



Ativo Real

Relatório Gerencial | TGAR11

Fevereiro 2020



tgar11



trinuscast



tgativoreal.com.br

Acesse nossos canais de
comunicação pelo QR Code

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\$ 471.331.256

Patrimônio Líquido:

R\$ 461.674.701

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

O Fundo já possui, com as alocações de fevereiro, o total de 72,2% do seu Patrimônio Líquido alocado em ativos imobiliários, com destaque ao aumento de posições geradoras de caixa, o que contribui de forma substancial para a retomada do fortalecimento dos dividendos mensais.

Em fevereiro foram alocados aproximadamente R\$ 35 milhões em ativos imobiliários, dentre Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), aportes para o desenvolvimento de operações que já compõem a carteira e aportes iniciais em novas participações societárias para desenvolvimento imobiliário. Para março, dentre *deals* já firmados e operações sob análise com sinalização positiva, projeta-se, com elevado grau de acurácia, a alocação de mais R\$ 58,5 milhões do caixa.

Merece destaque a elevação do número de oportunidades em boas operações de crédito (CRI), algumas adquiridas em fevereiro e outras devendo passar a compor o portfólio do fundo em março. Gerando recebíveis logo após a aquisição, tais operações devem contribuir relevantemente para a elevação da distribuição de resultado nos meses de março e abril. No segundo semestre de 2019 o *Dividend Yield* (DY) médio apurado foi de 0,70% a.m.

Já para abril, dentre novas operações de *equity* em processo de formalização e operações que já compõem o portfólio, já estão contratados aportes em montante próximo a R\$ 26 milhões. Adicionalmente, novas operações de crédito em montante relevante continuam sendo direcionadas ao nosso time de análise, podendo vir a compor o portfólio do fundo entre março e abril. Com as informações ora disponíveis, os recursos advindos da 7ª Oferta devem ser integralmente alocados entre o fim de abril e início de maio. Dado o bom momento das operações de crédito, espera-se importante reforço das distribuições, remunerando satisfatoriamente tanto os cotistas que ingressaram via 7ª Oferta quanto aqueles mais antigos que seguem acreditando na tese de investimento do FII TG Ativo Real.

Lembramos que a taxa de gestão cobrada pelo fundo não incide sobre percentual do PL alocado em Renda Fixa. Da mesma forma, a posição em caixa ou Renda Fixa não irá provisionar taxa de performance para o gestor.

DIVIDEND YIELD*

VARIAÇÃO DA COTA¹

RESULTADO TOTAL¹

Fevereiro 2020



+



=



12 meses



+



=



*Isento de IR para Pessoa Física

Fechamento Cota fev/20: R\$ 136,00

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

Comentários da Gestão

Aquisições realizadas para o portfólio neste mês:

Residencial Braviello: O fundo adquiriu participação equivalente a 99% da SPE responsável pela incorporação de um condomínio residencial horizontal localizado em Sorriso (MT). Este projeto encontra-se em etapa inicial de aprovação, de forma que o parceiro desenvolvedor se responsabiliza pelo aporte de capital necessário para o custeio de aprovação. Finalizado esse processo, o fundo assumirá a responsabilidade de exposição de capital necessário para desenvolvimento das obras no valor estimado de até R\$ 5 milhões ao longo do projeto, com expectativa de rentabilidade próximo a 19% a.a. + IGP-M, *payback* em 39 meses e Lucro Estimado de R\$ 2,5 milhões, oriundo das receitas com as vendas das unidades imobiliárias. O empreendimento possuirá 62 unidades com tipologias de 125 m², com lançamento previsto para o segundo semestre de 2020, junto ao início das obras (prazo de conclusão estimado em 36 meses).

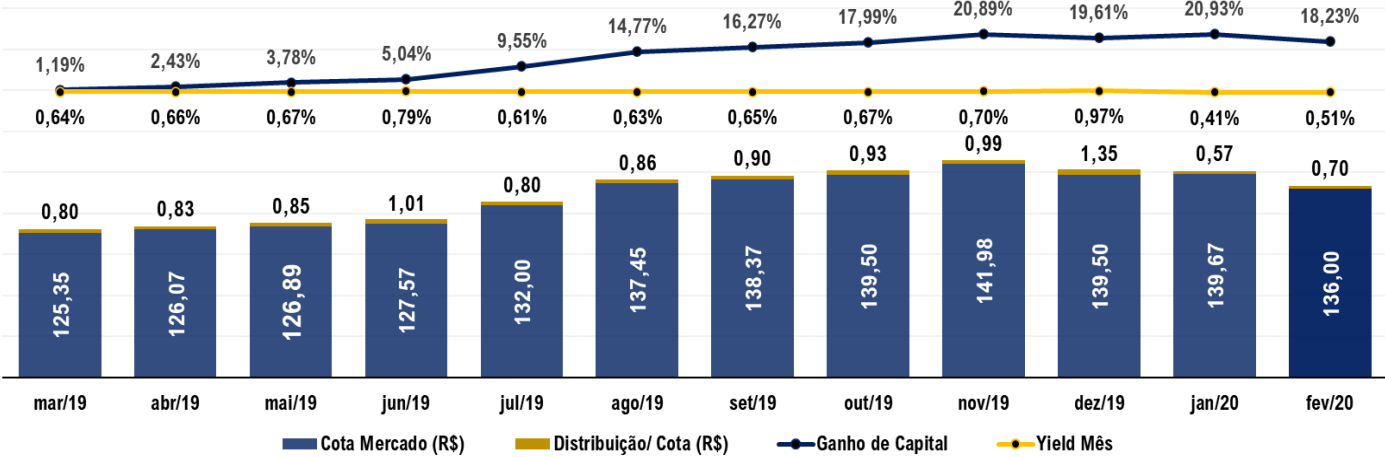
Jardim Gramado: O fundo adquiriu participação equivalente a 99% da SPE responsável pela incorporação de um condomínio residencial horizontal localizado em Goiânia (GO). Pela aquisição, o fundo poderá aportar até R\$ 13 milhões ao longo do projeto, com expectativa de rentabilidade próximo a 25% ao ano, *payback* em 54 meses e Lucro Estimado de R\$ 16,7 milhões, oriundo das receitas com as vendas das unidades imobiliárias. O empreendimento possuirá em torno de 280 unidades com tipologias de 100 m² e 75 m², com lançamento previsto para o primeiro semestre de 2021. Este projeto encontra-se em etapa inicial de aprovação, de forma que o fundo se responsabiliza pelo aporte de capital necessário para o custeio de aprovação e desenvolvimento de obras futuras.

Aqualand: O fundo adquiriu participação na sociedade responsável por dois empreendimentos situados em Salinópolis (PA), sendo um deles na forma de parque aquático, denominado Aqualand Park, e outro na modalidade de resort multifracionado, denominado Aqualand Suítes. Este, será composto de 544 unidades (tipologias de 38 m² e 50 m²) a serem construídas e entregues em três etapas, previstas para serem finalizadas no 2º sem. de 2022, 2º sem. de 2024 e 2º sem. de 2026, respectivamente. Quanto ao Parque, está em estágio inicial de obras, com conclusão de previsão para o primeiro semestre de 2022.

Pela aquisição de sua participação, o fundo irá aportar R\$ 3,2 milhões até mar/2020. Adicionalmente, se responsabiliza a aportar até R\$ 8,2 milhões a partir de abr/2020 para execução das obras, mediante cronograma de execução das obras e laudo de medição realizados por empresa contratada. O fundo terá direito a 30% do lucro líquido do Aqualand Park e 55% do lucro do Aqualand Suítes, sendo que a expectativa de rentabilidade dos projetos é de 25% a.a. + IPCA.

Salinópolis, também conhecida como Salinas, dista 220 km de Belém e é conhecida por suas belas praias que atraem milhares de turistas todos os anos. O município se consolidou através da indústria extrativa de sal e foi ganhando destaque turístico nas regiões em volta. Entre os principais atrativos turísticos, ressalta-se diversas praias de paisagens paradisíacas com regiões em contato com a mata Atlântica, eventos de rally automobilístico e motociclismo, passeios pelas dunas de areia, passeios de barco, surfe, stand-up paddle, dentre outros atrativos. O município possui ainda o maior PIB per capita dentre a microrregião na qual está inserido.

CRI 364ª e 365ª séries: Foram adquiridos R\$ 15 milhões da 364ª série (sênior, remuneração de 8,00% a.a. + IPCA) e R\$ 15 milhões da 365ª série (subordinada, remuneração de 13,00% a.a. + IPCA) do CRI emitido pela Fortesec, com lastro nos recebíveis da operação Olímpia Park Resort em Olímpia (SP). A operação já compunha a carteira do fundo e contava com obras entregues e quase a totalidade das frações vendidas. A emissão foi feita em 2017 e, desde então, dado o baixo perfil de risco do devedor e a mudança do cenário de juros do país, a operação foi reestruturada junto a securitizadora e, após reavaliação, concluímos que a relação risco retorno segue ajustada ao cenário atual e ainda respeita os critérios de elegibilidade do fundo frente ao seu compromisso com a distribuição de resultado aos cotistas.



Rentabilidade

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de -2,23% em suas cotas negociadas em bolsa, ou -2,73% se desconsiderado os efeitos de distribuição de dividendos. Foi distribuído no mês R\$ 0,70 por cota, representando 175% do CDI e um *Dividend Yield* de 0,51%.

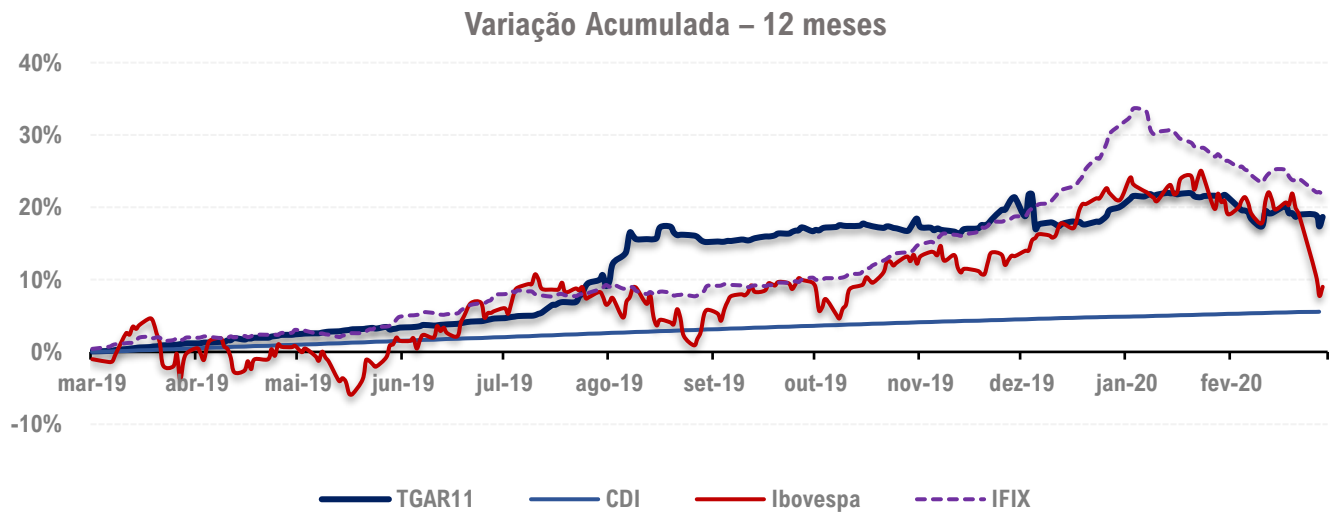
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago*	Set	Out	Nov	Dez	2017	Início
TGAR11	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
% do CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%

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%

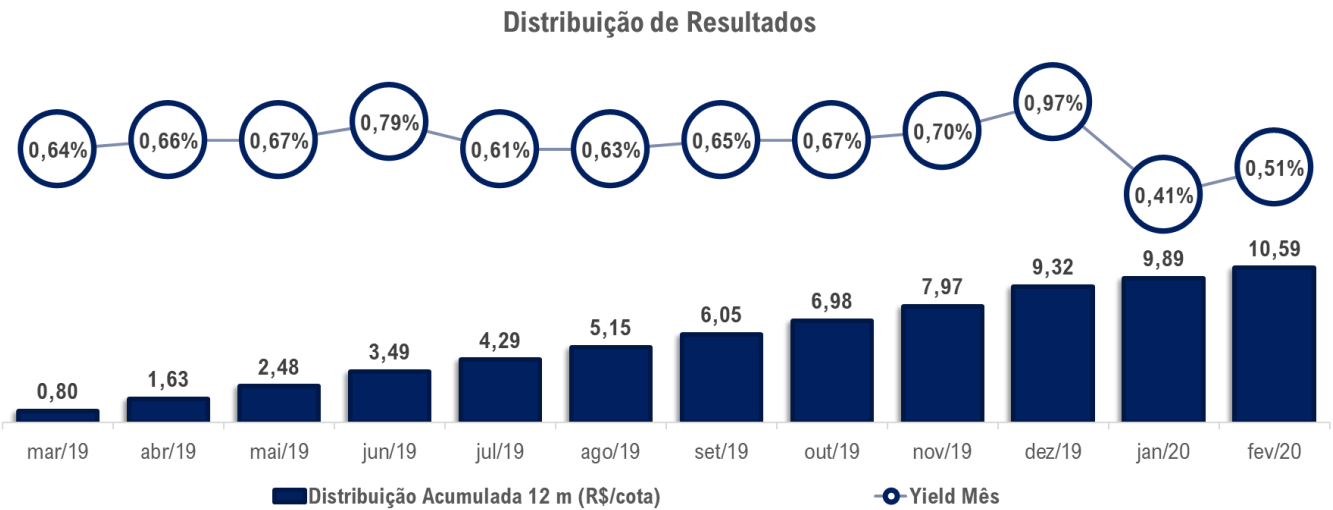
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2019	Início
TGAR11	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	55,82%
% do CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	392%	351%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2020	Início
TGAR11	1,10%	-2,23%											-1,15%	52,34%
% do CDI	292%	-											-	318%

*Início da listagem do fundo na B3



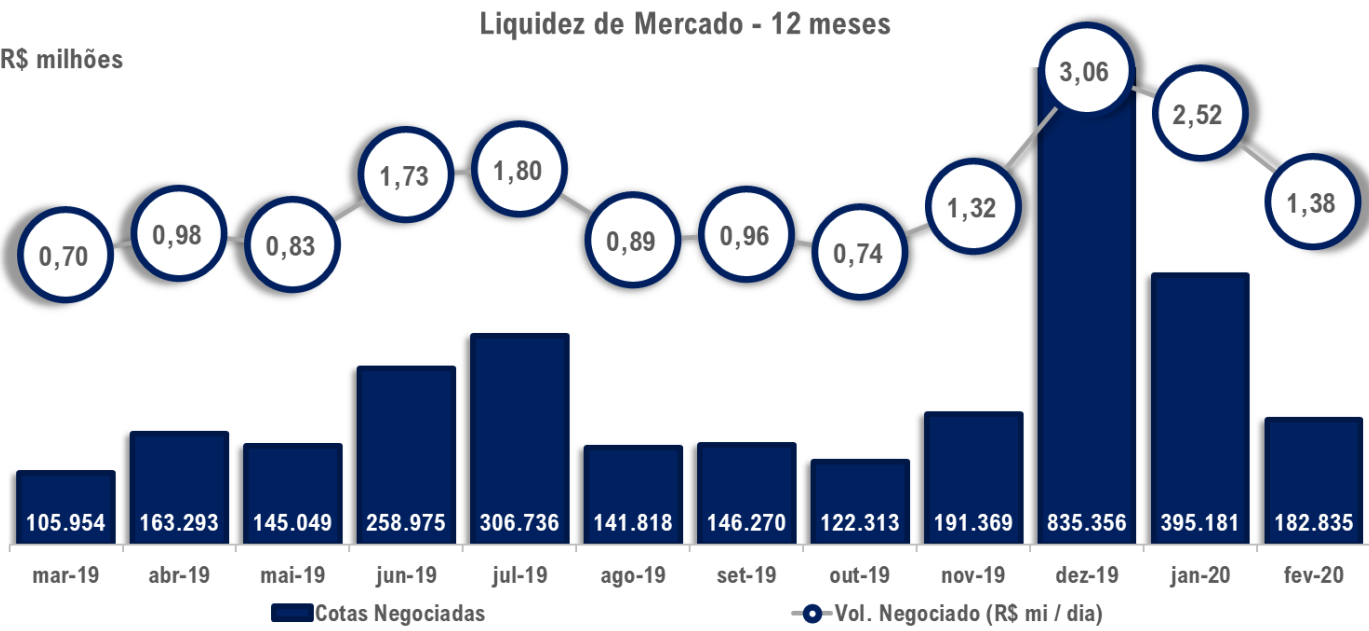
Mês	Cota Fechamento		Cota Ex-Dividendos		Cota Patrimonial		Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
mar/19	R\$	125,35	R\$	124,55	R\$	122,54	R\$ 0,80	R\$ 135.717.776
abr/19	R\$	126,07	R\$	125,24	R\$	128,09	R\$ 0,83	R\$ 143.789.416
mai/19	R\$	126,89	R\$	126,04	R\$	125,78	R\$ 0,85	R\$ 148.802.412
jun/19	R\$	127,57	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
fev/20	R\$	136,00	R\$	135,30	R\$	133,21	R\$ 0,70	R\$ 471.331.256



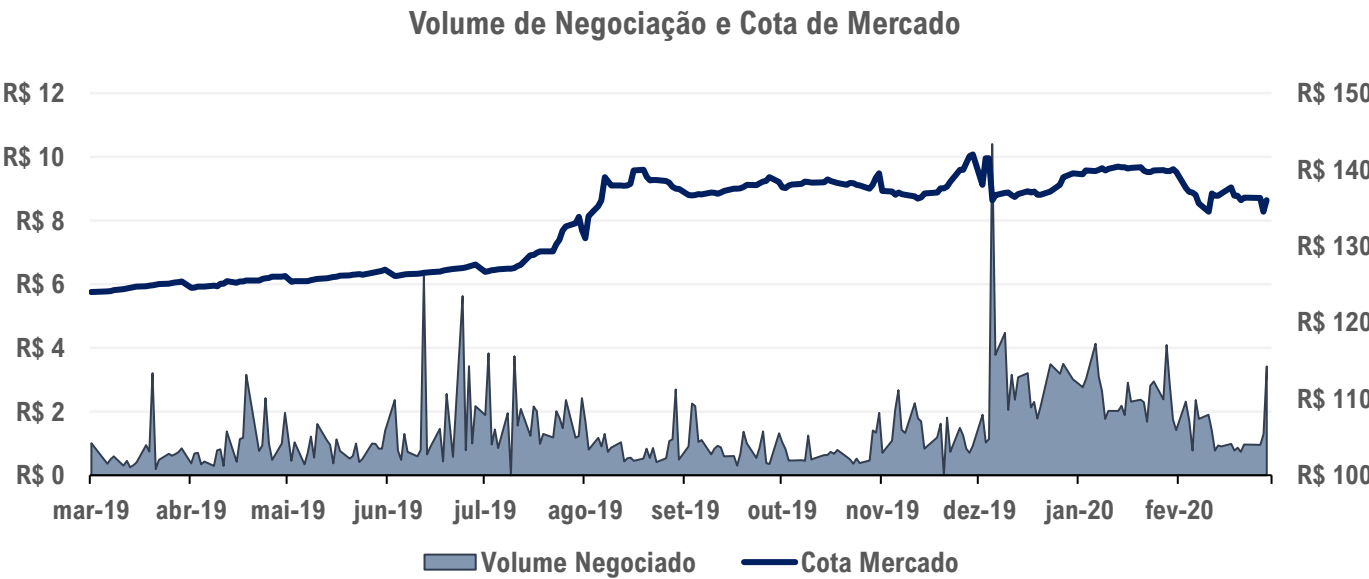
Liquidez

O fundo mantém sua trajetória observada de expansão da base de cotistas, contando com 17.526 cotistas ao fim de fevereiro. Isso representa um crescimento de 3% frente ao mês anterior.

Quanto ao volume financeiro movimentado, o mês de fevereiro totalizou R\$ 24,8 milhões, com média de R\$ 1,4 milhões por dia. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R\$ 348 milhões, aproximadamente.



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
fev/20	3.465.671	17.526	R\$ 24.808.833	R\$ 1.378.268	5,3%	100%



Resultados

O fundo atingiu um resultado caixa de R\$ 2.419.150 neste mês, correspondente a R\$ 0,70 por cota.

Pelo segundo mês consecutivo, as receitas com CRI e loteamentos investidos via *equity* apresentaram aumento. Em relação ao mês anterior, houve aumento de 9% e 32%, respectivamente.

Conforme apontamos frequentemente, é natural que as receitas com os empreendimentos sofram variações entremês, decorrente da performance com vendas, distrato e inadimplência. Nesse sentido, o fundo não aferiu, neste mês, receitas decorrentes dos empreendimento multipropriedade investidos por meio de *equity*.

Pelo lado das despesas, houve aumento marginal dos montantes pagos em termos de taxa de administração e um provisionamento residual de taxa de performance para 2020.

Para fins de esclarecimentos, destacamos que a sigla “Outras Taxas / Despesas” refere-se a gastos com taxas bancárias, distratos, encargos jurídicos e cartoriais, impostos e taxas com órgãos reguladores, dentre outros gastos não recorrentes.

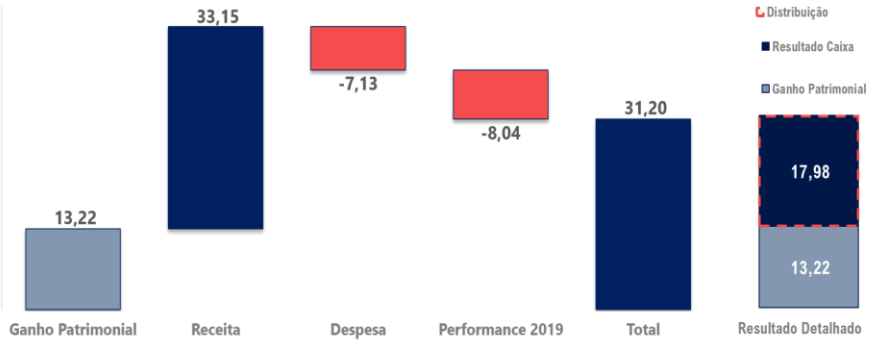
Demonstrativo de Resultado¹	dez/19	jan/20	fev/20	2019/2	2020/1
Total de Receitas	6.543.597	2.515.233	3.115.476	21.596.724	5.630.709
CRI	562.386	649.051	709.581	2.136.347	1.358.633
Recebíveis Loteamentos	189.410	66.381	427.934	696.595	494.314
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	686.548	1.175.063	1.551.706	5.911.460	2.726.769
Equity MCMV²	-	-	-	7.542.951	-
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	225.000	150.000	-	225.000	150.000
Fundos de Renda Fixa	440.987	474.738	426.255	663.106	900.993
Outros	4.439.266	-	-	4.439.266	-
Total de Despesas	-2.635.386	-579.357	-696.327	-9.341.980	-1.275.684
Taxa de Administração	-22.850	-32.957	-50.522	-128.281	-83.480
Taxa de Gestão	-243.733	-351.537	-380.078	-1.370.078	-731.615
Performance 2018	-	-	-	-1.571.141	-
Performance 2019	-2.022.309	-	-	-5.499.691	-
Performance 2020³	-	-	-165.000	-	-165.000
Comissão	-13.943	-15.805	-12.665	-76.847	-28.470
Outras Taxas/Despesas	-332.551	-179.058	-88.062	-695.941	-267.120
Resultado – Caixa	3.908.211	1.935.877	2.419.150	12.254.744	4.355.026
Rendimento Distribuído	-4.651.572	1.963.997	2.425.970	-11.994.528	1.963.997

¹Não auditado

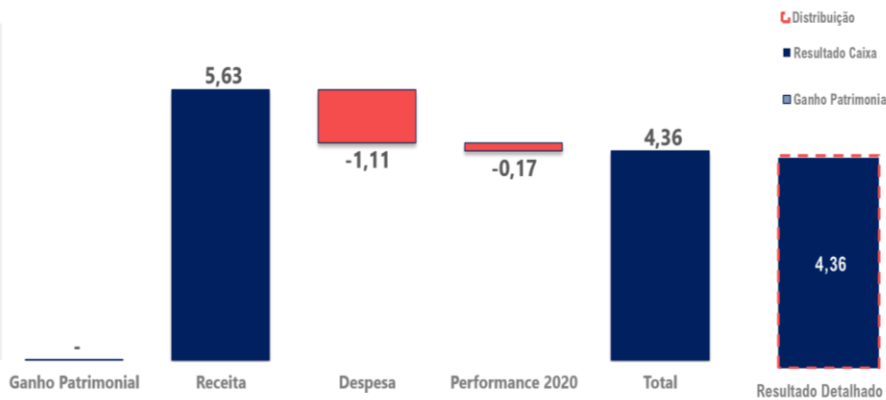
²Minha Casa Minha Vida

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

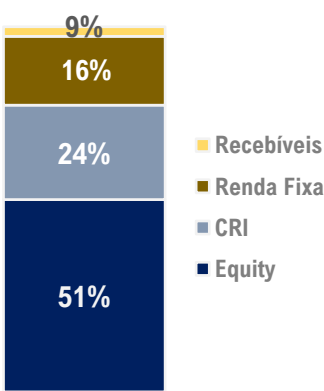
Detalhamento Resultado 2019 (R\$ milhão)



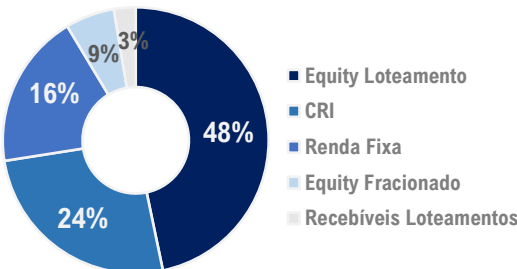
Detalhamento Resultado – 1S / 2020 (R\$ milhão)



Receita por Tipologia*



Receitas por Tipo de Empreendimento*



*Resultados do 1º semestre 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.

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.

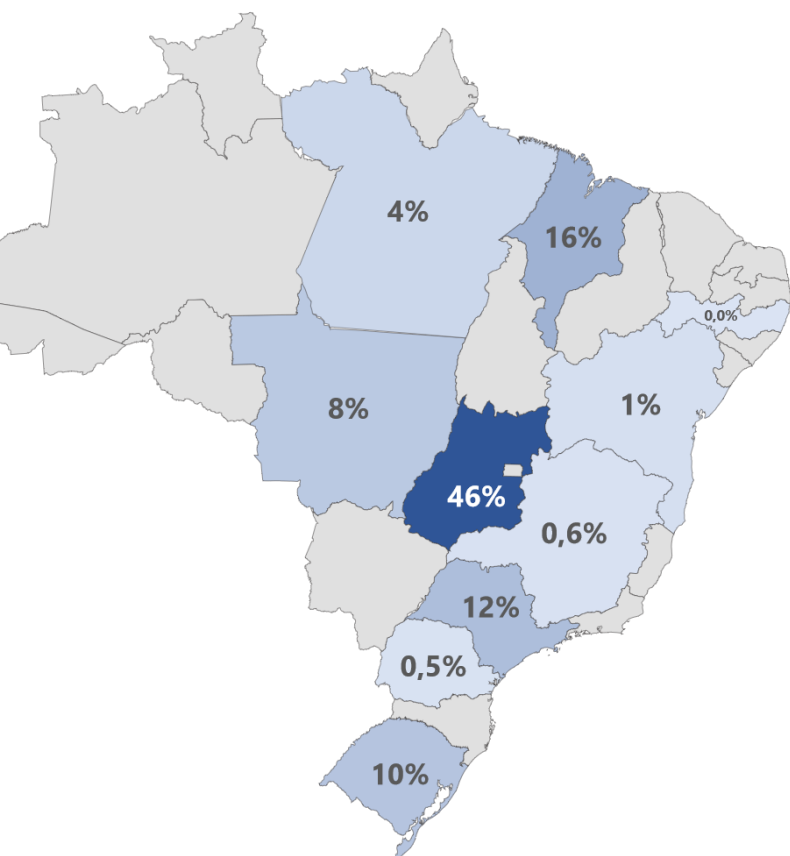
2.Recebíveis Imobiliários

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. 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.

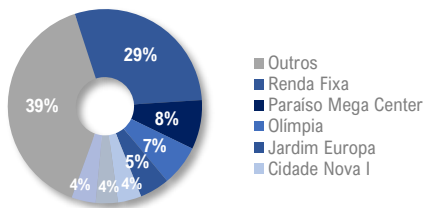
Empreendimento	VGv / VGL Total	U.I Total	U.I Lançados	Área Vendável (m²)	VGv/VGL Vendido
Total Empreendimentos Performados	R\$ 1.547 MM	17.888	13.988	3.729.471	R\$ 450 MM
Total Empreendimentos em Lançamento	R\$ 1.097 MM	6.600	1.382	1.879.756	R\$ 38 MM
TOTAL	R\$ 2.654 MM	24.488	15.370	5.609.227	R\$ 489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

Diversificação dos Ativos Imobiliários Investidos (% do PL)*

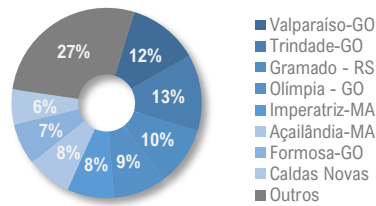


Diversificação (% do PL)

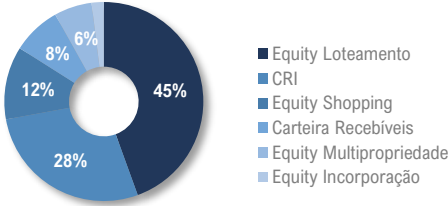
Por Ativo



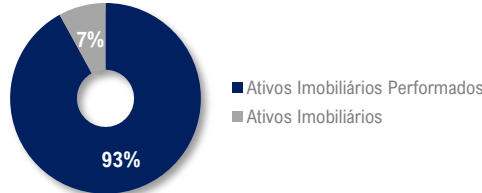
Ativos Imobiliários por Município*



Ativos Imobiliários por Classe*



Ativos Imobiliários por Estágio*



*Desconsidera % do PL alocado em Renda Fixa

Portfólio

TIR Consolidada 2019 (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	PL	Razão FM¹			Razão SD²								LTV³
Olimpia - Série 364 e 365	6,77%	232% (>130%)	●		368% (>140%)	●	30% ●	96%			100%		
Golden Gramado - Série 141 a 143	2,78%	156% (>130%)	●		164% (>130%)	●	57% ●	98%			57%		
Ferrasa - Série 287	1,35%	- (>130%)	●		737% (>130%)	●	9% ●	99%			19%		
CEM - Série 305	1,16%	284% (>130%)	●		746% (>130%)	●	13% ●	85%			100%		
Gramado TR - Série 208	0,88%	141% (>130%)	●		170% (>130%)	●	52% ●	98%			96%		
Porto Seguro - Série 56	0,86%	515% (>130%)	●		789% (>140%)	●	18% ●	98%			65%		
Olimpia - Série 104	0,00%	232% (>130%)	●		368% (>140%)	●	30% ●	96%			100%		
Parque dos Girassóis - Série 237	0,75%	282% (>130%)	●		233% (>130%)	●	39% ●	48%			41%		
Prestige - Série 185	0,46%	337% (>140%)	●		384% (>140%)	●	25% ●	77%			60%		
Quatto - Série 298 e 300	0,55%	134% (>120%)	●		181% (>120%)	●	47% ●	99%			100%		
Olimpia - Série 100	0,00%	232% (>130%)	●		367% (>140%)	●	30% ●	96%			100%		
Gramado Parks - Série 203	0,40%	257% (>125%)	●		415% (>125%)	●	29% ●	93%			60%		
Praias do Lago - Série 280	4,01%	124% (>130%)	●	●	171% (>130%)	●	60% ●	73%			45%		
Water Park - Série 241	0,71%	268% (>130%)	●		407% (>130%)	●	33% ●	45%			9%		
Empreendimento		TIR Esperada			Resultado Esperado			% Vendas			% Obras		
		Previsto	Atualizado		Previsto	Atualizado		Previsto	Realizado		Previsto	Realizado	
Carteira Recebíveis		% PL											
Residencial Setor Solange	3,67%	1,07%	●	1,11%	72.438.876	●	72.755.933	75%	●	37%	100%	●	100%
Jardim Maria Madalena	1,30%	1,09%	●	1,36%	9.833.488	●	10.727.583	100%	●	98%	100%	●	100%
Residencial Nova Canaã	0,25%	1,07%	●	0,96%	3.616.329	●	3.610.039	68%	●	41%	100%	●	100%
Residencial Portal do Lago I e II	0,21%	0,57%	●	0,76%	943.197	●	1.347.082	100%	●	50%	100%	●	100%
Equity		% PL											
Shopping Paraíso Mega Center	8,19%	2,21%	●	1,69%	33.775.707	●	31.980.815	68%	●	36%	100%	●	100%
Residencial Jardim Europa	4,97%	0,92%	●	1,10%	51.256.328	●	64.341.433	40%	●	96%	27%	●	27%
Residencial Cidade Nova I	3,94%	1,64%	●	1,57%	27.273.235	●	33.626.171	88%	●	80%	100%	●	91%
Golden Resort Laghetto	3,14%	1,13%	●	1,13%	6.874.552	●	6.874.552	97%	●	97%	41%	●	57%
Residencial Jardim Scala	3,49%	0,69%	●	0,65%	9.264.752	●	14.591.406	68%	●	84%	41%	●	70%
Residencial Park Jardins	4,03%	0,80%	●	0,73%	18.623.156	●	30.745.379	74%	●	68%	90%	●	58%
Perolás do Tapajós I	2,46%	1,38%	●	1,43%	21.943.279	●	30.861.404	86%	●	85%	76%	●	84%
Residencial Cidade Nova II	1,81%	1,44%	●	2,05%	23.580.605	●	31.793.373	50%	●	86%	64%	●	42%
Jardim Tropical	2,02%	1,43%	●	1,30%	16.357.921	●	15.950.975	100%	●	79%	100%	●	100%
Residencial Valle do Açaí	1,37%	1,40%	●	1,38%	27.695.612	●	28.194.761	90%	●	83%	100%	●	99%
Residencial Laguna	1,87%	1,06%	●	1,02%	13.932.892	●	14.409.187	100%	●	99%	10%	●	31%
Residencial Morro dos Ventos	1,14%	1,23%	●	1,16%	5.521.192	●	5.174.843	68%	●	58%	100%	●	100%
Horizonte Flamboyant	0,45%	1,93%	●	1,45%	5.316.293	●	2.241.194	40%	●	49%	2%	●	12%
Reserva Pirenópolis	0,31%	1,67%	●	1,75%	66.889.900	●	60.403.655	0%	●	0%	0%	●	0%
Cidade Viva São Domingos	0,40%	1,37%	●	1,32%	9.323.025	●	8.253.746	0%	●	8%	0%	●	4%
Residencial Masterville Juina	0,47%	1,10%	●	1,12%	12.139.764	●	9.094.833	0%	●	52%	0%	●	21%
Talk Marista	0,06%	2,58%	●	2,19%	4.450.468	●	4.450.468	0%	●	0%	0%	●	0%
Residencial Jardim Monte Carmelo	0,19%	1,23%	●	1,00%	15.384.263	●	14.362.723	0%	●	0%	0%	●	0%
Residencial Cristais	0,30%	1,27%	●	1,38%	123.555.426	●	129.641.011	0%	●	0%	0%	●	0%
Cidade Viva Campo Verde	0,45%	1,30%	●	1,34%	14.513.021	●	17.503.374	0%	●	49%	0%	●	12%
Vitta Novo Mundo	0,14%	1,85%	●	1,85%	1.823.953	●	1.823.953	0%	●	0%	0%	●	0%
Parque Benjamin	0,08%	1,97%	●	1,16%	14.049.032	●	20.428.614	0%	●	30%	0%	●	0%
Residencial Jardim do Éden	0,31%	1,35%	●	1,36%	3.452.156	●	6.370.847	18%	●	67%	0%	●	27%
Residencial Masterville I	0,32%	1,10%	●	1,00%	5.893.394	●	5.811.257	0%	●	85%	0%	●	6%
Varzea Grande Empreendimentos II	0,19%	1,44%	●	1,51%	21.997.848	●	18.478.894	0%	●	0%	0%	●	0%
Varzea Grande Empreendimentos I	0,24%	1,59%	●	1,55%	35.821.927	●	30.226.364	0%	●	20%	0%	●	0%
Parque da Mata	0,19%	1,97%	●	1,38%	14.049.032	●	14.049.032	0%	●	0%	0%	●	0%
Perolás do Tapajós II	0,69%	1,60%	●	1,48%	44.312.978	●	52.195.953	0%	●	0%	0%	●	0%
Jardim Céu Azul	0,48%	1,46%	●	1,53%	7.866.788	●	7.866.788	0%	●	0%	0%	●	0%
T-28	0,05%	1,88%	●	2,44%	3.331.698	●	3.331.698	0%	●	0%	0%	●	0%
Parque Amazônia	0,09%	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% a.a.+IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 17.772.338
% do PL: 4,01%



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\$ 12.329.938
% do PL: 2,78%



Hot Beach Olímpia

Série: 287^a
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/05/2025
Taxa emissão: 12,40% a.a.+IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 6.000.783
% do PL: 1,35%



Grupo 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\$ 5.138.166
% do PL: 1,16%



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\$ 0
% do PL: 0%



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\$ 3.916.703
% do PL: 0,88%



Ondas Praia Resort

Série: 56^a
Localização: Porto Seguro (BA)
Vencimento: 20/03/2025
Taxa emissão: 15,55% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 3.814.178
% do PL: 0,86%



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\$ 3.319.414
% do PL: 0,75%



Water Park

Série: 241^a
Localização: São Pedro (SP)
Vencimento: 20/09/2026
Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 3.127.837
% do PL: 0,71%



Monte Líbano

Série: 298^a e 300^a
Localização: Sorriso (MT)
Vencimento: 20/11/2029
Taxa emissão: 18,80% a.a.+INPC
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 2.424.119
% do PL: 0,55%



My Mabu

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\$ 2.001.410
% do PL: 0,45%



Gramado Parks Resort

Série: 203^a
Localização: Pulverizado
Vencimento: 20/03/2023
Taxa emissão: 12,00% a.a.+IPCA
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 1.760.314
% do PL: 0,40%



Olímpia Park Resort

Série: 364^a
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/06/2026
Taxa emissão: 8,00% a.a.+IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 15.029.127
% do PL: 3,26%



Olímpia Park Resort

Série: 365^a
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/06/2026
Taxa emissão: 13,00% a.a.+IGP-M
Amortização: mensal
Valor Investido: R\$ 15.018.335
% do PL: 3,25%

Portfólio – Lotes em Estoque



Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 53,3 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
Valor Investido: R\$ 16.275.526
% do PL: 3,67%



Residencial Portal do Lago I e II

Localização: Catalão (GO)
VGV: R\$ 2,1 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
Valor Investido: R\$ 943.511
% do PL: 0,21%



Jardim Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)
VGV: R\$ 8,2 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
Valor Investido: R\$ 5.746.555
% do PL: 1,30%



Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 2,7 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
Valor Investido: R\$ 1.095.608
% do PL: 0,25%

Portfólio – Equity Performado



Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 99,1 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
Valor Investido: R\$ 17.461.427
% do PL: 3,94%



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
Valor Investido: R\$ 8.039.171
% do PL: 1,81%



Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 18,2 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
Valor Investido: R\$ 8.973.390
% do PL: 2,02%



Residencial Masterville Juína

Localização: Juína (MT)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 79.625 m²
Valor Investido: R\$ 2.093.775
% do PL: 0,53%



Residencial Jardim Europa

Localização: Formosa (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 120 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
Valor Investido: R\$ 22.067.509
% do PL: 4,97%



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário Oeste (MT)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 27.845 m²
Valor Investido: R\$ 5.046.479
% do PL: 1,14%



Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
Valor Investido: R\$ 17.875.510
% do PL: 4,03%



Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)
Tipo: Shopping
VGL: R\$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
Valor Investido: R\$ 36.311.062
% do PL: 8,19%



Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
Valor Investido: R\$ 6.084.045
% do PL: 1,37%



Residencial Jardim do Éden

Localização: Águas Lindas (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 54,3 milhões
Área Vendável: 272.000 m²
Valor Investido: R\$ 1.390.337
% do PL: 0,31%



Pérola do Tapajós I

Localização: Itaituba (PA)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 74,8 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
Valor Investido: R\$ 10.898.209
% do PL: 2,46%



Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 24,0 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
Valor Investido: R\$ 15.467.724
% do PL: 3,49%



Residencial Laguna

Localização: Trindade (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²
Valor Investido: R\$ 8.312.074
% do PL: 1,87%



Jardim dos Ipês

Localização: Araporã
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 90 milhões
Área Vendável: 337.500 m²
Valor Investido: R\$ 2.758.592
% do PL: 0,62%



Golden Resort Laghetto

Localização: Gramado (RS)
Tipo: Resort Multipropriedade
VGV: R\$ 403,3 milhões
Área Vendável: 16.743 m²
Valor Investido: R\$ 13.939.894
% do PL: 3,14%

Portfólio – Equity em Desenvolvimento



Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)
Tipo: Resort Multipropriedade
VGV: R\$ 329,0 milhões
Área Vendável: 22.748 m²
Valor Investido: R\$ 3.081.013
% do PL: 0,69%



Parque Benjamim

Localização: Hidrolândia (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Valor Investido: R\$ 1.408.150
% do PL: 0,32%



Cidade Viva Campo Verde

Localização: Campo Verde (MT)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 38 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Valor Investido: R\$ 364.078
% do PL: 0,08%



Pérola do Tapajós II

Localização: Itaituba (PA)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 97,5 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Valor Investido: R\$ 246.736
% do PL: 0,06%



Talk Marista

Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 58 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Valor Investido: R\$ 1.081.808
% do PL: 0,24%



Vitta Novo Mundo

Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 22 milhões
Área Vendável: 5.606 m²
Valor Investido: R\$ 1.794.064
% do PL: 0,40%



Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 43.888 m²
Valor Investido: R\$ 1.980.513
% do PL: 0,45%

T-28

Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 52,6 milhões
Área Vendável: 10.528 m²
Valor Investido: R\$ 232.483
% do PL: 0,05%

Jardim Céu Azul
Localização: Valparaíso (GO)
Tipo: Incorporação
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 27.405 m²
Valor Investido: R\$ 2.113.093
% do PL: 0,48%

Residencial Monte Carmelo
Localização: Cristalina (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 39 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
Valor Investido: R\$ 1.328.202
% do PL: 0,30%

Residencial Masterville I
Localização: Nerópolis (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 21 milhões
Área Vendável: 56.157 m²
Valor Investido: R\$ 863.034
% do PL: 0,19%

Cidade Viva São Domingos
Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 23,8 milhões
Área Vendável: 37.440 m²
Valor Investido: R\$ 1.207.864
% do PL: 0,27%

Residencial Braviello
Localização: Sorriso (MT)
Tipo: Incorporação
VGV: R\$ 30 milhões
Área Vendável: 7.725 m²
Valor Investido: R\$ 5.575
% do PL: 0,001%

Aqualand
Localização: Salinópolis (PA)
Tipo: Resort Multipropriedade
VGV: R\$ 469 milhões
Área Vendável: 24.312m²
Valor Investido: R\$ 1.505.000
% do PL: 0,34%

Varzea Grande Empreendimentos I
Localização: Várzea Grande (MT)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 40 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Valor Investido: R\$ 848.822
% do PL: 0,19%

Parque Amazônia
Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 38,7 milhões
Área Vendável: 10.229 m²
Valor Investido: R\$ 392.009
% do PL: 0,09%

Residencial Cristais
Localização: Cristalina (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 176 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
Valor Investido: R\$ 1.371.755
% do PL: 0,31%

Parque da Mata
Localização: Hidrolândia (GO)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 32 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Valor Investido: R\$ 603.796
% do PL: 0,14%

Petrolina
Localização: Petrolina (PE)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 220 milhões
Área Vendável: 1.100.00 m²
Valor Investido: R\$ 700.150
% do PL: 0,16%

Jardim Gramado
Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação
VGV: R\$ 90 milhões
Área Vendável: 24.750 m²
Valor Investido: R\$ 858.927
% do PL: 0,19%

Varzea Grande Empreendimentos II
Localização: Várzea Grande (MT)
Tipo: Loteamento
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 96.600 m²
Valor Investido: R\$ 828.770
% do PL: 0,19%

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 Code



www.tgativoreal.com.br



ri@tgcore.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