

TG

Ativo Real

Relatório Gerencial | TGAR11

Dezembro 2019



tgativoreal



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\$ 480.662.316,00

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.

22,69%

Rentabilidade total no ano

19,14%
a.a.

TIR média ponderada dos investimentos

27

Novos ativos investidos (CRI e equity)

7

Empreendimentos com vendas lançadas

+ 2.700

Unidades imobiliárias lançadas

+R\$ 323
milhões

Volume integralizado no Fundo

+R\$ 13
milhões

Ganho de Capital sobre o PL

DIVIDEND YIELD*

VARIAÇÃO DA COTA¹

RESULTADO TOTAL¹

Dezembro 2019



2019 | 12 meses



*Isento de IR para
Pessoa Física

Fechamento Cota dez/19:
R\$ 139,50

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.

Comentários da Gestão

Em dezembro de 2019, as cotas do FII TG Ativo Real negociadas em bolsa apresentaram variação de -1,06%, o equivalente a -281% do CDI. Deste resultado, distingue-se a distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,35 por cota, gerando um *dividend yield* de 0,97%. Além da distribuição, as cotas depreciaram-se R\$ 1,49, fechando em R\$ 139,50, consolidando um crescimento de 22,69% em relação ao início do ano.

O encerramento da 7ª Oferta Pública de Cotas no dia 03 de dezembro trouxe consigo alguns efeitos que influenciaram sobremaneira o resultado observado no último mês de 2019, com destaque ao elevado volume de negociações (R\$ 58,1 milhões no mês e média diária de R\$ 3,1 milhões) e ao apreciável crescimento da base de cotistas, que atingiu os 13.550 investidores.

Conforme esperado, ao encerramento da Oferta, e a consequente liberação da negociação das novas cotas em bolsa, é comum que haja maior liquidez no mercado secundário oriunda do movimento de realização de ganho de capital por parte de diversos investidores. Em decorrência disto, têm-se uma ampliação ainda maior da base de cotistas, com a diluição do capital entre um maior número destes. A negociação da cota, inicialmente, tende a convergir para o preço de emissão da Oferta (R\$ 134,91), o que se refletiu em queda frente ao preço de fechamento de novembro (R\$ 141,98). Ainda assim, a queda foi suavizada ao longo do mês, para o fechamento de R\$ 139,50.

Consideramos igualmente relevante destacar os resultados financeiros do fundo no ano. Conforme detalhamento dado na página 09 deste relatório, o resultado total obtido pelo fundo em 2019, considerando ganho patrimonial e receita operacional, foi na ordem de R\$ 31 milhões. Deste total, foi passível de distribuição à título de dividendos o valor aproximado de R\$ 17 milhões, oriundo das receitas operacionais com os ativos investidos. A diferença (aproximados R\$ 14 milhões) figura como ganho patrimonial, refletindo a valorização dos ativos do fundo, o que deverá convergir para um resultado caixa no futuro, satisfazendo a busca por retornos a longo prazo, característica da política do FII Ativo Real.

Encerrado o resultado de 2019, seguimos comprometidos na alocação célere dos recursos captados em novos ativos, de forma que anunciamos, neste mês, a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 241ª e 280ª séries e a participação em dois projetos de incorporação vertical e um de loteamento horizontal:

- **280ª série:** CRI lastreado na operação Praias do Lago, um resort turístico localizado em Caldas Novas (GO) comercializado sob a modalidade de multipropriedade. Seu lançamento ocorreu em dezembro de 2014, sendo que conta com 45% das obras concluídas e cerca de 73% das unidades vendidas. O ativo foi emitido em 03 de dezembro de 2019 e terá remuneração de IGPM+12,00% a.a. com amortização e pagamento de juros mensal.
- **241ª série:** CRI lastreado na operação Thermas Water Park, um resort turístico localizado em São Pedro (SP) comercializado sob a modalidade de multipropriedade. Seu lançamento ocorreu em dezembro de 2017, sendo que conta com 9% das obras concluídas e cerca de 45% das unidades vendidas. O ativo foi emitido em 24 de julho de 2019 e terá remuneração de IGPM+12,00% a.a. com amortização e pagamento de juros mensal.
- **T-28:** O fundo adquiriu participação equivalente a 40% da SPE responsável pelo desenvolvimento de um projeto de incorporação vertical localizado em Goiânia (GO). Pela aquisição, o fundo poderá aportar até R\$ 7,2 milhões, com expectativa de rentabilidade no projeto próximo a 25% ao ano, oriunda das receitas com as vendas das unidades imobiliárias. O empreendimento contará com 104 apartamentos residenciais com tipologias de 87 m² e 115 m² e VGV de R\$ 52,6 milhões, aproximadamente. Seu lançamento está previsto para o segundo semestre de 2020, com início das obras para o final de 2021. Nesse sentido, o *payback* estimado da operação é de até 58 meses.

Comentários da Gestão

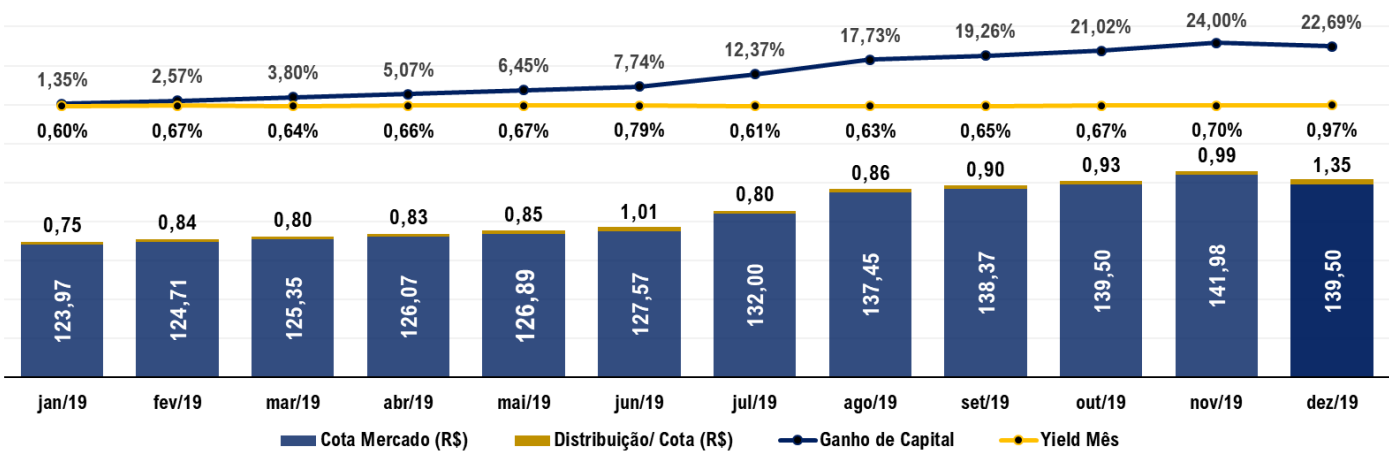
- Parque Amazônia:** O fundo adquiriu participação equivalente a 50% da SPE responsável pelo desenvolvimento de um projeto de incorporação vertical localizado em Goiânia (GO). Pela aquisição, o fundo poderá aportar até R\$ 6,9 milhões, com expectativa de rentabilidade no projeto próximo a 25% ao ano, oriunda das receitas com as vendas das unidades imobiliárias. O empreendimento contará com 156 apartamentos residenciais com área média de 59 m² e VGV de R\$ 38,7 milhões, aproximadamente. Seu lançamento está previsto para o primeiro semestre de 2020, com início das obras para o início de 2021. Nesse sentido, o *payback* estimado da operação é de até 49 meses.
- Jardim Céu Azul:** O fundo adquiriu participação equivalente a 30% da SPE responsável pelo desenvolvimento de um projeto de loteamento horizontal localizado em Valparaíso de Goiás (GO), às margens da rodovia BR-040. Pela sua participação, o fundo deverá desembolsar R\$ 1,5 milhão, com expectativa de rentabilidade no projeto próximo a 19% ao ano, oriunda das receitas com as vendas das unidades imobiliárias. O empreendimento contará com 87 unidades imobiliárias destinadas para uso comercial com área média de 315 m² e VGV de R\$ 33 milhões, aproximadamente. Nesse sentido, o *payback* estimado da operação é de até 36 meses. Vendas e obras ainda serão iniciadas

Em tempo, comunicamos o desinvestimento total do empreendimento Residencial Ecológico Araguaia. O empreendimento é localizado no município de Senador Canedo (GO), na região metropolitana da capital, Goiânia, e é composto por 752 habitações populares contempladas pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

As premissas adotadas na viabilidade econômico financeira do projeto mostraram-se conservadoras, estimando que, ao fechamento de novembro, as unidades estariam 42% vendidas. No referido mês, as unidades encontravam-se 100% vendidas e, dada a assunção dos financiamentos pela Caixa Econômica Federal após a entrega das habitações, foi possível a devolução do investimento do Fundo corrigido em espaço de tempo inferior ao previsto.

A exposição de capital na operação foi próxima a R\$ 14 milhões e a receita bruta da venda das unidades atingiu o patamar de R\$ 28 milhões em pouco mais de um ano, consolidando uma rentabilidade anualizada de 40% e qualificando o projeto como um notável caso de sucesso para o TG Ativo Real. Confira na seção “Resultados” as distribuições de resultados do segmento Minha Casa Minha Vida ao longo de 2019. Já no quadro presente na seção “Portfólio”, é possível observar que a TIR apurada correspondeu à esperada, entretanto, o resultado ficou aquém do projetado. Tal diferença, surpreendentemente, se deve ao sucesso do empreendimento que, ao performar mais rápido, fez com que a exposição de capital ao projeto durasse menos tempo que o esperado.

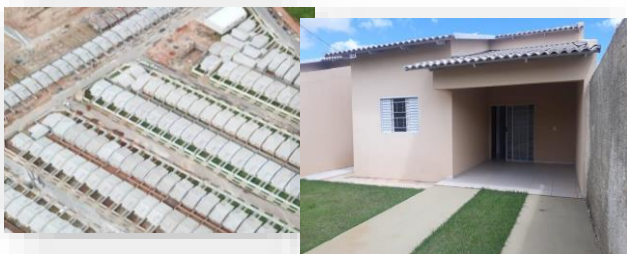
A TG Core Asset, via gestão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real, sente-se honrada em contribuir para a viabilização de projetos de fomento à habitação popular, como o Residencial Ecológico Araguaia que, além da oferta adicional de moradias, contribuiu para a geração de mais de 60 empregos diretos e para o aquecimento da economia local.



Retrospectiva 2019

JANEIRO

Aumento de Vendas no Residencial Ecológico Araguaia.



FEVEREIRO

Início das vendas das unidades do Residencial Jardim do Éden, início das obras do Residencial Laguna e Horizonte Flamboyant.

Aquisição dos CRI Olímpia (104ª série) e Prestige (185ª série), empreendimentos caracterizados como multipropriedade.



MARÇO

Campanhas de marketing para fortalecer as vendas nos empreendimentos Residencial Solange, Valle do Açaí, Cidade Nova I e II e Park Jardins.



ABRIL

Incremento de vendas em dez projetos. Lançamento do Residencial Laguna. Encerramento da 5ª Oferta Pública de Cotas sob o regime de esforços restritos (Instrução CVM nº 476), com volume captado de 818.933 cotas.



MAIO

Lançamento da primeira e segunda etapa do projeto Jardim Europa. Aquisição do CRI Golden Gramado (141ª série) e participações nos empreendimentos Pérola dos Tapajós, Talk Marista e Várzea Grande.

Deliberação pelo Administrador sobre o Início da 6ª Oferta de cotas do Fundo sob o regime de esforços restritos (Instrução CVM nº 476)



JUNHO

Aquisição do CRI Terra Nova (182ª série), Grupo CEM (305ª série) e Olímpia (100ª série).

Encerramento da 6ª Oferta de Cotas, com volume total subscrito de R\$ 118.688.042,32.



Retrospectiva 2019



JULHO

Aquisição dos CRI Gramado Termas Resort (208ª série) e Parque dos Girassóis (237ª série).

Volume negociado em bolsa atinge R\$ 39,6 milhões, recorde pelo segundo mês consecutivo.

AGOSTO

Incremento de 20% nas receitas obtidas com CRI frente ao mês anterior, beneficiando o resultado financeiro do Fundo e, consequentemente, a distribuição de dividendos.

SETEMBRO

Aquisição dos CRI Porto Seguro (56ª série) e Gramado Parks (203ª série), e aquisição de participação nos empreendimentos Vitta Novo Mundo, Residencial Cidade Viva Campo Verde, Residencial Parque Benjamim, Parque da Mata e resort Golden Laghetto.

OUTUBRO

Início da 7ª Oferta Pública de Cotas, sob o regime de melhores esforços (Instrução CVM nº 400). Lançamento das vendas no empreendimento Masterville Juína.

NOVEMBRO

Aquisição dos CRI Hot Beach Suítes (287ª série) e Monte Líbano (298ª e 300ª séries). Aquisição de participação no empreendimento Jardim dos Ipês.

Lançamento das vendas nos empreendimentos Parque Benjamim e Vitta Novo Mundo.

DEZEMBRO

Encerramento da 7ª Oferta de Cotas com volume total subscrito de R\$ 229.706.400,24.

Aquisição dos CRI com lastro nas operações Praias do Lago (280ª série) e Water Park São Pedro (241ª série) e participação nos empreendimentos Jardim Céu Azul, Parque Amazônia e T-28.

Desinvestimento total Residencial Ecológico Araguaia.



Rentabilidade

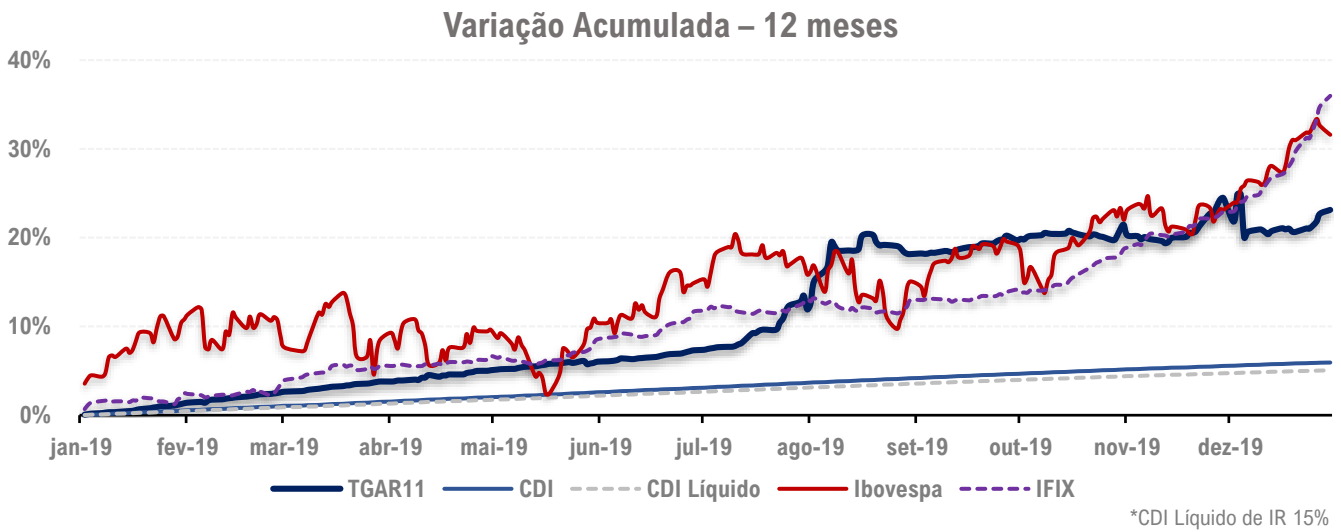
O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de -1,06% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento de -281% do CDI. Foi distribuído no mês R\$ 1,35 por cota, representando 258% do CDI e um *Dividend Yield* de 0,97%.

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%

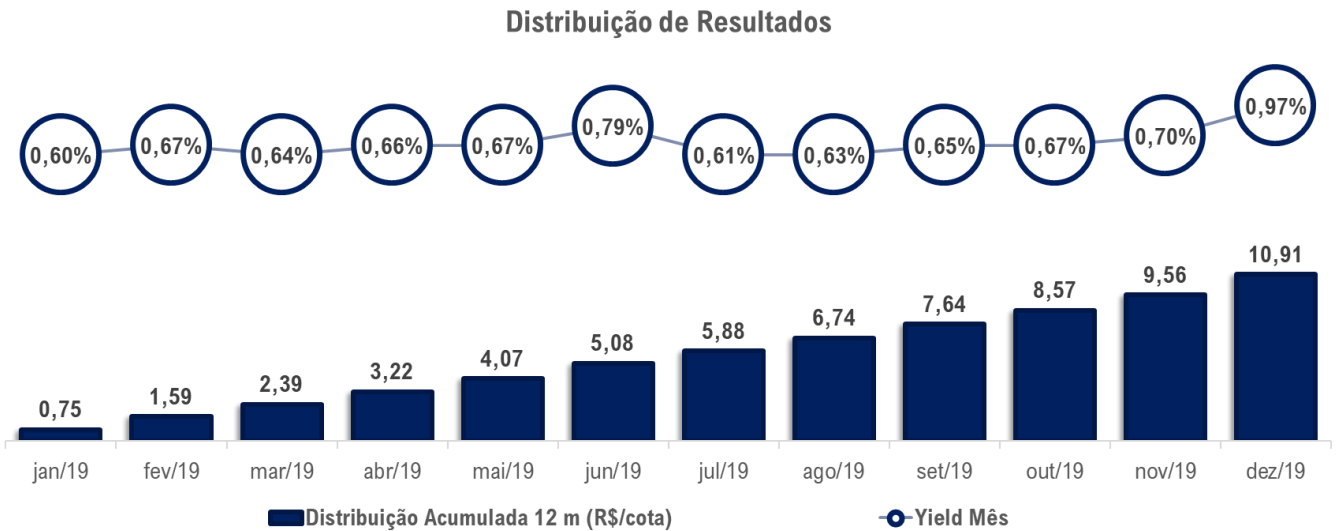
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2018	Início
TGAR11	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	277%

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%	-281%	380%	345%

*Início da listagem do fundo na B3



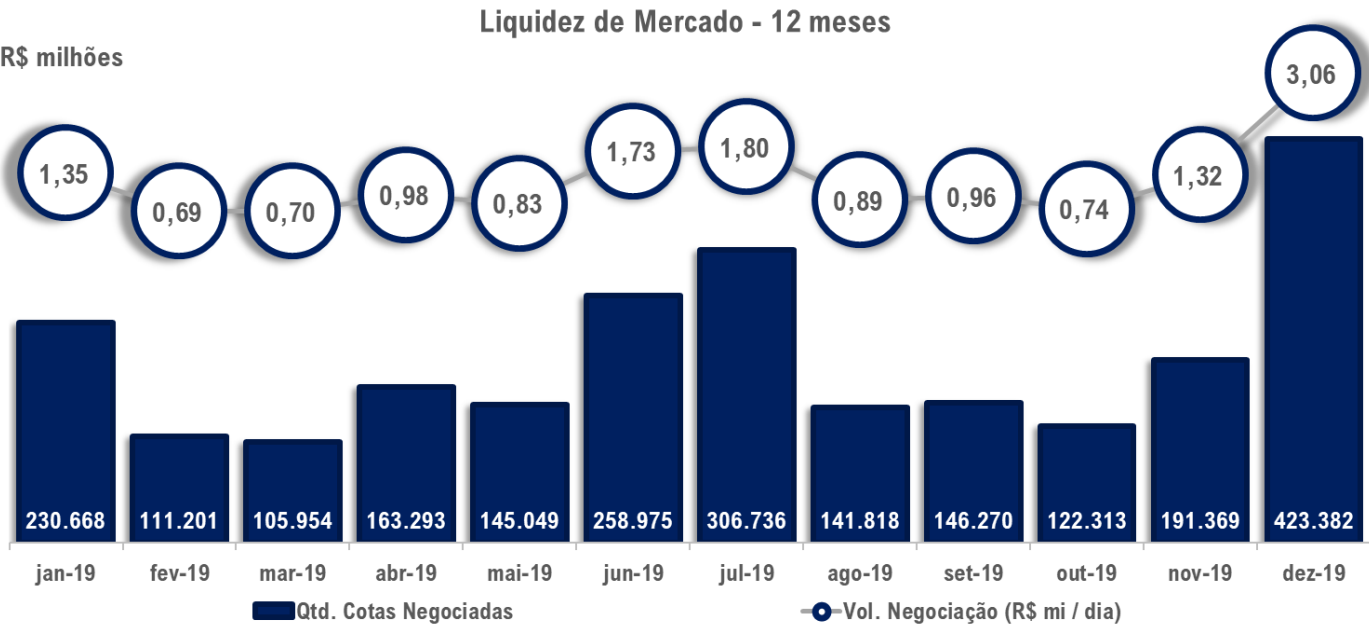
Mês	Cota Fechamento		Distribuição	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
jan-19	R\$	123,97	R\$ 725.809	R\$ 0,75	R\$ 119.971.307
fev-19	R\$	124,71	R\$ 864.888	R\$ 0,84	R\$ 128.404.922
mar/19	R\$	125,35	R\$ 866.168	R\$ 0,80	R\$ 135.717.776
abr/19	R\$	126,07	R\$ 946.658	R\$ 0,83	R\$ 143.789.416
mai/19	R\$	126,89	R\$ 996.785	R\$ 0,85	R\$ 148.802.412
jun/19	R\$	127,57	R\$ 1.456.476	R\$ 1,01	R\$ 185.099.828
jul/19	R\$	132,00	R\$ 1.197.788	R\$ 0,80	R\$ 197.194.546
ago/19	R\$	137,45	R\$ 1.325.212	R\$ 0,86	R\$ 211.802.779
set/19	R\$	138,37	R\$ 1.483.470	R\$ 0,90	R\$ 228.075.291
out/19	R\$	139,50	R\$ 1.613.642	R\$ 0,93	R\$ 242.046.330
nov/19	R\$	141,98	R\$ 1.724.990	R\$ 0,99	R\$ 247.463.331
dez/19	R\$	139,50	R\$ 4.651.572	R\$ 1,35	R\$ 480.662.316



Liquidez

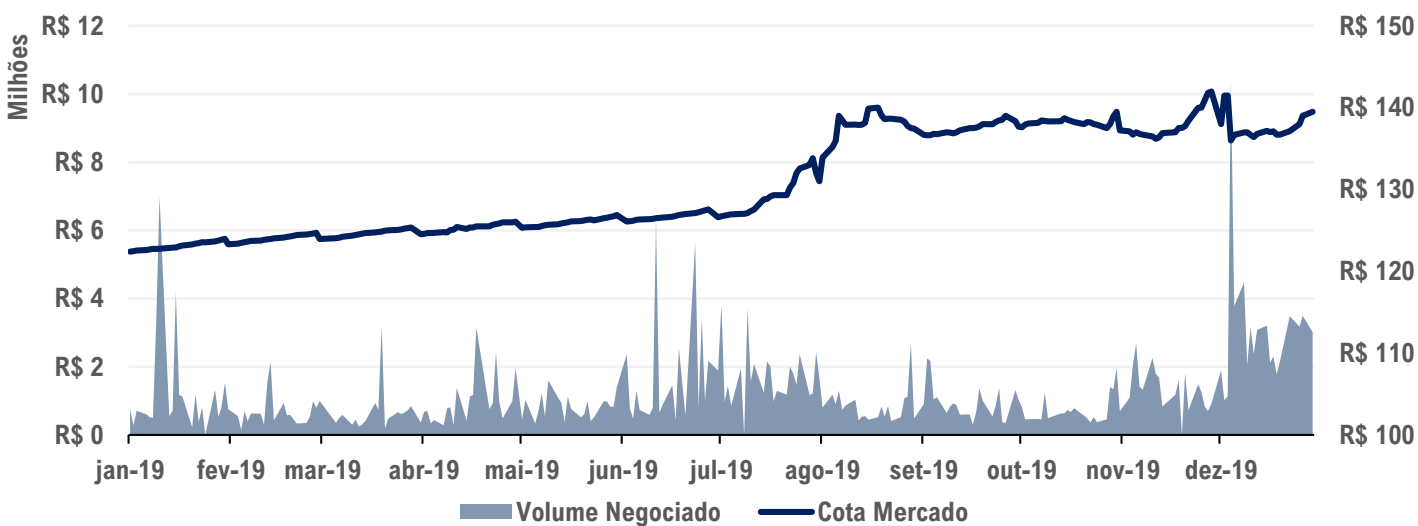
O fundo mantém sua trajetória observada de expansão da base de cotistas, contando com 13.550 cotistas ao fim de dezembro. Isso representa um crescimento de 72% frente ao mês anterior e de 891% em 2019. O crescimento do número de investidores desse mês é decorrente da entrada dos novos investidores no âmbito da 7ª Oferta de Cotas, encerrada em 03 de dezembro.

Quanto ao volume financeiro movimentado, o mês de dezembro totalizou R\$ 58,1 milhões, com média de R\$ 3,05 milhão por dia. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R\$ 307 milhões. aproximadamente.



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
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	3.445.609	13.550	R\$ 58.111.387	R\$ 3.058.494	12,3%	100%

Volume de Negociação e Cota de Mercado



Resultados

O fundo atingiu um resultado de R\$ 3.908.211 neste mês, correspondente a R\$ 1,13 por cota.

Em virtude do resultado caixa aferido no semestre e não distribuído até então, houve elevação da distribuição neste mês em R\$ 0,22.

Ressaltamos, ainda, que o volume distribuído no semestre corresponde a 98% do resultado caixa no mesmo período, cumprindo com o percentual mínimo estabelecido pela legislação.

Um ponto de atenção neste mês são as receitas classificadas como “outros”. Este fluxo é oriundo dos custos com a emissão das cotas da 7ª Oferta Pública, os quais foram menores do que o custo total projetado inicialmente. Dado o montante total captado, é natural que os custos fossem diluídos em relação ao que seria necessário caso houvesse captação de um volume igual ou próximo ao mínimo (R\$ 30 milhões). Sendo assim, a diferença entre os custos projetados e os aferidos são contabilizados como resultado no fundo e, desta forma, devem ser considerados para a distribuição.

Além disso, destacamos um crescimento de 50% nas receitas oriundas dos CRI e ingresso de receitas obtidas com equity multipropriedade (Golden Resort).

A rentabilidade com fundos de renda fixa foi substancialmente maior devido ao aporte inicial de parte considerável dos recursos integralizados na 7ª Oferta. Neste ponto, reiteramos nosso compromisso em buscar alocação célere destes recursos em ativos selecionados com o mesmo critério dos que já compõem o portfólio do fundo.

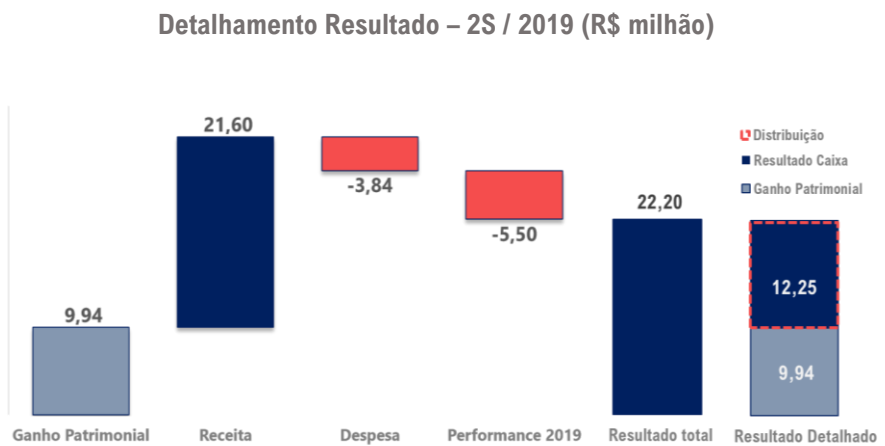
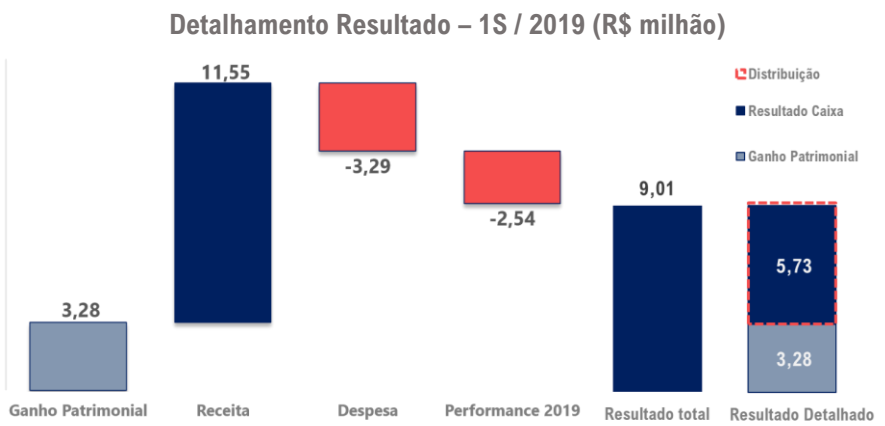
Conclusivamente, o resultado total obtido pelo fundo em 2019, considerando ganho patrimonial e receita operacional, foi na ordem de R\$ 31 milhões.

Demonstrativo de Resultado¹	out/19	nov/19	dez/19	2019/1	2019/2
Total de Receitas	4.546.175	1.776.760	6.543.597	11.553.685	21.596.724
CRI	344.958	374.754	562.386	330.426	2.136.347
Recebíveis Loteamentos	76.712	199.642	189.410	824.765	696.595
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	1.681.480	903.944	686.548	2.905.179	5.911.460
Equity MCMV²	2.440.281	228.372	-	7.417.467	7.542.951
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	-	-	225.000	-	225.000
Fundos de Renda Fixa	2.744	70.047	440.987	75.849	663.106
Outros	-	-	4.439.266	-	4.439.266
Total de Despesas	-1.809.744	-395.699	-2.635.386	-5.826.350	-9.341.980
Taxa de Administração	-24.100	-25.818	-22.850	-94.024	-128.281
Taxa de Gestão	-240.498	-275.394	-243.733	-808.529	-1.370.078
Performance 2018	-471.342	-	-	-1.985.369	-1.571.141
Performance 2019³	-947.020	-	-2.022.309	-2.537.802	-5.499.691
Comissão	-12.455	-10.986	-13.943	-152.073	-76.847
Outras Taxas/Despesas	-114.330	-83.501	-332.551	-248.553	-695.941
Resultado – Caixa	2.736.431	1.381.060	3.908.211	5.727.335	12.254.744
Rendimento Distribuído	-1.613.642	-1.725.515	-4.651.572	-5.865.784	-11.994.528

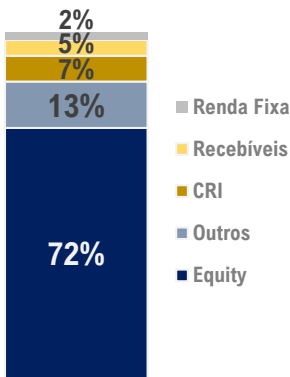
¹Não auditado

²Minha Casa Minha Vida

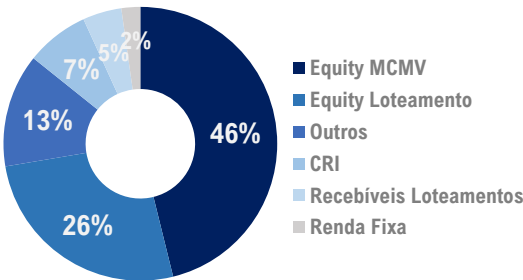
³Provisionamento Anual (acumulado com base na variação da cota patrimonial, pode variar ao longo do exercício contábil)



Receita por Tipologia*



Receitas por Tipo de Empreendimento*



*Resultados consolidados em 2019

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 majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

2.Recebíveis Imobiliários

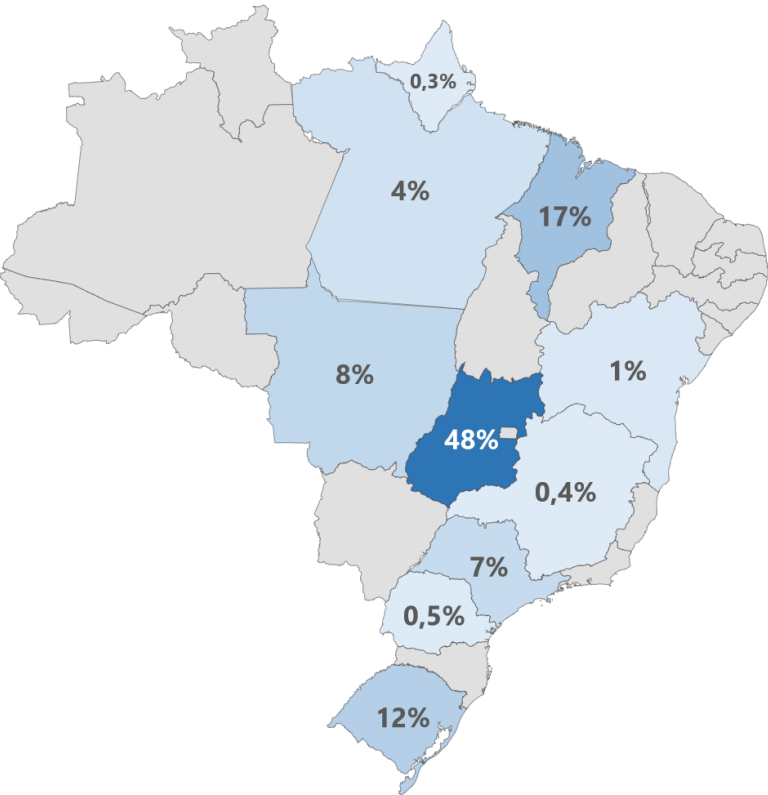
Esta classe se refere à posições diretas em imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas operações contam com ampla estrutura de garantias (coobrigação, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de créditos, fiança, alienação fiduciária de cotas, fundo de reserva e fundo de despesas), 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.

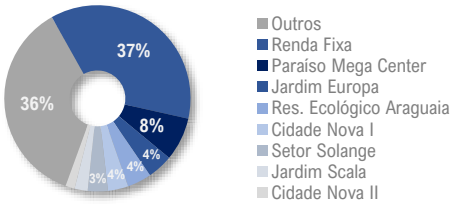
Empreendimento	VGv / VGL Total	U.I Total	U.I Lançados	Área Vendável (m²)	VGv/VGL Vendido
Total Empreendimentos Performados	R\$ 1.547 MM	17.888	22.788	3.729.471	R\$ 705 MM
Total Empreendimentos em Lançamento	R\$ 1.097 MM	6.600	1.382	1.879.756	R\$ 34 MM
TOTAL	R\$ 2.654 MM	24.488	24.170	5.609.227	R\$ 740 MM

Diversificação (% do PL)

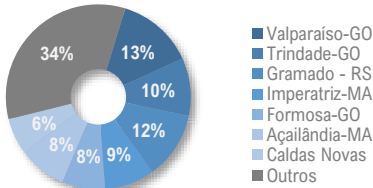
Diversificação dos Ativos Imobiliários Investidos (% do PL)



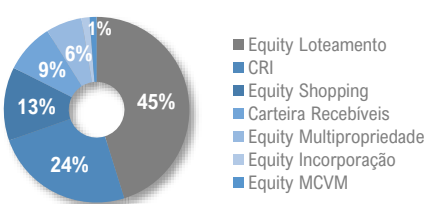
Por Ativo



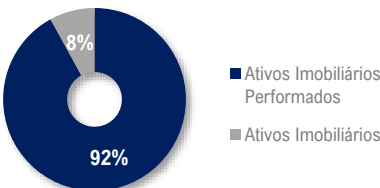
Ativos Imobiliários por Município



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.

As informações referentes às participações societárias e CRIs que foram integralizadas em dezembro serão disponibilizadas no próximo mês.

Ativo			Indicadores de Solvência						% Vendas			% Obras		
CRI	Localização	PL	Razão FM¹			Razão SD²		LTV³						
Golden Gramado - Série 141 a 143	Gramado (RS)	2,74%	261% (>130%)	●		225% (>130%)	●	57%	●	97%		57%		
Ferrasa - Série 287	Olímpia (SP)	1,24%	- (>130%)	●		791% (>130%)	●	9%	●	99%		19%		
CEM - Série 305	Pulverizado	1,11%	284% (>130%)	●		746% (>130%)	●	13%	●	85%		100%		
Gramado TR - Série 208	Gramado (RS)	0,90%	121% (>130%)	●		190% (>130%)	●	52%	●	97%		93%		
Porto Seguro - Série 56	Porto Seguro (BA)	0,85%	496% (>130%)	●		760% (>140%)	●	18%	●	98%		34%		
Olímpia - Série 104	Olímpia (SP)	1,08%	254% (>130%)	●		340% (>140%)	●	30%	●	93%		100%		
Parque dos Girassóis - Série 237	Campo Novo Parecis (MT)	0,73%	310% (>125%)	●		272% (>125%)	●	39%	●	97%		94%		
Prestige - Série 185	Foz do Iguaçu (PR)	0,46%	403% (>140%)	●		401% (>140%)	●	25%	●	77%		42%		
Quatto - Série 298 e 300	Sorriso (MT)	0,53%	131% (>120%)	●		212% (>120%)	●	47%	●	100%		100%		
Olímpia - Série 100	Olímpia (SP)	1,08%	254% (>130%)	●		340% (>140%)	●	30%	●	93%		100%		
Terra Nova - Série 182	Macapá (AP)	0,28%	169% (>120%)	●		167% (>135%)	●	59%	●	81%		85%		
Gramado Parks - Série 203	Gramado (RS)	0,44%	305% (>125%)	●		356% (>125%)	●	29%	●	93%		79%		
Praias do Lago - Série 280	Caldas Novas (GO)	3,94%	145% (>130%)	●		166% (>130%)	●	60%	●	73%		45%		
Water Park - Série 241	São Pedro (SP)	0,66%	543% (>130%)	●		600% (>130%)	●	33%	●	45%		9%		
Empreendimento			TIR Esperada		Resultado Esperado		% Vendas			% Obras				
			Previsto	Atualizado	Previsto	Atualizado	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado				
Carteira Recebíveis	Localização	% PL												
Residencial Setor Solange	Trindade GO	3,64%	1,07%	●	1,11%	72.438.876	●	72.755.933	75%	●	37%	100%	●	100%
Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	1,23%	1,09%	●	1,36%	9.833.488	●	10.727.583	100%	●	100%	100%	●	100%
Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,23%	1,07%	●	0,96%	3.616.329	●	3.610.039	68%	●	41%	100%	●	100%
Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,20%	0,57%	●	0,76%	943.197	●	1.347.082	100%	●	67%	100%	●	100%
Equity	Localização	% PL												
Shopping Paraíso Mega Center	Valparaíso GO	7,84%	2,21%	●	1,69%	33.775.707	●	31.980.815	68%	●	37%	100%	●	100%
Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,66%	0,92%	●	1,21%	51.256.328	●	64.341.433	40%	●	95%	28%	●	28%
Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	3,72%	1,64%	●	1,98%	27.273.235	●	33.626.171	88%	●	77%	100%	●	91%
Residencial Ecológico Araguaia	Senador Canedo GO	0,00%	2,50%	●	2,83%	7.094.750	●	4.332.128	45%	●	100%	82%	●	100%
Golden Resort Laghetto	Gramado RS	3,18%	1,13%	●	1,13%	6.874.552	●	6.874.552	97%	●	97%	41%	●	57%
Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2,38%	0,69%	●	0,78%	9.264.752	●	14.591.406	68%	●	85%	41%	●	57%
Residencial Park Jardins	Açailândia MA	3,86%	0,80%	●	1,03%	18.623.156	●	30.745.379	74%	●	66%	90%	●	58%
Perolás do Tapajós I	Itaituba PA	2,42%	1,38%	●	1,43%	21.943.279	●	30.861.404	86%	●	83%	76%	●	89%
Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	1,68%	1,44%	●	2,19%	23.580.605	●	31.793.373	50%	●	82%	64%	●	42%
Jardim Tropical	Alto Taquari MT	2,01%	1,43%	●	1,41%	16.357.921	●	15.950.975	100%	●	76%	100%	●	100%
Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	1,31%	1,40%	●	1,32%	27.695.612	●	28.194.761	90%	●	83%	100%	●	99%
Residencial Laguna	Trindade GO	1,28%	1,06%	●	1,10%	13.932.892	●	14.409.187	100%	●	99%	10%	●	26%
Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	1,11%	1,23%	●	1,08%	5.521.192	●	5.174.843	68%	●	70%	100%	●	100%
Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,55%	1,93%	●	2,10%	5.316.293	●	2.241.194	40%	●	46%	2%	●	8%
Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,66%	1,67%	●	1,75%	66.889.900	●	60.403.655	0%	●	-	0%	●	-
Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,24%	1,37%	●	1,40%	9.323.025	●	8.253.746	0%	●	-	0%	●	-
Residencial Masterville Juína	Juína MT	0,48%	1,10%	●	1,42%	12.139.764	●	9.094.833	0%	●	50%	0%	●	28%
Talk Marista	Goiânia GO	0,30%	2,58%	●	2,58%	4.450.468	●	4.450.468	0%	●	8%	0%	●	0%
Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,28%	1,23%	●	1,07%	15.384.263	●	14.362.723	0%	●	-	0%	●	-
Residencial Cristais	Cristalina GO	0,29%	1,27%	●	1,31%	123.555.426	●	129.641.011	0%	●	-	0%	●	-
Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,75%	1,30%	●	1,21%	14.513.021	●	17.503.374	0%	●	29%	0%	●	0%
Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,28%	1,85%	●	1,85%	1.823.953	●	1.823.953	0%	●	2%	0%	●	0%
Parque Benjamim	Hidrolândia GO	0,28%	1,97%	●	1,72%	14.049.032	●	20.428.614	0%	●	68%	0%	●	6%
Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,30%	1,35%	●	1,68%	3.452.156	●	6.370.847	18%	●	64%	0%	●	22%
Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,19%	1,10%	●	1,09%	5.893.394	●	5.811.257	0%	●	-	0%	●	1%
Varzea Grande Empreendimentos II	Varzea Grande MT	0,15%	1,44%	●	1,47%	21.997.848	●	18.478.894	0%	●	0%	0%	●	0%
Varzea Grande Empreendimentos I	Varzea Grande MT	0,15%	1,59%	●	1,54%	35.821.927	●	30.226.364	0%	●	0%	0%	●	0%
Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,11%	1,97%	●	1,97%	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%

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: 3,94%



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: 1,24%



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: 1,08%



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: 0,85%



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: 0,66%



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\$ 1.259.884
% do PL: 0,28%



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: 2,74%



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: 1,11%



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: 0,73%



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: 0,53%



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: 0,44%

Portfólio – Carteira de Recebíveis



Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 53,3 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
Unidades Imobiliárias: 790
Valor investido: R\$16.501.767
% do PL: 3,64%



Residencial Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)
VGV: R\$ 2,1 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
Unidades Imobiliárias: 30
Valor investido: R\$ 925.079
% do PL: 0,20%



Residencial Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)
VGV: R\$ 8,2 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
Unidades Imobiliárias: 150
Valor investido: R\$ 5.553.491
% do PL: 1,23%



Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 2,7 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
Unidades Imobiliárias: 44
Valor investido: R\$ 1.060.650
% do PL: 0,23%

Portfólio – Equity



Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 99,1 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
Unidades Imobiliárias: 2.542
Valor investido: R\$ 16.690.232
% do PL: 3,72%



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
Unidades Imobiliárias: 1.713
Valor investido: R\$ 7.555.227
% do PL: 1,68%



Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)
VGV: R\$ 18,2 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
Unidades Imobiliárias: 295
Valor investido: R\$ 9.106.606
% do PL: 2,01%



Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 43.888 m²
Unidades Imobiliárias: 152
Valor investido: R\$ 2.508.244
% do PL: 0,55%



Residencial Jardim Europa

Localização: Formosa (GO)
VGV: R\$ 120 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
Unidades Imobiliárias: 1.845
Valor investido: R\$ 20.983.521
% do PL: 4,66%



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário O. (MT)
VGV: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 27.845 m²
Unidades Imobiliárias: 122
Valor investido: R\$ 5.040.435
% do PL: 1,11%



Residencial Ecológico Araguaia

Localização: Senador C. (GO)
VGV: R\$ 86,4 milhões
Área Vendável: 263.200 m²
Unidades Imobiliárias: 752
Valor investido: R\$ 0
% do PL: 0%



Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)
VGL: R\$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
Unidades Imobiliárias: 1.387
Valor investido: R\$ 35.511.062
% do PL: 7,84%



Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
Unidades Imobiliárias: 2.842
Valor investido: R\$ 5.882.605
% do PL: 1,31%



Residencial Jardim do Éden

Localização: Águas Lindas (GO)
VGV: R\$ 54,3 milhões
Área Vendável: 272.000 m²
Unidades Imobiliárias: 1.282
Valor investido: R\$ 1.340.987
% do PL: 0,30%



Pérola do Tapajós I

Localização: Itaituba (PA)
VGV: R\$ 74,8 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
Unidades Imobiliárias: 1.208
Valor investido: R\$ 10.955.818
% do PL: 2,42%



Pérola do Tapajós II

Localização: Itaituba (PA)
VGV: R\$ 97,5 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 1.500
Valor investido: R\$ 240.644
% do PL: 0,05%



Residencial Laguna

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²
Unidades Imobiliárias: 200
Valor investido: R\$ 5.804.695
% do PL: 1,28%



Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 24,0 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
Unidades Imobiliárias: 222
Valor investido: R\$ 10.801.808
% do PL: 2,38%



Residencial Master Ville Juína

Localização: Juína (MT)
VGV: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 79.625 m²
Unidades Imobiliárias: 245
Valor investido: R\$ 2.191.796
% do PL: 0,48%



Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
Unidades Imobiliárias: 1.625
Valor investido: R\$ 17.334.123
% do PL: 3,86%



Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)
VGV: R\$ 329,0 milhões
Área Vendável: 22.748 m²
Unidades Imobiliárias: 544
Valor investido: R\$ 2.981.013
% do PL: 0,66%



Parque Benjamin

Localização: Hidrolândia (GO)
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 873
Valor investido: R\$ 1.277.736
% do PL: 0,87%



Talk Marista

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 58 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 1.370.068
% do PL: 0,30%



Vitta Novo Mundo

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 22 milhões
Área Vendável: 5.606 m²
Unidades Imobiliárias: 132
Valor investido: R\$ 1.278.154
% do PL: 0,28%



Jardim dos Ipês

Localização: Araporã (MG)
VGV: R\$ 90 milhões
Área Vendável: 337.500 m²
Unidades Imobiliárias: 1.125
Valor investido: R\$ 1.694.049
% do PL: 0,38%

Golden Resort Laghetto

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ 403,3 milhões
Área Vendável: 16.743 m²
Unidades Imobiliárias: 8.625
Valor investido: R\$ 14.409.862
% do PL: 3,18%

Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 176 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
Unidades Imobiliárias: 2.202
Valor investido: R\$ 1.306.755
% do PL: 0,29%

Parque da Mata

Localização: Hidrolândia (GO)
VGV: R\$ 32 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 475.928
% do PL: 0,11%

Parque Amazônia

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 38,7 milhões
Área Vendável: 10.229 m²
Unidades Imobiliárias: 156
Valor investido: R\$ 172.996
% do PL: 0,04%

Jardim Céu Azul

Localização: Valparaíso (GO)
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 27.405 m²
Unidades Imobiliárias: 87
Valor investido: R\$ 2.905.383
% do PL: 0,46%

Várzea Grande Empreendimentos I

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 40 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 703
Valor investido: R\$ 688.966
% do PL: 0,15%



Cidade Viva Campo Verde

Localização: Campo Verde (MT)
VGV: R\$ 38 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 3.362.536
% do PL: 0,75%

Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 39 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
Unidades Imobiliárias: 441
Valor investido: R\$ 1.278.202
% do PL: 0,28%

Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)
VGV: R\$ 21,0 milhões
Área Vendável: 56.157 m²
Unidades Imobiliárias: 177
Valor investido: R\$ 863.034
% do PL: 0,19%

Cidade Viva São Domingos

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 23,8 milhões
Área Vendável: 37.440 m²
Unidades Imobiliárias: 207
Valor investido: R\$ 1.107.864
% do PL: 0,24%

T-28

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 52,6 milhões
Área Vendável: 10.528 m²
Unidades Imobiliárias: 104
Valor investido: R\$ 294.430
% do PL: 0,06%

Várzea Grande Empreendimentos II

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 96.600 m²
Unidades Imobiliárias: 483
Valor investido: R\$ 696.853
% do PL: 0,15%

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 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



Ativo Real



www.tgativoreal.com.br



ri@tgativoreal.com.br



@tgativoreal



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