



TGAR11

RELATÓRIO
GERENCIAL
TG ATIVO REAL

OUT~20



 Clique aqui para receber
o relatório mensalmente

 Faça uma simulação
de investimento online

 ri@tgcore.com.br

 [tgar11](#)

 [somostrinus](#)

 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\$ 790.145.121,79

Patrimônio Líquido_R\$ 737.798.977

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

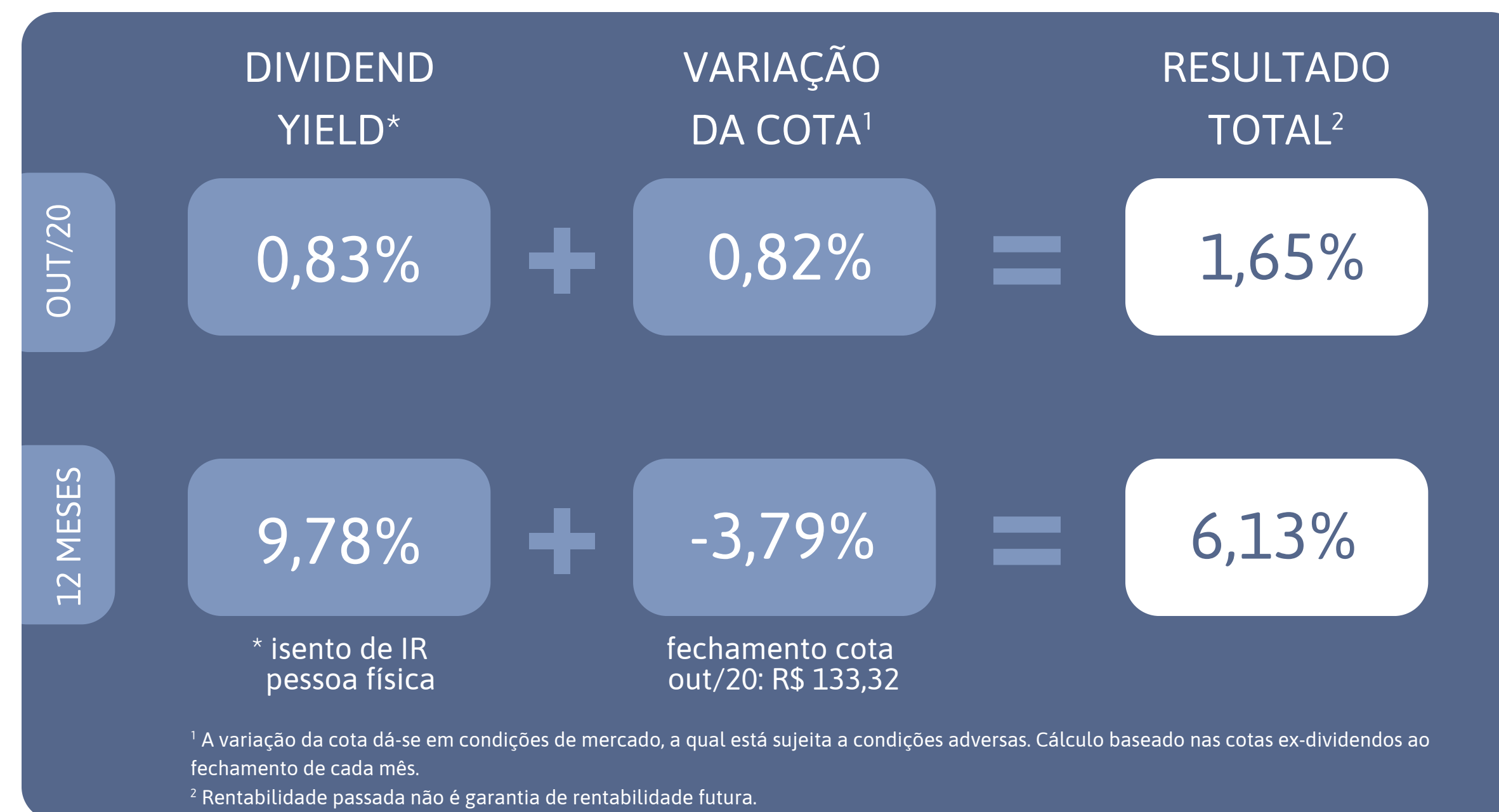
Taxa de performance 2020_20% do que exceder 150% do CDI e 30% do que exceder 200% do CDI

*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 a tomada de decisão em 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.



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

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
Montante alocado em outubro/2020	R\$ 57.295.857,87
Recursos da 8ª Emissão ainda não alocados	R\$ 136.605.516,39

O mês de outubro foi marcado pelo volume relevante de aportes para o desenvolvimento dos empreendimentos já detidos pelo Fundo, buscando acelerar o ritmo de evolução das obras, o que tende a trazer resultados positivos às vendas de unidades imobiliárias, além de possibilitar o reconhecimento contábil de receita de vendas já efetuadas. De modo geral, a evolução das obras contribui para um amadurecimento mais acelerado da carteira e, consequentemente, para a elevação das distribuições de resultados dos empreendimentos ao Fundo, e do Fundo aos cotistas. Em outubro foram aportados quase R\$ 37 milhões no desenvolvimento de empreendimentos já detidos pelo FII TG Ativo Real.

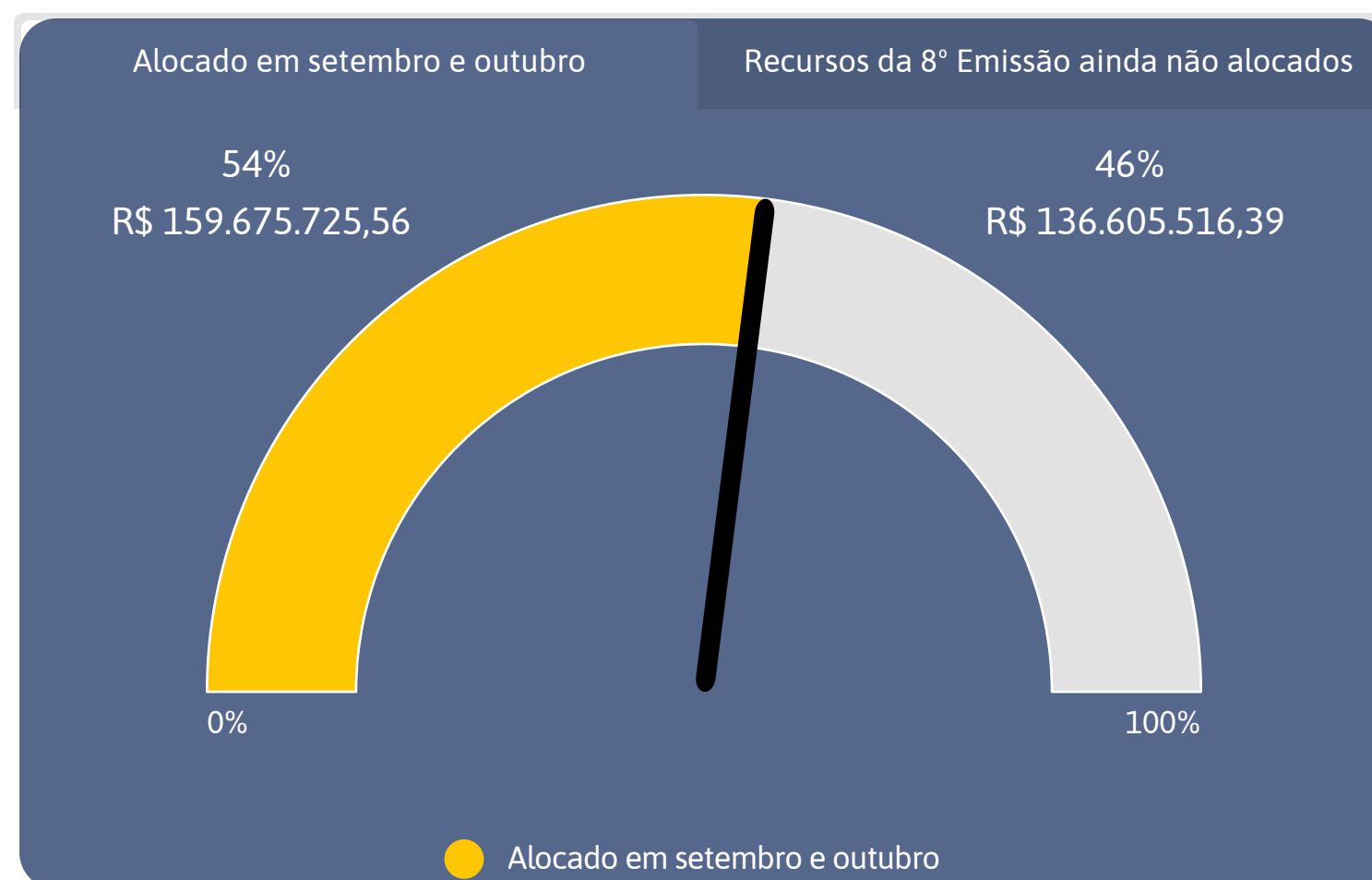
Com relação aos ativos de crédito, houve o pré-pagamento de uma operação, o ingresso em três novas operações e o reforço em duas posições que já compunham a carteira de direitos creditórios do Fundo. Em termos consolidados, já descontando o pré-pagamento de uma das operações, de R\$ 3 milhões, houve o ingresso de, aproximadamente, R\$ 17 milhões em ativos de crédito imobiliário.

No consolidado de outubro foram alocados R\$ 57.295.857,87, quase um quinto do volume captado na 8ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada ao fim de agosto. Nos dois meses completos após o encerramento da 8ª Emissão, setembro e outubro, foram alocados R\$ 159.675.725,56, ou 53,89% dos recursos captados. Após as alocações, o Fundo encerrou o 10º mês do ano com R\$ 158.717.959,30 em caixa, o que equivale a apenas 20% do seu valor de mercado.

A carteira de *equities*, em linha com a paulatina melhora do perfil de pulverização entre empreendimentos de diferentes portes, tipologias, localizações e distintos estágios de maturação, ingressou em um ciclo de recorrente elevação de receitas, à medida que sempre há empreendimentos sendo lançados, ou recebendo esforços de vendas, ou mesmo acelerando suas obras, possibilitando o reconhecimento contábil de receitas (ver “PoC” na Seção Glossário).

O contínuo amadurecimento da carteira de *equities*, a manutenção da magnitude da participação da carteira de crédito relativamente ao patrimônio líquido (PL) e a celeridade na alocação dos recursos possibilitou ao TG Ativo Real, mesmo após a 8ª Oferta, manter o patamar das distribuições mensais de resultados em linha com o observado ao longo do segundo semestre: *dividend yield* (DY) anualizado nos meses de setembro e outubro de, respectivamente, 9,47% e 10,36%.

Em outubro de 2020 o Fundo distribuiu R\$ 1,10 por cota o que, dado a cota de fechamento (R\$ 133,32), correspondeu a um DY mensal de 0,83%. O DY acumulado entre janeiro e outubro, em termos anualizados, fora de 10,78%.



Monitoramento de Empreendimentos

MAIS DE 75 EMPREENDIMENTOS, LOCALIZADOS EM 13 ESTADOS E 41 MUNICÍPIOS.

O Fundo encerrou o mês de outubro com quase 35% do seu PL alocado em ativos das classes *Equities* Loteamento e Recebíveis Imobiliários. Tais classes, em termos de receita, foram o maior destaque do mês, refletindo, principalmente: (i) o seguimento das boas vendas dos empreendimentos localizados no Maranhão, Pará e Mato Grosso; (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) repasses em alguns empreendimentos do comportamento recente do IGP-M na indexação dos contratos; e (iv), a distribuição acima da média da classe de recebíveis imobiliários, Todos os pontos serão detalhados mais à frente.

Em relação à carteira de *equity*, dois eventos merecem destaque no mês de outubro. Em primeiro lugar, foi deliberado o reposicionamento comercial do ativo Paraíso Mega Center, que agora passa a se chamar Brasil Center Shopping e, suavizadas as medidas de distanciamento social impostas pela pandemia, tem seu relançamento programado ainda este ano com o cinema concluído, um grande *player* de *fast food* na praça de alimentação, uma academia *low cost* e o início das obras de melhoria do acesso integrado à BR-040. O segundo evento a merecer destaque foi o lançamento de cerca de 200 lotes adicionais (número que deve alcançar os 800 até o fim do ano) para a venda no empreendimento Residencial Cidade Nova II, que encontra-se quase 100% vendido, tendo sido um dos empreendimentos com papel de destaque na distribuição de resultados da classe *Equity* Loteamento nos últimos meses.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Loteamento - 28,13% do PL

A classe de **Equity** Loteamentos é responsável por 28,13% do patrimônio líquido (PL) do Fundo, correspondendo ao montante aproximado de R\$ 207,5 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").

Três empreendimentos merecem destaque pela contribuição na distribuição de resultados desta classe de ativos em outubro. O Pérola dos Tapajós, localizado em Itaituba (PA), cidade chave na rota logística de exportação de grãos mais promissora do país. O empreendimento deve ter suas obras finalizadas ainda em 2020 e sua carteira tem colhido os resultados do movimento recente de distrato de unidades inelegíveis (ver "Inelegibilidade" na seção Glossário) que retornaram ao estoque e foram novamente vendidas. Por fim os empreendimentos Residencial Cidade Nova I e II, localizados em Imperatriz (MA), município cruzado tanto pela BR-010 (Belém-Brasília) quanto pela Ferrovia Norte-Sul, que figura como um importante entreposto logístico para o escoamento das produções siderúrgica e de grãos do Matopiba e do Centro-Oeste brasileiro. A evolução das obras no empreendimento Cidade Nova II, próximas à conclusão, tem disponibilizado novas unidades para vendas. Em outubro foram duzentas unidades e, até o fim do ano, é previsto número adicional de mais seiscentas unidades.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - 31,93% do PL

O Fundo encerrou o mês de outubro com 31,93% do seu patrimônio líquido (PL) alocado em 36 séries de CRI, lastreadas em 28 operações, correspondendo ao valor aproximado de R\$ 235 milhões. Neste mês uma operação foi quitada antecipadamente, deixando de compor o portfólio do fundo, houve o ingresso de três CRIs e o reforço da posição de outros dois.

Em outubro, a taxa média da carteira de CRIs se manteve praticamente estável, variando de inflação + 11,07% a.a. para inflação + 10,91% a.a.. Porém houve uma melhora importante na senioridade dos títulos, subindo de 62% para mais de 65%. Em outras palavras, houve um ajuste assimetricamente positivo na relação risco retorno da carteira. (ver "Senioridade de Capital" na seção Glossário).

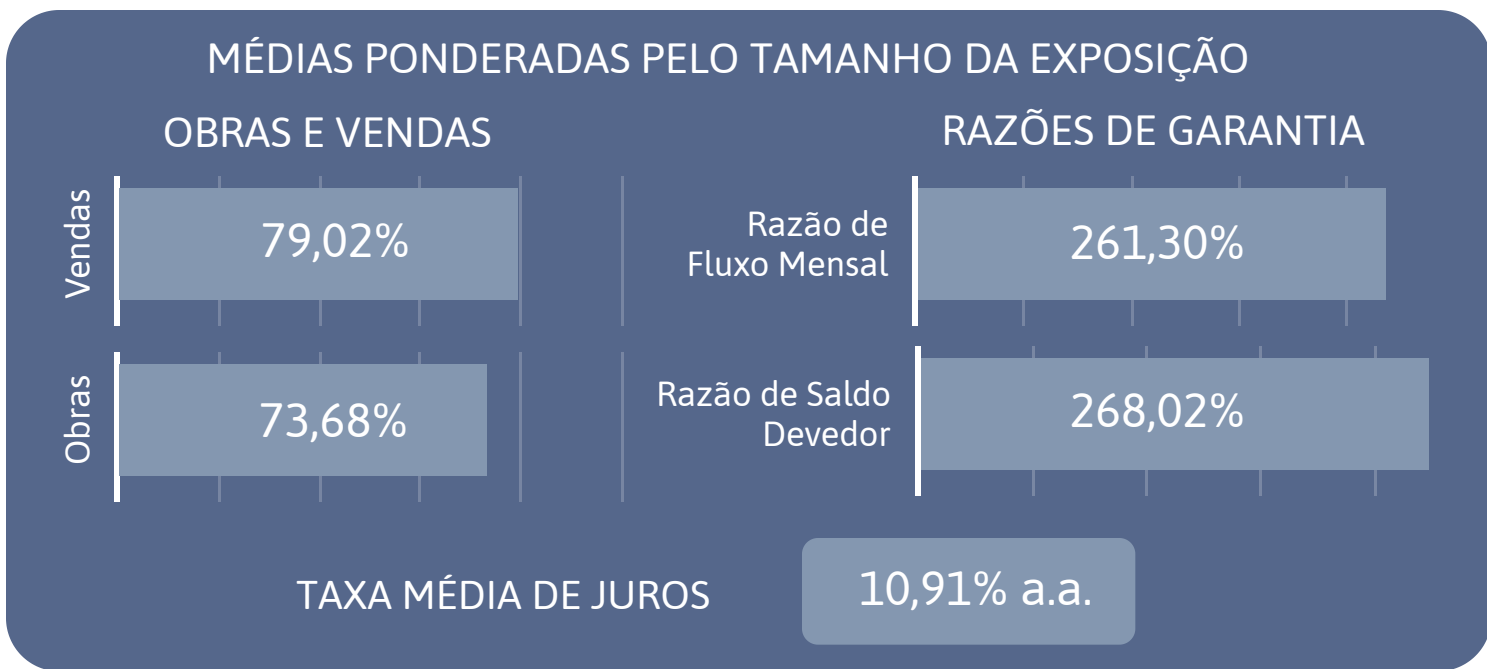
Ainda em referência à média, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 79,03% vendidos e com obras 73,69% concluídas. A Razão de Fluxo Mensal (RFM) traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores e, no mês de outubro, a média aferida foi de 261,30%. Já a Razão de Saldo Devedor (RSD), por sua vez, traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor, tendo apresentado valor médio em outubro de 268,02%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 2,6 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se aproximadamente 2,7 vezes maior que o saldo devedor. A seguir encontram-se as descrições de cada uma das operações acima listadas:

Aquisição da 317ª Série Sênior, da 327ª Série Mezanino e elevação da posição na 314ª Série Mezanino, nos respectivos valores de R\$ 3.204.000,00, R\$ 1.556.024,22 e R\$ 222.185,13, todas lastreadas no projeto Buona Vitta Resort SPA. O empreendimento é um resort multipropriedade na cidade de Gramado (RS) e possui mais de 10 mil frações vendáveis e VGV total superior a R\$ 760 milhões. As Séries Mezanino apresentam remuneração de IPCA + 14,25% a.a. e as Seniores de IPCA + 9,50% a.a. Com as aquisições e reforços de outubro, a posição consolidada do Fundo em Séries do CRI Buona Vitta é de R\$ 26.111.629,01, sendo apenas R\$ 1.568.229,51 em Séries Mezanino. A taxa média ponderada da posição é de IPCA + 9,79% a.a. Ao fim de setembro, a operação contava com 61,09% das frações vendidas e 45,35% das obras concluídas. As garantias pactuadas na operação contemplam: coobrigação da **holding** acionista da SPE cedente; fiança das pessoas físicas sócias da **holding** da SPE cedente; cessão fiduciária dos créditos do empreendimento para conta de patrimônio separado controlada pela securitizadora; alienação fiduciária das ações da cedente; e, por fim, fundos de reserva e de obras.

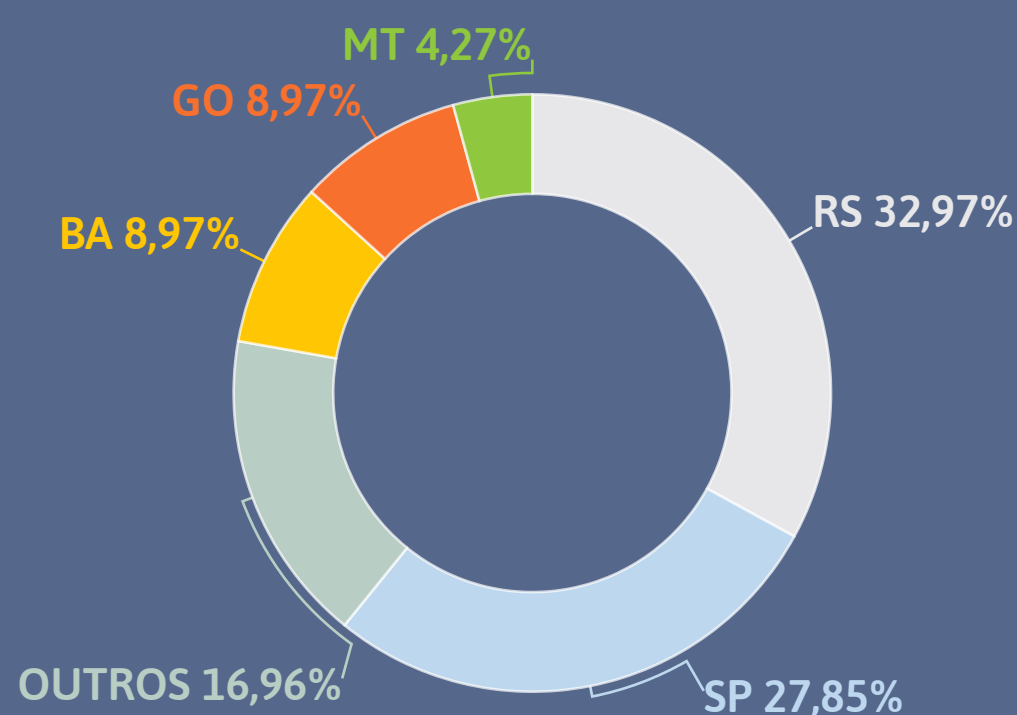
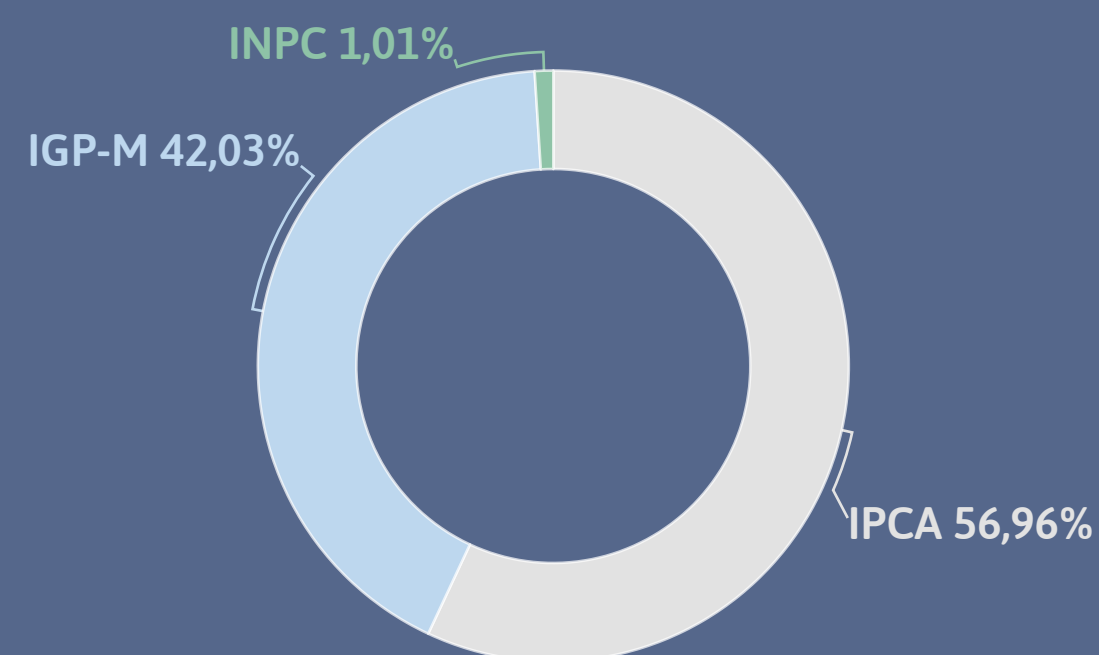
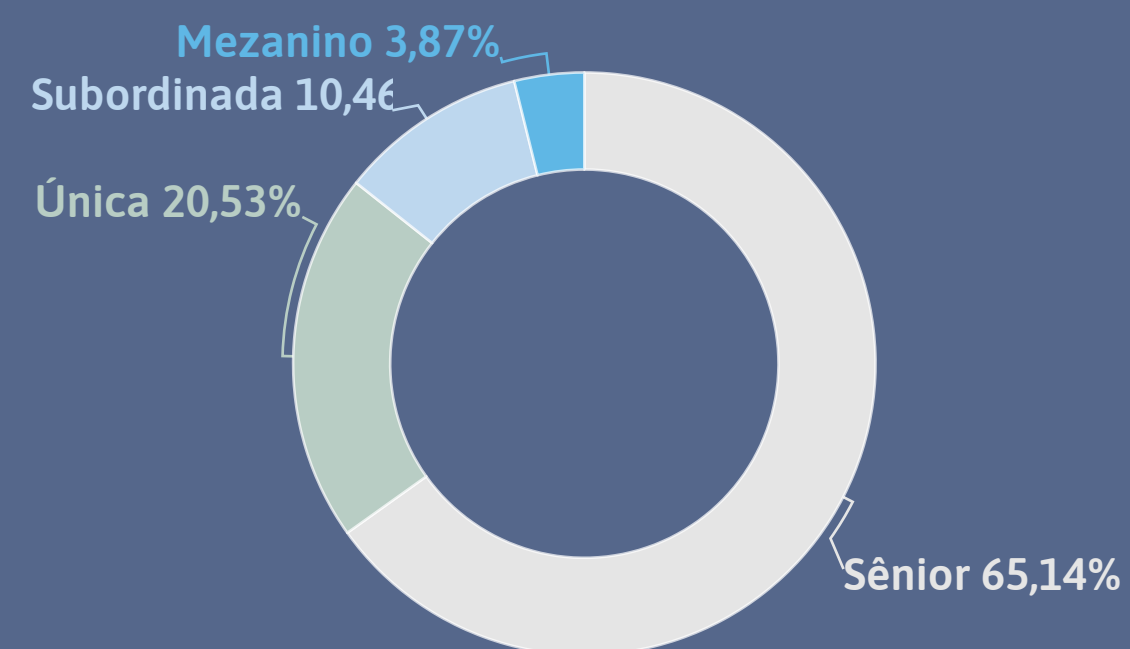
Aquisição da 449ª Série Sênior do CRI GPK no montante de R\$ 14.707.193,94 com remuneração de IPCA + 9,50% a.a. A operação tem como lastro a carteira de recebíveis de todos os empreendimentos da Gramado Parks S.A. (5 resorts multipropriedade), além dos recebíveis do Park SnowLand, em Gramado (RS). Ademais, compõem as garantias da operação a fiança das demais empresas do grupo e das pessoas físicas dos sócios controladores. Até agosto de 2022 as razões mínimas de garantia para a operação devem ser de 250% para a Razão de Fluxo Mensal, de 150% para a Razão de Saldo Devedor e, caso não sejam atingidas, a cedente fica obrigada a efetuar o aporte necessário para o reenquadramento. Após a referida data ambas as razões têm como limite 150%.

Reforço da posição na 1ª Série Única do CRI Eve Bella no montante de R\$ 794.354,58. A operação apresenta remuneração de IPCA + 16,00% a.a. e é lastreada em uma incorporação vertical localizada no município de Itumbiara (GO), a qual conta com 144 unidades residenciais divididas em duas torres. O empreendimento encontra-se 64,58% vendido e com obras 80,40% concluídas. A estrutura de garantias pactuadas na operação conta com: alienação fiduciária do imóvel, das quotas da SPE cedente e de 5 unidades de outro empreendimento, além de hipoteca da matrícula mãe, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva.

Por fim, houve a quitação antecipada da 208ª Série Subordinada, referente à operação Gramado Termas Resort. Previamente à sua quitação, a posição alocada na operação era de R\$ 3.404.032,58. Conforme estabelecido no Termo de Securitização, o pré-pagamento enseja multa de 2,00% sobre o saldo devedor, valor que foi recebido pelo Fundo.



Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



Shopping Center - 5,85% do PL

O trabalho da Gestão para a consolidação do Paraíso Mega Center como centralidade local de comércio, serviços e lazer seguiu, apesar das consequências do isolamento social devido à Covid-19 para este tipo de empreendimento e, ainda em 2020, haverá o relançamento do empreendimento, agora Brasil Center Shopping. O relançamento vem embasado no trabalho do último ano na prospecção de locatários âncora e na resolução da melhoria do acesso ao empreendimento. As obras de melhoria do acesso foram aprovadas, estão em andamento, e serão concluídas até dezembro. O Brasil Center Shopping contará com uma grande rede de *fast food* em sua praça de alimentação, uma ampla unidade de uma rede de academias *low cost* e um cinema.

Concomitantemente ao compromisso de geração de retornos consistentes e recorrentes aos cotistas, o TG Ativo Real visa impactar positivamente regiões não centrais do país. Em linha com tal compromisso, também de âmbito social, foi realizado no dia 14/10, em parceria com a Escola Adventista de Valparaíso, um *Drive-In* solidário com um show infantil objetivando a arrecadação de brinquedos, livros e roupas que foram distribuídos às instituições de assistência à crianças carentes da região do empreendimento. O evento cumpriu todas as exigências e protocolos de segurança para esse momento de pandemia, seguindo o decreto municipal vigente.

O Shopping é o único ativo neste segmento a compor o Fundo, está localizado às margens da BR-040, no município de Valparaíso de Goiás (GO), 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).

Fracionado - 5,42% do PL

Essa classe de ativos é composta por três empreendimentos, dois lançados e um classificado como *landbank*. Essa tipologia de empreendimento é composta por unidades imobiliárias, quase sempre localizadas em cidades turísticas, vendidas na forma de cotas a mais de um comprador. O objetivo deste tipo de empreendimento é possibilitar acesso a lazer a preços competitivos, uma vez que o uso das unidades, via de regra, não se dá em tempo integral por apenas um proprietário.

Apesar de se tratar de um contrato de compra e venda de uma fração de unidade imobiliária, e não de um serviço de hotelaria, esta classe de empreendimentos, devido à sua correlação com o turismo, teve seu fluxo de vendas abalado a partir de março de 2020. Todavia, assim como observado nas operações de crédito lastreadas neste tipo de empreendimento, o relaxamento das medidas de distanciamento social tem promovido a retomada do ritmo de vendas desta classe de empreendimentos.

O empreendimento Reserva Pirenópolis, na cidade de Pirenópolis (GO), é um dos ativos desta classe (ver seção "Portfólio - *Equity* em Desenvolvimento"), classificado como *landbank*. Em outubro foi fechada a contratação das obras da Vila Gastronômica, um *mall* no estilo "praça de alimentação gourmet" dentro do empreendimento, o que deve contribuir para as vendas de unidades. O lançamento é previsto para o primeiro trimestre de 2021.

Incorporações - 1,65% do PL

O mercado de incorporações verticais em cidades de porte médio e grande tem se aproveitado mais destacadamente do cenário de juros em seu menor patamar histórico, principalmente nos empreendimentos destinados aos estratos sociais médio e elevado. Entre os principais destaques desse mês, tivemos um progresso substancial em nossos dois ativos em obras, com uma evolução de 6% no caso do Horizonte Flamboyant e 4% para o Vittá Novo Mundo, de forma que o primeiro está se aproximando do estágio de 50% concluído.

Atualmente o fundo possui participação societária (*equity*) em 10 incorporações verticais (prédios) e 2 horizontais (condomínios de casas), sendo que seis projetos estão em fases iniciais, consideradas como *landbank*.

Dos doze empreendimentos que compõem a carteira, seis já foram lançados, e dois já têm obras em andamento. O empreendimento Vittá Novo Mundo aferiu vendas de 4% do número total de unidades apenas no mês de outubro, demonstrando sinais de recuperação. Até o final do ano temos a perspectiva de iniciar as obras em dois dos empreendimentos já lançados, o que deve se traduzir em uma evolução da curva de vendas de ambos.

RENTABILIDADE



RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 1,65% em suas cotas negociadas em bolsa, ou 0,82% se desconsiderados os efeitos de distribuição de dividendos (cota ex-dividendos). Foi distribuído no mês R\$ 1,10 por cota, representando 529% do CDI e um *Dividend Yield* de 0,83%.

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%

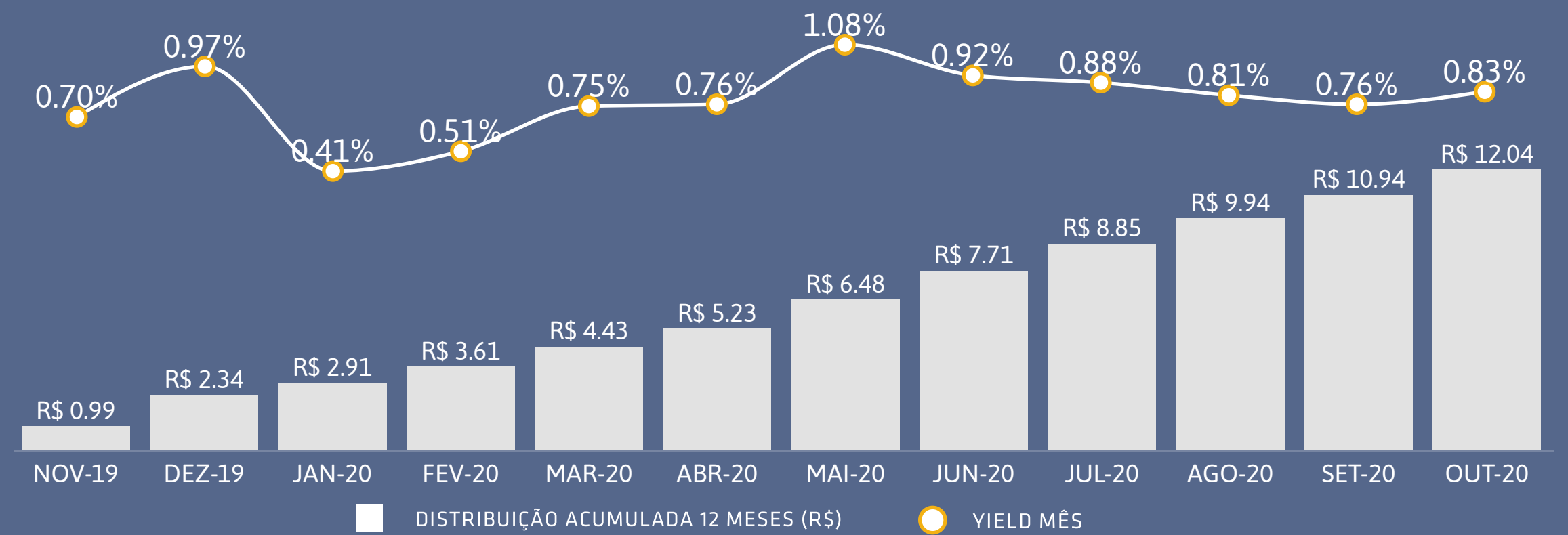
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2018	INÍCIO
TGAR11	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% DO CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	277%

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%	1,65%	-	-	4,28%	61,92%
% DO CDI	292%	-	-	-	4229%	7601%	-	3167%	-	1054%	-	-	201%	341%

*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
out/20	R\$ 133,32	R\$ 132,22	R\$ 124,49	R\$ 1,10	R\$ 790.145.121

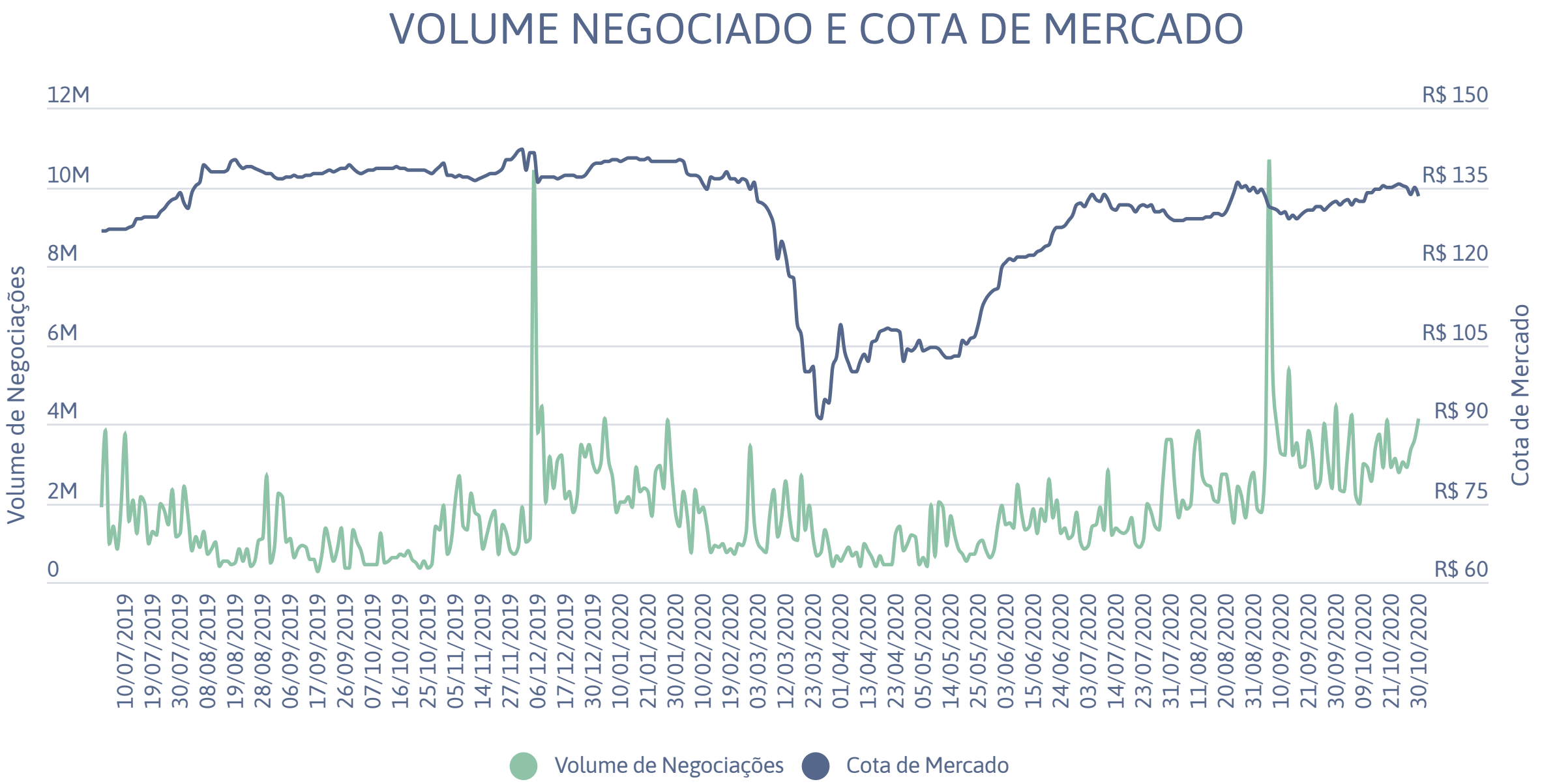
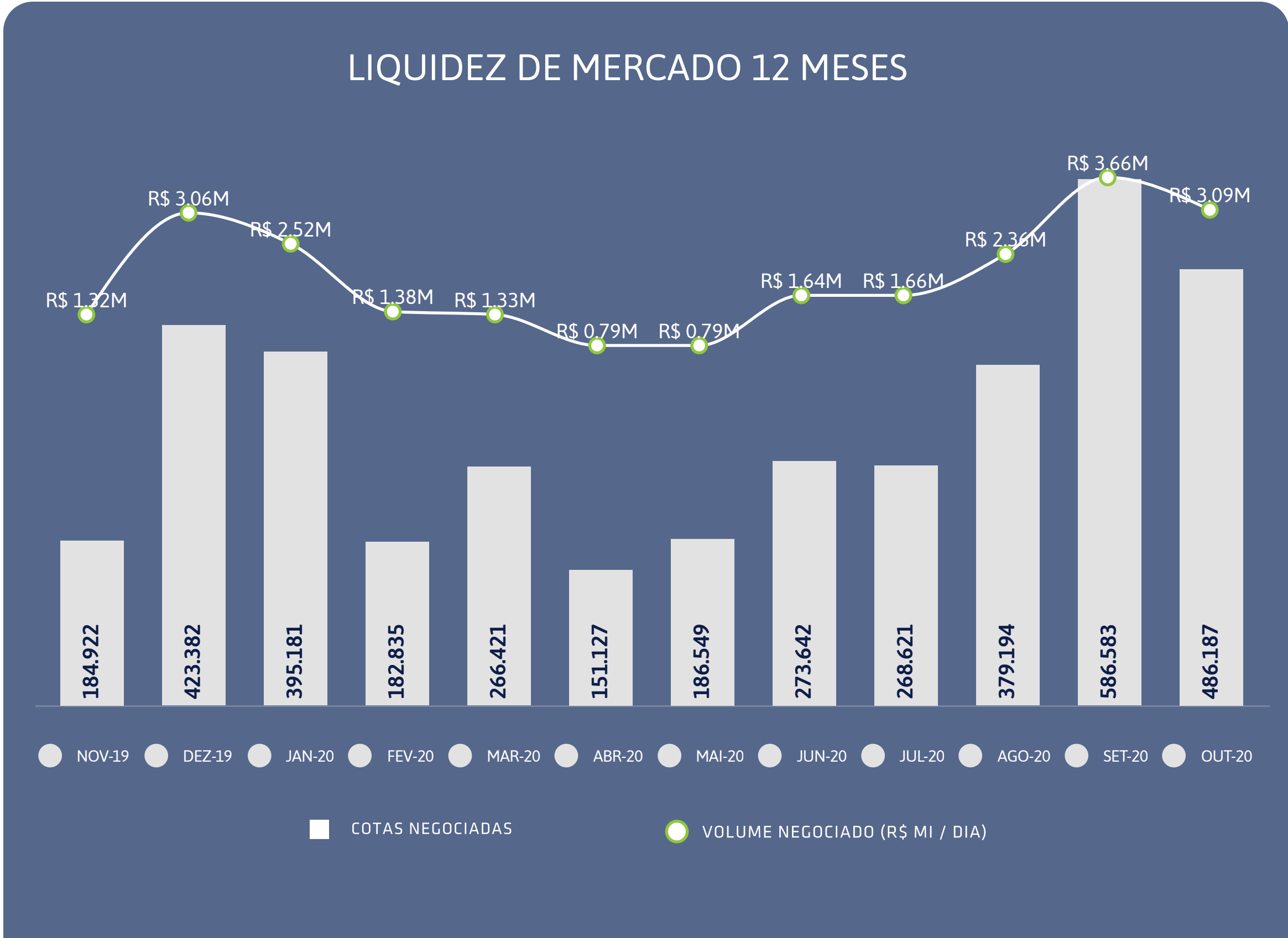


LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 44.764 investidores ao fim de outubro. Isso representa um crescimento de cerca de 11,7% frente ao mês anterior.

Quanto ao volume financeiro movimentado, o mês de outubro totalizou R\$ 65,018 milhões, com média de R\$ 3,09 milhões por dia, segundo maior volume de negociações no ano e uma queda em relação ao mês anterior, fato esperado, visto a influência da 8ª emissão no mês de setembro, que resulta em liquidez acima da média.

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%
OUT-20	5.926.681	44.764	R\$ 65.018.554,00	R\$ 3.096.122,00	8,3%	100%



RESULTADOS

O fundo aferiu resultado caixa de R\$ 9.618.188 no mês de outubro. As despesas, por sua vez, responderam por R\$ 759.677. A distribuição no décimo mês de 2020 foi de R\$ 1,10 por cota. Conforme a legislação vigente, semestralmente deve ser apurada a distribuição de no mínimo 95% dos resultados do fundo aos cotistas.

Em outubro o resultado dos CRI foi 59% superior ao apurado em setembro. A distribuição desta classe de ativos foi recorde relativamente à sua participação no PL do fundo. Houve incremento relevante do resultado contábil, plenamente suportado pelo resultado caixa apurado no período. O principal contribuinte para tal resultado foi o comportamento do IGP-M, indexador inflacionário de aproximadamente metade da carteira de direitos creditórios do fundo. Apesar do comportamento do indexador, conforme observado abaixo na seção "Portfólio" as operações seguem com razões de garantias satisfatórias.

O principal contribuinte para o resultado do mês de outubro foi a classe de *Equity* Loteamento, principal estratégia do Fundo e maior expertise da TG Core Asset. Conforme explanado em seções anteriores deste relatório, tal resultado se embasa, principalmente, no amadurecimento da carteira, confirmando a tese imobiliária idealizada pela TG Core Asset.

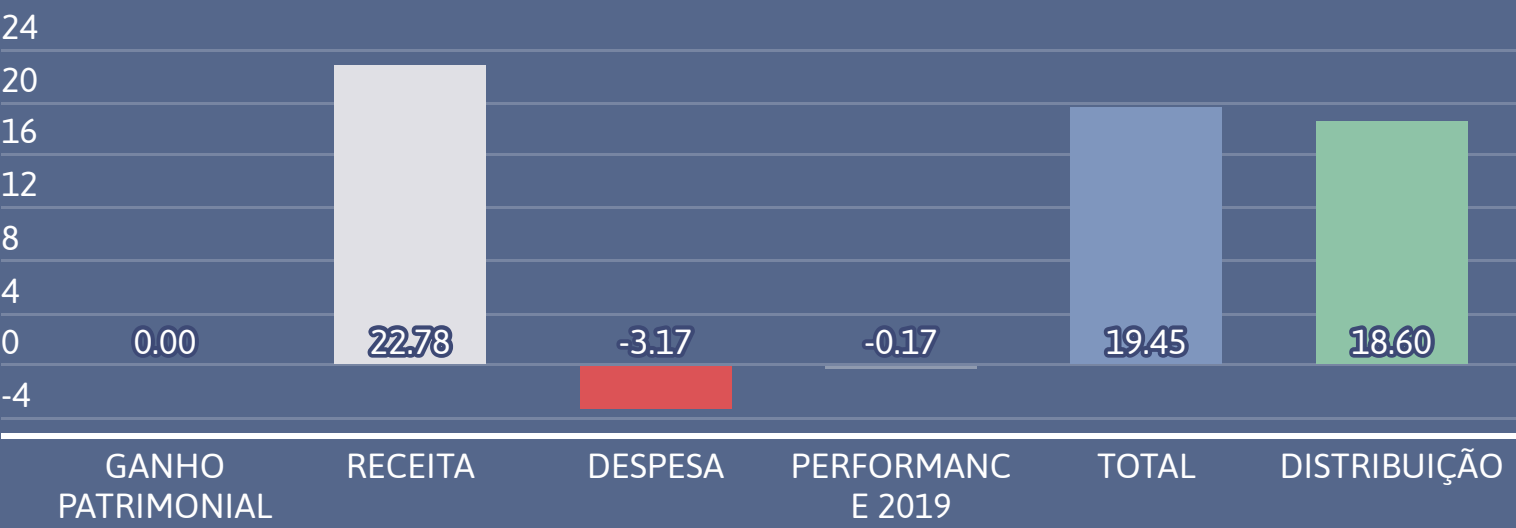
Demonstrativo de Resultado ¹	Ago-2020	Set-2020	Out-2020	2020/1	2020/2
Total de Receitas	4.450.575	7.567.264	10.377.865	22.784.478	26.397.756
CRI	1.740.659	2.447.887	3.891.020	9.122.457	9.650.970
Recebíveis Loteamentos	63.799	419.377	239.1	829.336	815.200
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	2.427.025	4.703.649	6.152.017	11.254.181	15.585.254
Equity MCMV ²	-	-	-	-	-
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	-	-	-	150	-
Fundos de Renda Fixa	65.233	-	95.728	1.578.503	192.472
Reembolso	153.859	-	-	-	153.859
Total de Despesas	-685.008	-631.660	-759.677	-3.337.722	-3.004.052
Taxa de Administração	-50.47	-45.291	-72.578	-234.801	-211.613
Taxa de Gestão	-506.693	-470.672	-526.629	-1.979.823	-1.905.577
Performance 2020 ³	-	-	-	-165	-
Comissão	-11.438	-16.068	-15.196	-80.225	-53.611
Outras Taxas/Despesas	-116.407	-99.628	-145.274	-877.872	-832.433
Resultado – Caixa	3.765.568	6.935.604	9.618.188	19.446.756	23.393.704
Rendimento Distribuído	3.777.582	5.889.636	6.478.600	18.599.219	20.137.432

¹Não Auditado.

²Minha Casa Minha.

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

DETALHAMENTO RESULTADO - 1S / 2020 (R\$ MILHÃO)

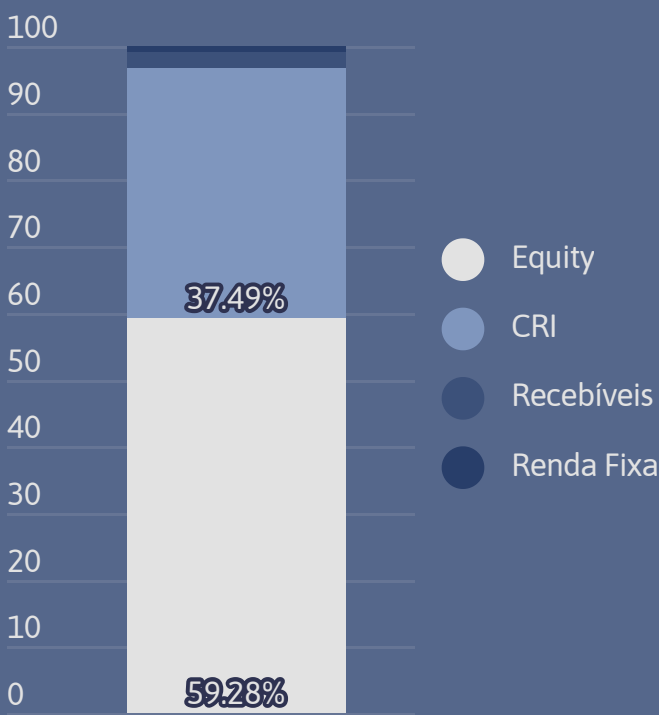


DETALHAMENTO RESULTADO - 2S / 2020 (R\$ MILHÃO)



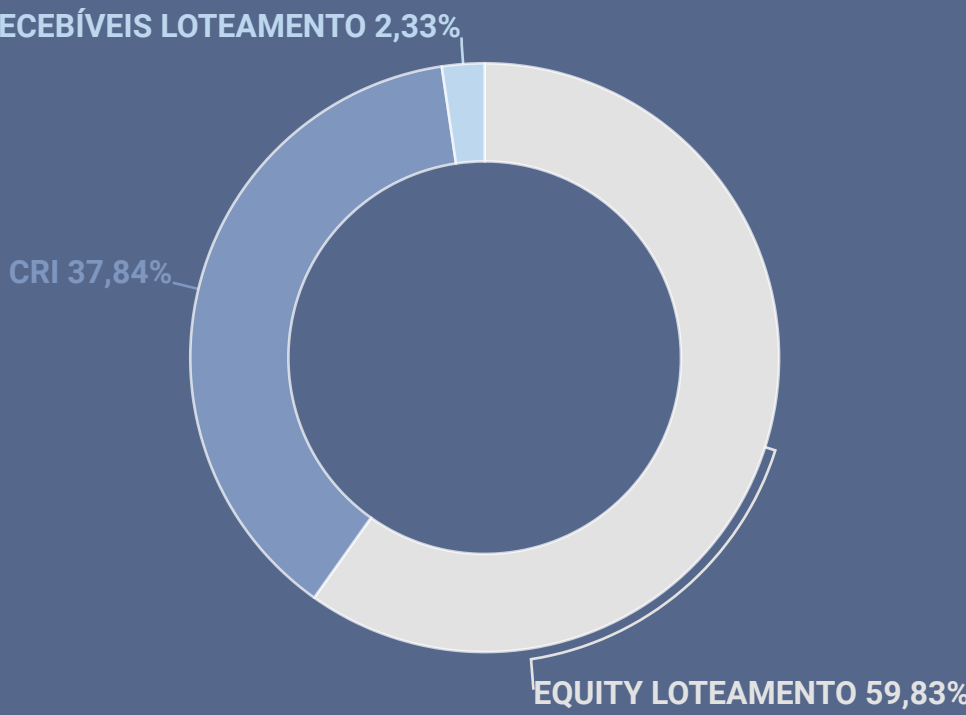
RECEITAS POR TIPOLOGIA

*Considera todas as fontes de receita, inclusive fundo de zeragem.



RECEITAS POR TIPO DE EMPREENDIMENTO

*Considera apenas a receita de ativos imobiliários



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)

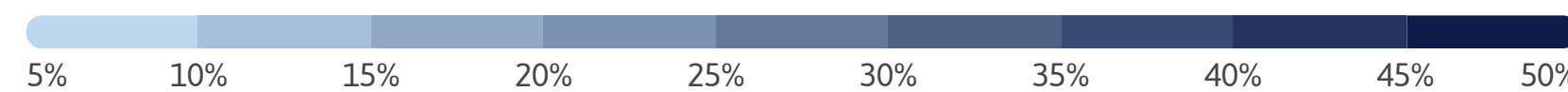
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

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 Patrimonial)

POR ATIVO



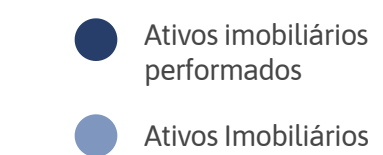
ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR CLASSE



ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR MUNICÍPIO¹



ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR ESTÁGIO¹



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%
4° T/20 19,00%

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.

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.

Nº de ativos	CRI	LOCALIZAÇÃO	TAXA	SUBORDINAÇÃO	INDICADORES DE SOLVÊNCIA						-	% Vendas	% Obras
					PL	Razão FM¹	-	Razão SD²	-	LTV³			
1	Grupo CEM 32 - Série 395 e 398	Pulverizado	8,00% + IPCA	Sênior	3,35%	160,6% (>115%)	●	135,8% (>140%)	●	74%	●	96%	100%
2	Buona Vitta - Série 311, 314 e 317	Gramado (RS)	9,50% + IPCA	Sênior	3,33%	512,0% (>120%)	●	405,7% (>120%)	●	25%	●	61%	45,40%
3	Ondas Praia Resort - Série 366	Porto Seguro (BA)	10,55% + IGP-M	Sênior	2,87%	221,5% (>130%)	●	262,5% (>140%)	●	38%	●	96%	73,70%
4	Praias do Lago - Série 280	Caldas Novas (GO)	12,00% + IGP-M	Única	2,48%	217,8% (>130%)	●	109,5% (>130%)	●	91%	●	72%	81,60%
5	Gramado Termas Resort - Série 457	Gramado (RS)	10,00% + IPCA	Sênior	2,02%	N/A (>120%)	●	251,1% (>120%)	●	40%	●	90%	99,10%
6	GPK - Série 449	Gramado (RS)	9,50% + IPCA	Sênior	2,01%	698,6% (>250%)	●	954,3% (>150%)	●	10%	●	N/A	N/A
7	Hot Beach Olímpia - Série 287 e 291	Olímpia (SP)	12,40% + IGP-M	Sênior	1,82%	229,7% (>130%)	●	233,0% (>130%)	●	43%	●	93%	57,10%
8	Olímpia Park Resort - Série 365	Olímpia (SP)	13,00% + IPCA	Subordinada	1,74%	190,1% (>130%)	●	159,8% (>140%)	●	63%	●	94%	100%
9	Olímpia Park Resort - Série 364	Olímpia (SP)	8,00% + IPCA	Sênior	1,73%	284,2% (>130%)	●	232,2% (>140%)	●	43%	●	94%	100%
10	Golden Gramado - Série 141 a 143	Gramado (RS)	15,00% + IGP-M	Única	1,68%	147,0% (>130%)	●	173,8% (>130%)	●	58%	●	95%	85,80%
11	Cemara Loteamentos - Série 355	Várzea Paulista (SP)	9,70% + IPCA	Sênior	1,47%	398,9% (>120%)	●	218,2% (>120%)	●	46%	●	95%	38,80%
12	Water Park - Série 241 e 243	São Pedro (SP)	12,00% + IGP-M	Única	1,28%	162,8% (>130%)	●	164,5% (>130%)	●	61%	●	70%	41,30%
13	Parque dos Girassóis - Série 237 e 239	Campo Novo Parecis (MT)	14,70% + IGP-M	Subordinada	1,04%	134,3% (>105%)	●	159,8% (>130%)	●	63%	●	63%	80,30%
14	Gramado Termas Resort - Série 458	Gramado (RS)	12,00% + IPCA	Mezanino	1,03%	N/A (>120%)	●	187,3% (>120%)	●	53%	●	90%	99,10%
15	Solar das Águas - Série 339	Olímpia (SP)	9,50% + IGP-M	Sênior	0,85%	349,8% (>130%)	●	274,3% (>130%)	●	36%	●	79%	70,50%
16	CEM - Série 305	Pulverizado	11,28% + IGP-M	Única	0,74%	178,7% (>120%)	●	142,1% (>140%)	●	70%	●	84%	100%
17	Residencial Relva de Prata - Série 387	Jequitibá (MG)	7,86% + IPCA	Sênior	0,53%	374,0% (>120%)	●	245,9% (>120%)	●	41%	●	71%	99,50%
18	Eve Bella - Série 1	Itumbiara (GO)	16,00% + IPCA	Única	0,38%	N/A (>120%)	●	152,7% (>130%)	●	65%	●	65%	80,40%
19	Monte Líbano - Série 298 e 300	Sorriso (MT)	18,80% + INPC	Subordinada	0,32%	146,3% (>120%)	●	188,0% (>120%)	●	53%	●	100%	99,70%
20	My Malibu - Série 185	Foz do Iguaçu (PR)	13,68% + IGP-M	Sênior	0,24%	271,5% (>140%)	●	319,5% (>140%)	●	31%	●	70%	100%
21	Residencial Relva de Prata - Série 388	Jequitibá (MG)	15,00% + IPCA	Subordinada	0,23%	219,9% (>120%)	●	170,6% (>120%)	●	59%	●	71%	99,50%
22	Buona Vitta - Série 327	Gramado (RS)	14,25% + IPCA	Mezanino	0,21%	269,5% (>120%)	●	262,3% (>120%)	●	38%	●	61%	45,40%
23	Fix Urbanismo - Série 36	Porto Nacional (TO)	11,70% + IGP-M	Sênior	0,17%	252,5% (>140%)	●	260,0% (>140%)	●	38%	●	87%	100%
24	Gramado Parks Resort - Série 203	Gramado (RS)	12,00% + IPCA	Sênior	0,15%	330,2% (>125%)	●	467,6% (>125%)	●	21%	●	95%	97,50%
25	Solaris Flower - Série 383	Teresina (PI)	9,67% + IGP-M	Sênior	0,15%	804,8% (>120%)	●	710,3% (>120%)	●	14%	●	76%	100%
26	Urbanes - Série 230	Santa Maria (RS)	11,50% + IGP-M	Sênior	0,11%	351,5% (>125%)	●	357,4% (>115%)	●	28%	●	63%	94,90%
27	Cemara Loteamentos - Série 356	Várzea Paulista (SP)	15,12% + IPCA	Subordinada	0,01%	341,0% (>120%)	●	195,8% (>120%)	●	51%	●	95%	38,80%
	Total				31,93%					49,49%		79%	73,68%

Nº de ativos	Carteira Recebíveis	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
28	Residencial Setor Solange	Trindade GO	3,74%	1,26%	●	1,02%	134.564.214	●	151.945.487	78%	●	21%	100%	●	77%
29	Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	0,73%	1,11%	●	1,48%	8.634.594	●	13.433.672	100%	●	97%	100%	●	100%
30	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,17%	0,96%	●	1,05%	1.681.074	●	3.765.630	100%	●	89%	100%	●	100%
31	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,14%	0,67%	●	0,94%	941.546	●	2.321.605	100%	●	87%	100%	●	100%
Total			4,78%	1,21%		1,09%	145.821.428		171.466.394						



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%
4º T/20 19,00%

Nº de ativos	Equity - Shopping	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
32	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	5,85%	2,21%		1,59%	33.775.707		31.575.707	95%		58%	100%		100%

Nº de ativos	Equity - Fracionado	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
33	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	2,39%	1,13%		1,13%	3.763.763		4.437.370	96%		97%	68%		79%
34	Aqualand	Salinópolis PA	2,22%	2,12%		2,19%	115.483.123		115.483.123	10%		10%	2%		2%
Total				4,61%		1,61%	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
35	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,77%	1,20%		1,34%	96.288.800		142.853.369	56%		96%	32%		29%
36	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	4,14%	2,10%		2,10%	27.915.802		27.915.802	73%		73%	100%		100%
37	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	2,49%	1,57%		1,79%	24.000.256		36.312.219	95%		99%	100%		95%
38	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,32%	1,64%		1,66%	12.560.990		30.067.826	81%		81%	41%		88%
39	Pérola do Tapajós I	Itaituba PA	2,28%	1,33%		1,69%	52.420.922		84.082.812	100%		96%	100%		99%
40	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2,18%	0,67%		0,60%	12.935.982		11.526.619	90%		97%	75%		89%
41	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,14%	1,12%		1,53%	29.004.062		36.767.911	88%		84%	100%		99%
42	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,50%	1,43%		1,51%	20.373.770		23.480.834	98%		97%	100%		100%
43	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	1,26%	0,79%		0,98%	25.763.510		37.521.994	71%		82%	59%		58%
44	Residencial Laguna	Trindade GO	1,17%	0,90%		1,10%	11.883.031		14.346.186	100%		100%	33%		36%
45	Jardim dos Ipês	Araporã MG	0,98%	1,37%		1,24%	21.052.193		28.079.585	62%		39%	88%		88%
46	Residencial Masterville Juína	Juína MT	0,95%	1,43%		1,38%	10.341.524		9.831.578	58%		60%	40%		40%
47	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,49%	1,40%		1,23%	12.540.076		23.354.090	70%		98%	4%		7%
48	Parque Benjamim	Hidrolândia GO	0,39%	1,29%		1,04%	7.542.316		7.548.148	94%		100%	15%		26%
49	Jardim Céu Azul	Valparaíso GO	0,28%	1,50%		1,48%	1.988.006		1.892.918	61%		24%	0%		0%
50	Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,26%	1,41%		1,41%	4.092.565		4.092.564	76%		70%	13%		13%
51	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,24%	0,90%		0,99%	15.865.948		14.456.142	0%		0%	0%		1%
52	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0,17%	1,04%		1,41%	5.718.758		7.887.090	100%		90%	100%		100%
53	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,12%	1,45%		1,39%	3.180.418		3.352.919	31%		75%	38%		37%
Total				28,13%		1,37%	395.468.929		545.370.606						



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%
4° T/20 19,00%

N° de ativos	Equity - Incorporação	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
							PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
54	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,70%	2,01%		1,46%	2.092.935		3.795.898	100%		29%	11%		13%
55	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,33%	1,48%		1,48%	21.067.634		21.067.633	2%		2%	0%		0%
56	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,18%	1,85%		1,74%	5.316.293		4.441.268	63%		54%	23%		34%
57	Talk Marista	Goiânia GO	0,10%	2,10%		2,44%	4.213.079		3.928.859	46%		26%	0%		0%
58	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,06%	2,01%		2,11%	2.739.320		2.568.077	36%		69%	0%		0%
59	Wish Park	São Carlos SP	0,04%	2,23%		2,23%	1.350.722		1.350.722	66%		66%	0%		0%
Total			1,41%	1,88%		1,62%	36.779.983		37.152.457						

N° de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
60	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,81%	2,13%	83.699.512	04/21	Multipropriedade
61	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,17%	1,43%	9.679.191	03/21	Loteamento
62	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,14%	2,10%	16.026.251	03/21	Incorporação
63	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,13%	0,62%	5.121.547	05/22	Loteamento
64	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0,31%	1,35%	23.238.118	11/21	Loteamento
65	Petrolina	Petrolina PE	0,09%	1,43%	54.851.954	11/21	Loteamento
66	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,07%	1,35%	39.418.732	05/23	Loteamento
67	Village dos Cristais	Cristalina GO	0,07%	1,40%	12.540.076	05/22	Loteamento
68	Nova Cristalina	Cristalina GO	0,07%	1,34%	43.298.429	05/24	Loteamento
69	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0,07%	1,33%	25.535.775	03/22	Loteamento
70	Pérola do Tapajós II	Itaituba PA	0,03%	1,44%	53.780.670	03/21	Loteamento
71	Soho Bueno	Goiânia GO	0,03%	3,29%	3.361.102	11/20	Incorporação
72	TG Land Araguaína	Araguaína TO	0,03%	1,46%	26.274.630	06/21	Loteamento
73	T-28	Goiânia GO	0,02%	2,12%	2.739.320	04/22	Incorporação
74	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,25%	1,17%	8.329.159	03/21	Loteamento
75	Rua 1141	Goiânia GO	0,02%	1,81%	8.715.270	05/21	Incorporação
76	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,01%	1,60%	4.581.609	05/21	Incorporação
77	Serra Dourada	Ap. de Goiânia GO	0,01%	1,47%	4.937.695	11/20	Incorporação
Total				2,42%	1,73%	426.129.040	

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 e 291ª	Série: 305ª	Série: 230ª	Série: 237ª e 239ª	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: 2,48%	% do PL: 1,68%	% do PL: 1,82%	% do PL: 0,74%	% do PL: 0,11%	% do PL: 1,04%	% do PL: 2,87%
						
Water Park	Monte Líbano	My Mabu	Gramado Parks Resort	Olimpia Park Resort	Olimpia Park Resort	Eve Bella
Série: 241ª, 243ª	Série: 298ª e 300ª	Série: 185ª	Série: 203ª	Série: 364ª	Série: 365ª	Série: 1ª
Localização: São Pedro (SP)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Foz do Iguaçu (PR)	Localização: Pulverizado	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Itumbiara (GO)
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: 20/05/2025
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 de emissão: 16,00% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 1,28%	% do PL: 0,32%	% do PL: 0,24%	% do PL: 0,15%	% do PL: 1,73%	% do PL: 1,74%	% do PL: 0,38%
						
Cemara Loteamentos	Cemara Loteamentos	Fix Urbanismo	Solaris Flowers	Gramado Termas Resort	Gramado Termas Resort	
Série: 355º	Série: 356º	Série: 36º	Série: 383º	Série: 457ª	Série: 458ª	
Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Gramado (RS)	
Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/10/2026	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 22/04/2024	
Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 15,12% + IPCA	Taxa de emissão: 11,70% a.a + IGP-M	Taxa de emissão: 9,67% a.a + IGP-M	Taxa emissão: 10,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IPCA	
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	
% do PL: 1,47%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,17%	% do PL: 0,15%	% do PL: 2,02%	% do PL: 1,03%	

PORTFÓLIO - CRIs

	
Solar das Águas	Residencial Relva de Prata
Série: 339ª	Séries: 387ª e 388ª (Sênior e Subordinada)
Localização: Olímpia (SP)	Localização: Jequitibá (MG)
Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 20/06/2029
Taxa emissão: 9,50% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 7,86% + IPCA e 15% + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,85%	% do PL: 0,53% e 0,23%

	
Grupo CEM	Buona Vitta
Série: 395ª e 398ª	Série: 327ª
Localização: Pulverizado (SP e GO)	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 10/10/2023	Vencimento: 20/05/2025
Taxa emissão: 8% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 14,25% a.a.+IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 3,35%	% do PL: 0,21%

	
Buona Vitta	GPK
Série: 311ª, 314ª e 317ª	Série: 449ª
Localização: Gramado (RS)	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 07/2025
Taxa emissão: 9,50% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 9,50 + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 3,33%	% do PL: 2,01%

PORTFÓLIO - Lotes em Estoque

			
Bairro Planejado Solange	Jardim Maria Madalena	Residencial Portal do Lago I e II	Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade (GO)	Localização: Turvânia (GO)	Localização: Catalão (GO)	Localização: Trindade (GO)
VGv: R\$ 53,3 milhões	VGv: R\$ 8,2 milhões	VGv: R\$ 2,1 milhões	VGv: R\$ 2,7 milhões
Área Vendável: 212.186 m²	Área Vendável: 30.000 m²	Área Vendável: 7.682 m²	Área Vendável: 11.440 m²
% do PL: 3,74%	% do PL: 0,73%	% do PL: 0,14%	% do PL: 0,17%
http://abre.ai/bpsolange	http://abre.ai/jdmramadalena	http://abre.ai/resptlgieii	http://abre.ai/rsncanaa

PORTFÓLIO - Equity Performado

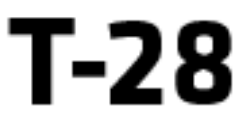
			
Residencial Cidade Nova I	Residencial Cidade Nova II	Jardim Tropical	Residencial Masterville Juína
Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Alto Taquari (MT)	Localização: Juína (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 99,1 milhões	VGv: R\$ 61,6 milhões	VGv: R\$ 18,2 milhões	VGv: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 599.912 m²	Área Vendável: 201.876 m²	Área Vendável: 76.600 m²	Área Vendável: 79.625 m²
% do PL: 2,49%	% do PL: 2,32%	% do PL: 1,50%	% do PL: 0,95%
http://abre.ai/cdnovai	http://abre.ai/cdnovaii	http://abre.ai/jrdmtropical	http://abre.ai/mstrville

			
Residencial Morro dos Ventos	Condomínio Teriva Bela Vista	Golden Resort Laghetto	Residencial Laguna
Localização: Rosário Oeste (MT)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Trindade (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 6,4 milhões	VGL: R\$ 38,2 milhões	VGv: R\$ 403,3 milhões	VGv: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 27.845 m²	Área Vendável: 86.750 m²	Área Vendável: 16.743 m²	Área Vendável: 49.200 m²
% do PL: 0,17%	% do PL: 0,26%	% do PL: 2,39%	% do PL: 1,17%
http://abre.ai/mrdsventos		http://abre.ai/laghetto	http://abre.ai/lagna

PORTFÓLIO - Equity Performado

		
Residencial Jardim Europa	Jardim dos Ipês	Residencial Valle do Açaí
Localização: Formosa (GO)	Localização: Araporã	Localização: Açailândia (MA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 120 milhões	VGv: R\$ 90 milhões	VGv: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 393.426 m²	Área Vendável: 337.500 m²	Área Vendável: 599.150 m²
% do PL: 4,77%	% do PL: 0,98%	% do PL: 2,14%
http://abre.ai/europajd	http://abre.ai/jdmdosipes	http://abre.ai/vlldoacai
		
Residencial Jardim Scala	Portal do Sol Green e Garden	Residencial Park Jardins
Localização: Trindade (GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Açailândia (MA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 24,0 milhões	VGv: R\$ 304,8 milhões	VGv: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 57.406 m²	Área Vendável: 632.947 m²	Área Vendável: 427.375 m²
% do PL: 2,18%	% do PL: 4,14%	% do PL: 1,26%
http://abre.ai/resjdscala		http://abre.ai/parkjardins
		
Residencial Jardim do Éden	Brasil Center Shopping	Pérola do Tapajós I
Localização: Águas Lindas (GO)	Localização: Valparaíso (GO)	Localização: Itaituba (PA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Shopping	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 54,3 milhões	ABL: 9.648 m²	VGv: R\$ R\$ 74,8 milhões
Área Vendável: 272.000 m²	% do PL: 5,85%	Área Vendável: 56.800 m²
% do PL: 0,12%		% do PL: 2,28%
http://abre.ai/jddoeden		http://abre.ai/proladostapajosi

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

			
Reserva Pirenópolis	Parque Benjamin	Cidade Viva Campo Verde	Pérola do Tapajós II
Localização: Pirenópolis (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Itaituba (PA)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 329,0 milhões	VGv: R\$ 33 milhões	VGv: R\$ 38 milhões	VGv: R\$ 97,5 milhões
Área Vendável: 22.748 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 140.000 m²
% do PL: 0,81%	% do PL: 0,39%	% do PL: 0,49%	% do PL: 0,03%
http://abre.ai/resrvapire	http://abre.ai/benja	http://abre.ai/cdivivacpvere	http://abre.ai/proladostapajosii
			
Horizonte Flamboyant	T-28	Jardim Céu Azul	Petrolina
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Valparaíso (GO)	Localização: Petrolina (PE)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 167,2 milhões	VGv: R\$ 52,6 milhões	VGv: R\$ 33 milhões	VGv: R\$ 220 milhões
Área Vendável: 43.888 m²	Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 27.405 m²	Área Vendável: 1.100.00 m²
% do PL: 0,18%	% do PL: 0,02%	% do PL: 0,28%	% do PL: 0,09%
http://abre.ai/hzntflamb	http://abre.ai/tevinteito	http://abre.ai/jdceuazul	http://abre.ai/ptlna
			
Residencial Masterville I	Parque da Mata	Cidade Viva São Domingos	Varzea Grande Empreendimentos I
Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 21 milhões	VGv: R\$ 32 milhões	VGv: R\$ 23,8 milhões	VGv: R\$ 40 milhões
Área Vendável: 56.157 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 37.440 m²	Área Vendável: 140.000 m²
% do PL: 0,02%	% do PL: 0,25%	% do PL: 0,17%	% do PL: 0,31%
http://abre.ai/mstervillei	http://abre.ai/pqdamata	http://abre.ai/cdivivasaodom	http://abre.ai/vrzeagrandei

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

					
Talk Marista	Vitta Novo Mundo	Aqualand	TG Land Araguaína	Varzea Grande Empreendimentos II	Duo Sky Garden
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Salinópolis (PA)	Localização: Araguaína (TO)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 58 milhões	VGv: R\$ 22 milhões	VGv: R\$ 469 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 33 milhões	VGv: R\$ 38,7 milhões
Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 5.606 m²	Área Vendável: 24.312m²	Área vendável: 150.000m²	Área Vendável: 96.600 m²	Área Vendável: 10.229 m²
% do PL: 0,10%	% do PL: 0,70%	% do PL: 2,22%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,06%
[object Object]	http://abre.ai/vittanvmd	http://abre.ai/aqland			

					
Residencial Jardim Monte Camelo	Residencial Cristal	Jardim Gramado	Residencial Braviello	Kota Bulan	Serra Dourada
Localização: Cristalina (GO)	Localização: Cristalina (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Votuporanga (SP)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação
VGv: R\$ 39 milhões	VGv: R\$ 176 milhões	VGv: R\$ 90 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 158 milhões	VGv: R\$ 43 milhões
Área Vendável: 114.378 m²	Área Vendável: 880.000 m²	Área Vendável: 24.750 m²	Área Vendável: 7.725 m²	Área Vendável: 55.613,88 m²	Área Vendável: 11.241,62 m²
% do PL: 0,24%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,14%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,33%	% do PL: 0,01%
http://abre.ai/mntcarmelo	http://abre.ai/rescristal	http://abre.ai/jdgramado			

GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	venda e obras em estágio avançado.Ativos com velocidade de		
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos e empreendimentos sob análise.
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	PL:	Patrimônio Líquido.
Cota Ex-Dividendos:	Bolsa, subtraída do dividendo anunciado.Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	PoC:	PoC: é a sigla em inglês para Percentage of Conclusion, método contábil para o reconhecimento de receita de vendas em razão de evoluções das obras
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Duration:	Prazo médio de retorno de um investimento.	Recebíveis Imobiliários:	Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.
Equity:	Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade limitada.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
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.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Inegibilidade:	Contratos que estão a mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	Triângulo Mineiro:	Está situado entre os rios Grande e Paranaíba, formadores do rio Paraná. Uberlândia, Uberaba, Araguari, Araxá e Ituiutaba são as principais cidades.
Ibovespa:	Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGV:	Valor Geral de Vendas.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGL:	Valor Geral de Locação.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Volume Financeiro:	Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.	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

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

