



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

DEZ~20



Clique aqui para receber
o relatório mensalmente



Faça uma simulação
de investimento online

✉ ri@tgcore.com.br

📷 [tgar11](#)

📷 [somostrinus](#)

🌐 tgcore.com.br

🌐 tgar11.com.br

▶ [Youtube/TrinusCo](#)

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\$ 805.902.118,57
Patrimônio Líquido_R\$ 793.195.198,16
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

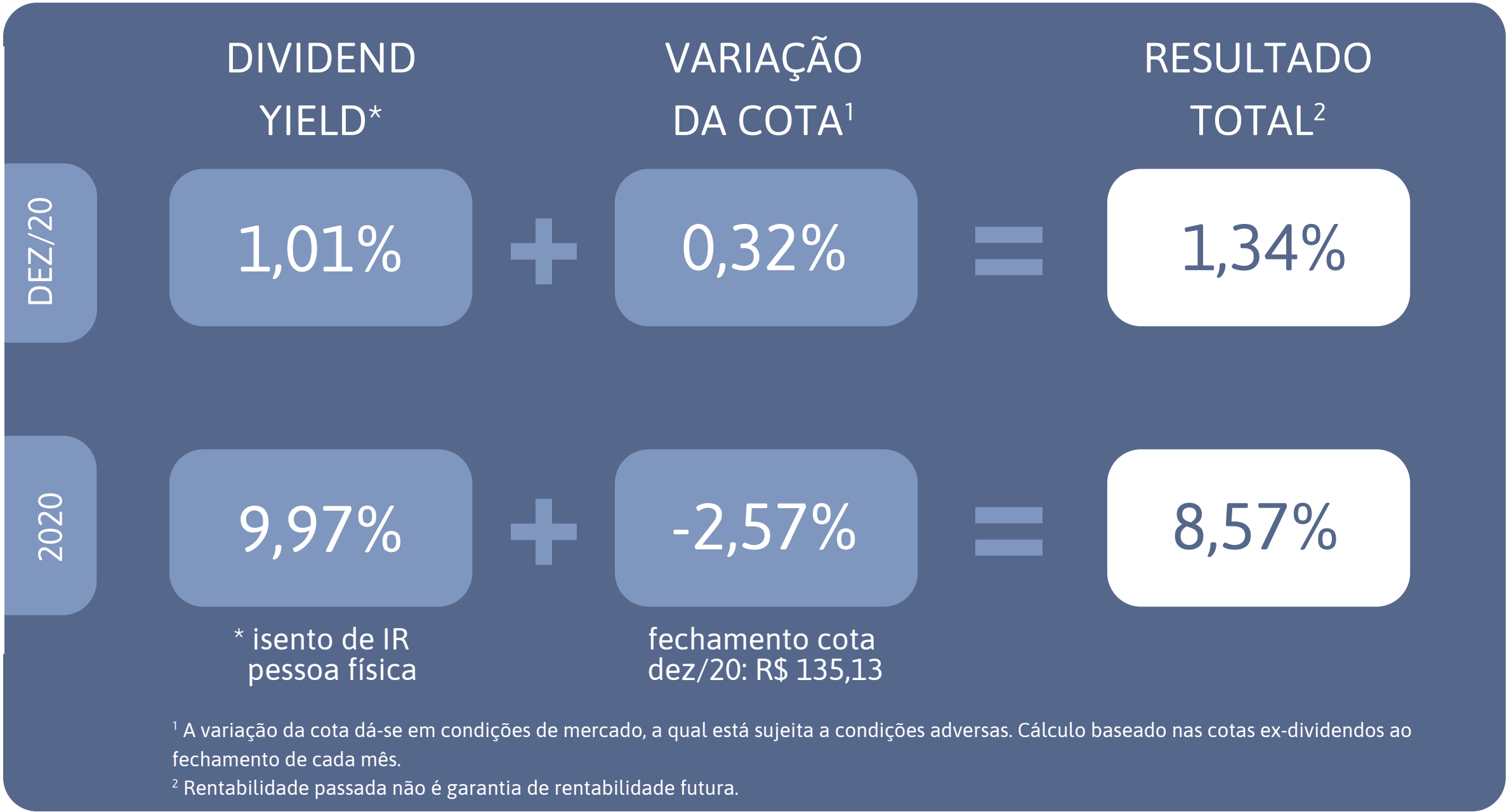
*Tributação:

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](#).



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
Montante alocado em novembro/2020	R\$ 58.446.778,58
Montante alocado em dezembro/2020	R\$ 52.488.517,00
Recursos da 8ª Emissão ainda não alocados	R\$ 25.670.220,84

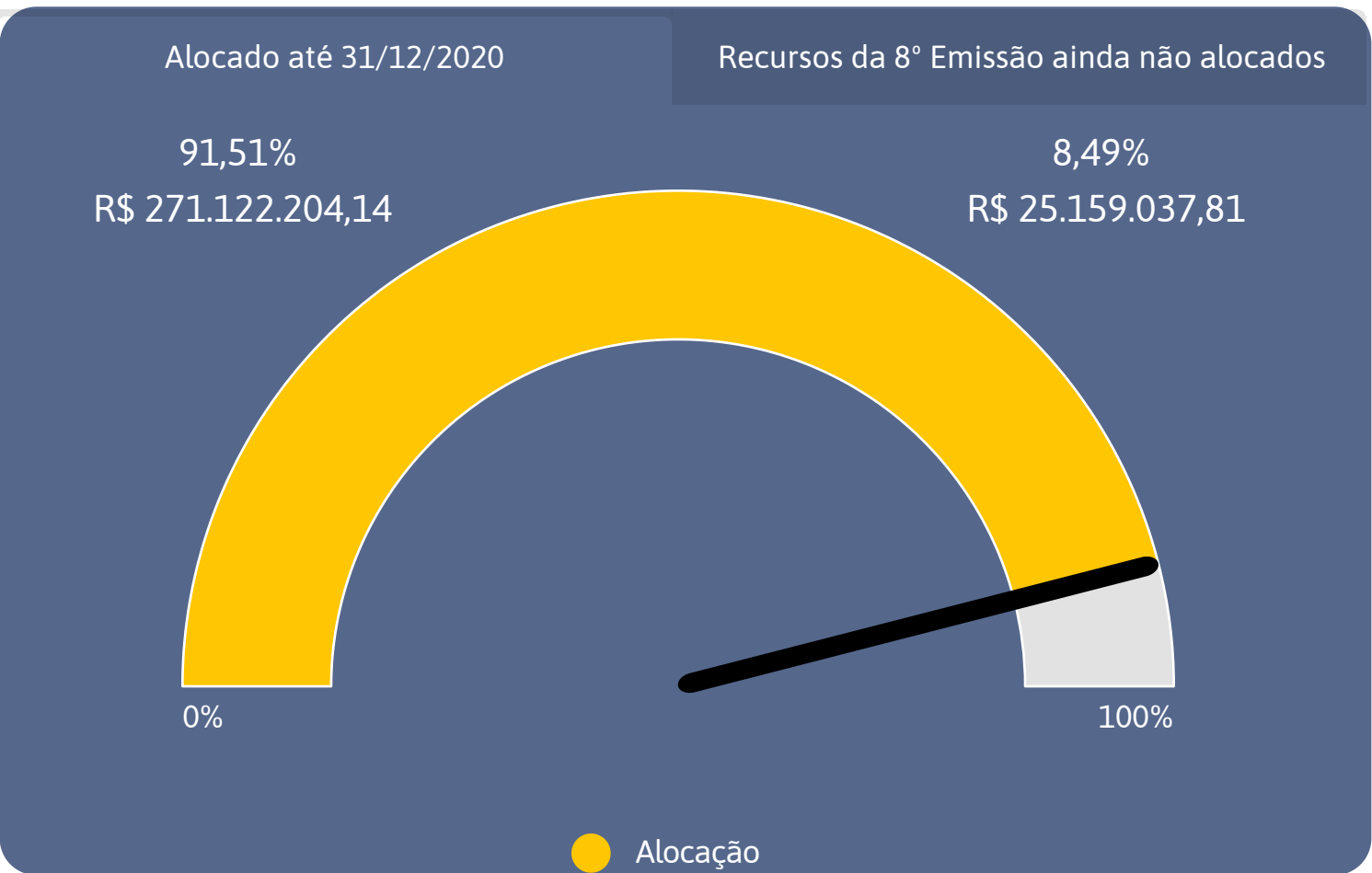
No encerramento de 2020, a alocação dos recursos advindos da 8ª Emissão de cotas seguiu em bom ritmo, com destaque aos aportes para o desenvolvimento de empreendimentos que já compunham a carteira do Fundo. Para esta finalidade foram destinados R\$ 18,99 milhões, o que contribuirá para a aceleração do ritmo de evolução das obras e, consequentemente, para o amadurecimento da carteira. Com relação aos ativos de crédito, houve o ingresso de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R\$ 8,00 milhões, correspondendo a, aproximadamente, 1% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo

Conforme explanado detalhadamente mais à frente neste relatório, o Fundo aderiu à Oferta Pública Inicial da Alphaville S.A., integralizando o montante de R\$ 25,99 milhões. A empresa possui quase meio século de história e é detentora da marca mais conhecida do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão. No consolidado de dezembro foram alocados R\$ 52,49 milhões. Nos últimos quatro meses o volume alocado correspondeu a R\$ 270,61 milhões, o equivalente a 91,34% do valor captado na 8ª emissão, e a uma média de R\$ 67,65 milhões por mês. O Fundo encerrou o ano com R\$ 74,4 milhões em caixa, do qual ainda irão ser debitados os valores referentes à taxa de performance, bem como a distribuição de resultados aos cotistas, com pagamento previsto para o oitavo dia útil de cada mês. Mesmo considerando os recursos com saída já programada, o caixa correspondia a 9,38% do PL contábil (ou patrimonial) do Fundo, patamar próximo do mínimo considerado pela Gestão como adequado em termos de liquidez

A carteira de *equities*, em linha com a contínua 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, recebendo esforços de vendas ou acelerando suas obras, possibilitando o reconhecimento contábil de receita de vendas (ver “PoC” na Seção Glossário).

O amadurecimento da carteira de desenvolvimento, a relevância da contribuição da carteira de crédito (CRI), bem como a celeridade na alocação dos recursos, possibilitaram ao TG Ativo Real, no segundo semestre de 2020, distribuir aos seus cotistas o maior Dividend Yield (DY) semestral desde seu início, mesmo em meio à conclusão da 8ª Emissão. Entre julho e dezembro o DY acumulado, em termos anualizados, foi de 10,70%.

Em dezembro de 2020, o fundo distribuiu R\$ 1,36 por cota o que, dado a cota de fechamento (R\$ 135,13), correspondeu a um DY mensal de 1,01%. O DY acumulado em 2020 foi de 9,97%



Reavaliação do Valor Contábil dos Ativos

Em consonância ao arcabouço normativo vigente, os ativos imobiliários do Fundo devem passar, ao menos uma vez a cada exercício contábil de doze meses, por reavaliação de seu valor. A única reavaliação dos ativos do TG Ativo Real no exercício findo em dezembro de 2020 foi conduzida ao longo do último trimestre, o que se refletiu no valor da cota patrimonial do Fundo que, entre os dias 22/12/2020 e 23/12/2020, subiu de R\$ 124,18 para R\$ 134,43 (+8,25%). O valor patrimonial por cota no fechamento de dezembro era de R\$ 132,99. O novo valor patrimonial reflete a evolução do resultado contábil de toda a carteira vendida dos empreendimentos do Fundo, bem como o impacto dos custos incorridos no desenvolvimento de obras e dos lançamentos realizados ao longo do ano. A reavaliação citada foi auditada e aprovada por um dos quatro maiores auditores independentes do mundo.

Monitoramento de Empreendimentos

77 EMPREENDIMENTOS, LOCALIZADOS EM 13 ESTADOS E 41 MUNICÍPIOS.

A classe Equity Loteamento seguiu correspondendo à maior participação no portfólio do Fundo, próxima a 40% do PL. Em termos de distribuição de resultados, no mês de dezembro houve manutenção do patamar observado em novembro, à medida que os empreendimentos que mais contribuíram para a aceleração do montante distribuído por esta classe de ativos nos meses anteriores estão atingindo quase a totalidade das unidades vendidas como, por exemplo: Cidade Nova II, em Imperatriz (MA), com 95% vendido ao fim de dezembro; Pérola dos Tapajós, em Itaituba (PA), também 95% vendido; e Portal do Sol Golf, em Goiânia (GO), 83% vendido. A segunda maior classe do Fundo, em termos de composição de portfólio, é a de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que corresponde a 29,87%. Em dezembro esta classe de ativos foi a principal contribuinte para o volume distribuído no mês devido a: (i) impacto do comportamento recente dos indexadores inflacionários sobre a correção monetária incidente nas operações, que a variação dos indexadores (IPCA e IGP-M) do mês anterior ao mês corrente; e (ii), distribuição da totalidade do resultado caixa suportado por resultado contábil no semestre

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

9ª emissão do TGAR

No dia 13/01/2021 foi divulgado o Anúncio de Encerramento (link) da oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, da 9ª emissão do Fundo ("Oferta Restrita"). O montante inicial da oferta foi de R\$ 143.308.593,75, líquido da Taxa de Distribuição Primária, podendo ser acrescido em até 20%, em caso de excesso de demanda. Constatou-se excesso de demanda e o valor total distribuído correspondeu a R\$ 171.970.312,50, líquido da Taxa de Distribuição Primária. As cotas disponibilizadas para exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional observaram demanda quase duas vezes superior à quantidade disponível. Após o pagamento de todas as despesas relativas à emissão, será averiguada a existência de saldo remanescente que, em caso positivo, será integralmente revertido ao Fundo. O detalhamento desta operação será explanado no Relatório Gerencial de janeiro de 2021.

Loteamento (inclui *landbank* e carteira de recebíveis)
46,58% do PL

A classe de **Equity** Loteamento é responsável por 46,58% do Patrimônio Líquido (PL) do fundo, correspondendo ao montante aproximado de R\$ 368,28 milhões. A classe conta com 32 empreendimentos, sendo 23 com obras e/ou vendas iniciadas (45,96% do PL) e considerados **landbank** (1,02% do PL).

O bom volume de distribuição de resultados mantido nesta classe de ativos no mês de dezembro seguiu apresentando como protagonistas três empreendimentos: Residenciais Cidade Nova I e II, localizados em Imperatriz (MA), e Portal do Sol Green e Garden, localizado em Goiânia (GO). Os três loteamentos elencados seguem com quase a totalidade das unidades vendidas e o baixo nível de inadimplência. Vale a pena reforçar a correlação do desempenho desse empreendimento com a tese de alocação geográfica do Fundo, apresentada na Seção Portfólio.

Conforme apresentado no mês passado, era planejada a disponibilização de 200 unidades adicionais para a venda no Residencial Cidade Nova II, ativo que teve um incremento de 5% no seu consolidado de vendas em dezembro, para um total de 95%. A elevada pluviosidade observada na região, novamente, mostrou-se um fator limitante à velocidade de conclusão das obras. O novo cronograma de liberação das novas unidades foi dilatado até o término do primeiro trimestre. O empreendimento possui, atualmente, apenas 30 lotes disponíveis para a venda. Já no Residencial Cidade Nova I, por sua vez, o percentual vendido encontra-se em 99%, havendo, inclusive, manifestação de demanda por unidades distratadas, o que tem possibilitado a realização de giro na carteira, substituindo contratos inelegíveis por novos contratos que já contemplam os novos preços ajustados pelo comportamento do IGP-M.

Por fim, dentre os protagonistas para a manutenção do volume distribuído pela classe **Equity** Loteamento, há o Portal do Sol **Green** e **Garden**, condomínio fechado de alto padrão que, além da elevação do percentual vendido nos últimos meses, mantém reduzido nível de inadimplência, o que nota-se com maior frequência nos empreendimentos para este público-alvo.

Também merece destaque o empreendimento Pérola dos Tapajós, em Itaituba (PA), que corresponde a 7,41% do PL e apresentou o maior recebimento de sua história. De forma semelhante, a quase totalidade das unidades vendidas também possibilitou a renovação da carteira, sendo as novas vendas a preços já reajustados pelo comportamento do IGP-M, indexador dos contratos deste empreendimento.

Em termos de vendas o destaque do mês foi o Residencial Jardim Europa, em Formosa (GO), empreendimento que teve o lançamento de uma nova etapa no final desse ano e fechou o mês com 14% das novas unidades vendidas, atingindo a marca de 87% do total de lotes disponíveis comercializados.

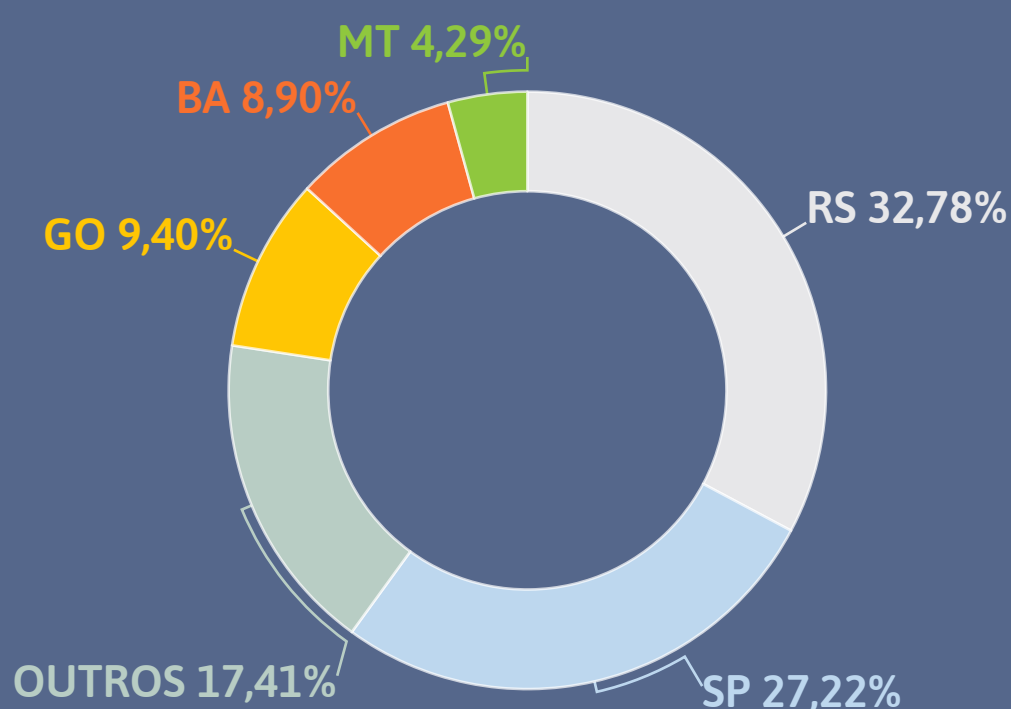
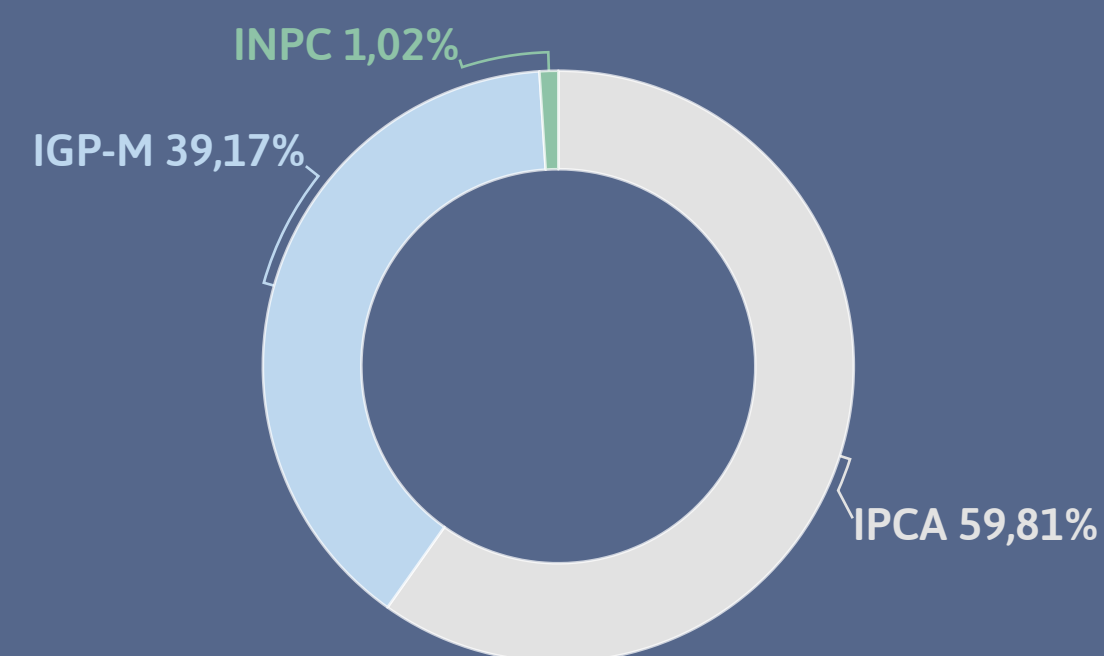
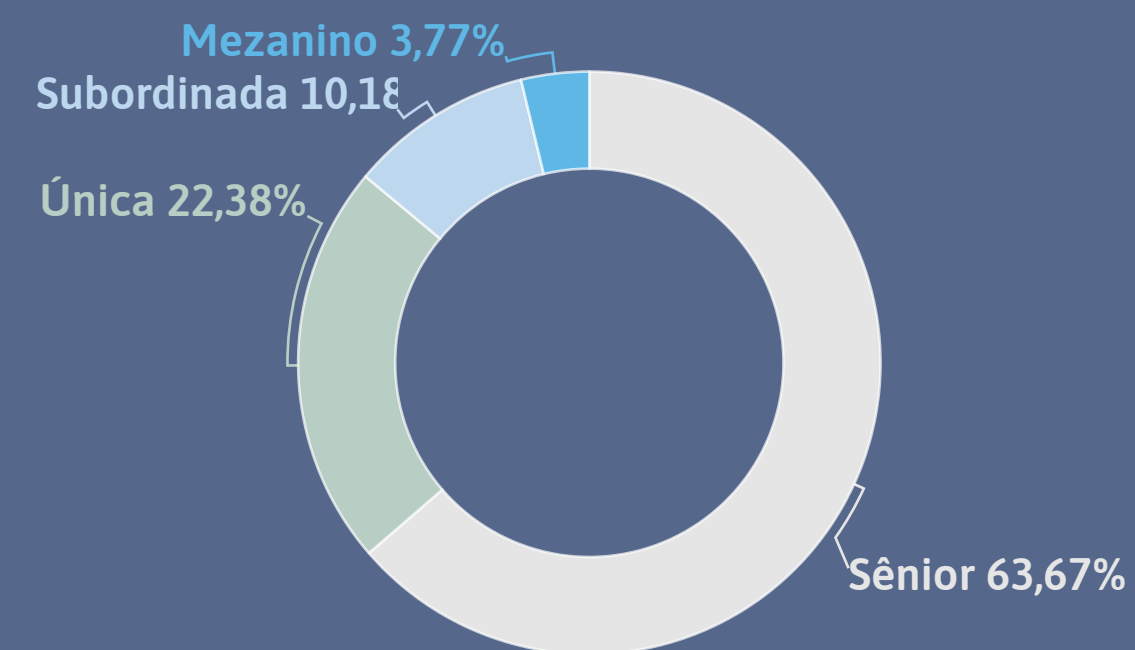
Certificados de Recebíveis Imobiliários - 29,87% do PL

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 29,87% do seu PL alocado em 35 séries de CRI, correspondendo ao valor aproximado de R\$ 236 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI teve um aumento marginal, variando de inflação + 10,90% a.a. para inflação + 10,97% a.a. A porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, apresentou pequena redução, de 66% para 64%. Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 85,39% vendidos e com obras 81,15% concluídas.

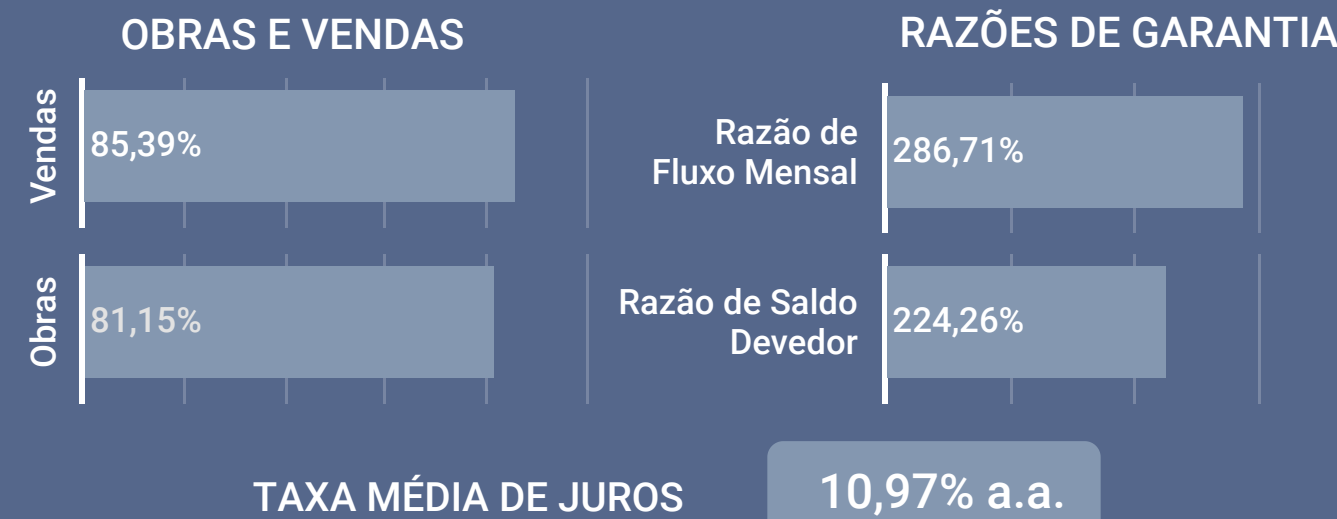
A Razão de Fluxo Mensal (RFM) traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores e, no mês de dezembro, a média aferida foi de 286,71%. Já a Razão de Saldo Devedor (RSD), por sua vez, traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor, tendo apresentado valor médio em dezembro de 224,26%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 2,9 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 2,2 vezes maior que o saldo devedor. A redução da RFM média da carteira de Direitos Creditórios do Fundo entre os meses de novembro e dezembro deveu-se, preponderantemente, ao CRI 449ª Série Sênior (GPK), cuja RFM apresentou redução de 1.856,8% para 1.112,1%, ainda muito acima de seu limite mínimo, de 250%.

Em dezembro houve apenas uma aquisição, referente à 145ª Série Única do CRI Franzolin, com remuneração de IPCA + 12,68%, no montante de R\$ 8.000.000. A operação possui como lastro duas torres residenciais, uma com 76 unidades, localizada na cidade de Dourados (MS), e outra com 84 unidades, localizada em Bauru (SP). Ambas as torres já possuem mais de 60% das unidades vendidas e mais de 25% das obras concluídas. Como garantias foram pactuadas: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Aval, (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, (iv) Fundo de Reserva, (v) Fundo de Obras, e (vi) Fundo de Despesas Ordinárias.

Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



MÉDIAS PONDERADAS PELO TAMANHO DA EXPOSIÇÃO


Fracionado (inclui *landbank*) 6,31% do PL

Essa classe de ativos é composta por cinco empreendimentos, três lançados e dois classificados 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. Durante o mês de dezembro tivemos a aquisição do Park Bahia, uma operação na cidade de Luís Eduardo Magalhães (BA), que será composta por um parque aquático cercado por quatro condomínios de chácaras, com expectativa de lançamento para o primeiro trimestre de 2023. A partir do mês de janeiro, efetuaremos a separação dos dados do Aqualand em Aqualand Park e Suites, de maneira a representar melhor os dados do empreendimento, sendo o primeiro um parque aquático, no qual a receita será proveniente da venda de passes de entrada e de consumíveis no local, e o último será um empreendimento imobiliário multipropriedade.

Shopping Center - 5,11% do PL

O último trimestre de 2020 foi crucial para a maturação do shopping, iniciando com 51% do espaço vendido e encerrando o período com 79%, incremento esse que veio na esteira de todo o trabalho envolvido no relançamento e reposicionamento comercial do empreendimento. Em dezembro tivemos um aumento de 5% do total do empreendimento vendido e fechamos o ano com uma edição realizada e outra em andamento da Escola do Empreendedor, considerada um sucesso pelos lojistas, além de um evento beneficente.

O trabalho dispendido nos últimos meses resultou no sucesso do evento de reinauguração, que contou com mais de 20 mil passantes. Vale também citar a reforma da fachada, bem como a da via de acesso ao Shopping pela rodovia, fator muito importante para o sucesso do empreendimento.

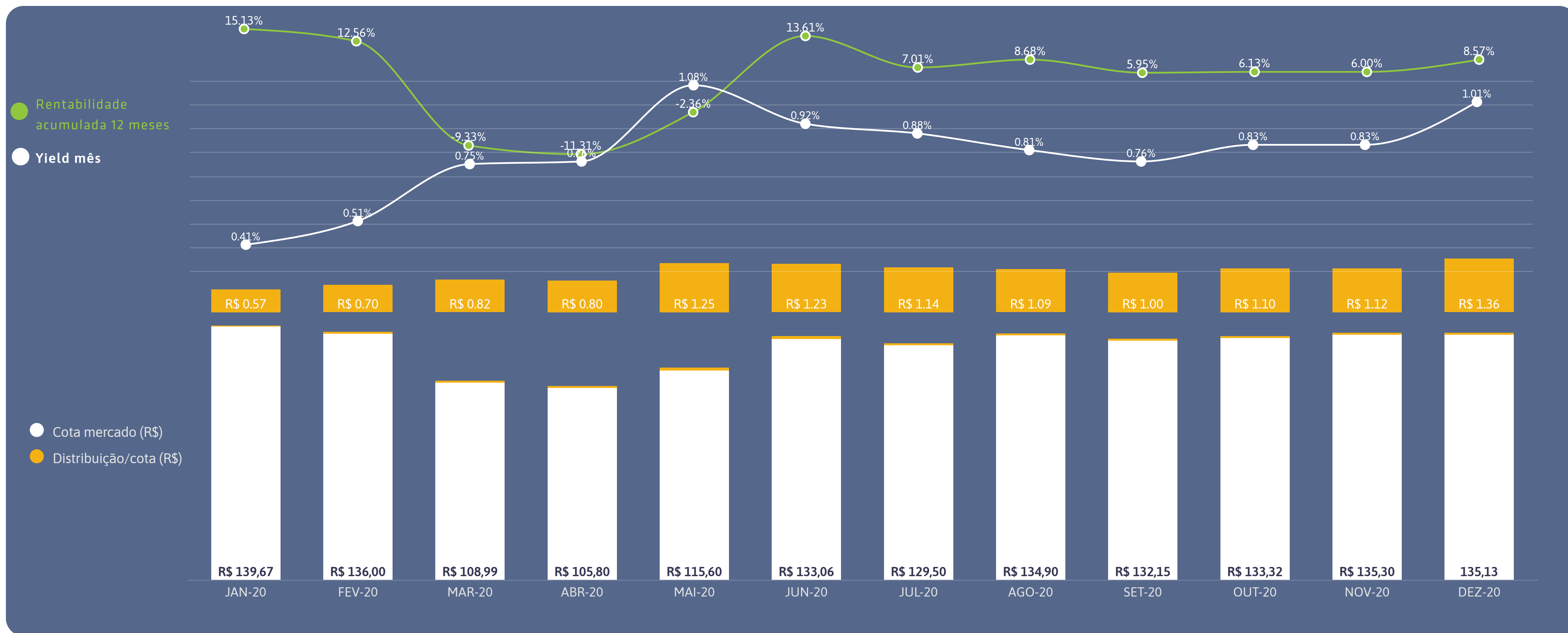
Incorporações (inclui *landbank*) 3,07% do PL

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 11 incorporações verticais (prédios) e 2 horizontais (condomínios de casas), sendo que cinco projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*. O principal destaque foi o Duo Sky Garden, empreendimento lançado no final de 2020, um sucesso em seu lançamento e que fecha o ano com um aumento de 4% no consolidado de vendas, para um total de 83%. Dos treze empreendimentos que compõem a carteira, oito já foram lançados, e dois já têm obras em andamento. Temos previsão de início de obras em mais dois empreendimentos ainda no primeiro trimestre de 2021, o que tende a potencializar o fluxo de recebíveis desta classe de ativos.

Alphaville S.A. 2,62% do PL

O Fundo aderiu à Oferta Pública Inicial da Alphaville S.A., integralizando o montante de R\$ 25,99 milhões. A empresa possui quase meio século de história e é detentora da marca mais conhecida do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão, característica com relevante potencial de geração de sinergias com vários dos empreendimentos que já compõem a carteira do TG Ativo Real. A oferta, na modalidade de esforços restritos, foi coordenada pela XP Investimentos, pelo Bradesco BBI e pelo BTG Pactual, e movimentou montante superior a R\$ 300 milhões. O Pátria Investimentos, controlador da empresa, integralizou montante próximo a R\$ 150 milhões na oferta, reforçando sua confiança no futuro da empresa e no poder da marca Alphaville no mercado brasileiro.

RENTABILIDADE



RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 1,34% em suas cotas negociadas em bolsa, ou 0,31% se desconsiderados os efeitos de distribuição de dividendos (cota ex-dividendos). Foi distribuído no mês R\$ 1,36 por cota, o que equivale a um Dividend Yield (DY), ou 612% do CDI.

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%

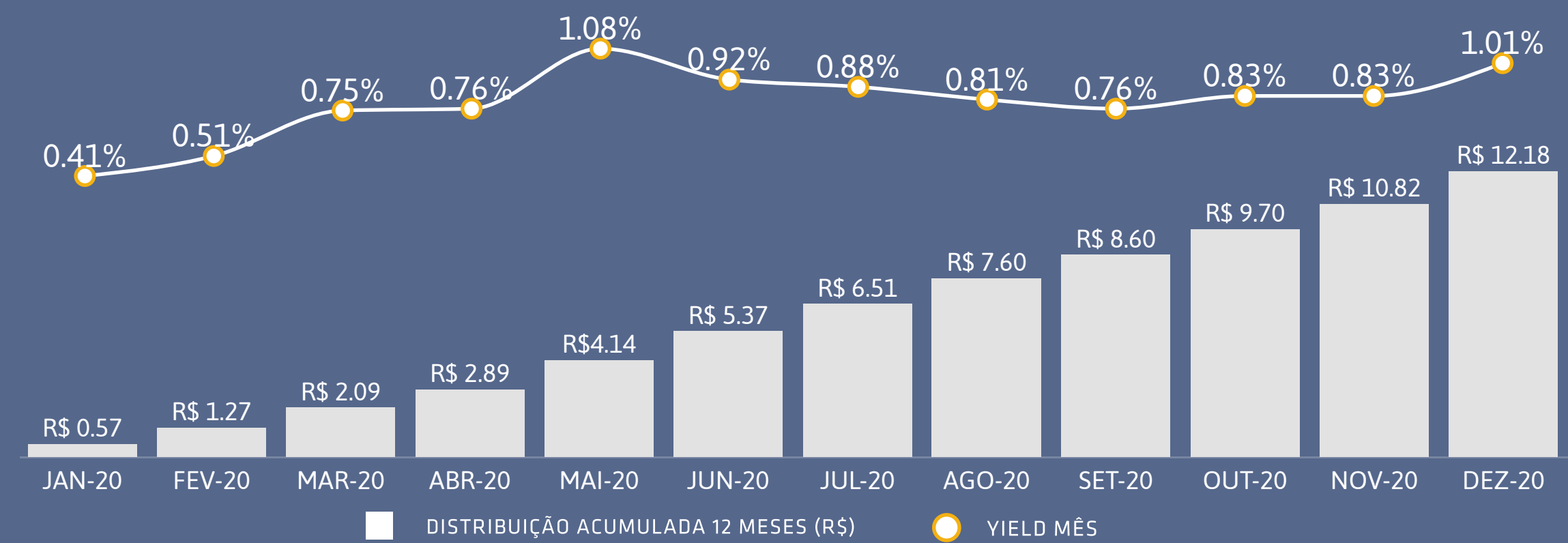
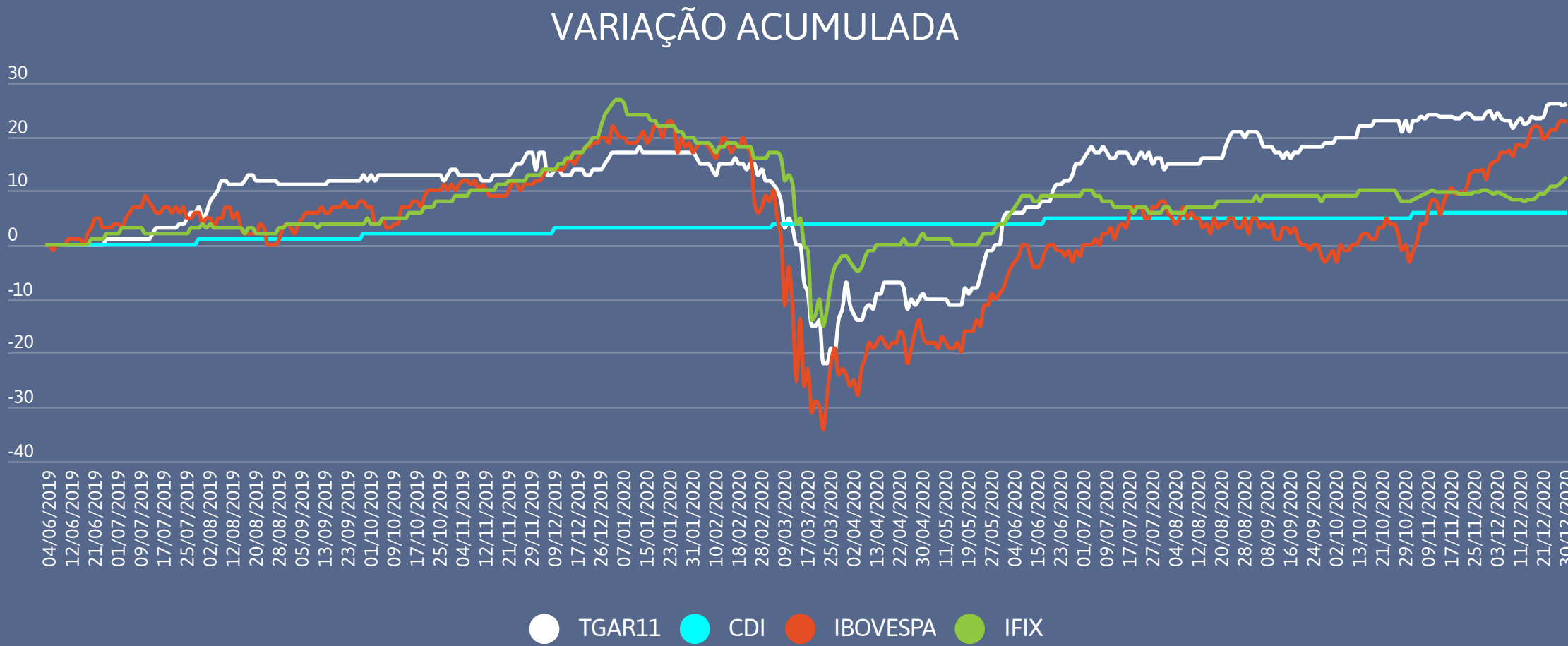
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2018	INÍCIO
TGAR11	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% DO CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	277%

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%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
% DO CDI	292%	-	-	-	4229%	7601%	-	3167%	-	1054%	1558%	815%	309%	362,%

*Início da listagem do fundo na B3

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
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
nov/20	R\$ 135,30	R\$ 134,18	R\$ 124,13	R\$ 1,12	R\$ 806.915.981
dez/20	R\$ 135,13	R\$ 133,77	R\$ 132,99	R\$ 1,36	R\$ 805.902.118



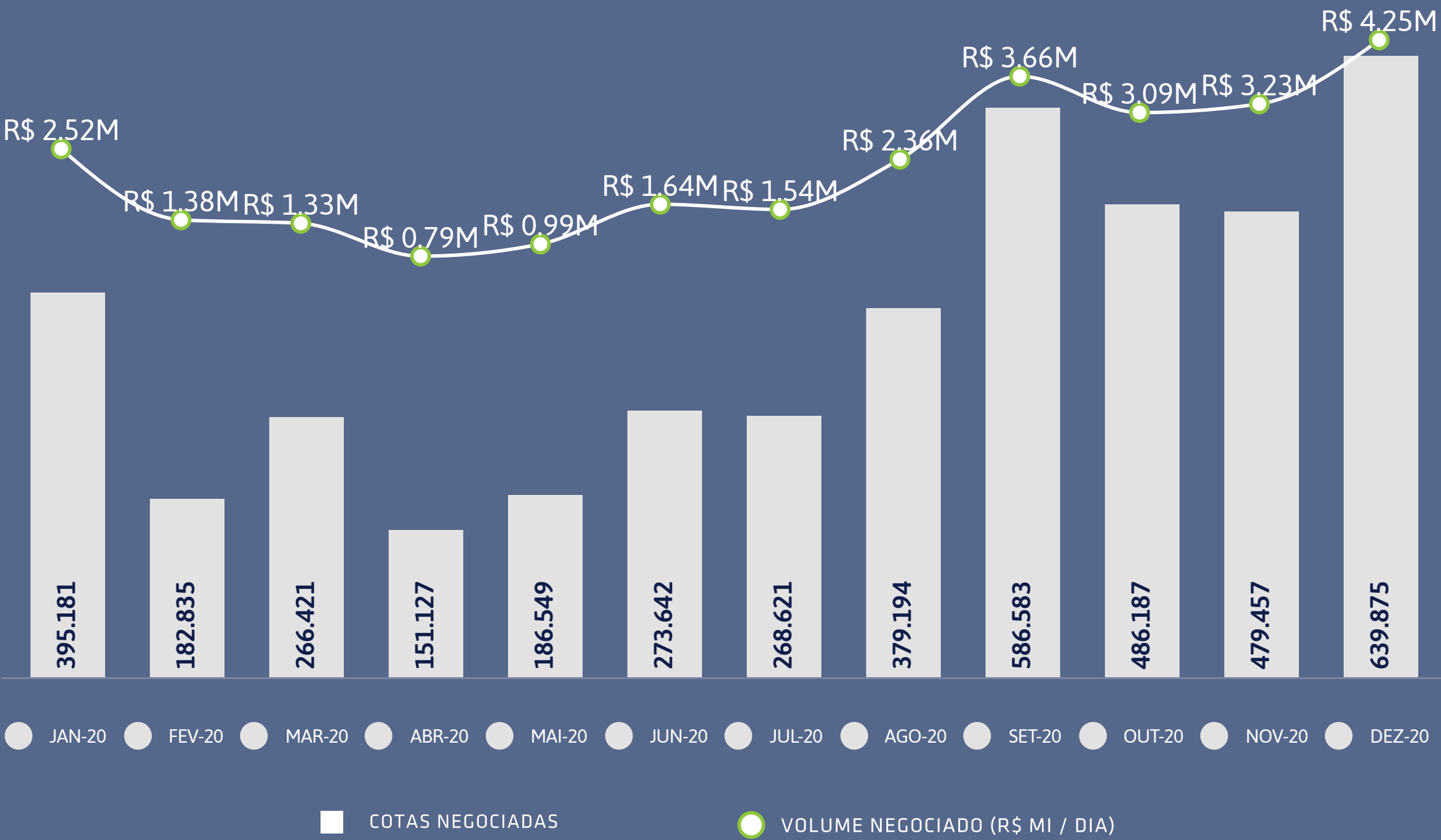
LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 51.747 investidores ao fim de dezembro. Isso representa um crescimento de cerca de 7,84% frente ao mês anterior.

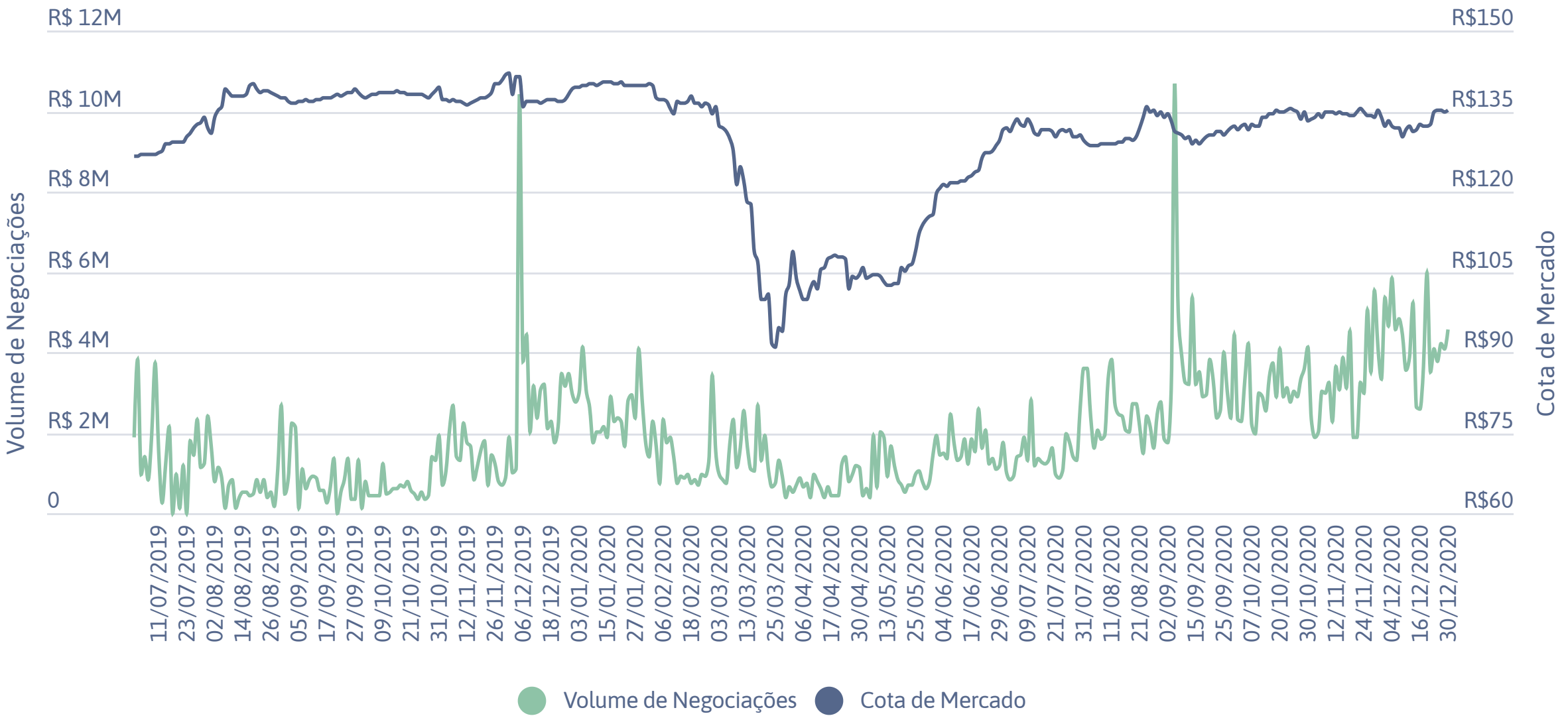
Quanto ao volume financeiro movimentado, o mês de novembro totalizou R\$ 85,07 milhões, com média de R\$ 4,25 milhões por dia, superando os valores apresentados em setembro e passando a ser o novo maior resultado do ano.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
JAN-20	3.445.609	16.982	R\$ 55.336.242	R\$ 2.515.284	11,5%	100%
FEV-20	3.465.671	17.526	R\$ 24.808.833	R\$ 1.378.268	5,3%	100%
MAR-20	3.465.671	17.333	R\$ 29.213.866	R\$ 1.327.903	7,7%	100%
ABR-20	3.465.671	17.739	R\$ 15.790.542	R\$ 789.527	4,4%	100%
MAI-20	3.465.671	19.219	R\$ 19.774.509	R\$ 785.773	5,4%	100%
JUN-20	3.465.671	23.463	R\$ 34.335.421	R\$ 1.658.743	7,9%	100%
JUL-20	3.465.671	26.087	R\$ 35.529.428	R\$ 1.544.758	7,9%	100%
AGO-20	3.465.671	29.999	R\$ 49.569.195	R\$ 2.360.438	10,9%	100%
SET-20	5.889.636	40.072	R\$ 76.764.161	R\$ 3.655.436	10,0%	100%
OUT-20	5.926.681	44.764	R\$ 65.018.554	R\$ 3.096.122	8,3%	100%
NOV-20	5.963.902	47.986	R\$ 64.514.398	R\$ 3.225.720	8,0%	100%
DEZ-20	5.963.902	51.747	R\$ 85.069.794	R\$ 4.253.489	10,7%	100%

LIQUIDEZ DE MERCADO 12 MESES



VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



RESULTADOS

O fundo aferiu resultado caixa de -R\$ 463.779 no mês de dezembro. As receitas somaram R\$ 17,3 milhões, recorde desde o início do Fundo, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 17,7 milhões devido à apuração da taxa de performance referente à totalidade do ano de 2020. A despesa média mensal do Fundo entre janeiro e novembro foi de R\$ 674,8 mil, frente a uma média de receitas de R\$ 5.809,7 mil, na mesma janela de comparação.

Conforme a legislação vigente, semestralmente deve ser efetuada a distribuição de, no mínimo, 95% dos resultados aferidos pelo Fundo. Ao fim de dezembro, o resultado acumulado ao longo do semestre e ainda não distribuído teve de sê-lo, o que gerou o resultado de R\$ 1,36 por cota. O valor total distribuído, de R\$ 8,11 milhões, correspondeu a 95,50% do resultado apurado no semestre, em linha com a legislação.

A metodologia de apuração da taxa de performance foi alterada para o exercício contábil do ano de 2020, conforme Fato Relevante ([link](#)) publicamente disponibilizado, levando à redução do valor apurado, haja vista o patamar historicamente baixo do CDI. No ano de 2020, o Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real distribuiu R\$ 53,53 milhões de resultado isento de tributação* aos seus cotistas e apresentou elevação do valor patrimonial de seus ativos de R\$ 69,29 milhões.

*Tributação:

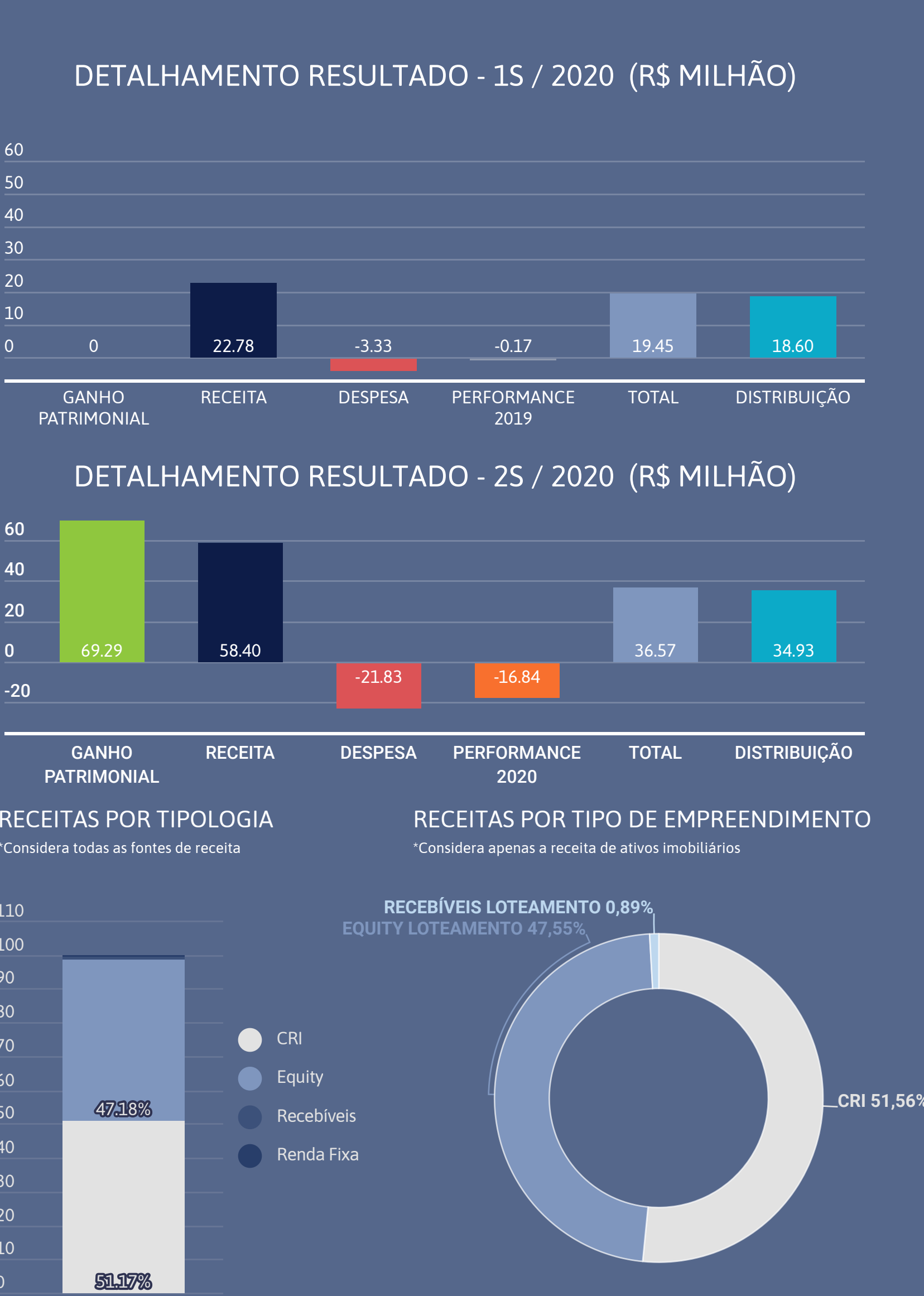
Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

Demonstrativo de Resultado ¹	Out-2020	Nov-2020	Dez-2020	2020/1	2020/2
Total de Receitas	10.377.865	14.720.790	17.282.767	22.784.478	58.404.962
CRI	3.891.020	5.490.545	8.843.201	9.122.457	23.984.716
Recebíveis Loteamentos	239.100	154.000	152.000	829.336	1.121.200
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	6.152.017	8.950.000	8.153.256	11.254.181	32.692.159
Equity MCMV ²	-	-	-	-	-
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	-	-	-		-
Fundos de Renda Fixa	95.728	126.245	134.309	1.578.503	453.027
Reembolso	-	-	-	-	153.859
Total de Despesas	-759.677	-1.081.034	-17.746.546	-3.337.722	-21.831.632
Taxa de Administração	-72.578	-78.763	-75.415	-234.801	-365.791
Taxa de Gestão	-526.629	-656.371	-659.648	-1.979.823	-3.221.596
Performance 2020 ³	-	-	-16.837.224	-165.000	-16.837.224
Comissão	-15.196	-21.930	-32.927	-80.225	-108.468
Outras Taxas/Despesas	-145.274	-323.970	-141.331	-877.872	-1.298.553
Resultado – Caixa	9.618.188	13.639.756	-463.779	19.446.756	36.573.330
Rendimento Distribuído	6.519.349	6.679.570	8.110.907	18.599.219	34.927.910

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)

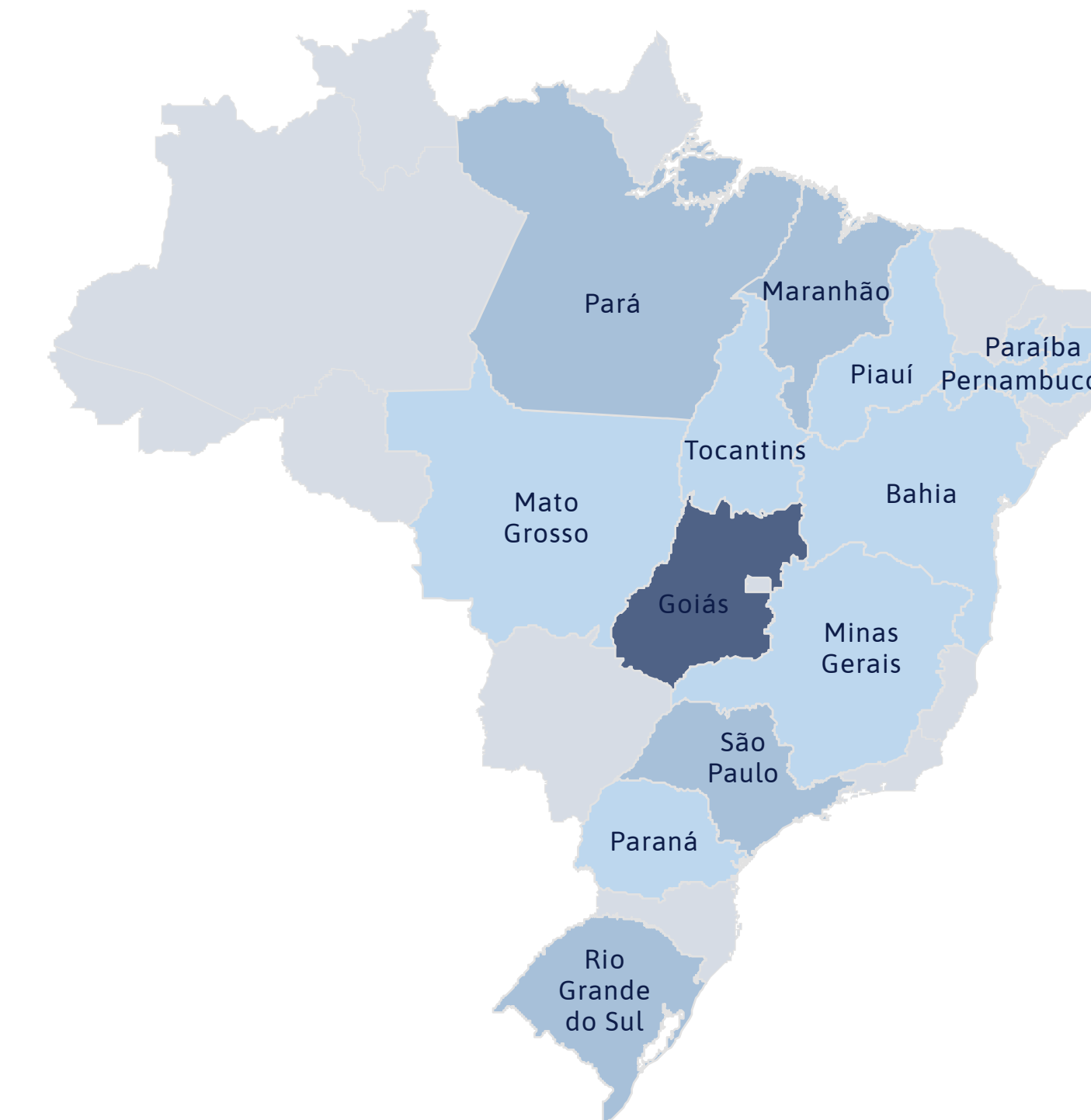
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

2.Recebíveis Imobiliários

Esta classe se refere a 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



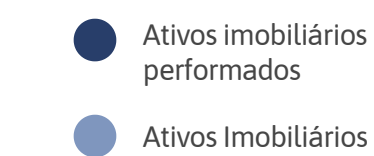
ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR CLASSE

*Despesas do Fundo não são consideradas

ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR MUNICÍPIO¹



ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR ESTÁGIO¹





PORTFÓLIO

						INDICADORES DE SOLVÊNCIA							
						Razão de Fluxo Mensal		Razão de Saldo Devedor		Loan to Value			
Nº de ativos	CRI	LOCALIZAÇÃO	Taxa	Subordinação	PL	Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-	Vendas	Obras
1	Grupo CEM 32 - Série 395 e 398	Pulverizado (GO&SP)	8,00% + IPCA	Sênior	3,14%	120,4% (>115%)	●	110,0% (>140%)	●	91%	●	96,4%	100,0%
2	Buona Vitta - Série 311, 314 e 317	Gramado (RS)	9,50% + IPCA	Sênior	3,03%	424,0% (>120%)	●	382,0% (>120%)	●	26%	●	61,9%	49,1%
3	Ondas Praia Resort - Série 366	Porto Seguro (BA)	10,55% + IGP-M	Sênior	2,66%	192,5% (>130%)	●	250,6% (>140%)	●	40%	●	95,1%	75,9%
4	Praias do Lago - Série 280	Caldas Novas (GO)	12,00% + IGP-M	Única	2,35%	175,9% (>130%)	●	102,1% (>130%)	●	98%	●	77,2%	100,0%
5	GPK - Série 449	Gramado (RS)	9,50% + IPCA	Sênior	1,92%	1.112,1% (>250%)	●	207,0% (>150%)	●	48%	●	N/A	N/A
6	Termas Resort - Série 457	Gramado (RS)	10,00% + IPCA	Sênior	1,88%	345,3% (>120%)	●	405,9% (>120%)	●	25%	●	92,5%	99,3%
7	Ferrasa - Série 287 e 291	Olímpia (SP)	12,40% + IGP-M	Sênior	1,68%	198,7% (>130%)	●	217,7% (>130%)	●	46%	●	93,5%	71,3%
8	Golden Gramado - Série 141 a 143	Gramado (RS)	15,00% + IGP-M	Única	1,63%	140,1% (>130%)	●	179,1% (>130%)	●	56%	●	95,9%	91,9%
9	Olímpia - Série 365	Olímpia (SP)	13,00% + IPCA	Subordinada	1,53%	183,8% (>130%)	●	168,0% (>140%)	●	60%	●	94,2%	100,0%
10	Olímpia - Série 364	Olímpia (SP)	8,00% + IPCA	Sênior	1,51%	274,9% (>130%)	●	244,2% (>140%)	●	41%	●	94,2%	100,0%
11	Cemara II - Série 355	Várzea Paulista (SP)	9,70% + IPCA	Sênior	1,39%	216,4% (>120%)	●	219,4% (>120%)	●	46%	●	95,3%	52,2%
12	Water Park - Série 241 e 243	São Pedro (SP)	12,00% + IGP-M	Única	1,22%	152,6% (>130%)	●	172,4% (>130%)	●	58%	●	73,2%	51,4%
13	Franzolin - Série 145	Pulverizado (MS&SP)	12,68% + IPCA	Única	1,03%	N/A	●	161,3% (>130%)	●	62%	●	73,7%	26,0%
14	Parque dos Girassóis - Série 237 e 239	Campo Novo do Parecis (MT)	14,70% + IGP-M	Subordinada	0,98%	120,4% (>105%)	●	180,2% (>130%)	●	56%	●	73,2%	94,2%
15	Termas Resort - Série 458	Gramado (RS)	12,00% + IPCA	Mezanino	0,94%	251,4% (>120%)	●	282,7% (>120%)	●	35%	●	92,5%	99,3%
16	Solar das Águas - Série 339	Olímpia (SP)	9,50% + IGP-M	Sênior	0,79%	190,1% (>130%)	●	225,3% (>130%)	●	44%	●	79,9%	75,4%
17	Dos Lagos - Série 387	Jequitibá (MG)	7,86% + IPCA	Sênior	0,51%	404,0% (>120%)	●	263,0% (>120%)	●	38%	●	74,6%	99,5%
18	Eve Bella - Série 1	Itumbiara (GO)	16,00% + IPCA	Única	0,46%	N/A	●	157,6% (>130%)	●	63%	●	66,0%	84,4%
19	Quatto - Série 298 e 300	Sorriso (MT)	18,80% + INPC	Subordinada	0,30%	146,0% (>120%)	●	185,7% (>120%)	●	54%	●	99,4%	99,7%
20	Dos Lagos - Série 388	Jequitibá (MG)	15,00% + IPCA	Subordinada	0,22%	234,6% (>120%)	●	182,4% (>120%)	●	55%	●	74,6%	99,5%
21	Buona Vitta - Série 327	Gramado (RS)	14,25% + IPCA	Mezanino	0,19%	240,7% (>120%)	●	250,3% (>120%)	●	40%	●	61,9%	49,1%
22	Fix Urbanismo - Série 36	Porto Nacional (TO)	11,70% + IGP-M	Sênior	0,16%	254,9% (>140%)	●	248,3% (>140%)	●	40%	●	86,7%	100,0%
23	Solaris Flower - Série 383	Teresina (PI)	9,67% + IGP-M	Sênior	0,14%	296,7% (>120%)	●	378,3% (>120%)	●	26%	●	78,2%	100,0%
24	Gramado Parks - Série 203	Gramado (RS)	12,00% + IPCA	Sênior	0,12%	322,2% (>125%)	●	591,2% (>125%)	●	17%	●	96,6%	99,7%
25	Urbanes - Série 230	Santa Maria (RS)	11,50% + IGP-M	Sênior	0,09%	541,5% (>125%)	●	357,1% (>115%)	●	28%	●	64,4%	97,0%
26	Cemara II - Série 356	Várzea Paulista (SP)	15,12% + IPCA	Subordinada	0,01%	190,2% (>120%)	●	196,7% (>120%)	●	51%	●	95,3%	52,2%
Total					29,87%	286,71%		224,26%				85,39%	81,14%

				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
Nº de ativos	Carteira Recebíveis	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
27	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,14%	1,26%	●	1,02%	134.564.214	●	151.945.487	78%	●	24%	100%	●	78%
28	Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	0,72%	1,11%	●	1,58%	8.634.594	●	15.126.888	100%	●	99%	100%	●	100%
29	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,17%	0,96%	●	1,10%	1.681.074	●	3.889.027	100%	●	98%	100%	●	100%
30	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,14%	0,67%	●	0,92%	941.546	●	2.233.227	100%	●	80%	100%	●	100%
Total			6,16%	1,22%		1,08%	145.821.428		171.821.752	81,67%		36,06%	100,00%		81,74%



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%

As tabelas consolidam 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	Equity - Shopping	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
31	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	5,11%	2,21%		1,59%	33.775.707		31.575.707	95%		79%	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	3,12%	1,13%		1,13%	3.763.763		4.437.370	96%		97%	68%		85%
33	Aqualand	Salinópolis PA	2,61%	2,12%		2,15%	115.483.123		115.483.123	10%		35%	2%		2%
Total			5,74%	1,58%		1,84%	119.246.886		119.920.493	56,80%		68,76%	52,64%		52,64%

Nº de ativos	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
34	Pérola do Tapajós I	Itaituba PA	7,41%	1,33%		1,73%	52.420.922		84.082.812	100%		95%	100%		99%
35	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	5,63%	1,20%		1,19%	96.288.800		132.853.369	56%		87%	32%		32%
36	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	4,99%	2,10%		2,07%	27.915.802		27.915.802	73%		83%	100%		100%
37	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	3,96%	1,57%		1,71%	24.000.256		33.168.951	95%		99%	100%		95%
38	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	3,40%	1,64%		1,75%	12.560.990		31.815.301	81%		95%	41%		88%
39	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,58%	1,12%		1,53%	29.004.062		36.767.911	88%		83%	100%		99%
40	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2,31%	0,67%		0,65%	12.935.982		12.349.060	90%		99%	75%		96%
41	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,86%	1,43%		1,64%	20.373.770		23.024.763	98%		96%	100%		100%
42	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	1,52%	0,79%		1,09%	25.763.510		40.127.994	71%		87%	59%		59%
43	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,52%	1,37%		1,12%	21.052.193		31.113.850	62%		34%	88%		89%
44	Residencial Laguna	Trindade GO	1,24%	0,90%		1,17%	11.883.031		15.910.886	100%		97%	33%		60%
45	Residencial Masterville Juína	Juína MT	0,87%	1,43%		1,40%	10.341.524		8.577.322	58%		61%	40%		44%
46	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,72%	1,40%		1,43%	12.540.076		21.246.090	70%		97%	4%		11%
47	Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,49%	1,41%		1,50%	4.092.565		4.551.565	76%		74%	13%		13%
48	Parque Benjamim	Hidrolândia GO	0,47%	1,29%		1,15%	7.542.316		8.395.148	94%		99%	15%		39%
49	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,32%	1,17%		1,08%	8.329.159		10.121.136	31%		73%	0%		0%
50	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,18%	0,90%		1,05%	15.865.948		15.539.142	0%		0%	0%		1%
51	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,17%	1,45%		1,36%	3.180.418		4.033.685	31%		45%	38%		37%
52	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0,15%	1,04%		1,30%	5.718.758		8.357.161	100%		85%	100%		100%
Total			39,79%	1,38%		1,52%	401.810.082		549.951.947	81,17%		87,91%	73,13%		78,98%



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	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
53	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,92%	2,01%		1,46%	2.092.935		3.795.898	100%		38%	11%		15%
54	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,49%	1,85%		1,74%	5.316.293		4.291.699	63%		52%	23%		41%
55	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,48%	1,48%		1,34%	21.067.634		33.823.582	2%		2%	0%		0%
56	Talk Marista	Goiânia GO	0,26%	2,10%		2,33%	4.213.079		3.928.859	46%		31%	0%		0%
57	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,17%	2,01%		1,89%	2.739.320		2.568.077	36%		83%	0%		0%
58	Wish Park	São Carlos SP	0,17%	2,23%		2,83%	1.350.722		1.350.722	66%		67%	0%		0%
59	Soho Bueno	Goiânia GO	0,09%	3,29%		3,29%	3.361.102		3.361.102	40%		49%	0%		0%
60	Max Serra Dourada	Goiânia GO	0,01%	1,47%		1,47%	4.937.695		4.937.695	23%		23%	0%		0%
Total			2,59%	1,95%		1,76%	45.078.781		58.057.635	60,60%		38,47%	8,26%		13,27%

N° de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
61	Alphaville SA	AVLL3	2,62%	881.350

N° de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
62	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,49%	2,13%	83.699.512	abr-21	Multipropriedade
63	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0,40%	1,35%	23.238.118	set-21	Loteamento
64	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,37%	2,10%	16.026.251	mar-21	Incorporação horizontal
65	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,17%	1,43%	9.679.191	mar-21	Loteamento
66	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,13%	0,62%	5.121.547	mai-22	Loteamento
67	Petrolina	Petrolina PE	0,11%	1,43%	54.851.954	set-21	Loteamento
68	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0,09%	1,33%	25.535.775	mar-22	Loteamento
69	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,08%	1,47%	121.985.700	fev-23	Multipropriedade
70	T-28	Goiânia GO	0,06%	2,12%	2.739.320	abr-22	Incorporação vertical
71	Pérola do Tapajós II	Itaituba PA	0,05%	1,44%	53.780.670	mar-21	Loteamento
72	Land Araguaína	Araguaína TO	0,05%	1,46%	26.274.630	jun-21	Loteamento
73	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,02%	1,35%	39.418.732	mai-23	Loteamento
74	Rua 1.141	Goiânia GO	0,01%	1,81%	8.715.270	mai-21	Incorporação vertical
75	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,01%	1,60%	2.654.844	mai-21	Incorporação horizontal
76	Rua 70	Goiânia GO	0,00%	2,01%	19.901.821	abr-21	Incorporação vertical
77	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,00%	1,44%	6.694.303	mar-21	Loteamento
Total				2,08%	1,67%	500.317.638	

PORTFÓLIO - CRIs

							
Grupo CEM	Buona Vitta	Ondas Praia Resort	Praias do Lago	GPK	Gramado Termas Resort	Hot Beach Olímpia	Golden Gramado
Série: 395ª e 398ª	Série: 311ª, 314ª e 317ª	Série: 366ª	Série: 280ª	Série: 449ª	Série: 457ª	Série: 287ª e 291ª	Série: 141ª, 142ª e 143ª
Localização: Pulverizado (SP e GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Porto Seguro (BA)	Localização: Caldas Novas (GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 10/10/2023	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/03/2027	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 07/2025	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 15/05/2025
Taxa emissão: 8% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 10,55% a.a. + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 9,50 + IPCA	Taxa emissão: 10,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 12,40% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 15,00% a.a.+IGP-M
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 3,14%	% do PL: 3,03%	% do PL: 2,66%	% do PL: 2,35%	% do PL: 1,92%	% do PL: 1,88%	% do PL: 1,68%	% do PL: 1,63%

							
Olimpia Park Resort	Olimpia Park Resort	Cemara Loteamentos	Water Park	Franzolin	Parque dos Girassóis	Gramado Termas Resort	Solar das Águas
Série: 365ª	Série: 364ª	Série: 355º	Série: 241ª e 243ª	Série: 145ª	Série: 237ª e 239ª	Série: 458ª	Série: 339ª
Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: São Pedro (SP)	Localização: Pulverizado	Localização: Campo Novo Parecis (MT)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/09/2026	Vencimento:	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/11/2025
Taxa emissão: 13,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 8,00% a.a.+IPCA	Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 12,68% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 14,70% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+IGP-M
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização:	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 1,53%	% do PL: 1,51%	% do PL: 1,39%	% do PL: 1,22%	% do PL: 1,03%	% do PL: 0,98%	% do PL: 0,94%	% do PL: 0,79%

							
Residencial Relva de Prata	Eve Bella	Monte Líbano	Buona Vitta	Fix Urbanismo	Solaris Flowers	Gramado Parks Resort	Urbanes
Séries: 387ª e 388ª (Sênior e Subordinada)	Série: 1ª	Série: 298ª e 300ª	Série: 327ª	Série: 36º	Série: 383º	Série: 203ª	Série: 230ª
Localização: Jequitibá (MG)	Localização: Itumbiara (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Pulverizado	Localização: Santa Maria (RS)
Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/11/2029	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/10/2026	Vencimento: 20/03/2023	Vencimento: 20/07/2026
Taxa emissão: 7,86% + IPCA e 15% + IPCA	Taxa de emissão: 16,00% a.a + IPCA	Taxa emissão: 18,80% a.a.+INPC	Taxa emissão: 14,25% a.a.+IPCA	Taxa de emissão: 11,70% a.a + IGP-M	Taxa de emissão: 9,67% a.a + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 11,50% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,51% e 0,22%	% do PL: 0,46%	% do PL: 0,30%	% do PL: 0,19%	% do PL: 0,16%	% do PL: 0,14%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,09%

PORTFÓLIO - CRIs


Cemara Loteamentos
Série: 356°
Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)
Vencimento: 20/06/2032
Taxa de emissão: 15,12% + IPCA
Amortização: mensal
% do PL: 0,01%

PORTFÓLIO - Ações


Alphaville S.A
Ticker: AVLL3
% do PL: 2,62%
Quantidade: 881.350
Preço Médio: R\$ 29,50

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: 5,14%	% do PL: 0,72%	% do PL: 0,14%	% do PL: 0,17%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório

PORTFÓLIO - Equity Performedo

					
Pérola do Tapajós I	Residencial Jardim Europa	Brasil Center Shopping	Portal do Sol Green e Garden	Residencial Cidade Nova I	Residencial Cidade Nova II
Localização: Itaituba (PA)	Localização: Formosa (GO)	Localização: Valparaíso (GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Shopping	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ R\$ 74,8 milhões	VGv: R\$ 120 milhões	ABL: 9.648 m²	VGv: R\$ 304,8 milhões	VGv: R\$ 99,1 milhões	VGv: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 56.800 m²	Área Vendável: 393.426 m²	% do PL: 5,11%	Área Vendável: 632.947 m²	Área Vendável: 599.912 m²	Área Vendável: 201.876 m²
% do PL: 7,41%	% do PL: 5,63%		% do PL: 4,99%	% do PL: 3,96%	% do PL: 3,40%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório
					
Golden Resort Laghetto	Residencial Valle do Açaí	Residencial Jardim Scala	Jardim Tropical	Jardim dos Ipês	Residencial Park Jardins
Localização: Gramado (RS)	Localização: Açailândia (MA)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Alto Taquari (MT)	Localização: Araporã	Localização: Açailândia (MA)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 403,3 milhões	VGv: R\$ 108 milhões	VGv: R\$ 24,0 milhões	VGv: R\$ 18,2 milhões	VGv: R\$ 90 milhões	VGv: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 16.743 m²	Área Vendável: 599.150 m²	Área Vendável: 57.406 m²	Área Vendável: 76.600 m²	Área Vendável: 337.500 m²	Área Vendável: 427.375 m²
% do PL: 3,12%	% do PL: 2,58%	% do PL: 2,31%	% do PL: 1,86%	% do PL: 1,52%	% do PL: 1,52%
	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório



PORTFÓLIO - Equity Performado



Residencial Laguna	Residencial Masterville Juína
Localização: Trindade (GO)	Localização: Juína (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 16,0 milhões	VGv: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²	Área Vendável: 79.625 m²
% do PL: 1,24%	% do PL: 0,87%
Acesse o Relatório	



Condomínio Teriva Bela Vista	Residencial Morro dos Ventos
Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Rosário Oeste (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGL: R\$ 38,2 milhões	VGv: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 86.750 m²	Área Vendável: 27.845 m²
% do PL: 0,49%	% do PL: 0,15%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório



Residencial Jardim do Éden	
Localização: Águas Lindas (GO)	
Tipo: Loteamento	
VGv: R\$ 54,3 milhões	
Área Vendável: 272.000 m²	
% do PL: 0,17%	

[Acesse o Relatório](#)

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento



Aqualand	Vitta Novo Mundo
Localização: Salinópolis (PA)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 469 milhões	VGv: R\$ 22 milhões
Área Vendável: 24.312m²	Área Vendável: 5.606 m²
% do PL: 2,61%	% do PL: 0,92%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório



Parque Benjamim	Varzea Grande Empreendimentos I
Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 33 milhões	VGv: R\$ 40 milhões
Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 140.000 m²
% do PL: 0,47%	% do PL: 0,40%
Acesse o Relatório	



Cidade Viva São Domingos	Duo Sky Garden
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 23,8 milhões	VGv: R\$ 38,7 milhões
Área Vendável: 37.440 m²	Área Vendável: 10.229 m²
% do PL: 0,17%	% do PL: 0,17%

[Acesse o Relatório](#)

Cidade Viva Campo Verde	Horizonte Flamboyant
Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 38 milhões	VGv: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 43.888 m²
% do PL: 0,72%	% do PL: 0,49%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório

Parque da Mata	Talk Marista
Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 32 milhões	VGv: R\$ 58 milhões
Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 11.684 m²
% do PL: 0,32%	% do PL: 0,26%
	Acesse o Relatório

Residencial Masterville I	Petrolina
Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Petrolina (PE)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 21 milhões	VGv: R\$ 220 milhões
Área Vendável: 56.157 m²	Área Vendável: 1.100.00 m²
% do PL: 0,13%	% do PL: 0,11%

[Acesse o Relatório](#)

Kota Bulan
Localização: Votuporanga (SP)
Tipo: Incorporação
VGv: R\$ 158 milhões
Área Vendável: 55.613,88 m²
% do PL: 0,48%
Acesse o Relatório

Residencial Jardim Monte Carmelo
Localização: Cristalina (GO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 39 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
% do PL: 0,18%

Varzea Grande Empreendimentos II
Localização: Várzea Grande (MT)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 96.600 m²
% do PL: 0,09%

[Acesse o Relatório](#)



PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

			T-28		
Soho Bueno	Park Bahia	Rua 70	T-28	Pérola do Tapajós II	Land Araguaína
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Araguaína (TO)
Tipo: Incorporação	Tipo: Fracionado	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 52,6 milhões	VGv: R\$ 198,9 milhões	VGv: R\$ 118,1 milhões	VGv: R\$ 52,6 milhões	VGv: R\$ 97,5 milhões	VGv: R\$ 30 milhões
Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 2.085.309m²	Área Vendável: 34.700 m²	Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 140.000 m²	Área vendável: 150.000m²
% do PL: 0,09%	% do PL: 0,08%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,05%
Residencial Cristal	Residencial Braviello	Max Serra Dourada	Rua 1.141	Jardim Walnyza	
Localização: Cristalina (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Campina Grande (PB)	
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	
VGv: R\$ 176 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 43 milhões	VGv: R\$ 58,1 milhões	VGv: R\$ 33,7 milhões	
Área Vendável: 880.000 m²	Área Vendável: 7.725 m²	Área Vendável: 11.241,62 m²	Área Vendável: 15.232m²	Área Vendável: 105.500 m²	
% do PL: 0,02%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,00%	

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%.

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 13.148 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, Nº 4055
Ed. Helbor Lead Office Faria Lima, Conj. 1105
Itaim - São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 12º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

