



Comentários da Gestão

O cenário econômico em agosto foi marcado por maior volatilidade com valorização do dólar e queda dos indicadores financeiros domésticos. A incerteza quanto as eleições presidenciais e o futuro do quadro fiscal brasileiro, afetam diretamente a curva de juros futuros e a expectativa da inflação, porém não impactaram de modo relevante o desempenho dos ativos imobiliários do fundo.

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
Patrimônio Líquido Atual:
R\$89.115.591
Prazo de Duração:
Indeterminado
CNPJ:
25.032.881/0001-53
Código BOVESPA:

TGAR11B
ISIN:
BRTGARCTFoog
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

O fundo iniciou no dia 08/08/18 a 5ª Oferta Pública de Cotas sob regime de Esforços Restritos, destinada exclusivamente aos próprios cotistas. O valor total da Oferta será de até R\$ 99.999.946,92, com montante mínimo de R\$ 1.000.000,00. A quantidade de cotas será definida conforme o valor da cota de fechamento da data de integralização. Com isso, os cotistas com posição até o dia 10/08/18 possuem direito de preferência na subscrição das cotas, na proporção de 117,87% de suas respectivas participações, com prazo limite até o dia 17/09/18.

O rendimento distribuído neste mês foi de R\$ 0,49 por cota, consolidando um Dividend Yield de 0,41%. Embora represente uma queda quanto ao histórico de rendimentos distribuídos pelo fundo, destacamos que menores Resultado Caixa em cada empreendimento são previstos em determinados momentos. Apesar disso, a perspectiva de valorização permanece positiva, com aumento previsto do resultado caixa a partir do lançamento de empreendimentos até o fim do ano (destaque para os projetos Residencial Ecológico Araguaia em Senador Canedo e Shopping PMC em Valparaíso de Goiás).

Quanto à liquidez, o volume negociado no mês foi menor em relação aos últimos três meses, contudo, o número de cotistas aumentou 30% em comparação ao mês anterior. Isto demonstra um menor ticket médio de entrada de cada investidor, evidenciando a entrada de investidores individuais e a difusão do fundo ao público em geral.

Resumo

	jun/18		jul/18		ago/18	
Cota Patrimonial	R\$	118,03	R\$	118,94	R\$	120,26
Cota Mercado	R\$	119,05	R\$	118,93	R\$	120,26

	jun/18	jul/18	ago/18	2018
Rendimentos	R\$ 0,83	R\$ 0,75	R\$ 0,49	R\$ 6,15
Dividend Yield	0,70%	0,63%	0,41%	5,11%

	jun/18	jul/18	ago/18
Patrimônio Líquido¹	R\$ 71,6	R\$ 80,80	R\$ 89,12
Valor de Mercado¹	R\$ 72,20	R\$ 80,80	R\$ 89,12

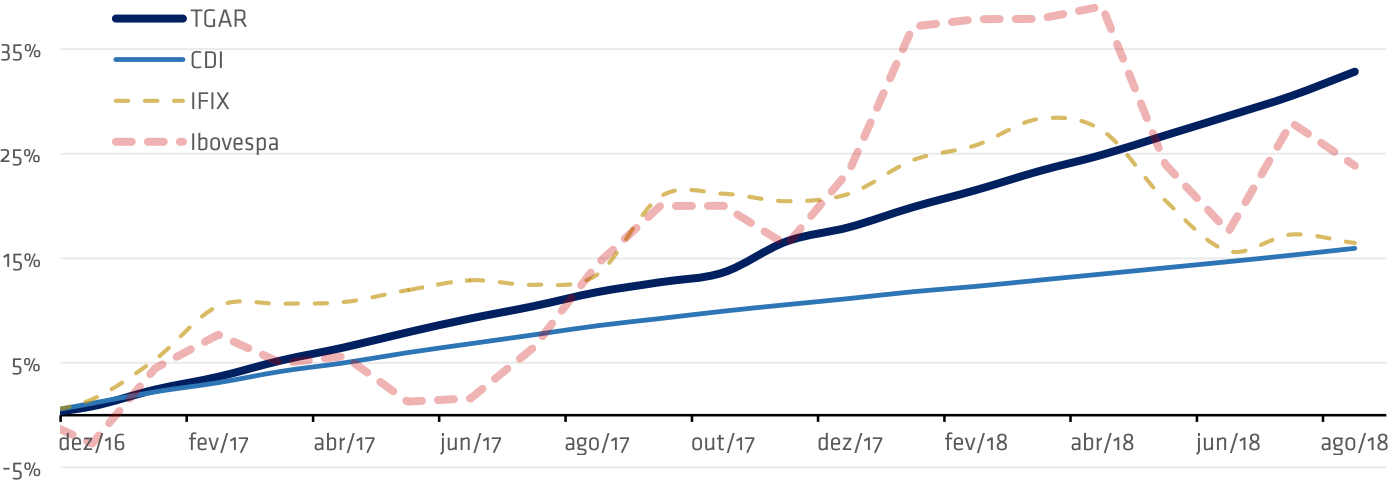
¹R\$ milhões

RENTABILIDADE

Em 2018 o FII TG Ativo Real teve uma valorização de **12,59%** em suas cotas patrimoniais, equivalente a um rendimento médio de **291%** do CDI. Foi distribuído, no período, um total de **R\$ 6,15** por cota, representando **125%** do CDI e um *Dividend Yield* acumulado de **5,11%**.

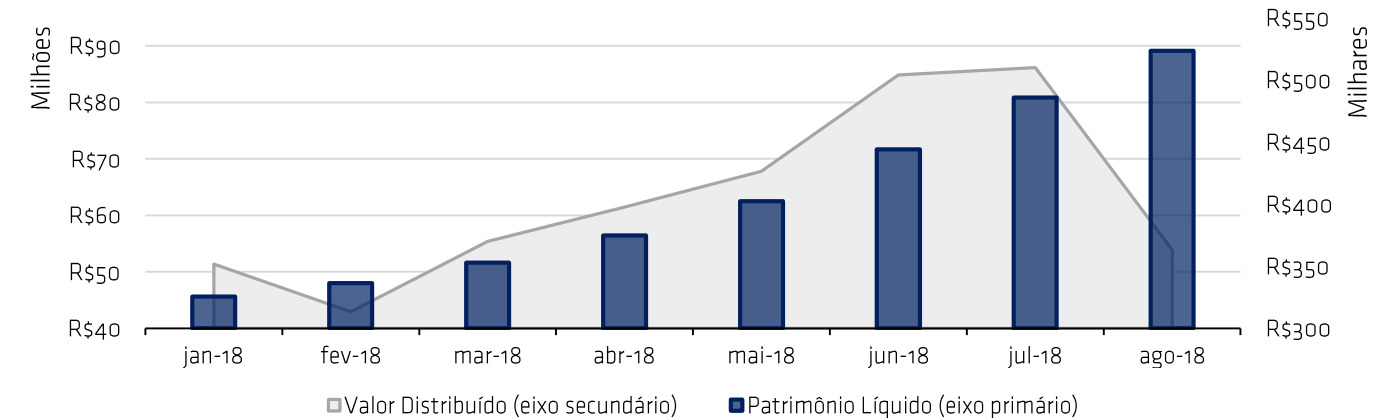
A valorização das cotas negociadas em bolsa foi de **10,52%**, fechando o mês de agosto a **R\$ 120,26**, negociada com paridade ao preço da cota patrimonial.

Ativo	Mês	2018	12 meses	Início
TGAR11	1,74%	12,59%	18,86%	32,86%
CDI	0,57%	4,32%	6,83%	15,98%
% CDI	305%	291%	276%	205%



RENDIMENTOS

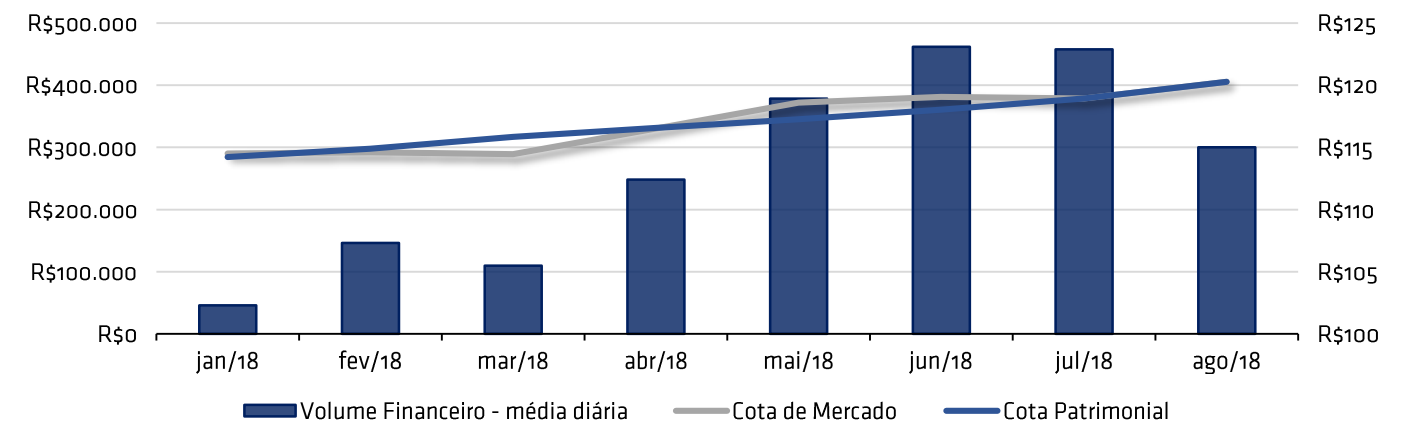
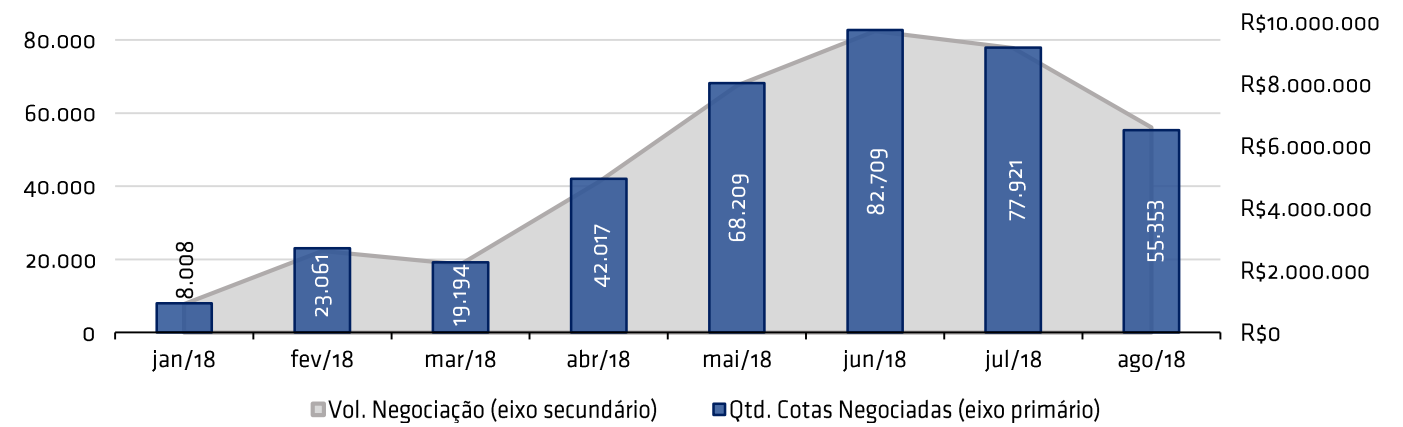
Mês	Cota de fechamento	Valor Distribuído	Dist./cota	Patrimônio Líquido
jul-18	R\$ 119,05	R\$ 503.852,76	R\$ 0,83	R\$ 71.650.695
ago-18	R\$ 120,26	R\$ 363.072,58	R\$ 0,49	R\$ 89.115.591
2018	R\$ 120,26	R\$ 3.235.820,72	R\$ 6,15	R\$ 89.115.591



LIQUIDEZ

O Fundo atingiu, até o dia 31 de agosto, 357 cotistas, com um crescimento de 30% em relação ao mês anterior, e um aumento superior a 500% em 2018.

O volume de negócios foi de R\$ 6.600.536 com um giro total de 55.353 cotas negociadas, equivalente a 7,5% do total de cotas do fundo. No ano, o volume negociado já é superior a R\$ 43 milhões, com um giro de cotas superior a 66% do total e 98% de presença em pregões da bolsa.



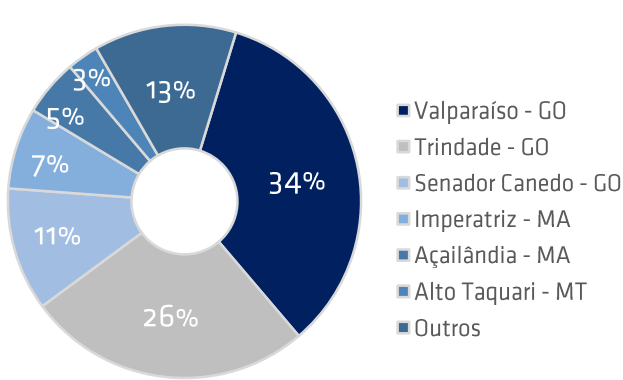
Mês	Qtd. Cotas	Nº de Cotistas	Volume Financeiro	Volume Financeiro - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
jul/18	679.824	275	R\$ 9.153.679,26	R\$ 457.684	12,17%	100%
ago/18	740.964	357	R\$ 6.600.536,44	R\$ 300.024	7,47%	95%
2018	740.964	357	R\$ 43.990.870,13	R\$ 268.524,15	65,9%	98%

PORTFÓLIO 1/3

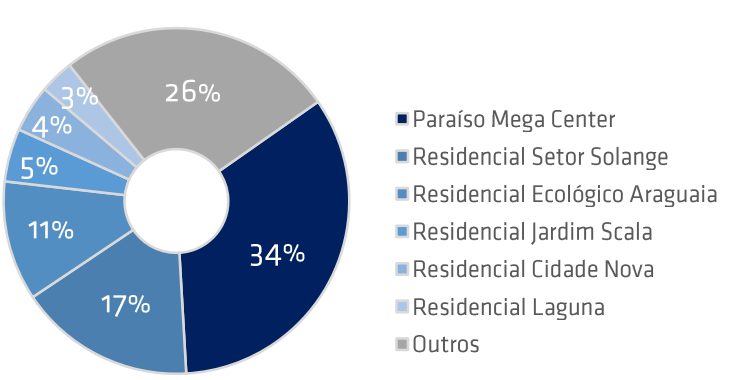
A estratégia do fundo busca uma diversificação entre empreendimentos visando a mitigação de riscos. A fim de fomentar o Desenvolvimento Imobiliário, o Fundo admite realizar investimentos por meio de Equity (aquisição direta de cotas da sociedade responsável pelo desenvolvimento da obra e venda) e CRI (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)	Localização	Tipo	Aquisição	Part. SPE (%)	U.I Total	U.I Lançados	Área Média (m²)	Área Vendável (m²)	Preço Médio (R\$ mil)	VGv/VGL Médio (R\$ mil)	VGv/VGL Lançado (R\$ mil)	VGv/VGL Vendido (R\$ mil)	Vendas	Obras
Setor Solange	Trindade GO	Recebíveis	dez-16	-	790	466	269	212.186	70	55.300	32.620	13.374	41%	62%
Jd Maria Madalena	Turvânia GO	Recebíveis	set-17	-	150	150	201	30.093	55	8.250	8.250	7.920	96%	100%
Nova Canaã	Trindade GO	Recebíveis	fev-17	-	44	44	260	11.440	60	2.640	2.640	370	14%	100%
Portal do Lago	Catalão GO	Recebíveis	abr-17	-	30	30	256	7.682	70	2.100	2.100	1.260	60%	100%
Park Jardins	Açailândia MA	Equity	jan-17	50	1.625	1.625	263	427.375	46	74.750	74.750	24.294	65%	71%
Cidade Nova I	Imperatriz MA	Equity	jan-17	50	2.542	2.542	236	599.912	39	99.138	99.138	38.664	78%	63%
Cidade Nova II	Imperatriz MA	Equity	jan-17	50	1.713	938	215	201.876	36	61.668	33.768	6.585	39%	29%
Paraíso Mega Center	Valparaíso GO	Equity	jul-17	65	1.387	1.387	7	9.608	62	253.882	253.882	90.484	55%	83%
Jardim Scala	Trindade GO	Equity	jul-17	99	334	222	259	57.406	72	24.048	15.984	15.033	95%	30%
Jardim Tropical	Alto Taquari MT	Equity	nov-17	75	295	295	260	76.600	62	18.290	18.290	12.963	94%	100%
Valle do Açaí	Açailândia MA	Equity	abr-18	32	2.842	2.842	211	599.150	38	107.996	107.996	27.555	81%	98%
Total Empreendimentos Performados					11.752	10.541		2.233.329		708.062	649.418	238.501		
Empreendimento	Localização	Tipo	Aquisição	Part. SPE (%)	U.I Total	U.I Lançados	Área Média (m²)	Área Vendável (m²)	Preço Médio (R\$ mil)	VGv Médio (R\$ mil)	VGv/VGL Lançado (R\$ mil)	VGv/VGL Vendido (R\$ mil)	Vendas	Obras
Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	Equity	ago-17	60	122	122	228	27.845	53	6.466	6.466	3.647	94%	6%
Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	Equity	mai-18	25	152	152	289	43.888	1.100	167.200	167.200	13.794	33%	-
Ecológico Araguaia	Senador Canedo GO	Equity	dez-17	99	752	0	350	263.200	115	86.480	-	-	-	73%
Jardim do Éden	Águas Lindas GO	Equity	dez-17	6	1.282	0	212	272.000	42	54.399	-	-	-	-
Jardim Europa	Formosa GO	Equity	jun-17	49	1.845	0	213	393.426	65	119.925	-	-	-	-
Master Ville Juína	Juína MT	Equity	dez-17	61	245	0	325	79.625	130	31.850	-	-	-	-
Monte Carmelo	Cristalina GO	Equity	jun-17	49	441	0	250	114.378	90	39.690	-	-	-	-
Cidade Viva	Goiânia GO	Equity	set-17	59	207	0	218	37.440	115	23.805	-	-	-	-
Laguna	Trindade GO	Equity	jul-17	99	200	0	244	49.201	80	16.000	-	-	-	-
Masterville I	Nerópolis GO	Equity	set-17	49	177	0	317	56.157	120	21.240	-	-	-	-
Residenciais Cristais	Cristalina GO	Equity	jul-17	29	2.202	0	401	880.000	80	176.160	-	-	-	-
Total Empreendimentos em Lançamento					7.625	274		2.217.161		743.215	173.666	17.441		
TOTAL					19.377	10.815		4.450.490		1.451.277	823.084	255.942		

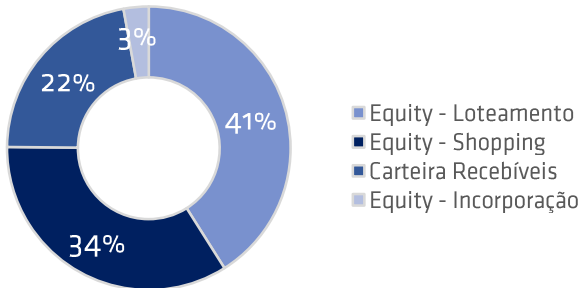
Diversificação por Município (% do PL)



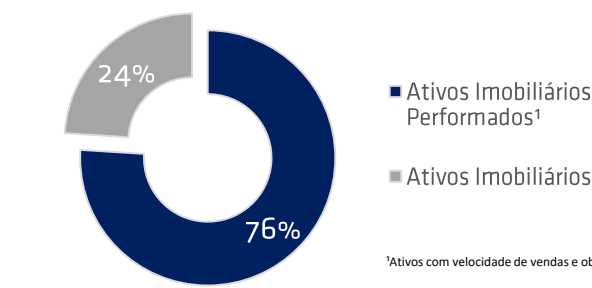
Diversificação por Empreendimento (% do PL)



Ativos por Classe



Situação Imóveis



¹Ativos com velocidade de vendas e obras em estágio avançado

PORTFÓLIO 2/3

Residencial Setor Solange
Localização: Trindade - GO
VGV: R\$ 53,3 MM
Área Vendável: 212.186 m²
Total U.I.: 790
% do PL: 16,59%
Vendas: 41%
Obras: 62%



Residencial Jardim Scala
Localização: Trindade - GO
VGV: R\$ 24 MM
Área Vendável: 57.406 m²
Total U.I.: 22
% do PL: 4,98%
Vendas: 95%
Obras: 30%



Residencial Jardim Tropical
Localização: Alto Taquari-MT
VGV: R\$ 18,2 MM
Área Vendável: 76.600 m²
Total U.I.: 295
% do PL: 2,89%
Vendas: 94%
Obras: 100%



Paraíso Mega Center
Localização: Valparaíso - GO
VGV: R\$ 253,8 MM
Área Vendável: 9.608 m²
Total U.I.: 1387
% do PL: 33,96%
Vendas: 55%
Obras: 83%



Portal do Lago
Localização: Catalão - GO
VGV: R\$ 2,1 MM
Área Vendável: 7.682 m²
Total U.I.: 30
% do PL: 1,01%
Vendas: 60%
Obras: 100%



Residencial Morro dos Ventos
Localização: Rosário do Oeste-MT
VGV: R\$ 6,4 MM
Área Vendável: 27.845 m²
Total U.I.: 122
% do PL: 0,2%
Vendas: 94%
Obras: 6%



Residencial Cidade Nova I
Localização: Imperatriz - MA
VGV: R\$ 99,1 MM
Área Vendável: 599.912 m²
Total U.I.: 2542
% do PL: 4,44%
Vendas: 78%
Obras: 63%



Residencial Cidade Nova II
Localização: Imperatriz - MA
VGV: R\$ 61,6 MM
Área Vendável: 201.876 m²
Total U.I.: 1713
% do PL: 2,99%
Vendas: 39%
Obras: 29%



Horizonte Flamboyant
Localização: Goiânia - GO
VGV: R\$ 167,2 MM
Área Vendável: 43.888 m²
Total U.I.: 152
% do PL: 2,85%
Vendas: 33%
Obras: 0%



Residencial Park Jardins
Localização: Açailândia - MA
VGV: R\$ 74,7 MM
Área Vendável: 427.375 m²
Total U.I.: 1625
% do PL: 2,84%
Vendas: 65%
Obras: 71%





Residencial Valle do Açaí
Localização: Açailândia - MA
VGV: R\$ 108 MM
Área Vendável: 599.150 m²
Total U.I.: 2842
% do PL: 2,57%
Vendas: 81%
Obras: 98%

Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade - GO
VGV: R\$ 2,7 MM
Área Vendável: 11.440 m²
Total U.I.: 44
% do PL: 1,24%
Vendas: 14%
Obras: 100%

Residencial Jardim Europa I
Localização: Formosa - GO
VGV: R\$ 120 MM
Área Vendável: 393.426 m²
Total U.I.: 1845
% do PL: 2,4%
Vendas: 0%
Obras: 0%

Residenciais Cristais
Localização: Cristalina - GO
VGV: R\$ 176 MM
Área Vendável: 880.000 m²
Total U.I.: 2202
% do PL: 0,7%
Vendas: 0%
Obras: 0%



Residencial Master Ville Juína
Localização: Juína - MT
VGV: R\$ 32 MM
Área Vendável: 79.625 m²
Total U.I.: 245
% do PL: 0,39%
Vendas: 0%
Obras: 0%

Residencial Ecológico Araguaia
Localização: Senador Canedo - GO
VGV: R\$ 86,4 MM
Área Vendável: 263.200 m²
Total U.I.: 752
% do PL: 11,25%
Vendas: 0%
Obras: 73%

Residencial Jardim do Éden
Localização: Águas Lindas - GO
VGV: R\$ 54,3 MM
Área Vendável: 272.000 m²
Total U.I.: 1282
% do PL: 0,27%
Vendas: 0%
Obras: 0%

Residencial Monte Carmelo
Localização: Cristalina - GO
VGV: R\$ 39,6 MM
Área Vendável: 114.378 m²
Total U.I.: 441
% do PL: 1,12%
Vendas: 0%
Obras: 0%



Jardim Maria Madalena
Localização: Turvânia - GO
VGV: R\$ 8,2 MM
Área Vendável: 30.000 m²
Total U.I.: 150
% do PL: 3,06%
Vendas: 96%
Obras: 100%

Residencial Laguna
Localização: Trindade - GO
VGV: R\$ 16 MM
Área Vendável: 49.200 m²
Total U.I.: 200
% do PL: 3,21%
Vendas: 0%
Obras: 0%

Residencial Masterville I
Localização: Nerópolis - GO
VGV: R\$ 21 MM
Área Vendável: 56.157 m²
Total U.I.: 177
% do PL: 0,5%
Vendas: 0%
Obras: 0%

Residencial Cidade Viva
Localização: Goiânia - GO
VGV: R\$ 23,8 MM
Área Vendável: 37.440 m²
Total U.I.: 207
% do PL: 0,39%
Vendas: 0%
Obras: 0%

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.



<http://www.cvm.gov.br/>

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 fornecidos 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.



A presente Instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Atividade de Gestão de Patrimônio Financeiro no Mercado Doméstico.

<http://www.anbima.com.br/>