



Ativo Real

Relatório Gerencial | TGAR11

Janeiro 2020



tgar11



trinuscast



tgativoreal.com.br

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\$ 481.248.069,36

Patrimônio Líquido:

R\$ 459.977.720,65

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

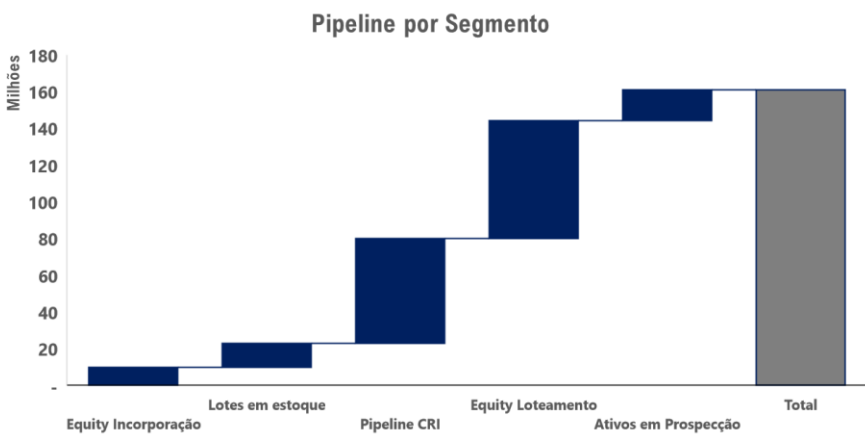
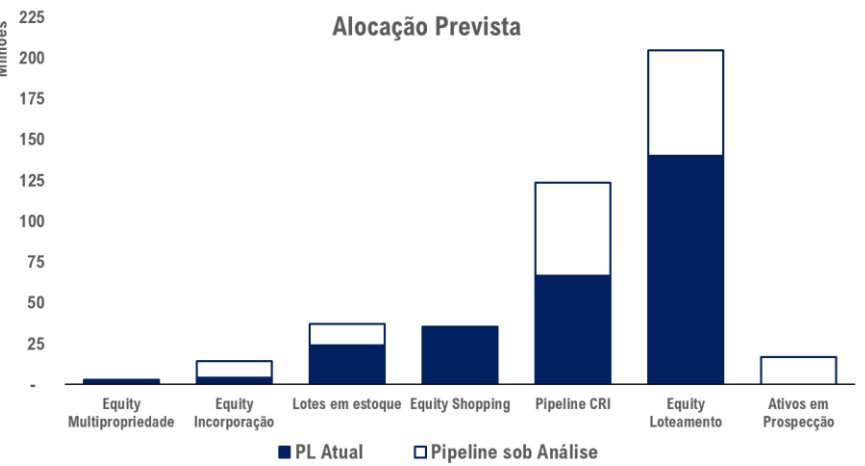
*Tributação:

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.

Alocação dos Recursos da 7ª Oferta

Ilustramos abaixo nosso pipeline previsto de alocação dos recursos captados no âmbito da 7ª Oferta de cotas, encerrada em dezembro de 2019. Do montante disponível em caixa, estimamos alocar cerca de R\$ 77,3 milhões nos projetos já investidos pelo fundo, até o fim de 2020. Os recursos restantes devem ser alocados em CRI e novos empreendimentos via participação societária, ambos sob análise ou em etapa de formalização.

Valor Integralizado 7ª Oferta	R\$221.745.544,92
Valor Disponível em Caixa	R\$159.240.100,46
Montante alocado em dezembro	R\$ 62,5 milhões
Montante a alocar nos atuais projetos investidos pelo fundo	R\$ 77,3 milhões
Pipeline sob análise e formalização	R\$ 81,9 milhões



DIVIDEND YIELD*

Janeiro 2020

0,41%

12 meses

8,36%

*Isento de IR para Pessoa Física

VARIAÇÃO DA COTA¹

0,69%

12,89%

RESULTADO TOTAL¹

1,10%

22,39%

Fechamento Cota Jan/20: R\$ 139,67

+

=

+

=

¹Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. A variação da cota se dá em condições de mercado, a qual está sujeita a condições adversas.

Queremos ouvir você!

A TG Core está sempre atenta ao posicionamento dos investidores e damos grande importância aos feedbacks enviados. Sendo assim, pedimos 5 minutos do seu tempo para conversar conosco e nos ajudar a oferecer um melhor atendimento.

Responder

Comentários da Gestão

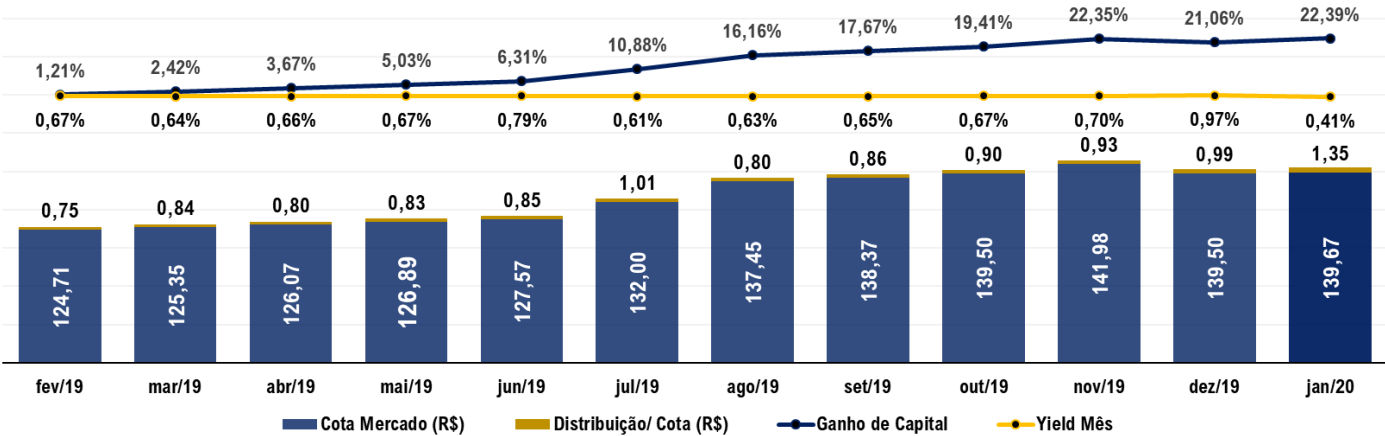
Em janeiro de 2019, as cotas do FII TG Ativo Real negociadas em bolsa apresentaram variação de 1,10%, o equivalente a 292% do CDI. Deste resultado, distingue-se a distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,57 por cota, gerando um *dividend yield* de 0,41%. Além da distribuição, as cotas apreciaram-se R\$ 0,95, fechando em R\$ 139,67, consolidando uma crescimento de 22,39% nos últimos 12 meses.

Mudanças realizadas no Portfólio neste mês

- Petrolina:** O fundo adquiriu participação equivalente a 20% da SPE responsável pelo desenvolvimento de um loteamento localizado em Petrolina (PE). Pela aquisição, o fundo poderá aportar até R\$ 7,3 milhões ao longo do projeto, com expectativa de rentabilidade próximo a 17% ao ano, oriunda das receitas com as vendas das unidades imobiliárias. O empreendimento será dividido em 5.500 lotes residenciais (estimativa) com área média de 200 m², a serem lançados em cinco etapas de vendas. O lançamento da primeira etapa está previsto para o primeiro semestre de 2022, junto ao início das obras. Este projeto encontra-se em etapa de aprovação inicial, de forma que o fundo se responsabiliza pelo aporte de capital necessário para o custeio de aprovação e desenvolvimento de obras futuras, proporcional à sua participação na sociedade.

Petrolina é o sexto maior município de Pernambuco em termos populacionais e décimo sétimo em termos de PIB per capita, apresentando forte crescimento em ambos nos últimos anos. Encontra-se a aproximadamente 700 km de Recife e a 500 km de Salvador, posição de importância estratégica, por ser equidistante das sedes das regiões metropolitanas de Recife, Salvador, Teresina e Fortaleza. A cidade é um dos principais municípios exportadores de frutas do país (destaque à uva, manga e banana), sendo responsável por uma parcela de 30% das exportações brasileiras do setor. Por conta disso, sua economia é principalmente composta por atividades do setor de serviços, refletindo a posição da cidade como polo comercial regional.

- Liquidação CRI Renda Portuguesa (série 182)** com lastro nos créditos imobiliários cedidos por três loteamentos localizados em Macapá (AP). O cedente da operação optou pelo pré-pagamento da dívida, liquidando o saldo devedor em sua totalidade. Sendo assim, o fundo recebeu o valor integral investido (R\$ 1.258.404,46), do qual utilizou-se para distribuição de dividendos o equivalente a R\$ 11.329,36 (parcela de juros acumulados no mês) e R\$ 25.394,68 (multa estabelecida em contrato pelo pré-pagamento da operação). O montante principal será reinvestido em outros ativos, de acordo com a política de investimentos do fundo. A série contava com juros de 16,25% a.a. + IPCA, *duration* de 3,1 anos e indicadores de solvência acima do mínimo estabelecido.



Rentabilidade

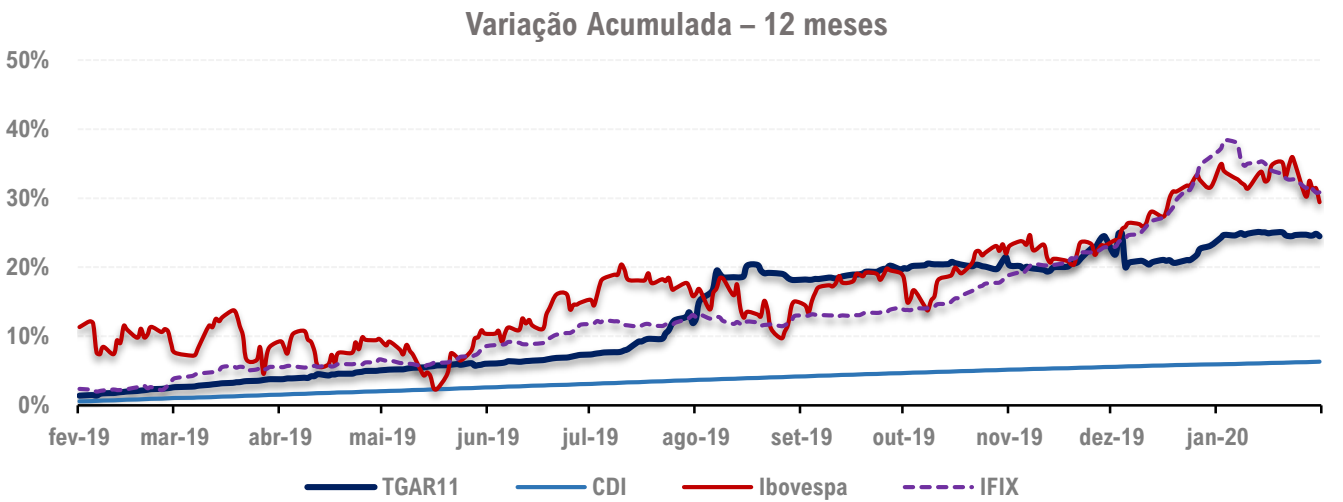
O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 1,10% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento de 292% do CDI. Foi distribuído no mês R\$ 0,57 por cota, representando 108% do CDI e um *Dividend Yield* de 0,41%.

Retorno	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%

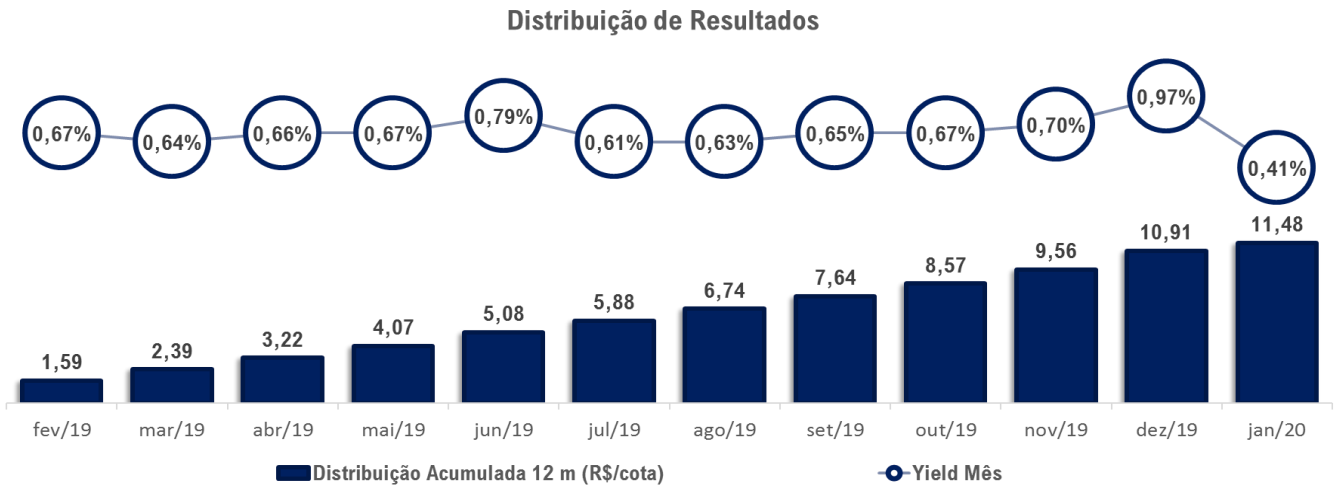
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2018	Início
TGAR11	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	277%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	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%	-	292%	345%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2020	Início
TGAR11	1,10%												1,10%	55,82%
% do CDI	292%												292%	351%



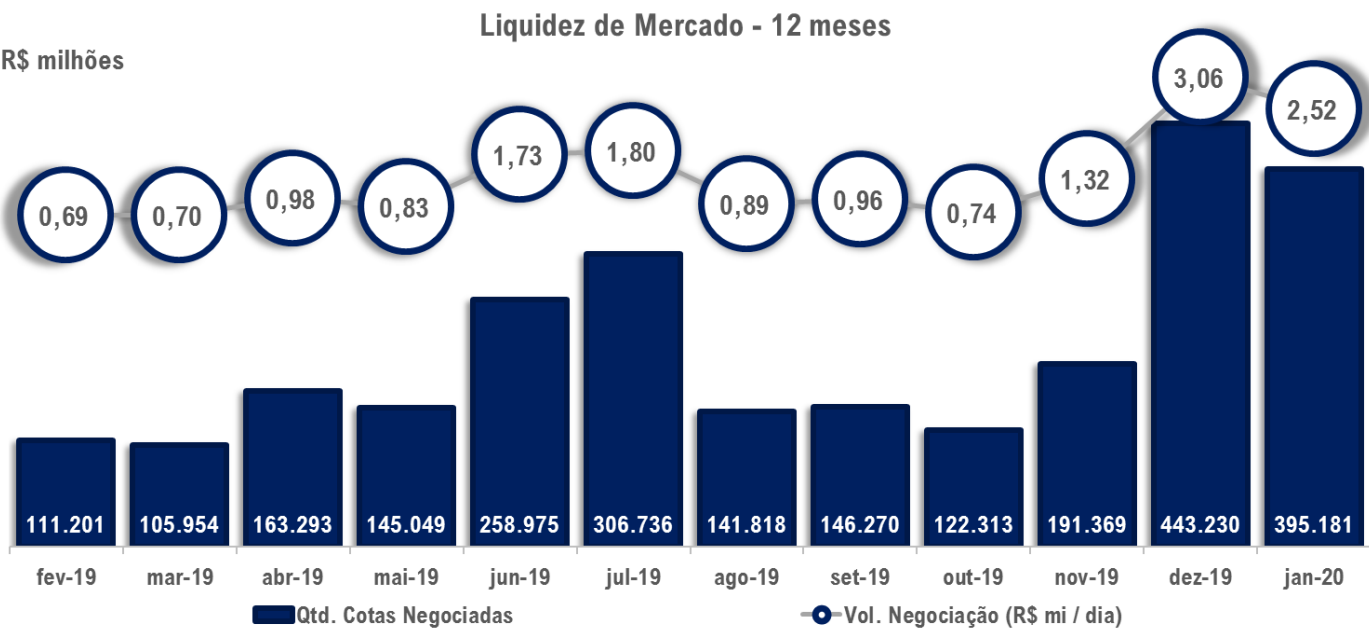
Mês	Cota Fechamento		Cota Ex-Dividendos		Cota Patrimonial		Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
fev-19	R\$	124,71	R\$	123,87	R\$	123,53	R\$ 0,84	R\$ 128.404.922
mar/19	R\$	125,35	R\$	124,55	R\$	122,54	R\$ 0,80	R\$ 135.717.776
abr/19	R\$	126,07	R\$	125,24	R\$	128,09	R\$ 0,83	R\$ 143.789.416
mai/19	R\$	126,89	R\$	126,04	R\$	125,78	R\$ 0,85	R\$ 148.802.412
jun/19	R\$	127,57	R\$	126,56	R\$	127,87	R\$ 1,01	R\$ 185.099.828
jul/19	R\$	132,00	R\$	131,20	R\$	127,39	R\$ 0,80	R\$ 197.194.546
ago/19	R\$	137,45	R\$	136,59	R\$	127,03	R\$ 0,86	R\$ 211.802.779
set/19	R\$	138,37	R\$	137,47	R\$	130,62	R\$ 0,90	R\$ 228.075.291
out/19	R\$	139,50	R\$	138,57	R\$	131,71	R\$ 0,93	R\$ 242.046.330
nov/19	R\$	141,98	R\$	140,99	R\$	130,99	R\$ 0,99	R\$ 247.463.331
dez/19	R\$	139,50	R\$	138,15	R\$	133,46	R\$ 1,35	R\$ 480.662.316
jan/20	R\$	139,67	R\$	139,10	R\$	133,50	R\$ 0,57	R\$ 481.248.069



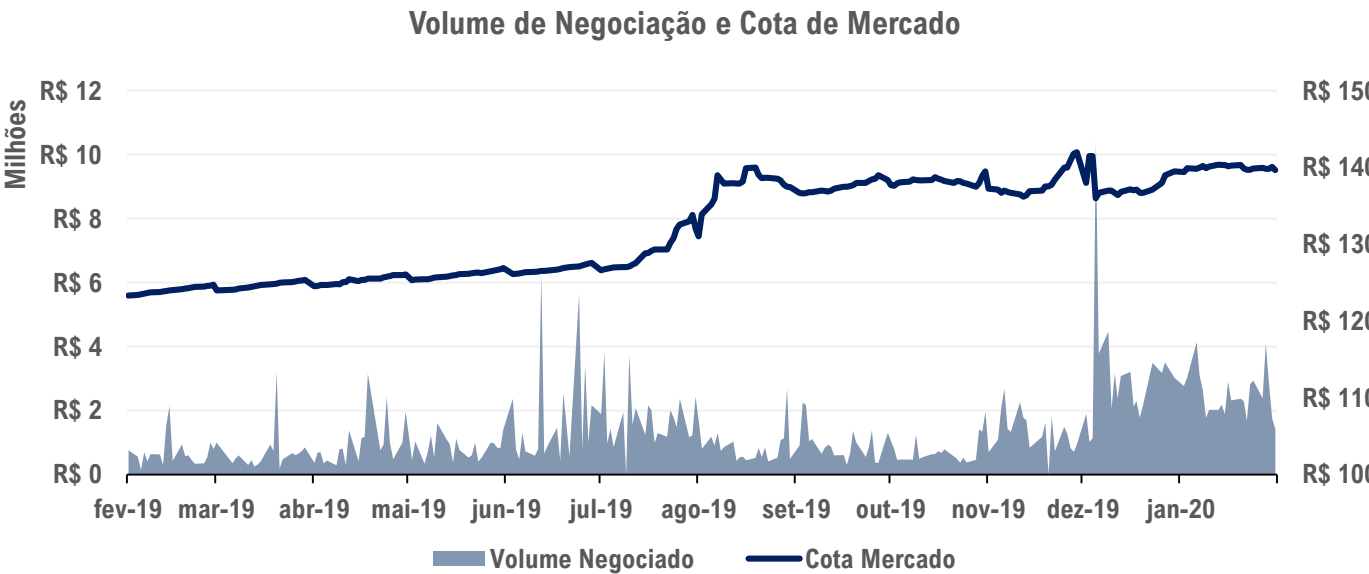
Liquidez

O fundo mantém sua trajetória observada de expansão da base de cotistas, contando com 16.982 cotistas ao fim de janeiro. Isso representa um crescimento de 25% frente ao mês anterior.

Quanto ao volume financeiro movimentado, o mês de dezembro totalizou R\$ 55,3 milhões, com média de R\$ 2,5 milhões por dia. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R\$ 279 milhões, aproximadamente.



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
jul/19	1.493.898	4.735	R\$ 39.636.494	R\$ 1.801.659	20,5%	100%
ago/19	1.540.944	5.045	R\$ 19.946.565	R\$ 886.207	9,2%	100%
set/19	1.648.300	5.495	R\$ 20.110.752	R\$ 957.655	8,9%	100%
out/19	1.735.099	6.121	R\$ 16.908.391	R\$ 735.147	7,0%	100%
nov/19	1.742.945	7.848	R\$ 26.345.101	R\$ 1.317.255	11,0%	100%
dez/19	3.445.608	13.550	R\$ 58.111.387	R\$ 3.058.494	12,3%	100%
jan/20	3.445.608	16.982	R\$ 55.336.242	R\$ 2.515.284	11,5%	100%



Resultados

O fundo atingiu um resultado de R\$ 1.935.877 neste mês, correspondente a R\$ 0,56 por cota.

Destacamos um crescimento de 15% nas receitas oriundas dos CRI e um aumento de 71% nas receitas com loteamentos investidos via equity.

Conforme apontado nos meses anteriores, é natural que as receitas com os empreendimentos sofra variações entremês, decorrente da performance com vendas, distrato e inadimplência. Quanto aos CRI, espera-se que as receitas obtidas com juros mantenha-se em um patamar estável ou apresente aumento, caso o fundo aumente a alocação em um maior número de ativos.

Pelo lado das despesas, houve aumento dos montantes pagos para taxa de administração e taxa de gestão, uma vez que tais despesas incidem sobre o valor de mercado do fundo*, e este apresentou aumento substancial em decorrência da integralização de novos recursos. Não houve provisionamento de taxa de performance, já que não houve variação expressiva da cota patrimonial.

Considerando as cotas integralizadas no âmbito da 7º Oferta, o resultado caixa foi diluído, resultando em um menor valor de distribuição por cota, se comparado aos meses anteriores.

À medida que os recursos captados forem alocados em ativos com geração de receita, a distribuição do fundo deve ser aumentada. Contudo, não há garantia do prazo ou em qual proporção isso deverá ocorrer.

Conclusivamente, o resultado total obtido pelo fundo em janeiro de 2020, considerando ganho patrimonial e receita operacional, foi na ordem de R\$ 2,05 milhões.

*Taxa de Gestão incide sobre a parcela do Valor de Mercado do Fundo investida em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, líquido de despesas, excluído do cálculo a parcela investida em Ativos de Renda Fixa, em relação ao PL do Fundo.

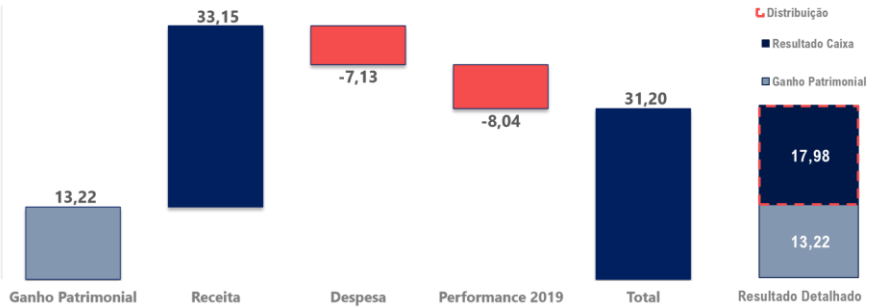
Demonstrativo de Resultado¹	nov/19	dez/19	jan/20	2019/2	2020/1
Total de Receitas	1.776.760	6.543.597	2.515.233	21.596.724	2.515.233
CRI	374.754	562.386	649.051	2.136.347	649.051
Recebíveis Loteamentos	199.642	189.410	66.381	696.595	66.381
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	903.944	686.548	1.175.063	5.911.460	1.175.063
Equity MCMV²	228.372	-	-	7.542.951	-
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	-	225.000	150.000	225.000	150.000
Fundos de Renda Fixa	70.047	440.987	474.738	663.106	474.738
Outros	-	4.439.266	-	4.439.266	-
Total de Despesas	-395.699	-2.635.386	-579.357	-9.341.980	-579.357
Taxa de Administração	-25.818	-22.850	-32.957	-128.281	-32.957
Taxa de Gestão	-275.394	-243.733	-351.537	-1.370.078	-351.537
Performance 2018	-	-	-	-1.571.141	-
Performance 2019	-	-2.022.309	-	-5.499.691	-
Performance 2020³	-	-	-	-	-
Comissão	-10.986	-13.943	-15.805	-76.847	-15.805
Outras Taxas/Despesas	-83.501	-332.551	-179.058	-695.941	-179.058
Resultado – Caixa	1.381.060	3.908.211	1.935.877	12.254.744	1.935.877
Rendimento Distribuído	-1.725.515	-4.651.572	1.963.997	-11.994.528	1.963.997

¹Não auditado

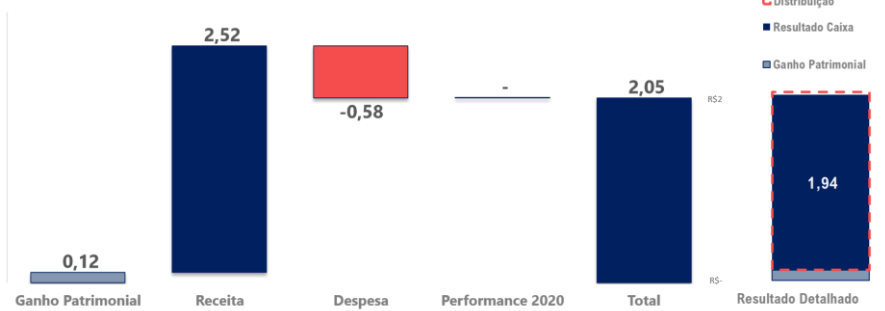
²Minha Casa Minha Vida

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

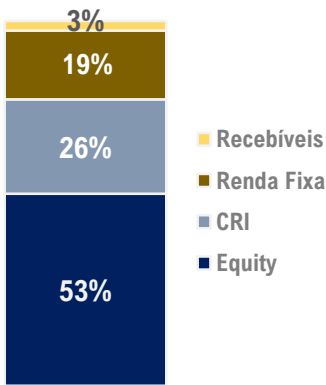
Detalhamento Resultado 2019 (R\$ milhão)



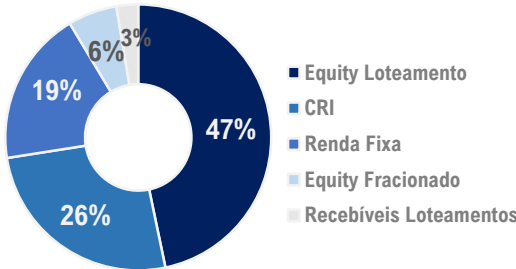
Detalhamento Resultado – 1S / 2020 (R\$ milhão)



Receita por Tipologia*



Receitas por Tipo de Empreendimento*



*Resultados de janeiro / 2020

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, com destaque para três regiões: Cinturão da Soja, MATOPIBA e região que engloba o Estado de Goiás, Triângulo Mineiro e o interior paulista. 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 majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

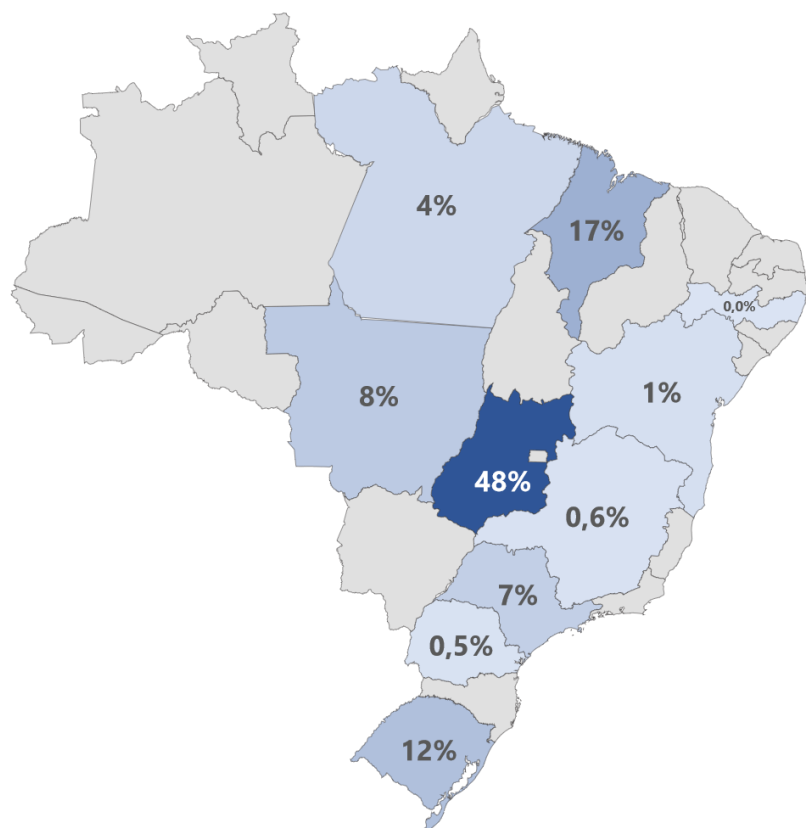
2.Recebíveis Imobiliários

Esta classe se refere à posições diretas em imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas operações contam com ampla estrutura de garantias (coobrigação, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de créditos, fiança, alienação fiduciária de cotas, fundo de reserva e fundo de despesas), além de respeitáveis indicadores de solidez financeira (razão de fluxo mensal superior a 120%, *Loan to Value* inferior a 60%, entre outros).

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

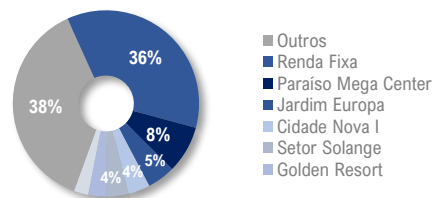
Empreendimento	VGv / VGL Total	U.I Total	U.I Lançados	Área Vendável (m²)	VGv/VGL Vendido
Total Empreendimentos Performados	R\$ 1.547 MM	17.888	13.988	3.729.471	R\$ 450 MM
Total Empreendimentos em Lançamento	R\$ 1.097 MM	6.600	1.382	1.879.756	R\$ 38 MM
TOTAL	R\$ 2.654 MM	24.488	15.370	5.609.227	R\$ 489 MM

Diversificação dos Ativos Imobiliários Investidos (% do PL)

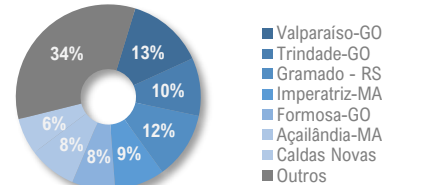


Diversificação (% do PL)

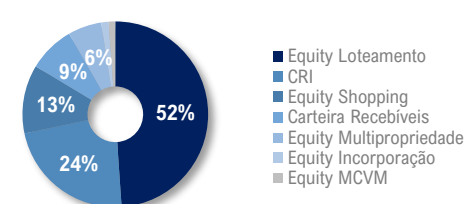
Por Ativo



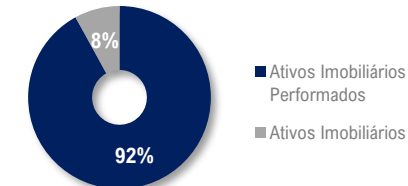
Ativos Imobiliários por Município



Ativos Imobiliários por Classe



Ativos Imobiliários por Estágio



Portfólio

TIR Consolidada (a.a.)							
1º T	17,74%	2º T	18,58%	3º T	18,72%	4º T	19,14%

A tabela abaixo consolida as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão pelo time de gestão.

Ajustamos a TIR (Taxa Interna de Retorno) prevista durante a análise inicial de cada projeto, antes mesmo do aporte pelo fundo, para valores atualizados. Tal ajuste se justifica pela necessidade de alinhar premissas com maior grau de aderência à realidade do mercado e, portanto, mais fidedignas. Consequentemente, ajustamos também o Resultado Esperado inicialmente.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar um Lucro Esperado Atualizado superior a TIR realizada. Tal motivo é decorrente, via de regra, a uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista.

Ativo			Indicadores de Solvência				% Vendas	% Obras
CRI	Localização	PL	Razão FM¹		Razão SD²	LTV³		
Golden Gramado - Série 141 a 143	Gramado (RS)	2,81%	160% (>130%)	●	165% (>130%)	57% ●	99%	58%
Ferrasa - Série 287	Olimpia (SP)	1,31%	- (>130%)	●	708% (>130%)	9% ●	98%	22%
CEM - Série 305	Pulverizado	1,16%	284% (>130%)	●	746% (>130%)	13% ●	85%	100%
Gramado TR - Série 208	Gramado (RS)	0,90%	121% (>130%)	●	173% (>130%)	52% ●	97%	96%
Porto Seguro - Série 56	Porto Seguro (BA)	0,87%	516% (>130%)	●	789% (>140%)	18% ●	98%	68%
Olimpia - Série 104	Olimpia (SP)	1,05%	232% (>130%)	●	368% (>140%)	30% ●	95%	100%
Parque dos Girassóis - Série 237	Campo Novo Parecis (MT)	0,75%	245% (>125%)	●	215% (>125%)	39% ●	49%	43%
Prestige - Série 185	Foz do Iguaçu (PR)	0,46%	412% (>140%)	●	440% (>140%)	25% ●	77%	70%
Quatto - Série 298 e 300	Sorriso (MT)	0,55%	138% (>120%)	●	183% (>120%)	47% ●	99%	100%
Olimpia - Série 100	Olimpia (SP)	1,05%	232% (>130%)	●	367% (>140%)	30% ●	95%	100%
Gramado Parks - Série 203	Gramado (RS)	0,42%	262% (>125%)	●	400% (>125%)	29% ●	58%	67%
Praias do Lago - Série 280	Caldas Novas (GO)	4,04%	128% (>130%)	●	176% (>130%)	60% ●	78%	46%
Water Park - Série 241	São Pedro (SP)	0,70%	453% (>130%)	●	398% (>130%)	33% ●	71%	12%

Empreendimento			TIR Esperada		Resultado Esperado		% Vendas		% Obras	
			Previsto	Atualizado	Previsto	Atualizado	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado

Carteira Recebíveis	Localização	% PL												
Residencial Setor Solange	Trindade GO	3,77%	1,07%		1,11%	72.438.876		72.755.933	75%		37%	100%		100%
Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	1,32%	1,09%		1,36%	9.833.488		10.727.583	100%		98%	100%		100%
Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,25%	1,07%		0,96%	3.616.329		3.610.039	68%		41%	100%		100%
Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,22%	0,57%		0,76%	943.197		1.347.082	100%		50%	100%		100%

Equity	Localização	% PL												
Shopping Paraíso Mega Center	Valparaíso GO	8,23%	2,21%	●	1,69%	33.775.707	●	31.980.815	68%	●	37%	100%	●	100%
Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,84%	0,92%	●	1,10%	51.256.328	●	64.341.433	40%	●	94%	29%	●	29%
Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	3,80%	1,64%	●	1,57%	27.273.235	●	33.626.171	88%	●	79%	100%	●	91%
Golden Resort Laghetto	Gramado RS	3,20%	1,13%	●	1,13%	6.874.552	●	6.874.552	97%	●	97%	41%	●	57%
Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2,49%	0,69%	●	0,65%	9.264.752	●	14.591.406	68%	●	84%	41%	●	67%
Residencial Park Jardins	Açailândia MA	3,89%	0,80%	●	0,73%	18.623.156	●	30.745.379	74%	●	67%	90%	●	67%
Perolás do Tapajós I	Itaituba PA	2,47%	1,38%	●	1,43%	21.943.279	●	30.861.404	86%	●	85%	76%	●	90%
Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	1,73%	1,44%	●	2,05%	23.580.605	●	31.793.373	50%	●	82%	64%	●	42%
Jardim Tropical	Alto Taquari MT	2,04%	1,43%	●	1,30%	16.357.921	●	15.950.975	100%	●	74%	100%	●	100%
Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	1,33%	1,40%	●	1,38%	27.695.612	●	28.194.761	90%	●	84%	100%	●	99%
Residencial Laguna	Trindade GO	1,34%	1,06%	●	1,02%	13.932.892	●	14.409.187	100%	●	96%	10%	●	31%
Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	1,14%	1,23%	●	1,16%	5.521.192	●	5.174.843	68%	●	61%	100%	●	100%
Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,56%	1,93%	●	1,45%	5.316.293	●	2.241.194	40%	●	52%	2%	●	10%
Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,69%	1,67%	●	1,75%	66.889.900	●	60.403.655	0%	●	0%	0%	●	0%
Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,27%	1,37%	●	1,32%	9.323.025	●	8.253.746	0%	●	0%	0%	●	0%
Residencial Masterville Juína	Juína MT	0,53%	1,10%	●	1,12%	12.139.764	●	9.094.833	0%	●	51%	0%	●	28%
Talk Marista	Goiânia GO	0,30%	2,58%	●	2,19%	4.450.468	●	4.450.468	0%	●	16%	0%	●	0%
Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,30%	1,23%	●	1,00%	15.384.263	●	14.362.723	0%	●	0%	0%	●	0%
Residencial Cristais	Cristalina GO	0,30%	1,27%	●	1,38%	123.555.426	●	129.641.011	0%	●	0%	0%	●	0%
Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,79%	1,30%	●	1,34%	14.513.021	●	17.503.374	0%	●	30%	0%	●	0%
Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,37%	1,85%	●	1,85%	1.823.953	●	1.823.953	0%	●	8%	0%	●	2%
Parque Benjamim	Hidrolândia GO	0,31%	1,97%	●	1,16%	14.049.032	●	20.428.614	0%	●	76%	0%	●	6%
Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,31%	1,35%	●	1,36%	3.452.156	●	6.370.847	18%	●	65%	0%	●	23%
Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,20%	1,10%	●	1,00%	5.893.394	●	5.811.257	0%	●	0%	0%	●	0%
Varzea Grande Empreendimentos II	Varzea Grande MT	0,13%	1,44%	●	1,51%	21.997.848	●	18.478.894	0%	●	0%	0%	●	0%
Varzea Grande Empreendimentos I	Varzea Grande MT	0,17%	1,59%	●	1,55%	35.821.927	●	30.226.364	0%	●	0%	0%	●	0%
Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,13%	1,40%	●	1,38%	14.049.032	●	14.049.032	0%	●	0%	0%	●	0%
Perolás do Tapajós II	Itaituba PA	0,05%	1,60%	●	1,48%	44.312.978	●	52.195.953	0%	●	0%	0%	●	0%
Jardim Céu Azul	Valparaíso GO	0,47%	1,46%	●	1,53%	7.866.788	●	7.866.788	0%	●	0%	0%	●	0%
T-28	Goiânia GO	0,07%	1,88%	●	2,44%	3.331.698	●	3.331.698	0%	●	0%	0%	●	0%
Parque Amazônia	Goiânia GO	0,06%	1,88%	●	2,46%	1.797.937	●	1.797.937	0%	●	0%	0%	●	0%

¹²³ Ver seção Glossário

* TIR Consolidada considera somente a rentabilidade dos projetos investidos por meio de participações societárias (equity) e lotes detidos diretamente pelo fundo (carteira de recebíveis)

Portfólio - CRIs



Praias do Lago

Série: 280^a
Localização: Caldas Novas - GO
Vencimento: 20/11/2025
Taxa emissão: 12,00% + IGP-M
Amortização: Mensal
Valor Investido: R\$ 17.874.640
% do PL: 4,04%



Ferrasa

Série: 287^a
Localização: Olímpia - SP
Vencimento: 20/05/2025
Taxa emissão: 12,40% + IGP-M
Amortização: Mensal
Valor Investido: R\$ 5.610.680
% do PL: 1,31%



Olímpia Park Resort

Série: 100^a e 104^a
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/12/2022
Taxa emissão: 15,00% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 4.888.251
% do PL: 1,05%



Porto Seguro

Série: 56^a
Localização: Porto Seguro (BA)
Vencimento: 20/03/2025
Taxa emissão: 15,55% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 3.829.785
% do PL: 0,87%



Water Park

Série: 241^a
Localização: São Pedro - SP
Vencimento: 20/09/2026
Taxa emissão: 12,00% + IGP-M
Amortização: Mensal
Valor Investido: R\$ 3.012.259
% do PL: 0,70%



My Mabu Prestige

Série: 185^a
Localização: Foz do Iguaçu (PR)
Vencimento: 20/08/2023
Taxa emissão: 13,68% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 2.074.260
% do PL: 0,46%



Terra Nova

Série: 182^a
Localização: Macapá (AP)
Vencimento: 20/07/2026
Taxa emissão: 16,25% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 0,00
% do PL: 0%



Golden Gramado

Série: 141^a, 142^a e 143^a
Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 15/05/2025
Taxa emissão: 15,00% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 12.415.042
% do PL: 2,81%



CEM

Série: 305^a
Localização: Pulverizado (SP e GO)
Vencimento: 10/10/2023
Taxa emissão: 11,27% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 5.026.785
% do PL: 1,16%



Gramado Termas Resort

Série: 208^a
Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 22/04/2024
Taxa emissão: 17,35% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 4.066.987
% do PL: 0,90%



Parque dos Girassóis

Série: 237^a
Localização: Campo Novo Parecis (MT)
Vencimento: 20/06/2029
Taxa emissão: 14,70% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 3.311.439
% do PL: 0,75%



Quatto

Série: 298^a e 300^a
Localização: Sorriso - MT
Vencimento: 20/11/2029
Taxa emissão: 18,80% + INPC
Amortização: Mensal
Valor Investido: R\$ 2.409.791
% do PL: 0,55%



Gramado Parks

Série: 203^a
Localização: Pulverizado
Vencimento: 20/03/2023
Taxa emissão: 12,00% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 1.973.124
% do PL: 0,42%

Portfólio – Carteira de Recebíveis



Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 53,3 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
% do PL: 3,77%



Residencial Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)
VGV: R\$ 2,1 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
% do PL: 0,22%



Residencial Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)
VGV: R\$ 8,2 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
% do PL: 1,32%



Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 2,7 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
% do PL: 0,25%

Portfólio – Equity



Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 99,1 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
% do PL: 3,80%



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
% do PL: 1,73%



Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)
VGV: R\$ 18,2 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
% do PL: 2,04%



Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 43.888 m²
% do PL: 0,56%



Residencial Jardim Europa

Localização: Formosa (GO)
VGV: R\$ 120 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
% do PL: 4,84%



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário O. (MT)
VGV: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 27.845 m²
% do PL: 1,14%



Talk Marista

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 58 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
% do PL: 0,30%



Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)
VGL: R\$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
% do PL: 8,23%



Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
% do PL: 1,33%



Residencial Jardim do Éden

Localização: Águas Lindas (GO)
VGV: R\$ 54,3 milhões
Área Vendável: 272.000 m²
% do PL: 0,31%



Pérola do Tapajós I

Localização: Itaituba (PA)
VGV: R\$ R\$ 74,8 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
% do PL: 2,47%



Pérola do Tapajós II

Localização: Itaituba (PA)
VGV: R\$ 97,5 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
% do PL: 0,05%



Residencial Laguna

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²
% do PL: 1,34%



Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 24,0 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
% do PL: 2,49%



Residencial Master Ville Juína

Localização: Juína (MT)
VGV: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 79.625 m²
% do PL: 0,53%



Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
% do PL: 3,89%



Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)
VGV: R\$ 329,0 milhões
Área Vendável: 22.748 m²
% do PL: 0,69%



Parque Benjamin

Localização: Hidrolândia (GO)
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
% do PL: 0,31%



Jardim dos Ipês

Localização: Araporã (MG)
VGV: R\$ 90 milhões
Área Vendável: 337.500 m²
% do PL: 0,61%



Vitta Novo Mundo

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 22 milhões
Área Vendável: 5.606 m²
% do PL: 0,37%



Cidade Viva Campo Verde

Localização: Campo Verde (MT)
VGV: R\$ 38 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
% do PL: 0,79%

Parque Amazônia

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 38,7 milhões
Área Vendável: 10.229 m²
% do PL: 0,06%

Várzea Grande Empreendimentos I

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 40 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
% do PL: 0,17%

Várzea Grande Empreendimentos II

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 96.600 m²
% do PL: 0,18%

Golden Resort Laghetto

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ 403,3 milhões
Área Vendável: 16.743 m²
% do PL: 3,20%

Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 39 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
% do PL: 0,30%

Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 176 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
% do PL: 0,30%

Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)
VGV: R\$ 21,0 milhões
Área Vendável: 56.157 m²
% do PL: 0,20%

Parque da Mata

Localização: Hidrolândia (GO)
VGV: R\$ 32 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
% do PL: 0,13%

Cidade Viva São Domingos

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 23,8 milhões
Área Vendável: 37.440 m²
% do PL: 0,27%

Petrolina

Localização: Petrolina (PE)
VGV: R\$ 220 milhões
Área Vendável: 1.100.00 m²
% do PL: 0,16%

T-28

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 52,6 milhões
Área Vendável: 10.528 m²
% do PL: 0,07%

Jardim Céu Azul

Localização: Valparaíso (GO)
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 27.405 m²
% do PL: 0,47%

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.

Cota Ex-Dividendos: Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

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

Duration: Prazo médio de retorno de um investimento

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.

Pipeline: Lista de ativos e empreendimentos sob análise

PL: Patrimônio Líquido.

VGV: Valor Geral de Vendas.

VGL: Valor Geral de Locação.

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 Imobiliários: 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 um eventual pagamento de IR em sua menor alíquota.

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



Acesse nossos canais de
comunicação pelo QR Core



www.tgativoreal.com.br



ri@tgativoreal.com.br



Ativo Real



@tgar11



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