



Ativo Real

Relatório Gerencial | TGAR11

Junho 2019

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\$ 185.099.828,68

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

DISTRIBUIÇÃO	+	VALORIZAÇÃO DA COTA	=	LUCRO DO COTISTA
				
Isento de IR para Pessoa Física*				+ 1,21% ou 259% do CDI

Comentários da Gestão

Em junho de 2019, as cotas do FII TG Ativo Real negociadas em bolsa apresentaram valorização de 1,21%, o equivalente a 259% do CDI. Deste resultado, distingue-se a distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,01 por cota, gerando um *dividend yield* de 0,79%, um pouco acima do mês anterior (0,67%). Além da distribuição, as cotas apreciaram num montante de R\$ 0,52, fechando em R\$ 127,57, representando elevação de 7,73% em relação ao início do ano.

Anunciamos neste mês a aquisição de novos ativos, ainda em consequência da alocação de recursos da 5ª Oferta de Cotas. Em busca de incrementar o fluxo de recebíveis do fundo, com impacto positivo para a geração de resultado, foram adquiridos mais três CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários), com alocação total de R\$ 8,4 mi e incremento, neste mês, de R\$ 0,05 por cota para distribuição de resultado (maiores informações na página 6).

Abaixo, o detalhamento das operações adquiridas:

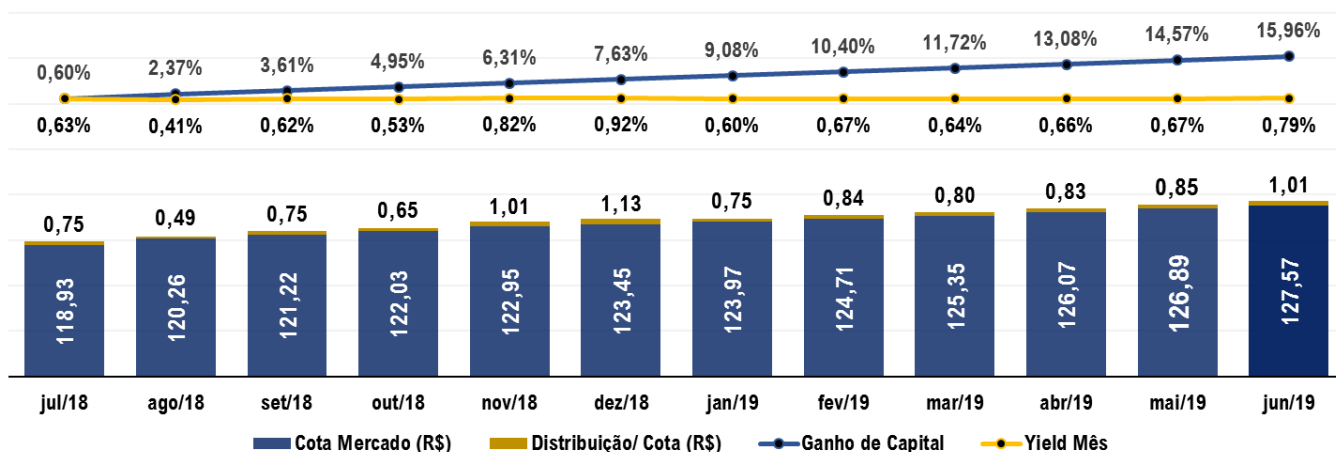
- **Terra Nova (série 182):** operação originada em três empreendimentos localizados em Macapá (AP): Loteamento Terra Nova, Loteamento Terra Nova Bosque e Loteamento Terra Nova Solares, todos lançados, com obras avançadas e VGV total superior a R\$ 179 milhões. O juro é de 13,15% a.a. + IPCA com amortização mensal.
- **Grupo CEM (série 305):** securitização de recebíveis do Grupo CEM Participações S.A., com lastro em 23 loteamentos residenciais localizados em Goiás e São Paulo, todos com vendas e obras avançadas. A remuneração é de 11,28% a.a. com atualização pelo IGP-M e pagamento de juros mensal.
- **Olímpia (série 100):** resort multipropriedade localizado em Olímpia (SP) com uma estrutura de 4 torres com 17 pavimentos e 912 apartamentos. As obras já estão próximas da conclusão (98%). O Fundo já havia se posicionado nesta operação através da série 104, optando por aumentar a exposição diante do fluxo atual com fortes garantias.

O administrador do fundo anunciou o encerramento da 6ª Oferta Pública de Cotas em 19 de junho. Foram subscritas 931.909,88 cotas, totalizando o montante de R\$ 118.688.042,32. A integralização destes recursos será exigida pelo administrador mediante chamadas de capital, conforme necessidade de caixa do fundo. Diante disso, apresentaremos nos próximos meses um plano com maiores detalhes para a alocação destes recursos e os efeitos sobre os resultados esperados. As cotas subscritas e integralizadas já foram liberadas para negociação em bolsa de valores.

Cenário Macroeconômico

Os resultados de junho trouxeram maior otimismo para o mercado de capitais. Por um lado, o andamento da reforma da previdência e a sinalização de uma economia próxima a R\$ 1 trilhão impulsionou a bolsa para retomar o patamar de 100 mil pontos e além. O momento foi harmônico com a sinalização de maiores estímulos monetários por parte da zona europeia e o iminente corte de juros norte-americano, mesmo com uma guerra comercial remanescente entre EUA e China.

Diante disso e diante dos fracos indicadores econômicos domésticos, indicando uma proximidade de recessão técnica, o Banco Central admitiu a possibilidade de corte de juros, embora condicionado à Reforma da Previdência. De qualquer forma, é claro que há um novo ciclo de política monetária expansionista em curso, inclusive através dos esforços promovidos pela autoridade monetária em promover maior descentralização e flexibilização do mercado de crédito, impulsionando o consumo a juros estruturalmente menores.



Rentabilidade

O TG Ativo Real FII apresentou uma valorização de 1,21% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento de 259% do CDI. Foi distribuído no mês R\$ 1,01 por cota, representando 169% do CDI e um *Dividend Yield* de 0,79%. Iniciamos neste mês a análise do *Dividend Yield Gross Up*, que representa a rentabilidade do dividendo distribuído em relação ao CDI com desconto de 15%. Este indicador permite uma comparação de rentabilidade líquida de IR, sendo 15% a menor alíquota à ser paga em uma aplicação tributável.

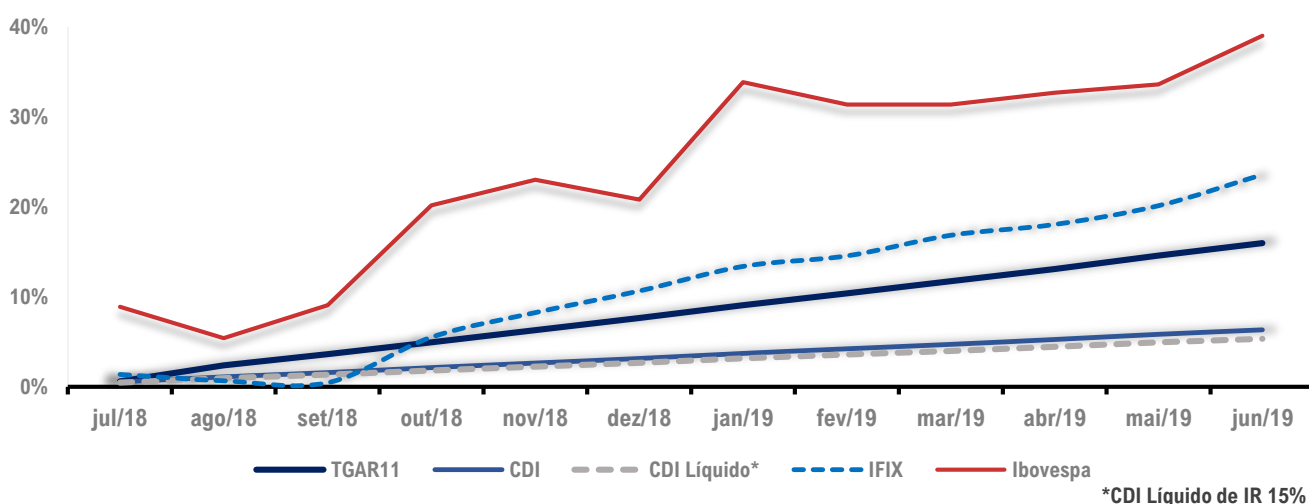
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago*	Set	Out	Nov	Dez	2017	12 meses	Início
TGAR11	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%	7,23%
% do CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%	278%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2018	12 meses	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%	17,14%	25,61%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	267%	277%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2019	12 meses	Início
TGAR11	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	-	-	-	-	-	-	7,74%	15,96%	35,34%
% do CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	-	-	-	-	-	-	252%	253%	282%

*Início da listagem do fundo na B3

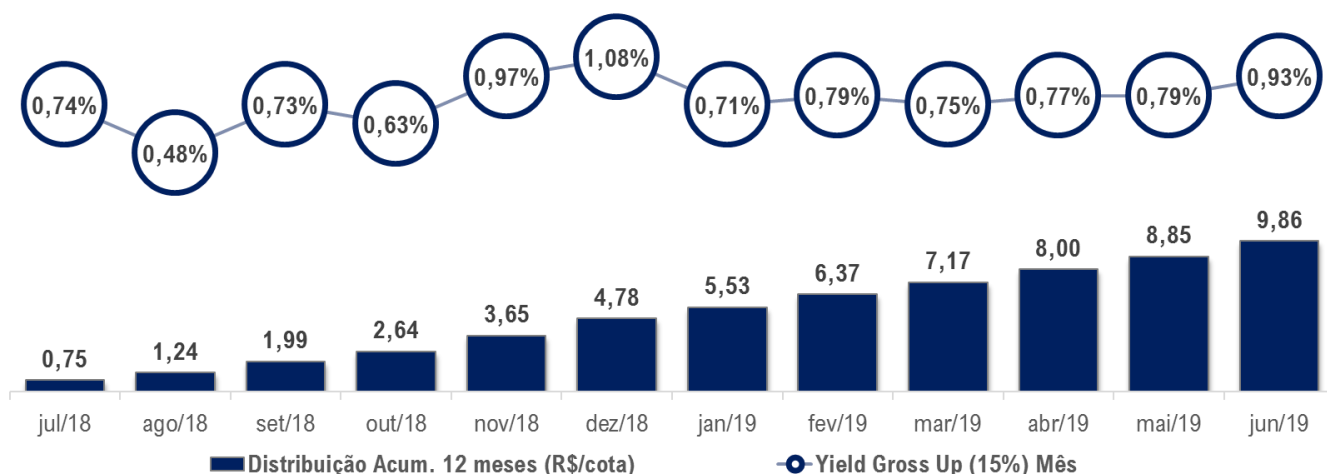
Variacão Acumulada – 12 meses



*CDI Líquido de IR 15%

Mês	Cota Fechamento	Distribuição	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
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
Jan-19	R\$ 123,97	R\$ 725.809	R\$ 0,75	R\$ 119.971.307
Fev-19	R\$ 124,71	R\$ 864.888	R\$ 0,84	R\$ 128.404.922
Mar/19	R\$ 125,35	R\$ 866.168	R\$ 0,80	R\$ 135.717.776
Abr/19	R\$ 126,07	R\$ 946.658	R\$ 0,83	R\$ 143.789.416
Mai/19	R\$ 126,89	R\$ 996.785	R\$ 0,85	R\$ 148.802.412
Jun/19	R\$ 127,57	R\$ 1.465.476	R\$ 1,01	R\$ 185.099.828

Distribuição de Resultados



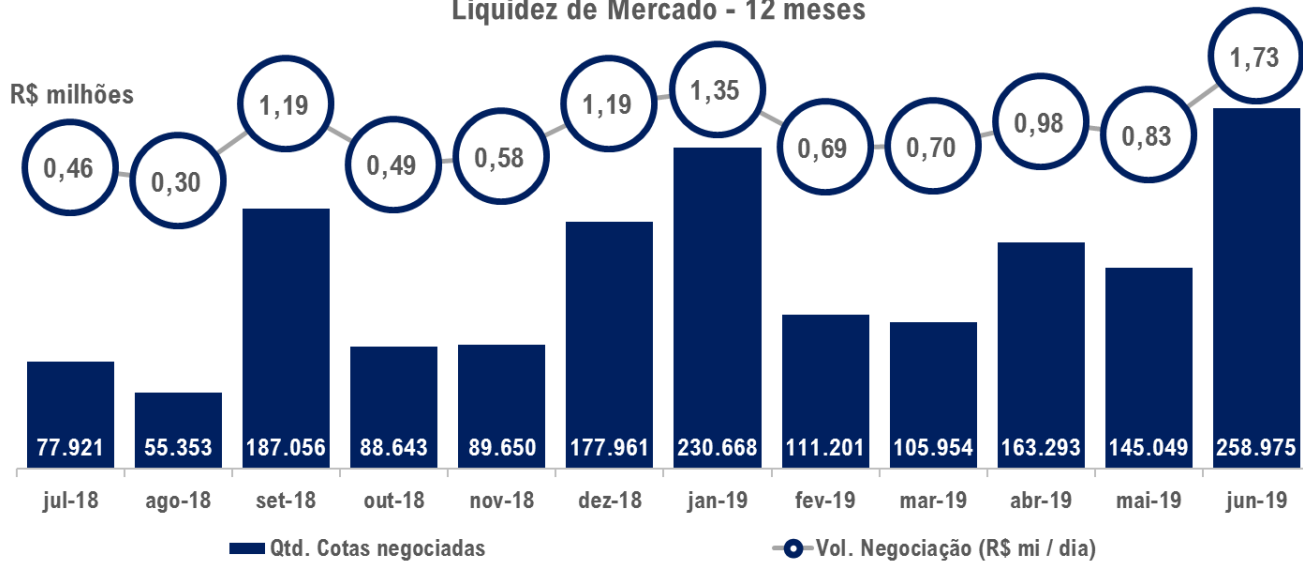
Liquidez

O fundo mantém sua trajetória observada de expansão da base de cotistas, consolidando 3.382 cotistas, ao fim de junho. Isso representa um crescimento de 20% frente ao mês anterior e de 286% no ano de 2019.

Com relação ao volume financeiro movimentado, o mês de junho totalizou R\$ 32,8 milhões (recorde histórico), média de R\$ 1,7 milhão por dia. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R\$ 208,4 milhões. O aumento da liquidez no fundo tem se dado de maneira gradual e consistente, tanto pelo volume de negociação quanto pelo número de cotistas.

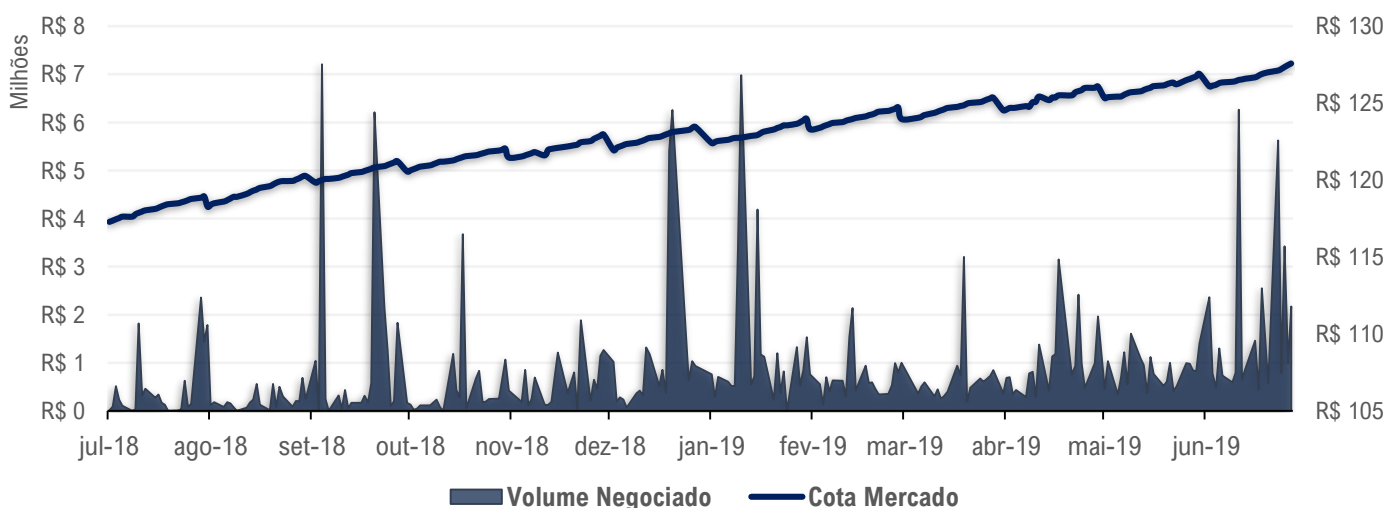
Adicionalmente, cabe ressaltar que o crescimento da liquidez no fundo tem sido acompanhada por uma valorização consistente na cota de mercado, indicador que tende a confirmar o movimento de tendência do ativo.

Liquidez de Mercado - 12 meses



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
jul/18	679.824	275	R\$ 9.153.679	R\$ 457.684	11,5%	100%
ago/18	740.964	357	R\$ 6.600.536	R\$ 300.024	7,5%	96%
set/18	792.900	431	R\$ 22.542.143	R\$ 1.186.429	23,6%	100%
out/18	849.161	528	R\$ 10.772.510	R\$ 489.660	10,4%	100%
nov/18	879.994	666	R\$ 10.965.084	R\$ 577.110	10,2%	100%
dez/18	943.799	875	R\$ 21.397.947	R\$ 1.188.775	18,9%	100%
jan/19	967.745	1.367	R\$ 28.371.352	R\$ 1.351.017	23,8%	100%
fev/19	1.029.628	1.604	R\$ 13.791.104	R\$ 689.555	10,8%	100%
mar/19	1.082.711	1.985	R\$ 13.216.332	R\$ 695.596	9,8%	100%
abr/19	1.140.552	2.306	R\$ 20.484.857	R\$ 975.469	14,3%	100%
mai/19	1.172.688	2.807	R\$ 18.281.478	R\$ 830.976	12,4%	100%
jun/19	1.450.967	3.382	R\$ 32.837.587	R\$ 1.728.294	17,8%	100%

Volume de Negociação e Cota de Mercado



Resultados

Em junho, o fundo auferiu uma receita 43% superior ao mês anterior, proporcionada por um incremento nos juros recebidos com os CRI's, evidenciando os benefícios gerados pela alocação de recursos em três novos títulos (séries 100, 182 e 305, conforme mencionado na seção "comentários da gestão"). Também colaborou para este resultado, a receita adicional gerada pelo loteamento Pérola dos Tapajós I (localizado em Itaituba – PA), no qual o fundo adquiriu participação no mês passado, além dos demais empreendimentos performados presentes em carteira.

É natural que as receitas obtidas oscilem entre um mês e outro, uma vez que são influenciadas pela performance de vendas em cada empreendimento, além de eventuais despesas ou custos com obras.

Do lado das despesas, houve um provisionamento de performance em decorrência da valorização da cota patrimonial neste mês, resultando num montante acumulado de R\$ 2,5 milhões em 2019. Ressaltamos que esta despesa é calculada diariamente, com base na variação da cota patrimonial, sendo que seu provisionamento é mensal e o pagamento anual (à ser pago em 2020).

Adotamos o provisionamento dessa despesa já no ano corrente por motivos de conservadorismo (suavizar o resultado final auferido, evitando impactos bruscos em um único período) e transparência (geração de performance evidencia valorização patrimonial do fundo e, conseqüentemente, ganho de capital para o cotista).

Para a distribuição de dividendos neste mês, o fundo utilizou reservas de lucro não distribuído nos meses anteriores, de forma a atender a exigência legal de distribuição superior a 95% do resultado semestral.

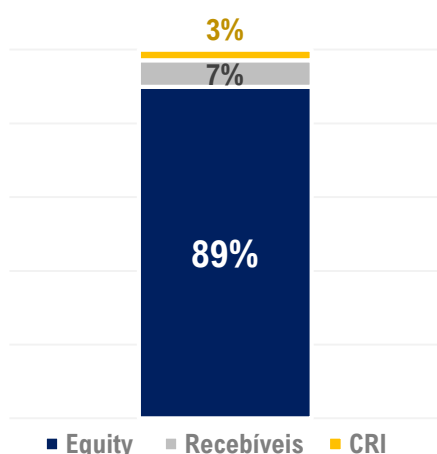
Demonstrativo de Resultado ¹	abr/19	mai/19	jun/19	2019/1
Total de Receitas	3.110.112	1.550.976	2.220.130	11.553.685
CRI	62.126	52.360	163.856	330.426
Recebíveis Loteamentos	130.730	120.500	132.153	824.765
Equity Shopping	-	-	-	-
Equity Loteamento	-	327.920	805.000	2.905.179
Equity MCMV ²	2.902.470	1.020.000	1.105.000	7.417.467
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-
Equity Fracionado	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	14.786	30.195	14.122	75.849
Total de Despesas	-1.987.400	507.383	-2.457.523	-5.818.927
Taxa de Administração	-19.175	-13.864	-15.273	-106.821
Taxa de Gestão	-125.945	-147.885	-161.195	-808.529
Performance 2018	-454.228	-331.342	-257.114	-1.985.131
Performance 2019 ³	-1.333.286	1.063.106	-1.955.853	-2.526.033
Comissão	-22.323	-12.021	-13.159	-152.073
Outras Taxas/Despesas	-32.442	-50.612	-54.928	-240.834
Resultado – Caixa	1.122.712	2.058.359	-237.393	5.734.758
Rendimento Distribuído	-946.658	-996.785	-1.465.476	-5.865.784

¹Não auditado

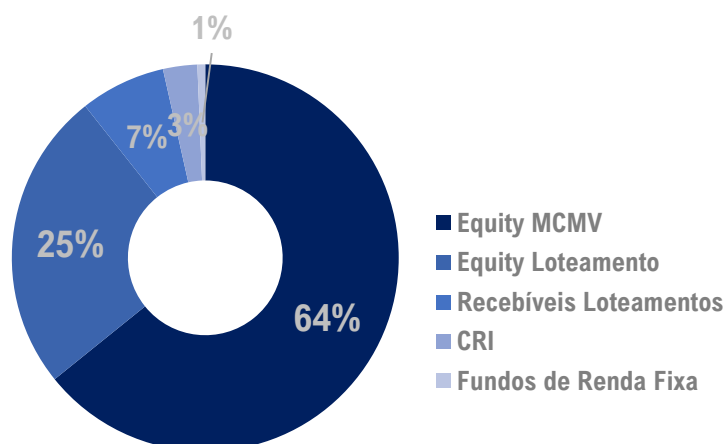
²Minha Casa Minha Vida

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

Receitas por Tipologia



Receitas por Tipo de Empreendimento



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.

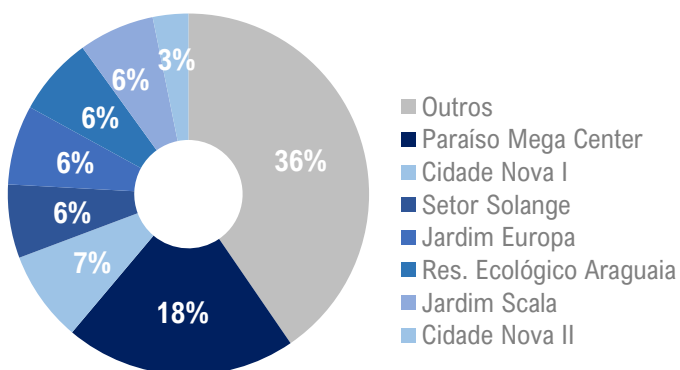
2. Recebíveis Imobiliários

Esta classe se refere à posições diretas em imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas operações contam com ampla estrutura de garantias (cobrigação, 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).

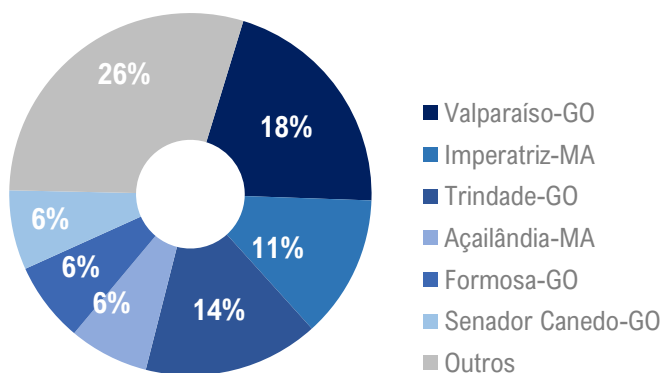
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo.

Empreendimento	VG / VGL Total	U.I Total	Nº Unidades FII	U.I Lançados	Área Vendável (m²)	VG/VGL Vendido
Total Empreendimentos Performados	R\$ 1.650 MM	12.839	12.727	11.076	2.524.375	R\$ 253 MM
Total Empreendimentos em Lançamento	R\$ 1.193 MM	8.495	8.263	1.342	2.148.964	R\$ 56 MM
TOTAL	R\$ 2.843 MM	21.102	20.990	12.418	4.673.338	R\$ 310 MM

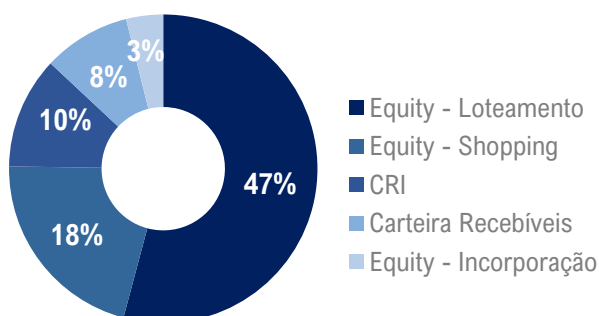
Diversificação por Empreendimento (% do PL)



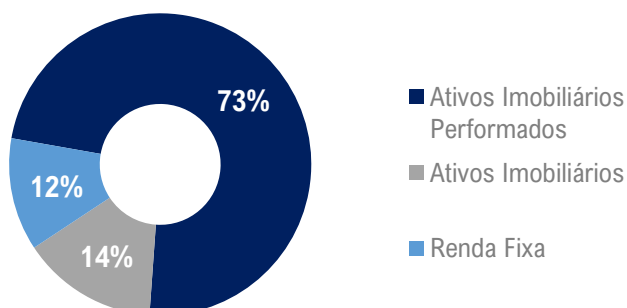
Diversificação por Município (% do PL)



Ativos por Classe



Situação Imóveis



Portfólio

TIR Consolidada do Fundo: 1,43% a.m.

Com relação ao Lucro Esperado, há casos em que o Previsto encontra-se superior ao Aprovado mesmo com a TIR realizada inferior à projetada, o que se deve a uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista. Com relação às vendas, é possível observar que, dentre os empreendimentos já lançados (metade superior da tabela *Equity*), as vendas correntes estão próximas das projetadas. Os empreendimentos concentrados na porção inferior da tabela, em sua grande maioria, ainda não foram lançados.

Empreendimento			Indicadores de Solvência			% Vendas		% Obras	
CRI	Localização	% PL	Razão FM ¹	Razão SD ²	LTV ³				
Olimpia - Série 100	Olimpia (SP)	1,1%	232% (>130%) ●	330% (>140%) ●	35% ●		97%		98%
Olimpia - Série 104		2,6%							
Prestige - Série 185	Foz do Iguaçu (PR)	1,2%	747% (>140%) ●	769% (>140%) ●	15% ●		77%		18%
Gramado - Série 141	Gramado (RS)	2,1%	421% (>130%) ●	203% (>130%) ●	27% ●		92%		33%
Terra Nova - Série 182	Macapá (AP)	0,7%	137% (>120%) ●	147% (>135%) ●	33% ●		80%		86%
CEM - Série 305	Pulverizado	2,6%	284% (>130%) ●	746% (>130%) ●	13% ●		94%		91%

Empreendimento	Comparativo de TIR		Resultado Esperado		% Vendas		% Obras		
	Previsto	Realizado	Previsto	Atualizado	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado	
Carteira Recebíveis	Localização	% PL							
Setor Solange	Trindade GO	5,9%	1,47% ● 1,21%	R\$ 60.276.886 ●	R\$ 87.378.239	75% ● 39%	100% ● 100%		
Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	1,4%	1,31% ● 1,42%	R\$ 9.496.365 ●	R\$ 13.691.209	100% ● 93%	100% ● 100%		
Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,3%	1,26% ● 0,65%	R\$ 2.122.357 ●	R\$ 2.180.821	100% ● 73%	100% ● 100%		
Nova Canaã	Trindade GO	0,4%	1,13% ● 0,74%	R\$ 2.746.555 ●	R\$ 2.071.162	68% ● 30%	100% ● 100%		
Equity	Localização	% PL							
Paraiso Mega Center	Valparaíso GO	18,4%	2,79% ● 1,69%	R\$ 33.775.707 ●	R\$ 31.980.815	68% ● 100%	100% ● 100%		
Ecológico Araguaia	Senador Canedo (GO)	6,3%	2,50% ● 2,50%	R\$ 4.028.309 ●	R\$ 3.985.694	45% ● 59%	82% ● 94%		
Cidade Nova I	Imperatriz (MA)	7,3%	2,30% ● 2,14%	R\$ 24.654.878 ●	R\$ 26.751.062	88% ● 77%	100% ● 91%		
Jardim Scala	Trindade (GO)	6,0%	1,10% ● 0,78%	R\$ 22.520.371 ●	R\$ 24.610.350	68% ● 93%	41% ● 41%		
Laguna	Trindade (GO)	1,5%				68% ● 100%	10% ● 1%		
Cidade Nova II	Imperatriz (MA)	4,0%	3,08% ● 1,77%	R\$ 11.362.888 ●	R\$ 16.454.272	50% ● 80%	64% ● 42%		
Park Jardins	Açailândia (MA)	3,5%	0,80% ● 0,62%	R\$ 11.110.549 ●	R\$ 13.047.865	74% ● 63%	90% ● 39%		
Jardim Tropical	Alto Taquari (MT)	2,8%	1,68% ● 1,51%	R\$ 10.783.041 ●	R\$ 23.893.690	100% ● 96%	100% ● 100%		
Jardim Europa	Formosa (GO)	6,3%	1,36% ● 1,31%	R\$ 49.309.950 ●	R\$ 89.427.789	40% ● 40%	6% ● 6%		
Horizonte Flamboyant	Goiânia (GO)	1,4%	1,96% ● 1,93%	R\$ 3.792.780 ●	R\$ 3.737.591	40% ● 41%	2% ● 3%		
Valle do Açaí	Açailândia (MA)	2,8%	1,89% ● 1,53%	R\$ 20.968.867 ●	R\$ 27.690.509	90% ● 87%	100% ● 99%		
Morro dos Ventos	Rosário Oeste (MT)	1,9%	1,43% ● 1,47%	R\$ 3.769.021 ●	R\$ 6.723.027	68% ● 84%	100% ● 77%		
Pérola dos Tapajós I	Itaituba (PA)	1,7%	1,45% ● 1,40%	R\$ 16.449.750 ●	R\$ 14.049.032	86% ● 82%	76% ● 76%		
Jardim do Éden	Águas Lindas (GO)	0,4%	1,30% ● 1,72%	R\$ 44.937.701 ●	R\$ 29.724.917	18% ● 43%	0% ● 5%		
Cidade Viva	Goiânia (GO)	0,5%	1,72% ● 1,53%	R\$ 7.414.434 ●	R\$ 8.513.370	0% ● 0%	0% ● 0%		
Monte Carmelo	Cristalina (GO)	0,6%	1,63% ● 1,10%	R\$ 17.915.226 ●	R\$ 12.146.802	0% ● 0%	0% ● 0%		
Master Ville e Cristal Ville	Cristalina (GO)	0,6%	1,98% ● 1,30%	R\$ 102.597.405 ●	R\$ 138.426.238	0% ● 0%	0% ● 0%		
Master Ville Nerópolis	Nerópolis (GO)	0,4%	1,66% ● 1,31%	R\$ 6.713.557 ●	R\$ 6.465.960	0% ● 0%	0% ● 0%		
Master Ville Juína	Juína (MT)	0,4%	1,31% ● 1,21%	R\$ 12.851.563 ●	R\$ 14.768.296	0% ● 0%	0% ● 1%		
Reserva Pirenópolis	Pirenópolis (GO)	1,8%	1,64% ● 1,64%	R\$ 34.238.082 ●	R\$ 34.238.082	0% ● 0%	0% ● 0%		
Pérola dos Tapajós II	Itaituba (PA)	0,1%	1,75% ● 1,75%	R\$ 21.413.111 ●	R\$ 34.865.496	0% ● 0%	0% ● 0%		
SPE 146	Goiânia (GO)	0,2%	3,28% ● 3,28%	R\$ 5.465.445 ●	R\$ 8.857.309	0% ● 0%	0% ● 0%		
Várzea Grande I	Várzea Grande (MT)	0,2%	1,58% ● 1,55%	R\$ 21.413.111 ●	R\$ 21.216.884	0% ● 0%	0% ● 0%		
Várzea Grande II	Várzea Grande (MT)	0,1%	1,44% ● 1,45%	R\$ 21.413.111 ●	R\$ 21.216.884	0% ● 0%	0% ● 0%		

^{1 2 3} Ver seção Glossário

Portfólio



Olimpia Park Resort

CRI - Olímpia Park Resort

Localização: Olímpia (SP)
Papel: 17K0167472
Emissor: Fortesec
Série: 100^a
Quantidade: 3.000
Data Aquisição: jun/19
Vencimento: 20/12/2022
Indexador: IGP-M
Taxa emissão: 15,0% a.a.
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 9.288 frações
% do PL: 1,07%



Olimpia Park Resort

CRI - Olímpia Park Resort

Localização: Olímpia (SP)
Papel: 17K0167476
Emissor: Fortesec
Série: 104^a
Quantidade: 3.332
Data Aquisição: fev/19
Vencimento: 20/12/2022
Indexador: IGP-M
Taxa emissão: 15,0% a.a.
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 9.288 frações
% do PL: 2,56%



GOLDEN
GRAMADO RESORT
LAGHETTO

CRI - Golden Gramado Resort

Localização: Gramado (RS)
Papel: 18C0842525
Emissor: Fortesec
Série: 141^a
Quantidade: 4.000
Data Aquisição: abr/19
Vencimento: 15/05/2025
Indexador: IGP-M
Taxa emissão: 15,0% a.a.
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 8.625 frações
% do PL: 2,08%



CRI - My Mabu Prestige

Localização: Foz do Iguaçu (PR)
Papel: 18L1365601
Emissor: Fortesec
Série: 185^a
Quantidade: 2.500
Data Aquisição: fev/19
Vencimento: 20/08/2023
Indexador: IGP-M
Taxa emissão: 13,7% a.a.
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 3.576 frações
% do PL: 1,22%



CRI - Terra Nova

Localização: Macapá (AP)
Papel: 18I0222216
Emissor: Fortesec
Série: 182^a
Quantidade: 15
Data Aquisição: jun/19
Vencimento: 20/07/2026
Indexador: IPCA
Taxa emissão: 16,2% a.a.
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 4.497 lotes
% do PL: 0,69%



CRI - CEM

Localização: Pulverizado
Papel: 19C0339202
Emissor: Cibrasec
Série: 305^a
Quantidade: 4.814
Data Aquisição: jun/19
Vencimento: 10/10/2023
Indexador: IGP-M
Taxa emissão: 11,3% a.a.
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 6.379 lotes
% do PL: 2,63%



Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 99,1 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
Unidades Imobiliárias: 2.542
% do PL: 7,25%



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
Unidades Imobiliárias: 1.713
% do PL: 4,04%



Residencial Ecológico Araguaia

Localização: Senador C. (GO)
VGV: R\$ 86,4 milhões
Área Vendável: 263.200 m²
Unidades Imobiliárias: 752
% do PL: 6,28%



Edifício Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 43.888 m²
Unidades Imobiliárias: 152
% do PL: 1,37%

Portfólio



Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)
VGV: R\$ 18,2 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
Unidades Imobiliárias: 295
% do PL: 2,83%



Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
Unidades Imobiliárias: 1.625
% do PL: 3,52%



Residencial Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)
VGV: R\$ 2,1 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
Unidades Imobiliárias: 30
% do PL: 0,33%



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário O. (MT)
VGV: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 27.845 m²
Unidades Imobiliárias: 122
% do PL: 1,85%



Residencial Jardim Europa I

Localização: Formosa (GO)
VGV: R\$ 120 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
Unidades Imobiliárias: 1.845
% do PL: 6,34%



Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)
VGL: R\$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
Unidades Imobiliárias: 1.387
% do PL: 18,43%



Residencial Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)
VGV: R\$ 8,2 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
Unidades Imobiliárias: 150
% do PL: 1,38%



Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 2,7 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
Unidades Imobiliárias: 44
% do PL: 0,44%



Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)
VGV: R\$ 329,0 milhões
Área Vendável: 22.748 m²
Unidades Imobiliárias: 544
% do PL: 1,79%



Residencial Jardim do Éden

Localização: Águas Lindas (GO)
VGV: R\$ 54,3 milhões
Área Vendável: 272.000 m²
Unidades Imobiliárias: 1.282
% do PL: 0,44%



Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
Unidades Imobiliárias: 2.842
% do PL: 2,78%



Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 24,0 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
Unidades Imobiliárias: 222
% do PL: 6,04%

Portfólio

Pérola do Tapajós I



Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ R\$ 12,7 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
Unidades Imobiliárias: 213
% do PL: 1,65%



Pérola do Tapajós II

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ 82,1 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 442
% do PL: 0,11%

Residencial Laguna



Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²
Unidades Imobiliárias: 200
% do PL: 1,52%



Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 53,3 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
Unidades Imobiliárias: 790
% do PL: 5,86%

Residencial Master Ville Juína



Localização: Juína (MT)
VGV: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 79.625 m²
Unidades Imobiliárias: 245
% do PL: 0,40%

Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 176,0 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
Unidades Imobiliárias: 2.202
% do PL: 0,55%

Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 39,6 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
Unidades Imobiliárias: 441
% do PL: 0,58%

Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)
VGV: R\$ 21,0 milhões
Área Vendável: 56.157 m²
Unidades Imobiliárias: 177
% do PL: 0,38%

Residencial Cidade Viva

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 23,8 milhões
Área Vendável: 37.440 m²
Unidades Imobiliárias: 207
% do PL: 0,53%

SPE 146 - Incorporação

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 58,4 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
% do PL: 0,23%

Várzea Grande Empreendimentos I

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 46 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 703
% do PL: 0,25%

Várzea Grande Empreendimentos II

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 34 milhões
Área Vendável: 96.600 m²
Unidades Imobiliárias: 483
% do PL: 0,68%

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.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

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.

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.

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.

IGP-M: Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.

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

PL: Patrimônio Líquido.

Loan to Value: Razão entre o montante do empréstimo e o valor das garantias.

Razão de Fluxo Mensal: Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.

Razão de Saldo Devedor: Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.

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.

Yield Gross-up: Distribuição de dividendos relativo ao CDI descontado de 15% referente a eventual pagamento de IR.

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 ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

•CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

•CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA



TGCORE

Asset Management

TG

Ativo Real



www.tgativoreal.com.br



contato@tgativoreal.com.br



[@tgativoreal](https://www.instagram.com/tgativoreal)



[tgcoreasset](https://www.facebook.com/tgcoreasset)

São Paulo



Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4055, Ed.
Helbor Lead Office Faria Lima,
Conj. 1105
Itaim – São Paulo/SP – 04538-13

(11) 2050-1327

Goiânia



Rua 72, nº 783,
Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim
Goiás, Goiânia-GO – 74805-480

(62) 3773-1500