

## 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\$ 116.512.014,02

**Prazo de Duração:**

Indeterminado

**CNPJ:**

25.032.881/0001-53

**Código B3 / ISIN:**

TGAR11 / 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

**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.

## Estratégia e Alocação

	Tipo de Ativo	Retorno Bruto Esperado
>=>70%	<b>RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Carteira de Recebíveis</li> <li>CRI</li> <li>Imóveis Construídos em estoque</li> </ul>	15 a 20% a.a. + IPCA ou IGPM
	<b>PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Loteamentos</li> <li>Shoppings</li> <li>Incorporações Residenciais                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Obras e vendas evoluídas</li> <li>✓ Geração de resultados para distribuição</li> </ul> </li> </ul>	15 a 20% a.a. + IPCA ou IGPM
=<30%	<b>PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Loteamentos</li> <li>Shoppings</li> <li>Incorporações Residenciais                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desenvolvimento imobiliário</li> <li>✓ Estágio inicial: obras e vendas</li> <li>✓ Projetos a serem lançados</li> </ul> </li> </ul>	20 a 25% a.a. + IPCA ou IGPM

### Originação

- Visitas *in loco*
- Pré-análise: seleção criteriosa
- Pulverização de carteira: Prospecção em todo o Brasil
- Deliberação unânime em Comitê

### Análise e Formalização

- *Due Diligence* legal: Imóvel, Societário, Antecessores e Riscos
- *Due Diligence* operacional: Medições e avaliação de carteira de recebíveis

### Gestão

- Monitoramento ativo de recebíveis
- Administração full por projeto: Licenciamento, Marketing, Vendas e Obras
- Gestão Contábil: auditoria interna, externa e contabilidade gerencial
- Gestão de tesouraria e controladoria de projetos
- Controle de orçamento e contas pagas: previsto x realizado

### Alternativas de Desinvestimento

- Emissão de CRI: antecipação de recebíveis
- Mercado secundário: venda de participação societária
- Venda forçada dos imóveis: deságio sobre valor de mercado

## Resultado de 2018

DISTRIBUIÇÃO	+	VALORIZAÇÃO DA COTA	=	LUCRO DO COTISTA
				
Isento de IR				<b>+ 17,14%</b> ou 267% do CDI

## Comentários da Gestão

Após a posse do Presidente Jair Bolsonaro, os primeiros discursos e medidas tomadas por ele e seus Ministros indicados fortaleceram as expectativas do mercado de que sejam conduzidas as reformas estruturais necessárias à retomada sustentável do crescimento da economia brasileira. Com isso o dólar recuou para patamar próximo a R\$ 3,70 e o Ibovespa foi alçado acima dos 90 mil pontos. Somando-se a isto, a inflação encontra-se comportada em torno da meta e as expectativas de mercado para o IPCA estão ancoradas.

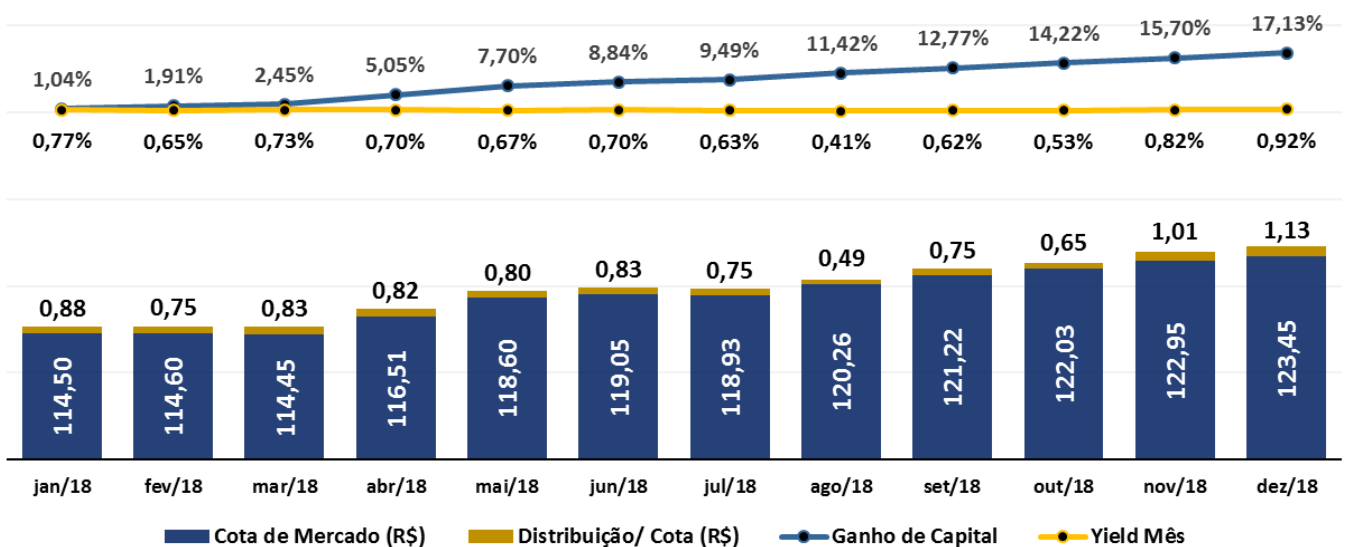
Neste cenário, e considerando-se o fato de a atividade econômica ainda patinar em sua retomada, elevou-se a probabilidade de que a política monetária permaneça por mais tempo que o esperado em terreno expansionista. Em outras palavras, tornou-se plausível a expectativa de estabilidade da taxa Selic, possivelmente ao longo de todo o ano de 2019. A curva de juros tem refletido tais expectativas e apresentou recuo expressivo ao longo do último bimestre. Apesar da postura recentemente mais comedida do FED acerca da elevação dos juros americanos, o cenário internacional prossegue desafiador às economias emergentes, contudo, caso o novo governo tenha sucesso na condução das reformas, os fundamentos domésticos devem preponderar para conduzir o Brasil a um novo ciclo de expansão econômica.

O setor imobiliário é um dos mais correlacionados (negativamente) à taxa de juros da economia e, no cenário acima exposto, de juros reais na mínima histórica e retomada da atividade econômica, deverá ingressar em um novo e forte ciclo de expansão. Pelo lado financeiro, o mercado de ativos ligados ao setor imobiliário, com destaque aos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs), encontra-se consolidado e com ampla liquidez, apto a gerar valor com o novo ciclo que se aproxima.

Em dezembro o FII TG Ativo Real fez a maior distribuição desde seu início, de R\$ 1,07 milhão, correspondente a R\$ 1,13 por cota. A distribuição representou um *Dividend Yield* de 0,92%, o equivalente a 187% do CDI. Conforme apontado nos Relatórios anteriores, houve um incremento nos resultados do fim de 2018 devido, principalmente, aos empreendimentos Paraíso Mega Center e Residencial Ecológico Araguaia.

Os resultados aferidos em 2018 posicionam o fundo em posição competitiva tanto no mercado de Fundos Imobiliários, quanto frente à demais produtos de investimento. Adicionalmente, ressalta-se a baixa volatilidade apresentada, principalmente quando comparado ao Ibovespa e ao IFIX.

O volume financeiro movimentado no mês totalizou R\$ 21,4 milhões, média de R\$ 1,1 milhão por dia. No consolidado de 2018, o volume financeiro negociado foi de R\$ 88,3 milhões. À medida que o TG Ativo Real prossiga atraindo um maior número de cotistas, o volume financeiro negociado diariamente tende a se elevar, trazendo maior negociabilidade às cotas e elevando a atratividade do Fundo para investidores com maiores necessidades de liquidez.



## Rentabilidade

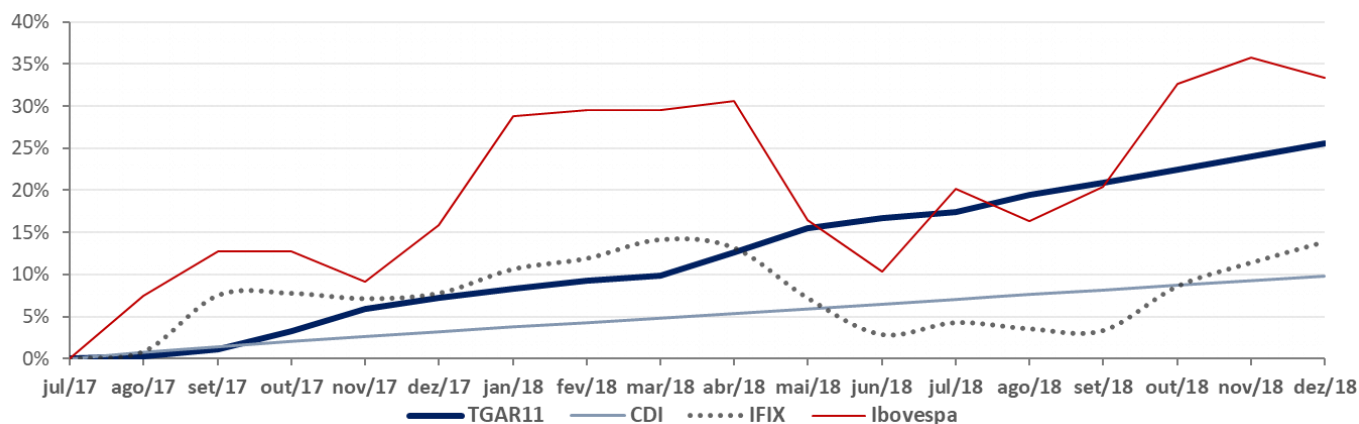
Em 2018 o TG Ativo Real FII teve uma valorização de 17,14% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento médio de 267% do CDI. Foi distribuído, no período, um total de R\$ 9,69 por cota, representando 122% do CDI e um *Dividend Yield* anualizado de 7,85%.

Rentabilidade	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	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%

Rentabilidade	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	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%	25,59%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	259%

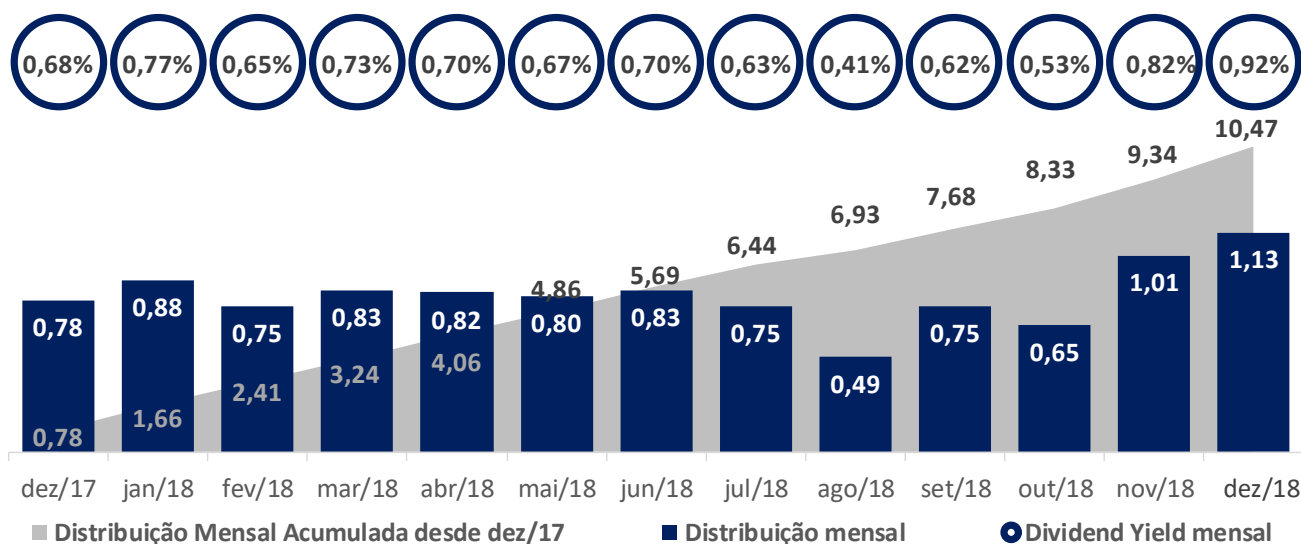
\*Início da listagem do fundo na B3

## Variação Acumulada



Mês	Cota Fechamento	Valor Distribuído	Distr./cota	Valor de Mercado
jan-18	R\$ 114,50	R\$ 351.639	R\$ 0,88	R\$ 45.753.055
fev-18	R\$ 114,60	R\$ 313.381	R\$ 0,75	R\$ 47.884.580
mar-18	R\$ 114,45	R\$ 370.033	R\$ 0,83	R\$ 51.024.473
abr-18	R\$ 116,51	R\$ 397.571	R\$ 0,82	R\$ 56.489.049
mai-18	R\$ 118,60	R\$ 426.402	R\$ 0,80	R\$ 63.214.155
jun-18	R\$ 119,05	R\$ 503.853	R\$ 0,83	R\$ 72.269.483
jul-18	R\$ 118,93	R\$ 509.868	R\$ 0,75	R\$ 80.851.468
ago-18	R\$ 120,26	R\$ 363.073	R\$ 0,49	R\$ 89.108.385
set-18	R\$ 121,22	R\$ 594.720	R\$ 0,75	R\$ 96.122.611
out-18	R\$ 122,03	R\$ 551.955	R\$ 0,65	R\$ 103.623.094
nov-18	R\$ 122,95	R\$ 888.794	R\$ 1,01	R\$ 108.195.296
dez-18	R\$ 123,45	R\$ 1.066.493	R\$ 1,13	R\$ 116.512.014
2018	R\$ 123,45	R\$ 6.337.782,07	R\$ 9,69	R\$ 116.512.014

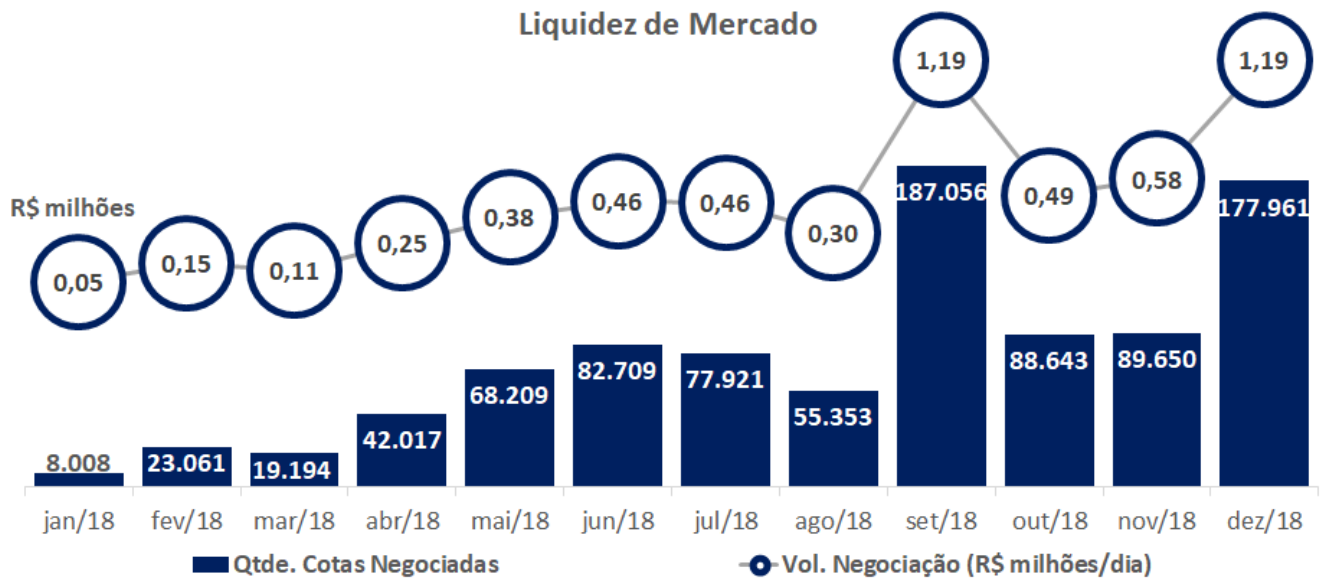
## Distribuição de Resultados



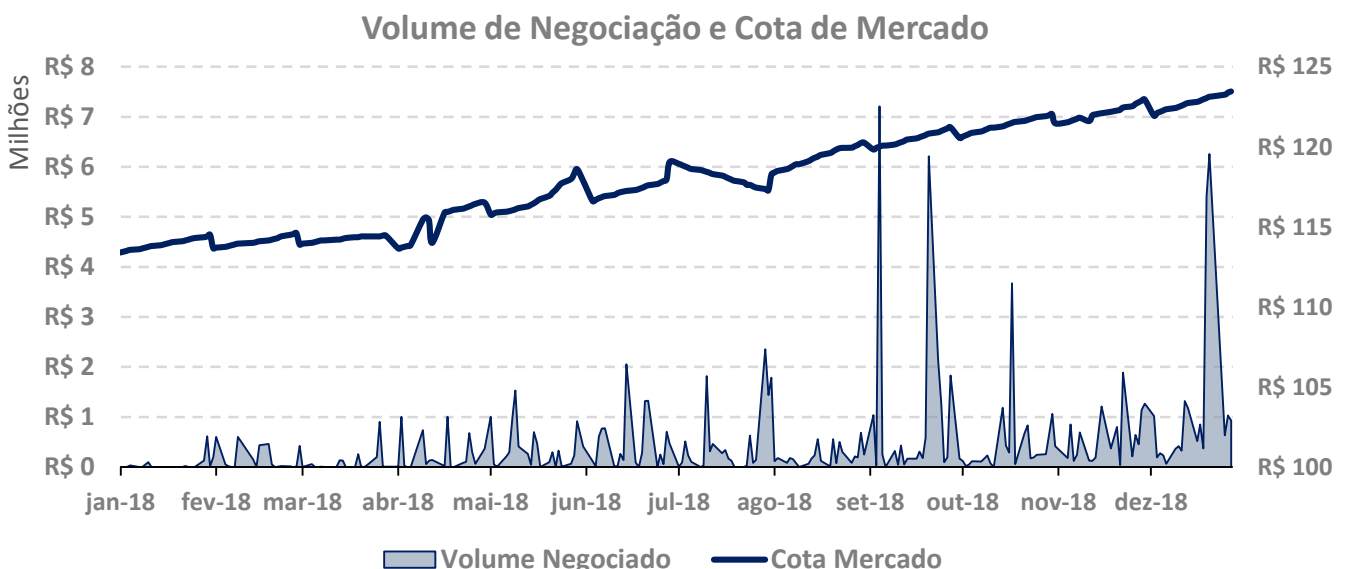
## Liquidez

O ano de 2018 foi de consolidação para o TG Ativo Real, que se posicionou entre os mais atrativos FII's do mercado. No último dia útil do ano, o Fundo contabilizava 857 cotistas, crescimento de 1.651% frente ao início do ano, quando haviam apenas 53 cotistas.

Com relação ao volume financeiro movimentado, o mês de dezembro totalizou R\$ 21,4 milhões, média de R\$ 1,1 milhão por dia. No consolidado de 2018, o volume financeiro negociado foi de R\$ 88,3 milhões. Conforme exposto no comentário do gestor, espera-se que os resultados do TG Ativo Real sigam atraindo mais cotistas, provendo maior liquidez ao ativo e tornando o Fundo mais interessante para investidores com maiores necessidades de liquidez.



Mês	Qtd. Cotas	Nº de Cotistas	Volume Financeiro	Volume Financeiro - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
jan/18	399.590	53	R\$ 917.793,74	R\$ 45.890	2,00%	95%
fev/18	417.841	93	R\$ 2.627.626,28	R\$ 145.979	5,50%	100%
mar/18	445.823	117	R\$ 2.192.910,94	R\$ 109.646	4,30%	95%
abr/18	484.843	151	R\$ 4.845.471,88	R\$ 248.359	8,70%	100%
mai/18	533.003	197	R\$ 7.950.976,78	R\$ 378.618	12,80%	100%
jun/18	607.052	228	R\$ 9.701.874,00	R\$ 461.994	13,62%	100%
jul/18	679.824	275	R\$ 9.153.679,26	R\$ 457.684	11,46%	100%
ago/18	740.964	357	R\$ 6.600.536,44	R\$ 300.024	7,47%	96%
set/18	792.900	431	R\$ 22.542.143,32	R\$ 1.186.429	23,59%	100%
out/18	849.161	528	R\$ 10.772.510,10	R\$ 489.660	10,44%	100%
nov/18	879.994	666	R\$ 10.965.084,29	R\$ 577.110	10,19%	100%
dez/18	943.799	857	R\$ 21.397.946,96	R\$ 1.188.775	18,86%	100%
<b>2018</b>	<b>943.799</b>	<b>857</b>	<b>R\$109.668.553,99</b>	<b>R\$ 1.188.774,83</b>	<b>97,46%</b>	<b>98%</b>



## 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, Senador Canedo e Valparaíso de Goiás) ou a fatores regionais específicos (como Imperatriz e Açailândia, influenciadas pela desenvolvimento de importantes modais logísticos). 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.

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

### 1.Participações Societárias (Equity)

Manutenção de participações societárias predominantemente superiores a 50%, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

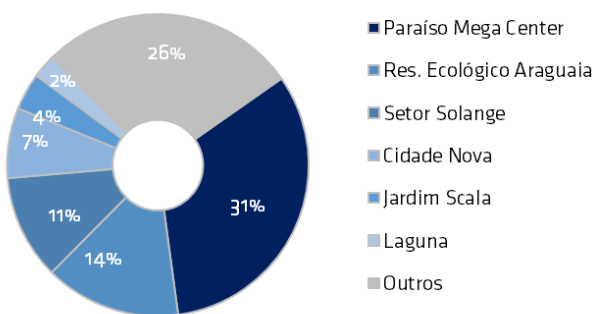
### 2.Recebíveis Imobiliários

Esta classe se refere à posições diretas em imóveis e à 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 50%, entre outros).

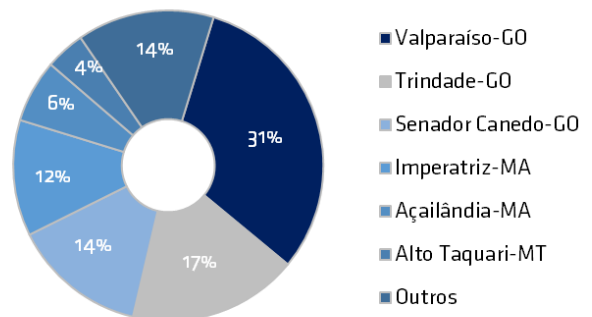
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo.

Empreendimento	VG Total	U.I Total	Nº Unidades FII	U.I Lançados	Área Vendável (m²)	VG/VGL Médio (R\$ mil)	VG/VGL Vendido (R\$ mil)
<b>Total Empreendimentos Performados</b>	<b>R\$ 692 MM</b>	<b>11.874</b>	<b>11.762</b>	<b>10.663</b>	<b>2.261.175</b>	<b>714.528</b>	<b>256.462</b>
<b>Total Empreendimentos em Lançamento</b>	<b>R\$ 990 MM</b>	<b>8.047</b>	<b>8.047</b>	<b>152</b>	<b>2.212.164</b>	<b>1.065.760</b>	<b>27.588</b>
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.682 MM</b>	<b>19.921</b>	<b>19.809</b>	<b>10.815</b>	<b>4.473.338</b>	<b>1.780.288</b>	<b>284.050</b>

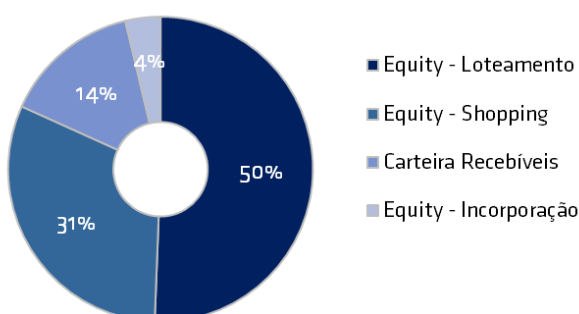
Diversificação por Empreendimento (% do PL)



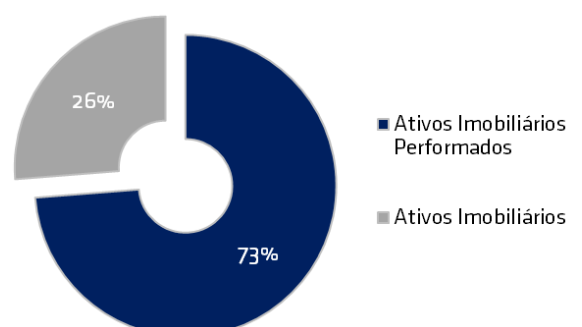
Diversificação por Município (% do PL)



Ativos por Classe



Situação Imóveis



**Residencial Cidade Nova I**

Localização: Imperatriz (MA)  
 VGV: R\$ 99,1 milhões  
 Área Vendável: 599.912 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 2.542  
 % do PL: 7,07%  
 Vendas: 78%  
 Obras: 90%



**Residencial Cidade Nova II**

Localização: Imperatriz (MA)  
 VGV: R\$ 61,6 milhões  
 Área Vendável: 201.876 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 1.713  
 % do PL: 4,77%  
 Vendas: 76%  
 Obras: 75%



**Edifício Horizonte Flamboyant**

Localização: Goiânia (GO)  
 VGV: R\$ 167,2 milhões  
 Área Vendável: 43.888 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 152  
 % do PL: 2,06%  
 Vendas: 66%  
 Obras: -



**Residencial Park Jardins**

Localização: Açailândia (MA)  
 VGV: R\$ 74,7 milhões  
 Área Vendável: 427.375 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 1.625  
 % do PL: 4,52%  
 Vendas: 66%  
 Obras: 74%



**Residencial Valle do Açaí**

Localização: Açailândia (MA)  
 VGV: R\$ 108 milhões  
 Área Vendável: 599.150 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 2.842  
 % do PL: 1,9%  
 Vendas: 92%  
 Obras: 99%



**Residencial Master Ville Juína**

Localização: Juína (MT)  
 VGV: R\$ 32,0 milhões  
 Área Vendável: 79.625 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 245  
 % do PL: 0,41%  
 Vendas: -  
 Obras: -



**Residencial Setor Solange**

Localização: Trindade (GO)  
 VGV: R\$ 53,3 milhões  
 Área Vendável: 212.186 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 790  
 % do PL: 10,52%  
 Vendas: 39%  
 Obras: 100%



**Residencial Jardim Scala**

Localização: Trindade (GO)  
 VGV: R\$ 24,0 milhões  
 Área Vendável: 57.406 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 22  
 % do PL: 3,72%  
 Vendas: 95%  
 Obras: 30%



**Residencial Jardim Tropical**

Localização: Alto Taquari (MT)  
 VGV: R\$ 18,2 milhões  
 Área Vendável: 76.600 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 295  
 % do PL: 4,04%  
 Vendas: 92%  
 Obras: 99%



**Shopping Paraíso Mega Center**

Localização: Valparaíso (GO)  
 VGV: R\$ 253,8 milhões  
 Área Vendável: 9.608 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 1.387  
 % do PL: 30,62%  
 Vendas: 59%  
 Obras: 99%



**Residencial Portal do Lago**

Localização: Catalão (GO)  
 VGV: R\$ 2,1 milhões  
 Área Vendável: 7.682 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 30  
 % do PL: 0,63%  
 Vendas: 53%  
 Obras: 100%



**Residencial Morro dos Ventos**

Localização: Rosário O. (MT)  
 VGV: R\$ 6,4 milhões  
 Área Vendável: 27.845 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 122  
 % do PL: 1,59%  
 Vendas: 92%  
 Obras: 40%



**Residencial Jd. Maria Madalena**

Localização: Turvânia (GO)  
 VGV: R\$ 8,2 milhões  
 Área Vendável: 30.000 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 150  
 % do PL: 2,42%  
 Vendas: 92%  
 Obras: 100%



**Residencial Park Jardins**

Localização: Açailândia (MA)  
 VGV: R\$ 74,7 milhões  
 Área Vendável: 427.375 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 1.625  
 % do PL: 4,52%  
 Vendas: 64%  
 Obras: 74%



**Residencial Ecológico Araguaia**

Localização: Senador C. (GO)  
 VGV: R\$ 86,4 milhões  
 Área Vendável: 263.200 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 752  
 % do PL: 11,40%  
 Vendas: 1%  
 Obras: 85%



**Residencial Jardim do Éden**

Localização: Águas L. (GO)  
 VGV: R\$ 54,3 milhões  
 Área Vendável: 272.000 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 1.282  
 % do PL: 0,30%  
 Vendas: -  
 Obras: -



**Residencial Jardim Europa I**

Localização: Formosa (GO)  
 VGV: R\$ 120 milhões  
 Área Vendável: 393.426 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 1.845  
 % do PL: 2,54%  
 Vendas: -  
 Obras: -



**Reserva Pirenópolis**

Localização: Pirenópolis (GO)  
 VGV: R\$ 329,0 milhões  
 Área Vendável: 22.748 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 544  
 % do PL: 1,6%  
 Vendas: -  
 Obras: -



**Residencial Masterville I**

Localização: Nerópolis (GO)  
 VGV: R\$ 21,0 milhões  
 Área Vendável: 56.157 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 177  
 % do PL: 0,50%  
 Vendas: -  
 Obras: -

**Residenciais Cristais**

Localização: Cristalina (GO)  
 VGV: R\$ 176,0 milhões  
 Área Vendável: 880.000 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 2.202  
 % do PL: 0,67%  
 Vendas: -  
 Obras: -

**Residencial Monte Carmelo**

Localização: Cristalina (GO)  
 VGV: R\$ 39,6 milhões  
 Área Vendável: 114.378 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 441  
 % do PL: 0,81%  
 Vendas: -  
 Obras: -

**Residencial Laguna**

Localização: Trindade (GO)  
 VGV: R\$ 16,0 milhões  
 Área Vendável: 49.200 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 200  
 % do PL: 2,61%  
 Vendas: -  
 Obras: -

**Residencial Nova Canaã**

Localização: Trindade (GO)  
 VGV: R\$ 2,7 milhões  
 Área Vendável: 11.440 m<sup>2</sup>  
 Unidades Imobiliárias: 44  
 % do PL: 1,05%  
 Vendas: 25%  
 Obras: 100%

## Glossário

**Ativos Performados:** Ativos com velocidade de venda e obras em estágio avançado.

**B3:** Brasil, bolsa e balcão. Bolsa de valores brasileira.

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário.

**Dividend Yield:** Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).

**Equity:** Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade limitada.

**Ibovespa:** Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.

**IFIX:** Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.

**IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.

**PL:** Patrimônio Líquido.

**Recebíveis:** Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.

**SPE:** Sociedade de Propósito Específico.

**Volume Financeiro:** Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.

## Disclaimer

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

•CÓDIGO DOS PROCESSOS DA REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS

•CÓDIGO PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO

•CÓDIGO PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO – CATEGORIA DISTRIBUIDOR

•CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA



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

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.