



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

FEV~21



 Clique aqui para receber o relatório mensalmente

 Faça uma simulação de investimento online

 ri@tgcore.com.br

 [tgar11](#)

 [somostrinus](#)

 tgcore.com.br

 tgar11.com.br

 [Youtube/TrinusCo](#)



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\$ 1.058.663.039,71

Patrimônio Líquido: R\$ 960.887.193,37

Prazo de Duração: Indeterminado

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Classificação ANBIMA: Híbrido

Código B3: TGAR11 / ISIN: 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

Fatores de risco: [Confira aqui](#)

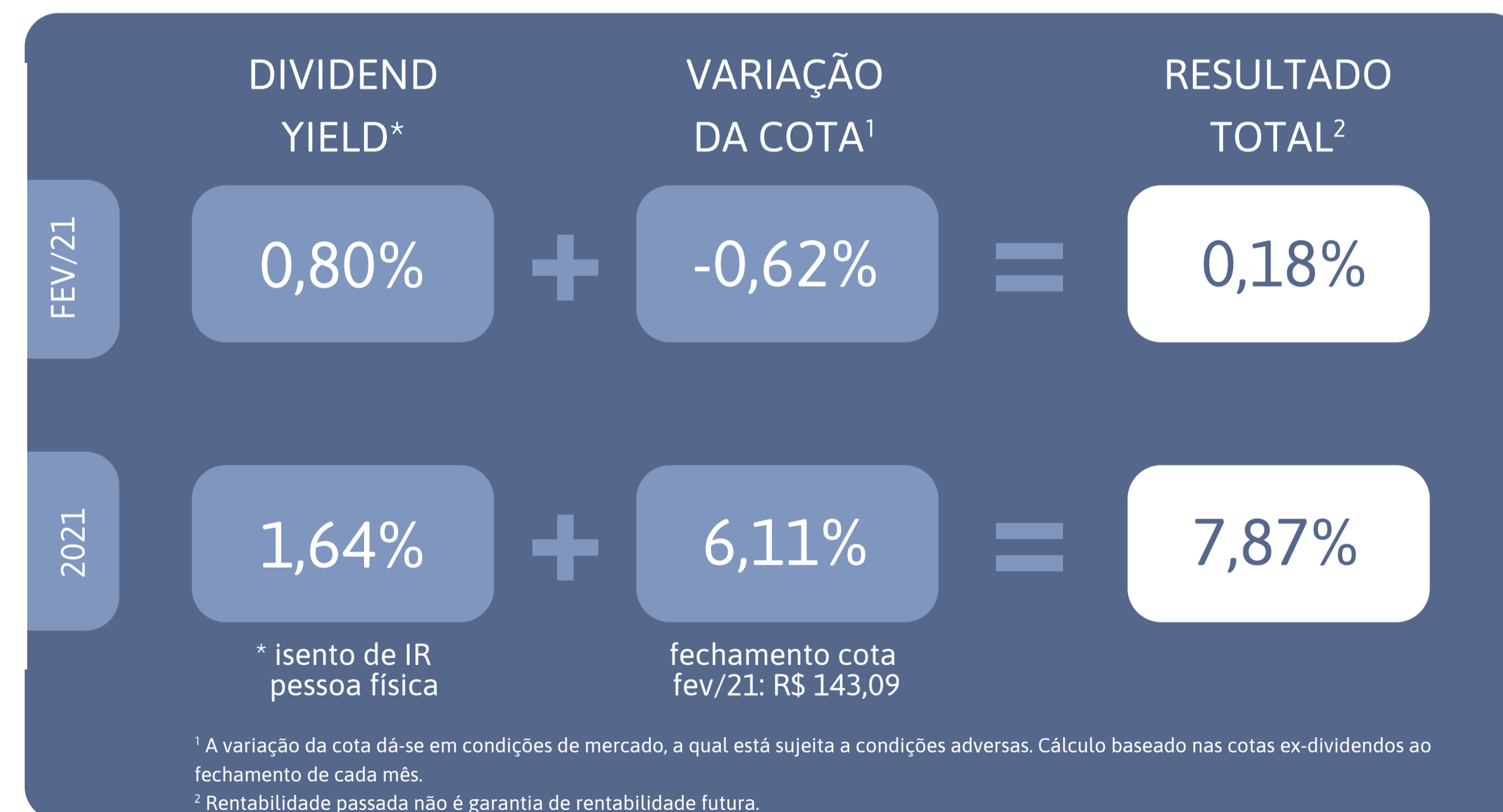
*Tributação:

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.

TESE E FUNDAMENTOS DO TGAR11

Neste Relatório Gerencial buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência. Para maiores informações, acesse nosso site www.tgar11.com.br, e confira nossa [apresentação institucional](#).



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Monitoramento de Empreendimentos

84 EMPREENDIMENTOS, LOCALIZADOS EM 13 ESTADOS
E 42 MUNICÍPIOS

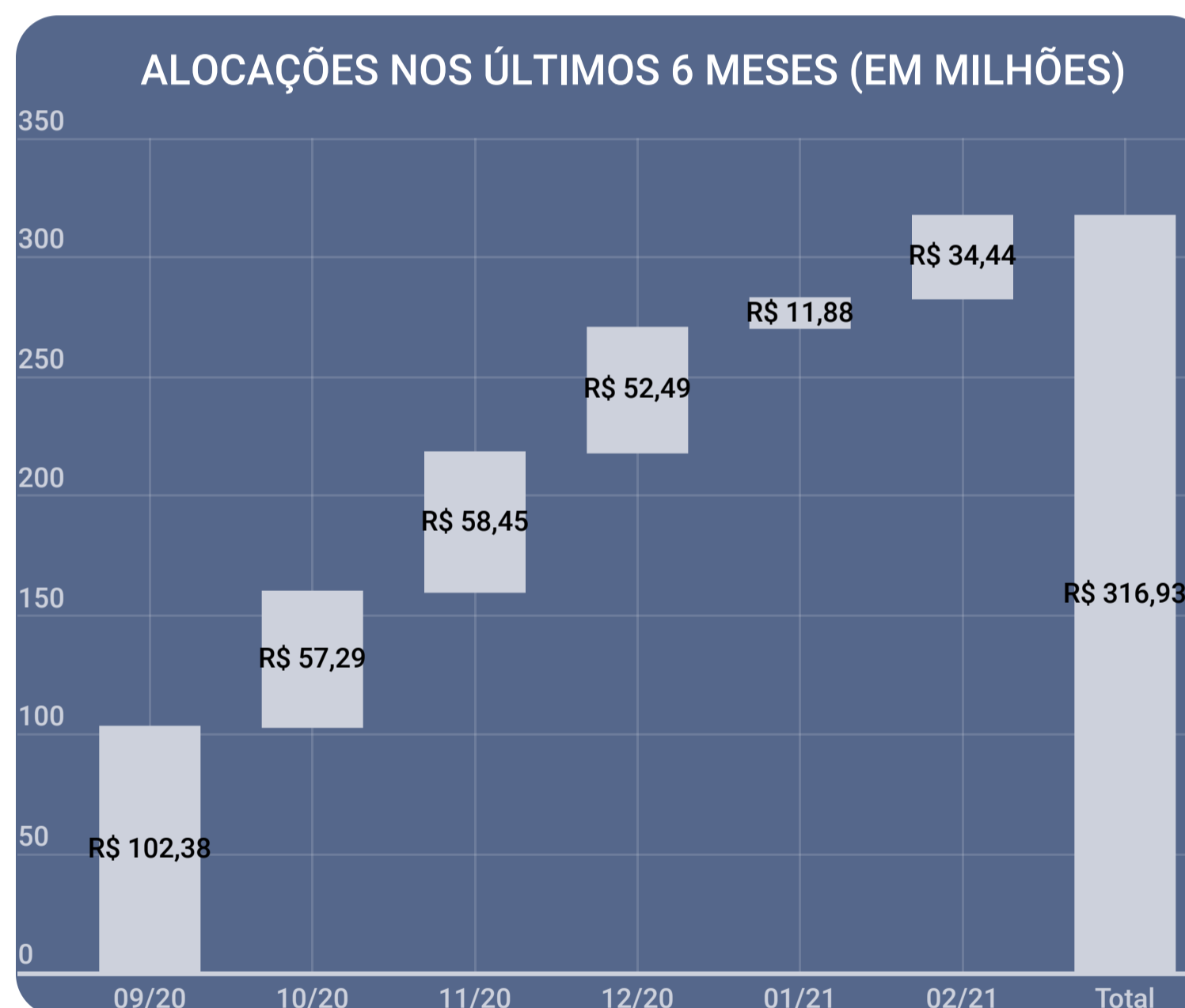
Em fevereiro de 2021, a gestão alocou R\$ 34,44 milhões, finalizando a alocação de todo recurso captado na 8ª Emissão. Com relação aos ativos de crédito, tivemos a integralização de dois CRIs para carteira. Quanto as operações de *equity*, tivemos a integralização de dois novos ativos e aportes para a continuidade no desenvolvimento dos empreendimentos já encarteirados no valor de R\$ 29,24 milhões. A originação do fundo continua bastante volumosa, onde alocamos nos últimos seis meses o montante de R\$ 316,93 milhões em ativos de crédito e *equity*, para uma média de R\$ 52,82 milhões por mês.

A carteira de *equities*, em linha com a contínua melhora do perfil de pulverização entre empreendimentos de diferentes portes, tipologias, localizações e distintos estágios de maturação, ingressou em um ciclo de certa recorrência na elevação de receitas, à medida que sempre há empreendimentos sendo lançados, recebendo esforços de vendas ou acelerando suas obras, possibilitando o reconhecimento contábil de receita de vendas (ver "PoC" na Seção Glossário).

Em fevereiro de 2021, o fundo distribuiu R\$ 1,15 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 143,09), correspondeu a um dividend yield mensal de 0,80%. O DY anualizado corresponde a 10,28%.

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 40,99% do seu PL alocado em ativos das classes Equities Loteamento e Carteira de Recebíveis. Tais classes, em termos de receita, foram o maior destaque do mês, refletindo, principalmente: (i) o seguimento das boas vendas dos empreendimentos localizados no Maranhão e Goiás; (ii) a manutenção da saúde das carteiras,

em termos de inadimplência e elegibilidade; (iii) o movimento de amadurecimento da carteira de desenvolvimento, na qual novos empreendimentos estão entrando na fase de lançamento e formação de suas carteiras de recebíveis; (iv) e a continuidade dos repasses em alguns empreendimentos da elevação recente do IGP-M na indexação dos contratos.



Em relação à carteira de *equity*, quatro eventos merecem destaque no mês de fevereiro. Em primeiro lugar, tivemos a integralização do Garavelo Center, laje comercial em Goiânia, atualmente locado para o Tribunal de Justiça e que explanaremos mais na seção "Lajes Comerciais". Em linha com nossos aportes para o desenvolvimento da carteira, tivemos avanços de obra consideráveis em diversos empreendimentos da carteira, como Residencial Park Jardins, Residencial Laguna e Residencial Jardim Scala, entre outros.

Incremento volumoso nas vendas de incorporações verticais localizadas em Goiânia, onde tivemos venda de 9% das unidades do Horizonte Flamboyant e 13% no Talk Marista. Por último, temos a perspectiva de lançamento de mais de 4 empreendimentos no primeiro semestre de 2021, o que deve contribuir para os crescentes resultados desse segmento na distribuição de dividendos.

Loteamento (inclui *landbank* e carteira de recebíveis)
40,99% do PL

A classe de *Equity* Loteamento é responsável por 40,99% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo, correspondendo ao montante de R\$ 393,87 milhões. A classe conta com 32 empreendimentos, sendo 23 com obras e/ou vendas iniciadas (40,48% do PL) e 9 considerados *landbank* (0,51% do PL).

O bom volume de distribuição de resultados mantido nesta classe de ativos no mês de fevereiro seguiu apresentando como protagonistas seis empreendimentos: (i) Pérola dos Tapajós, localizado em Itaituba (PA); (ii) Portal do Sol Green e Garden, localizado em Goiânia (GO); (iii) Jardim Scala, localizado em Trindade (GO); (iv) Residencial Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); (v) Bairro Planejado Solange, localizado em Trindade (GO); (vi) e Valle do Açaí, localizado em Açailândia (MA). Vale a pena reforçar a correlação do desempenho desses empreendimentos com a tese de alocação geográfica do Fundo, apresentada na Seção Portfólio.

O Pérola dos Tapajós I é um ativo consolidado, com quase a totalidade de seus lotes lançados e vendidos, além de ter apenas 1% de obras restante, resultando em uma carteira de recebíveis robusta e com exposição financeira residual. A procura por lotes no empreendimento está alta mesmo com poucas unidades disponíveis à venda, reduzindo o impacto de eventuais distratos e garantindo a saúde da carteira. O sucesso do empreendimento é tamanho que está previsto, no primeiro semestre de 2021, o lançamento do Esmeralda dos Tapajós, antigo Pérola dos Tapajós II, empreendimento atualmente configurado como *landbank*, e que, baseado no sucesso de seu antecessor, deverá render bons resultados para o Fundo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

O Portal do Sol Green e Garden são dois condomínios fechados de alto padrão, com 100% das obras realizadas e 100% dos lotes disponíveis vendidos. O alto *ticket* médio de seus lotes, aliado à baixa inadimplência e às obras finalizadas, tornam o ativo uma presença natural entre os empreendimentos que mais contribuem para nossa distribuição de rendimentos. Ainda podemos acrescentar a possibilidade de lançamento de mais 207 unidades que incrementarão consideravelmente a sua carteira de recebíveis.

O Jardim Scala é um loteamento com 334 unidades, localizado em Trindade, região metropolitana de Goiânia, onde praticamente todos os lotes disponíveis à venda já foram comercializados, não restando novas unidades a serem disponibilizadas. O empreendimento conta com aproximadamente 97% de suas obras concluídas e entrega prevista para o fechamento do primeiro semestre desse ano.

O Bairro Planejado Solange foi relançado no mês de setembro de 2020, deixando de ser um loteamento aberto e sendo o primeiro bairro planejado desenvolvido pelo Fundo. No mês de fevereiro, o ativo contava com 70% dos seus lotes disponíveis vendidos. Devido às fortes chuvas que atingiram a região metropolitana de Goiânia nesse início de ano, alteramos nosso cronograma de entrega da praça do empreendimento para o final de março, data que poderá ser alterada, visto que o *lockdown* foi decretado em Goiás durante a primeira quinzena de março, com possibilidade de extensão. A finalização da praça será marcada pela retomada dos esforços de vendas.

O Residencial Jardim Europa é um loteamento na cidade de Formosa (GO), com 81% dos seus lotes disponíveis vendidos e evolução considerável no volume de obra, cerca de 2% para um consolidado de 36% ao fechamento de fevereiro. O empreendimento teve sua quarta etapa lançada no último trimestre de 2020 e está com um bom volume de venda. O empreendimento tem mais duas etapas para serem lançadas, sendo que a quinta deverá ser lançada ainda em 2021.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - 22,38% do PL

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 22,38% do seu PL alocado em 35 séries de CRI, correspondendo ao valor de R\$ 215,05 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI teve um aumento marginal, variando de inflação + 10,97% a.a para inflação + 11,07% a.a. A porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, apresentou aumento marginal, de 59% para 60%. Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 88,57% vendidos e com 86,51% das obras concluídas.

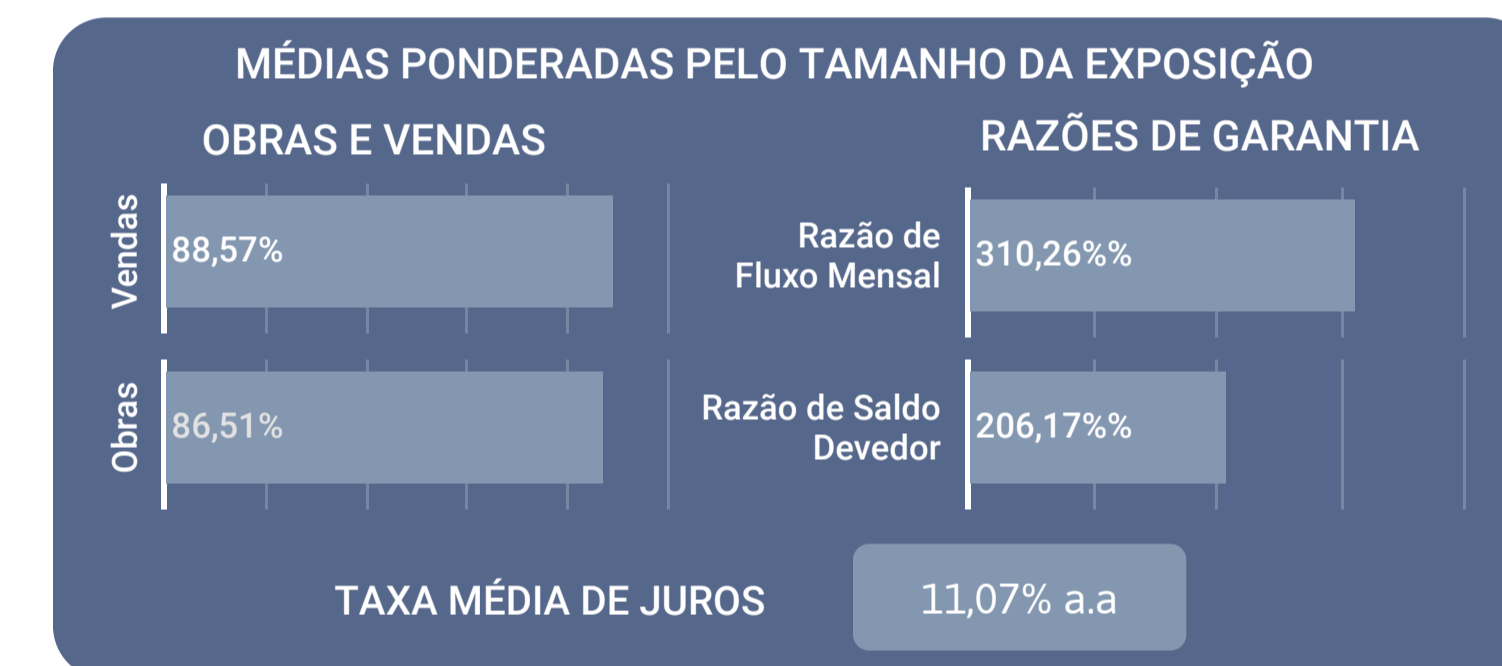
A Razão de Fluxo Mensal (RFM) traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores e, no mês de fevereiro, a média aferida foi de 310,26%. Já a Razão de Saldo Devedor (RSD), por sua vez, traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor, tendo apresentado valor médio em janeiro de 206,17%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 3,1 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 2,1 vezes maior que o saldo devedor.

Em fevereiro houve o pré-pagamento de uma operação e a integralização de duas novas operações:

Quitação antecipada das Séries 237ª e 239ª CRI Parque dos Girassóis. Previamente a sua quitação, a posição alocada na operação era de R\$ 8,01 milhões. Conforme estabelecido no Termo de Securitização, o pré-pagamento enseja multa de 2% sobre o saldo devedor, valor que foi recebido pelo Fundo.

Aquisição da Série 161ª Subordinada do CRI Hanei no montante de R\$ 3,42 milhões com remuneração de IPCA + 15% a.a. A operação tem como lastro a carteira de recebíveis do Cumaru SP Golf, incorporação vertical localizada na cidade de São Paulo (SP). O prédio consta com 112 apartamentos, VGV de R\$ 143,11 milhões. A operação possui como garantias: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) alienação.

Aquisição da Série 501ª Sênior e 502ª Subordinada do CRI União do Lago, no montante total de R\$ 1,70 milhões com remuneração de IPCA + 12,08% a.a para a subordinada e IPCA + 8,25% a.a para a sênior. A operação tem como lastro a carteira de recebíveis do loteamento Parque dos Girassóis, localizado em Campo Novo do Parecis (MT). A operação possui como garantias: (i) fiança; (ii) fundo de reserva; (iii) fundo de obras; (iv) cessão fiduciária; (v) alienação fiduciária de quotas; cessão fiduciária dos recebíveis; (ii) alienação fiduciária das cotas da desenvolvedora; (iii) fiança dos sócios.



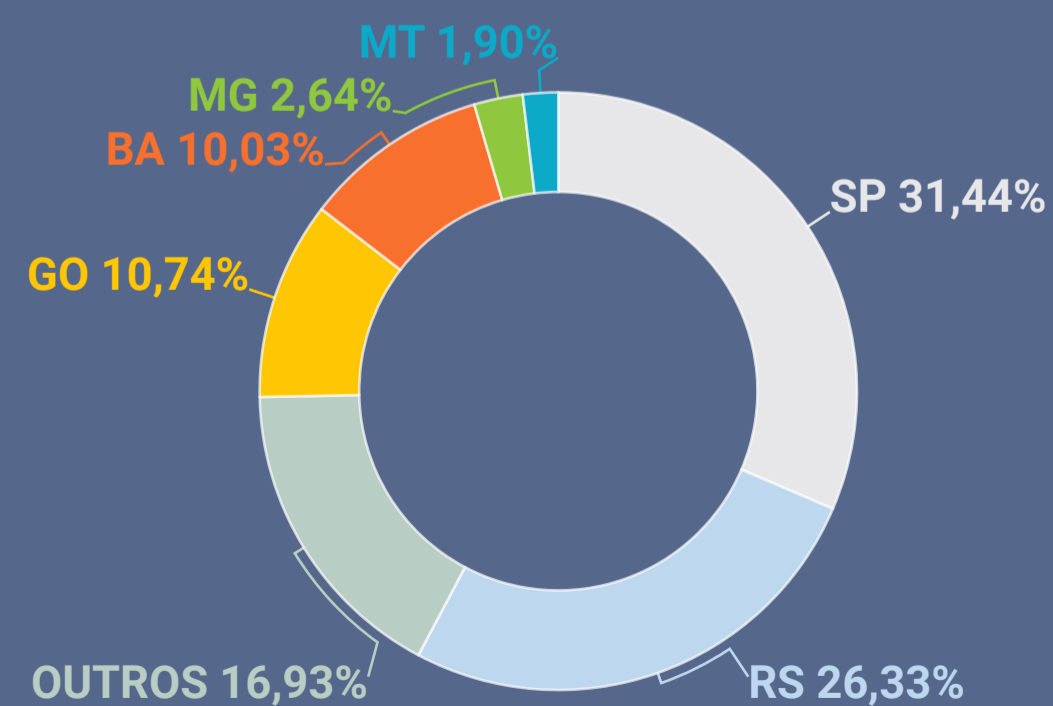
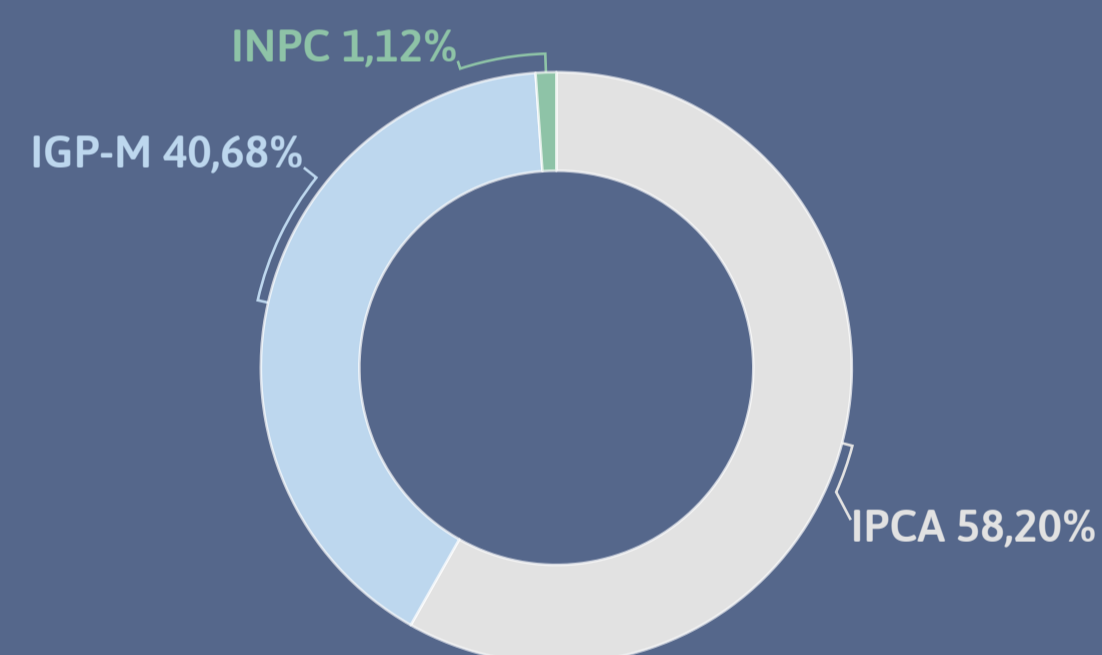
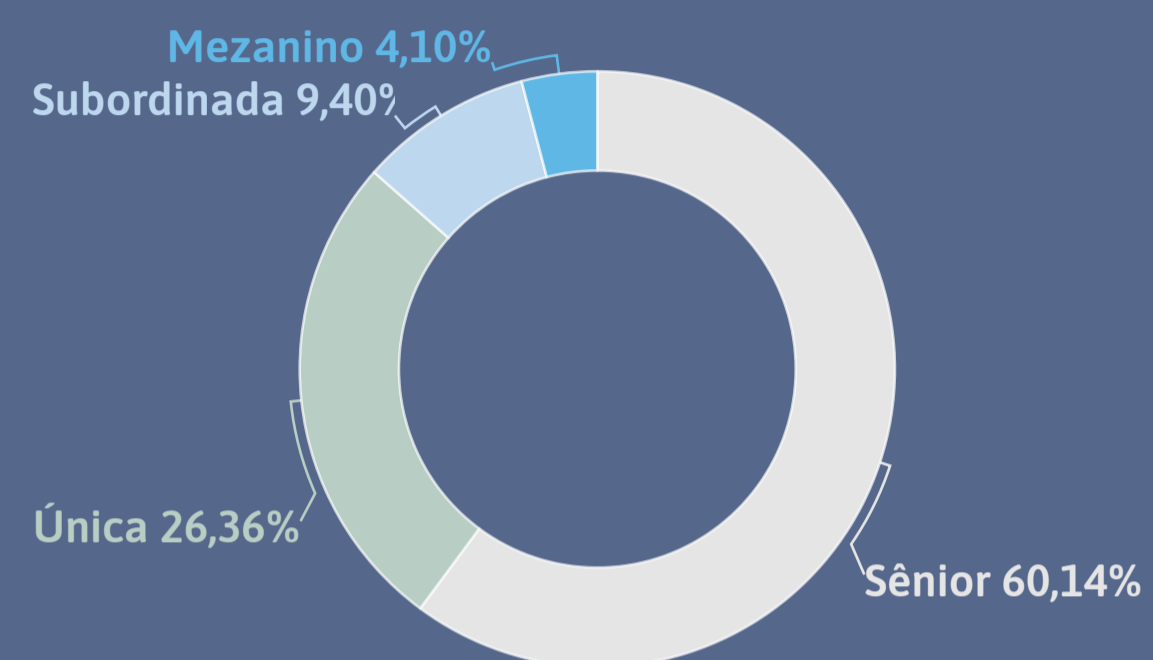
Fracionado (inclui *landbank*) 5,37% do PL

Essa classe de ativos é composta por seis empreendimentos, três lançados e três classificados como *landbank*. Essa tipologia de empreendimento é composta por unidades imobiliárias, quase sempre localizadas em cidades turísticas, vendidas na forma de cotas a mais de um comprador. O objetivo deste tipo de empreendimento é possibilitar acesso a lazer a preços competitivos, uma vez que o uso das unidades, via de regra, não se dá em tempo integral por apenas um proprietário.

Shopping Center - 4,64% do PL

O último trimestre de 2020 foi crucial para a maturação do shopping, iniciando com 51% do espaço locado e encerrando o período com 79%, incremento esse que veio na esteira de todo o trabalho envolvido no relançamento e reposicionamento comercial do empreendimento.

Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



Em fevereiro, o percentual locado do shopping teve uma queda próxima a 10%, puxada principalmente pela piora no quadro de contaminados pela Covid-19 no país, aliado a um efeito sazonal do primeiro trimestre geralmente ser mais fraco em vendas.

Compreendendo o impacto dos decretos que proíbem o funcionamento das lojas após as 20h, horário de bastante movimentação no shopping, decidimos conceder um desconto de 50% no valor do aluguel aos lojistas durante os meses de março e abril.

Incorporações (inclui *landbank*) 2,37% do PL

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 13 incorporações verticais (prédios) e 2 horizontais (condomínios de casas), sendo que cinco projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*. Os principais destaque foram o Horizonte Flamboyant, empreendimento de alto padrão em Goiânia (GO), que durante o mês de fevereiro vendeu 9% das suas unidades disponíveis, fechando o mês com um consolidado de vendas de 61%. Por fim, temos o Talk Marista, incorporação vertical também localizada em Goiânia e que registrou a venda de 13% de suas unidades ao longo do mês, para o consolidado de 44%. Dos quinze empreendimentos que compõem a carteira, oito já foram lançados, e dois já têm obras em andamento.

Ativos de bolsa 2,01% do PL

Essa classe de ativos estreia nesse gerencial, sendo composta por investimentos em cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e em ações de empresas do mercado imobiliário listadas na bolsa de valores (B3).

Os investimentos nessa classe não seguem a estratégia central do fundo, tendo um papel de gerar retorno acima da média, através do aproveitamento de janelas de oportunidades que possibilitem: (i) aquisição de ativos que estejam descontados frente ao seu potencial; (ii) cotas de bons fundos com valor abaixo do patrimonial em ofertas; (iii) e aquisição de fundos com bom dividend yield a preços descontados, permitindo maior yield on cost.

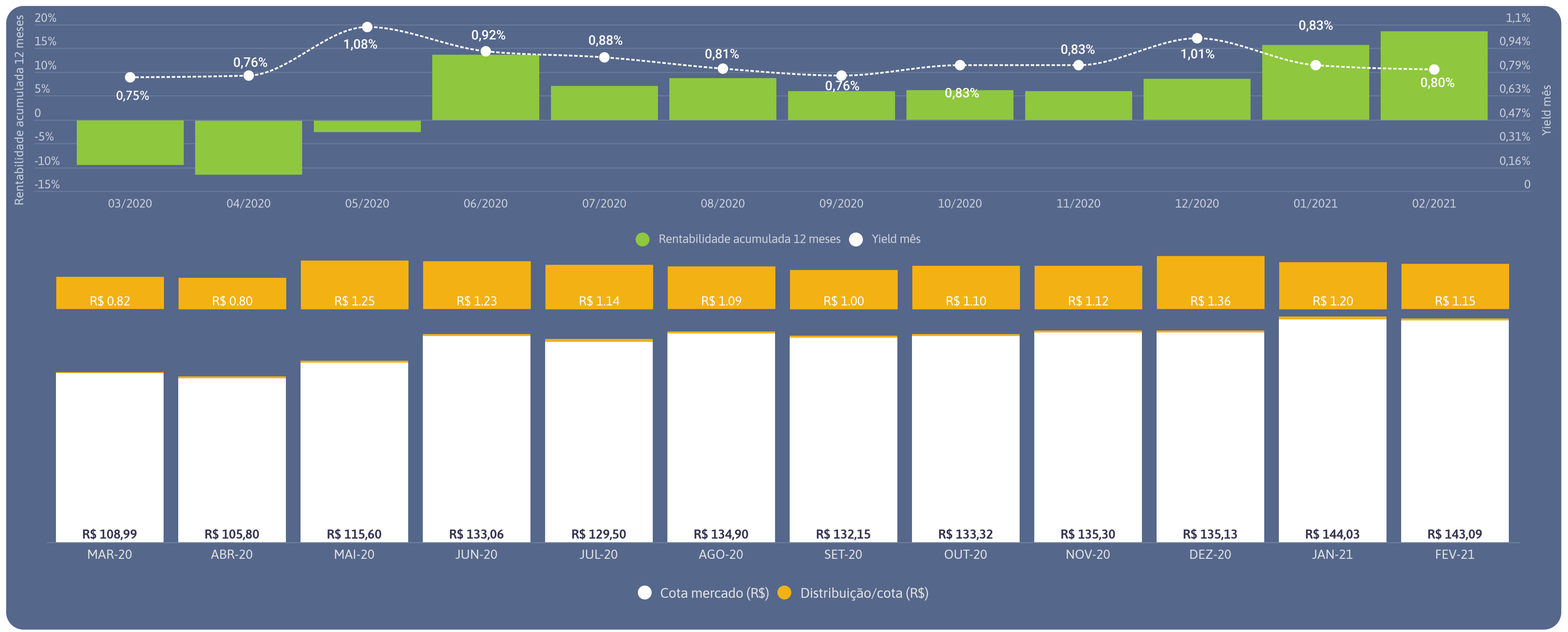
Atualmente essa classe conta com dois ativos: (i) ações da Alphaville S.A (AVLL3) e (ii) cotas do Brio Crédito Estruturado (BICE11). fundo que acabou de passar por seu IPO e que aportamos o montante aproximado de R\$ 80 mil. O fundo tem prazo de encerramento de 7 anos e buscará investir em CRIs *High Yield* indexados ao IPCA de financiamento à construção e estoque de incorporações verticais na cidade de São Paulo e de loteamentos no interior do estado de São Paulo.

O Fundo aderiu à Oferta Pública Inicial da Alphaville S.A., integralizando o montante de R\$ 25,99 milhões. A empresa possui quase meio século de história e é detentora da marca mais conhecida do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão, característica com relevante potencial de geração de sinergias com vários dos empreendimentos que já compõem a carteira do TG Ativo Real.

Imóveis Comerciais 0,13% do PL

A partir desse gerencial teremos uma seção para imóveis comerciais, ativos cujo objetivo são receitas oriundas do pagamento de aluguéis. Atualmente, essa classe consta com um ativo, o Garavelo Center, prédio comercial localizado na cidade de Goiânia (GO). A operação tem o valor de R\$ 8,40 milhões, onde o Fundo aportou R\$ 4,20 milhões para adquirir metade do prédio. O prédio tem como inquilino o Tribunal de Justiça do estado de Goiás, com um *cap rate* de 9,99% a.a, com reajuste inflacionário indexado ao IGP-M a cada 12 meses e contrato com prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020.

RENTABILIDADE



RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 0,18% em suas cotas negociadas em bolsa, ou -0,62% se desconsiderados os efeitos de distribuição de dividendos (cota ex-dividendos). Foi distribuído no mês R\$ 1,15 por cota, o que equivale a um Dividend Yield (DY) de 0,80%, ou 597% do CDI.

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
mar/20	R\$ 108,99	R\$ 108,17	R\$ 132,26	R\$ 0,82	R\$ 377.723.516
abr/20	R\$ 105,80	R\$ 105,00	R\$ 131,83	R\$ 0,80	R\$ 366.668.024
mai/20	R\$ 115,60	R\$ 114,35	R\$ 128,45	R\$ 1,25	R\$ 400.631.603
jun/20	R\$ 133,06	R\$ 131,83	R\$ 127,81	R\$ 1,23	R\$ 461.142.224
jul/20	R\$ 129,50	R\$ 128,36	R\$ 127,23	R\$ 1,14	R\$ 448.804.434
ago/20	R\$ 134,90	R\$ 133,81	R\$ 126,75	R\$ 1,09	R\$ 467.519.059
set/20	R\$ 132,15	R\$ 131,15	R\$ 124,62	R\$ 1,00	R\$ 778.315.437
out/20	R\$ 133,32	R\$ 132,22	R\$ 124,49	R\$ 1,10	R\$ 790.145.151
nov/20	R\$ 135,30	R\$ 134,18	R\$ 124,14	R\$ 1,12	R\$ 806.915.982
dez/20	R\$ 135,13	R\$ 133,77	R\$ 132,99	R\$ 1,36	R\$ 805.902.118
jan/21	R\$ 144,03	R\$ 142,83	R\$ 131,32	R\$ 1,20	R\$ 858.980.849
fev/21	R\$ 143,09	R\$ 141,94	R\$ 129,87	R\$ 1,15	R\$ 1.058.663.039

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	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	MAIO	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%

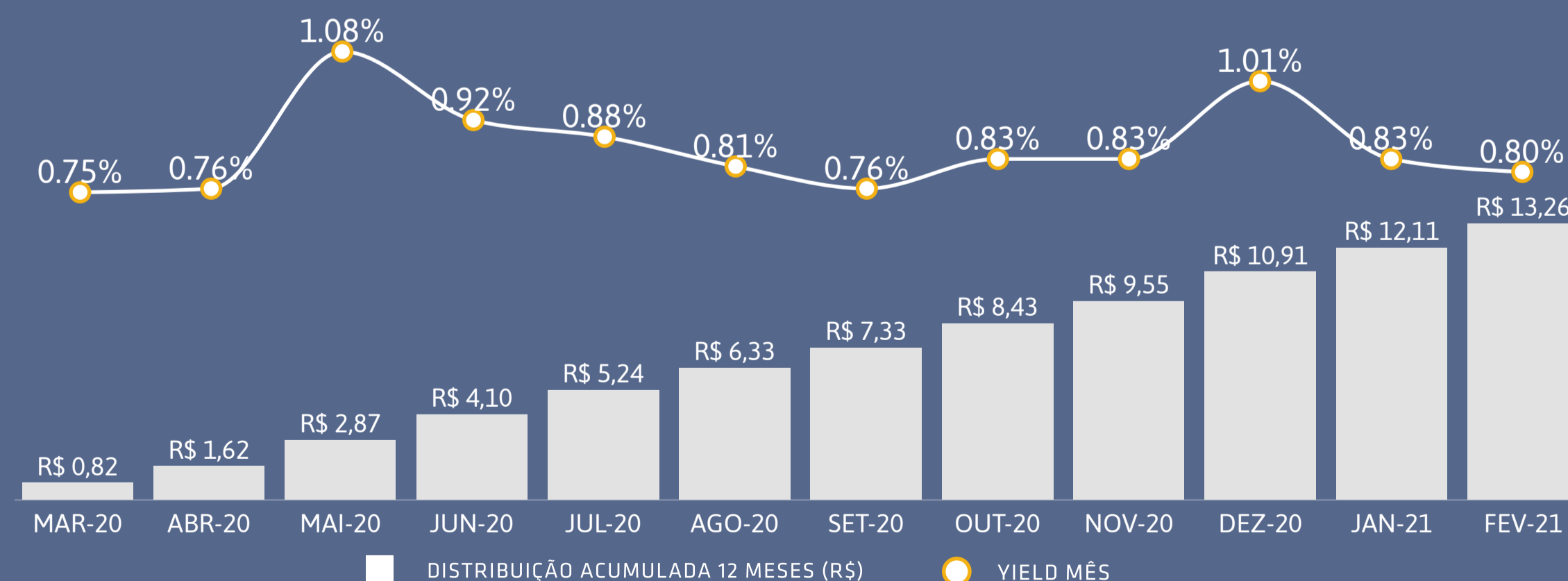
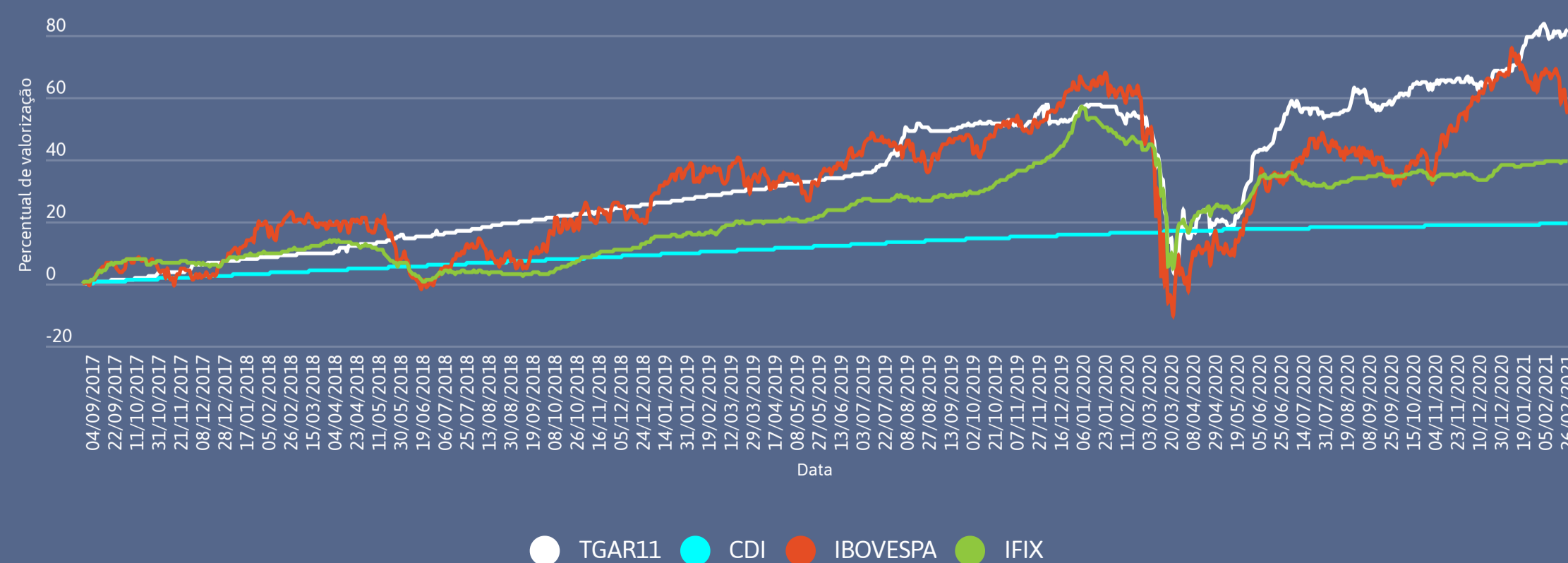
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2019	INÍCIO
TGAR11	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
% DO CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	380%	345%

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2020	INÍCIO
TGAR11	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
% DO CDI	292%	-	-	-	4229%	7601%	-	3167%	-	1054%	1558%	815%	309%	362%

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2021	INÍCIO
TGAR11	7,67%	0,18%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,87%	81,83%
% DO CDI	5131%	135%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2767,58%	425,16%

*Início da listagem do fundo na B3

VARIAÇÃO ACUMULADA (em valores percentuais)



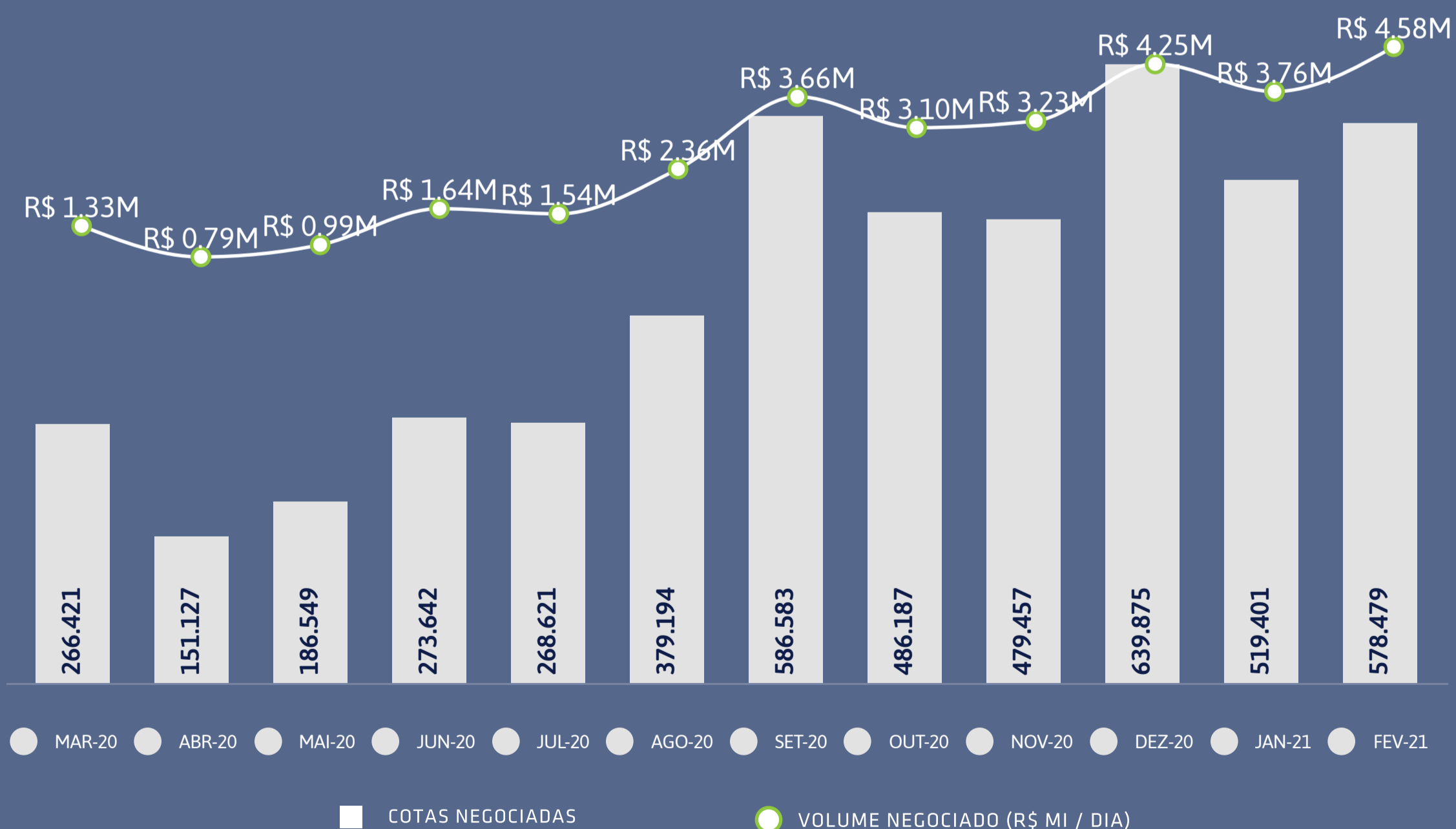
LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 57,829 investidores ao fim de janeiro. Isso representa um crescimento de cerca de 4,93% frente ao mês anterior. e 229,26% em relação ao mesmo mês do ano passado.

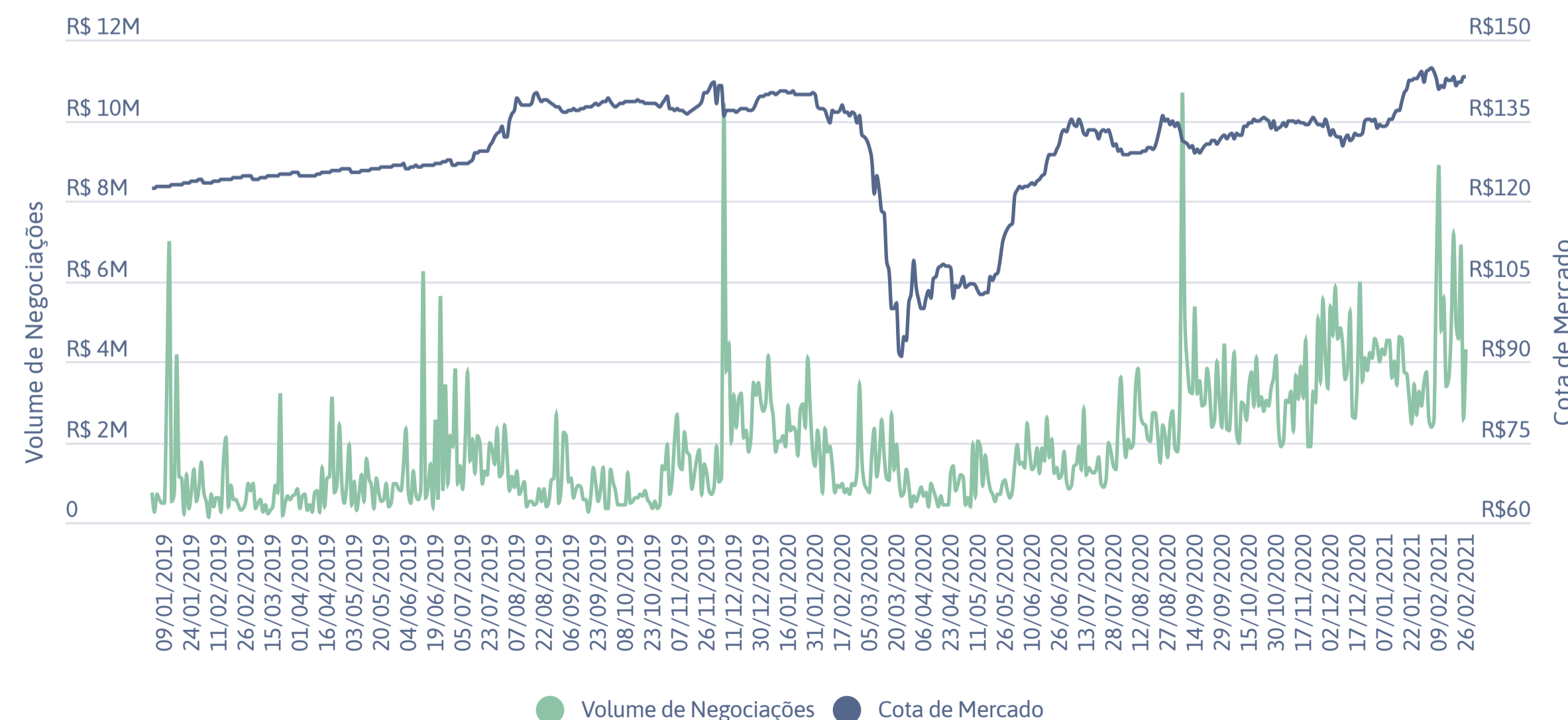
Quanto ao volume financeiro, no mês de fevereiro houve movimentação de R\$ 82,39 milhões, com média de R\$ 4,58 milhões por dia.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
MAR-20	3.465.671	17.333	R\$ 29.213.866	R\$ 1.327.903	7,7%	100%
ABR-20	3.465.671	17.739	R\$ 15.790.542	R\$ 789.527	4,4%	100%
MAI-20	3.465.671	19.219	R\$ 19.774.509	R\$ 988.725	5,4%	100%
JUN-20	3.465.671	23.463	R\$ 34.335.421	R\$ 1.635.020	7,9%	100%
JUL-20	3.465.671	26.087	R\$ 35.529.428	R\$ 1.544.758	7,9%	100%
AGO-20	3.465.671	29.999	R\$ 49.569.195	R\$ 2.360.438	10,9%	100%
SET-20	5.889.636	40.072	R\$ 76.764.161	R\$ 3.655.436	10,0%	100%
OUT-20	5.926.681	44.764	R\$ 65.018.554	R\$ 3.096.122	8,3%	100%
NOV-20	5.963.902	47.986	R\$ 64.514.398	R\$ 3.225.720	8,0%	100%
DEZ-20	5.963.902	51.747	R\$ 85.069.794	R\$ 4.253.489	10,7%	100%
JAN-21	5.963.902	55.112	R\$ 71.485.467	R\$ 3.762.393	8,7%	100%
FEV-21	7.398.582	57.829	R\$ 82.395.251	R\$4.577.513	7,8%	100%

LIQUIDEZ DE MERCADO 12 MESES



VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



RESULTADOS

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 10,42 milhões no mês de fevereiro. As receitas somaram R\$ 11,78 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,36 milhão. A distribuição no segundo mês de 2021 foi de R\$ 1,15 por cota.

Tivemos um incremento na receita proveniente de CRIs frente ao mês anterior, influenciado pelos valores crescentes de IGP-M, que não ficaram restritos a 2020, e pelo pré-pagamento do CRI Parque dos Girassóis, que ensejou multa do saldo devedor da operação e gerou uma receita não recorrente.

O resultado proveniente do *Equity* Loteamento está em linha com os meses anteriores, representando mais da metade da receita auferido no mês. Os recebimentos dessa categoria refletem o volume de vendas dos empreendimentos, a manutenção de uma carteira com baixo nível de inadimplência e o incremento dos percentuais de obra, que possibilitam o reconhecimento contábil da receita proveniente das vendas (ver "PoC" no glossário) e impactam diretamente na comercialização das unidades imobiliárias.

Demonstrativo de Resultado ¹	Dez-2020	Jan-2021	Fev-2021	2020/2	2021/1
Total de Receitas	17.282.767	10.610.299	11.784.053	58.404.962	22.394.353
CRI	8.843.201	2.661.459	5.037.711	23.984.716	7.699.169
Recebíveis Loteamentos	152.000	180.000	187.000	1.121.200	367.000
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	8.153.256	7.035.131	6.270.760	32.692.159	13.305.891
Equity MCMV ²	-	-	-	-	-
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	134.309	317.539	288.583	453.027	606.121
Reembolso	-	416.171	-	153.859	416.171
Total de Despesas	-17.746.546	-1.179.127	-1.358.199	-21.831.632	-2.537.326
Taxa de Administração	-75.415	-82.164	-78.409	-365.791	-160.573
Taxa de Gestão	-659.648	-769.932	-797.954	-3.221.596	-1.567.886
Performance 2020 ³	-16.837.224	-	-	-16.837.224	-
Comissão	-32.927	-36.281	-64.942	-108.468	-101.223
Outras Taxas/Despesas	-141.331	-290.749	-416.895	-1.298.553	-707.643
Resultado - Caixa	-463.779	9.431.173	10.425.854	36.573.330	19.857.027
Rendimento Distribuído	8.110.907	7.156.683	8.508.369 ⁴	34.927.910	15.665.052

¹Não Auditado.

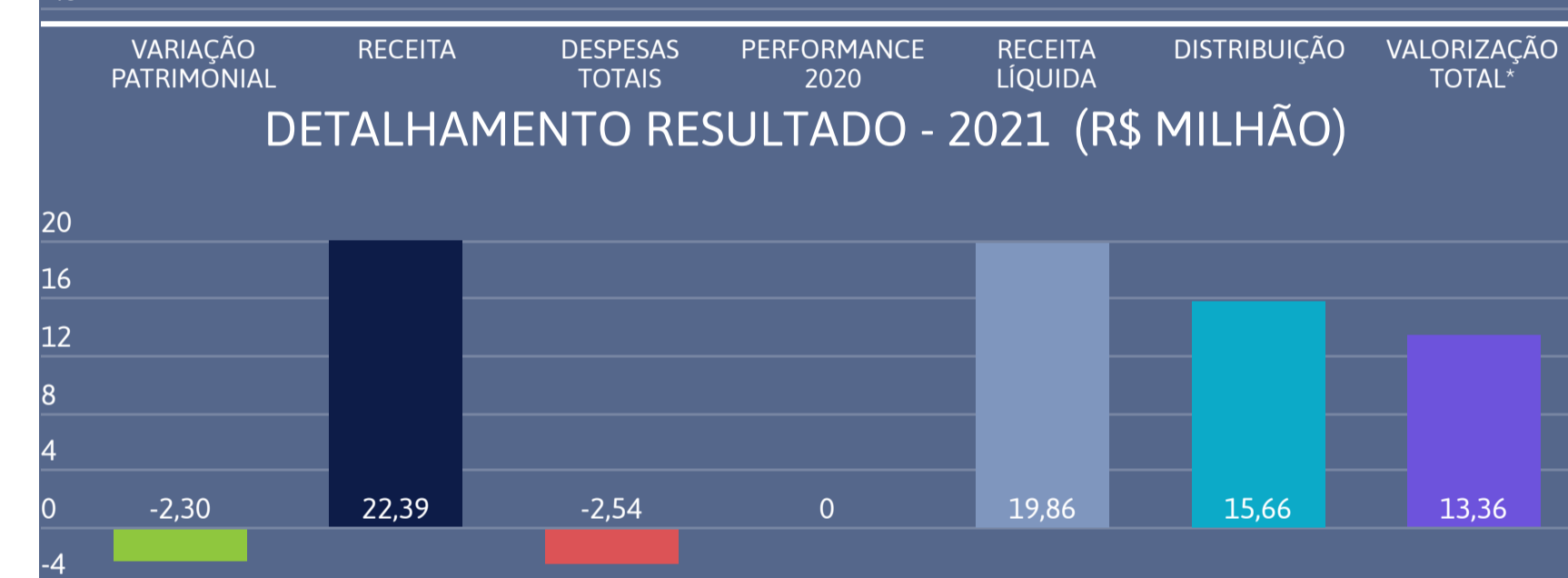
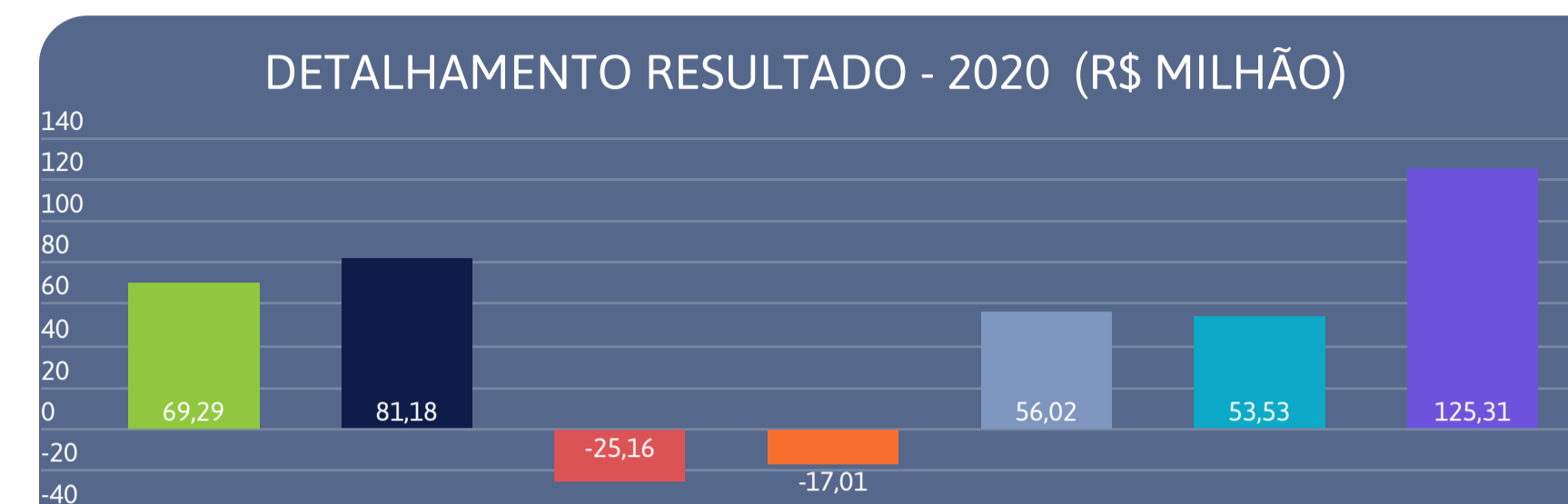
²Minha Casa Minha Vida.

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

⁴Rendimento distribuído em janeiro é composto pelos valores distribuídos para TGAR11, TGAR13 e TGAR14

*Tributação:

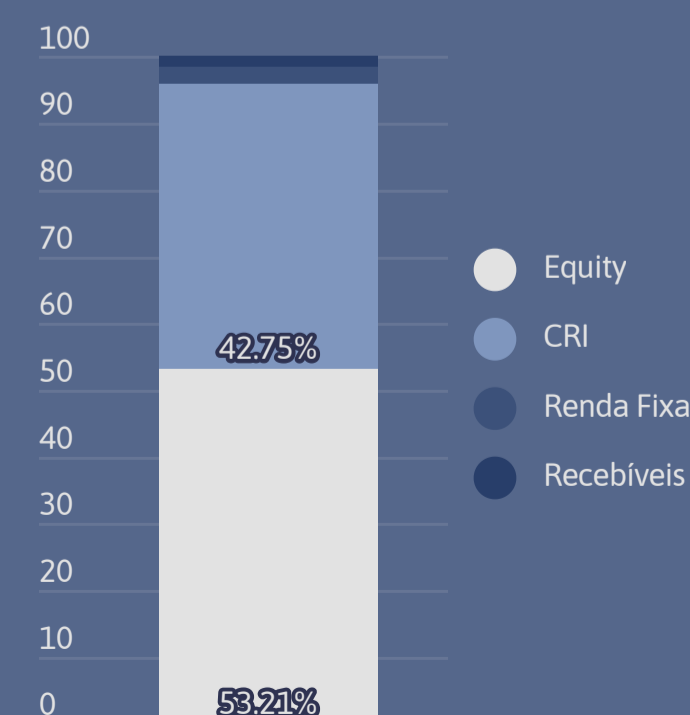
Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.



*Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

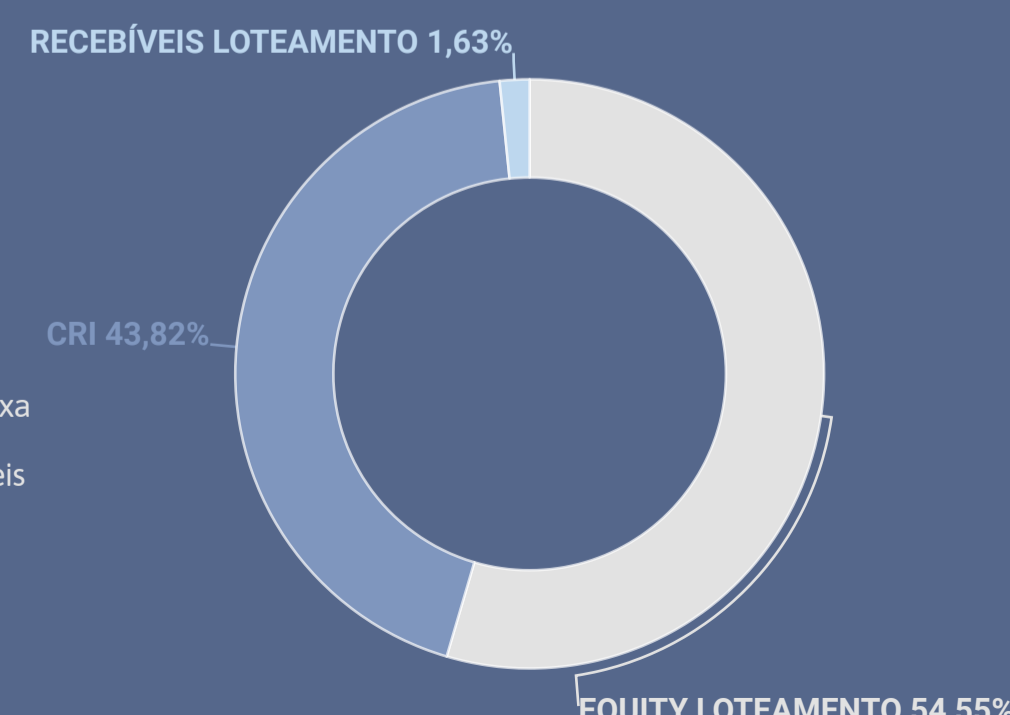
RECEITAS POR TIPOLOGIA

*Considera todas as fontes de receita



RECEITAS POR TIPO DE EMPREENDIMENTO

*Considera apenas a receita de ativos imobiliários



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 e Valparaíso de Goiás) ou a fatores regionais específicos, com destaque para três regiões: Cinturão da Soja, Matopiba (veja no glossário) 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 a 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).

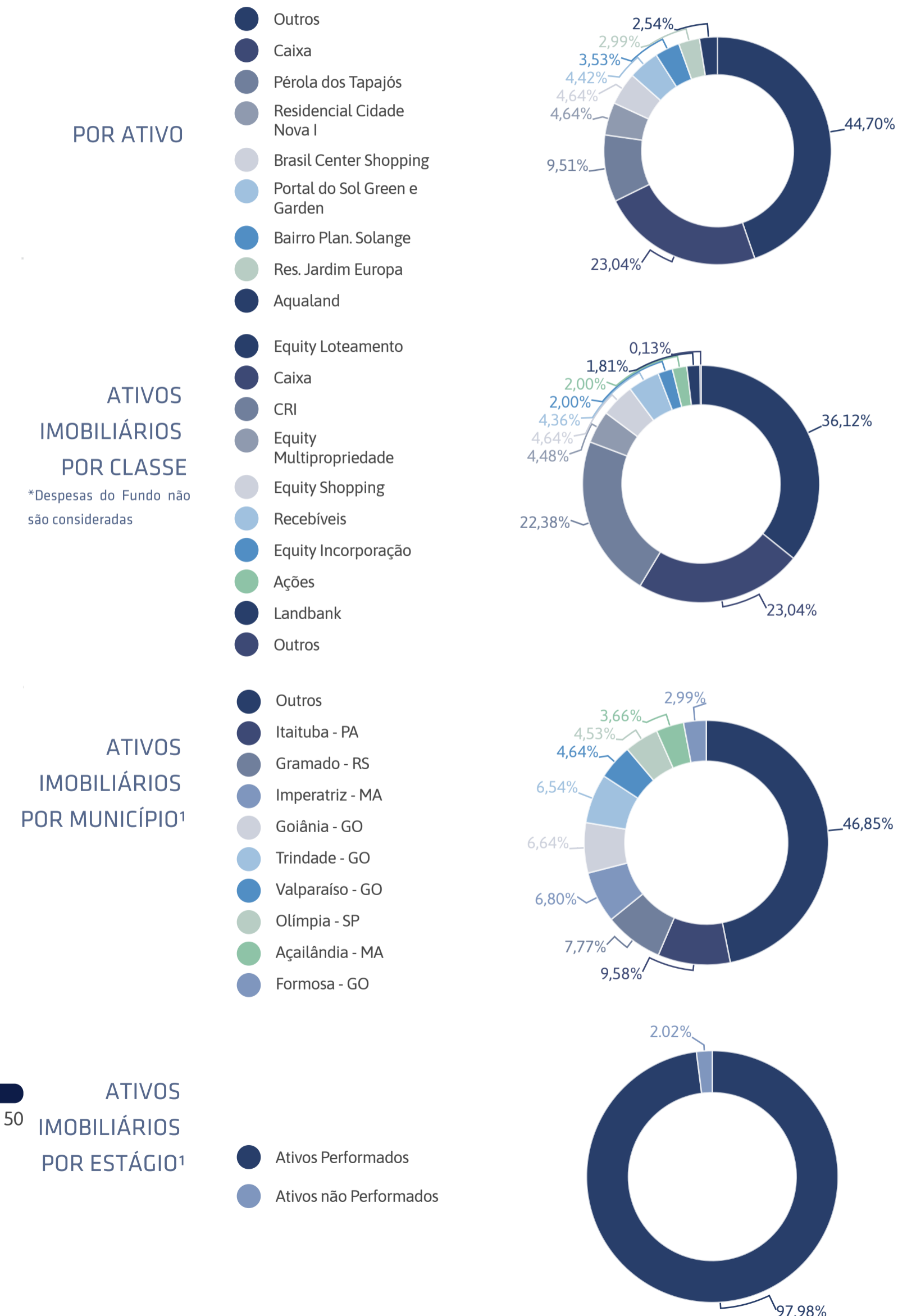
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em fase operacional, elevando ainda mais o fluxo de recebíveis e, por sua vez, impactando positivamente na distribuição de resultados do Fundo.

DIVERSIFICAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS (% DO PL)¹



¹Desconsidera % do PL alocado em Renda Fixa e em caixa

DIVERSIFICAÇÃO (% do PL Patrimonial)



PORTFÓLIO

Nº de ativos	CRI	LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador	Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	% PL	INDICADORES DE SOLVÊNCIA						Duration (anos)	Vendas	Obras
									Razão de Fluxo Mensal		Razão de Saldo Devedor		Loan to Value				
									Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-			
1	CEM 32	Pulverizado (GO&SP)	395ª e 398ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 23.979.551,63	2,50%	182,97% (>115%)	●	180,7% (>115%)	●	47,2%	●	3,3	95,2%	100,0%
2	ONDAS PRAIA RESORT	Porto Seguro (BA)	366ª	IGP-M	10,55%	Sênior	R\$ 21.568.005,24	2,24%	179,11% (>120%)	●	197,3% (>120%)	●	47,2%	●	2,4	95,3%	82,7%
3	PRAIAS DO LAGO	Caldas Novas (GO)	280ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 19.527.760,94	2,03%	186,00% (>130%)	●	93,0% (N/A)	●	69,2%	●	2,3	78,7%	100,0%
4	GPK	Gramado (RS)	449ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 15.146.564,87	1,58%	1481,87% (250%)	●	140,3% (>150%)	●	N/A	●	2,7	N/A	N/A
5	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 14.591.537,49	1,52%	359,18% (>120%)	●	398,2% (>120%)	●	21,5%	●	1,8	93,6%	100,0%
6	GOLDEN GRAMADO	Gramado (RS)	141ª, 142ª e 143ª	IGP-M	15,00%	Única	R\$ 13.460.241,78	1,40%	134,38% (>130%)	●	183,1% (>130%)	●	49,4%	●	1,8	95,1%	96,1%
7	FERRASA	Olímpia (SP)	287ª e 291ª	IGP-M	12,40%	Sênior	R\$ 13.246.394,98	1,38%	186,12% (>130%)	●	211,2% (>130%)	●	37,4%	●	1,8	94,3%	85,0%
8	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 11.991.225,18	1,25%	171,58% (>130%)	●	164,3% (>130%)	●	42,6%	●	1,8	92,3%	100,0%
9	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 11.854.149,37	1,23%	256,24% (>130%)	●	239,0% (>130%)	●	29,3%	●	1,9	92,3%	100,0%
10	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 10.483.619,47	1,09%	203,47% (120%)	●	213,1% (>120%)	●	41,7%	●	4,5	95,3%	59,6%
11	WATER PARK - SÃO PEDRO	São Pedro (SP)	241ª e 243ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 10.145.948,65	1,06%	123,61% (>130%)	●	169,4% (>130%)	●	44,6%	●	2,4	76,1%	59,4%
12	FRANZOLIN	Pulverizado (MS&SP)	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 9.984.561,56	1,04%	N/A	●	127,9% (>130%)	●	55,0%	●	3,6	80,2%	41,2%
13	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 7.382.721,50	0,77%	268,10% (>120%)	●	283,5% (>120%)	●	30,2%	●	1,8	93,6%	100,0%
14	SOLAR DAS ÁGUAS	Olímpia (SP)	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 6.407.810,53	0,67%	228,04% (>130%)	●	212,6% (>130%)	●	28,8%	●	2,5	82,9%	78,6%
15	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.964.002,09	0,41%	478,78% (>120%)	●	282,1% (>120%)	●	20,9%	●	4,0	77,6%	99,5%
16	EVE BELLA	Itumbiara (GO)	1ª	IPCA	16,00%	Única	R\$ 3.569.147,40	0,37%	N/A	●	132,6% (>130%)	●	59,7%	●	3,9	70,5%	86,9%
17	HANEI	São Paulo (SP)	161ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 3.392.667,74	0,35%	N/A	●	501,0% (>130%)	●	18,7%	●	3,6	75,0%	18,1%
18	BUONA VITTA	Gramado (RS)	314ª e 317ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 3.137.102,84	0,33%	275,45% (>120%)	●	289,5% (>120%)	●	20,5%	●	2,4	63,8%	61,0%
19	QUATTO	Sorriso (MT)	298ª e 300ª	INPC	18,80%	Subordinada	R\$ 2.407.661,65	0,25%	146,36% (>120%)	●	182,5% (>120%)	●	51,3%	●	3,3	99,8%	99,7%
20	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.703.723,57	0,18%	277,36% (>120%)	●	195,7% (120%)	●	30,1%	●	3,5	77,6%	99,5%
21	BUONA VITTA	Gramado (RS)	327ª	IPCA	14,25%	Mezanino	R\$ 1.424.835,10	0,15%	201,75% (>120%)	●	214,4% (>120%)	●	27,7%	●	2,0	63,8%	61,0%
22	FIX URBANISMO	Porto Nacional (TO)	36ª	IGP-M	11,70%	Sênior	R\$ 1.320.631,72	0,14%	227,00% (>140%)	●	227,1% (>140%)	●	20,5%	●	2,1	85,9%	100,0%
23	SOLARIS FLOWERS	Teresina (PI)	383ª	IGP-M	9,67%	Sênior	R\$ 1.129.135,96	0,12%	388,49% (>120%)	●	382,6% (>120%)	●	15,0%	●	2,4	81,8%	100,0%
24	UNIÃO DO LAGO	Campo Novo do Parecis (MT)	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 1.056.993,37	0,11%	340,36% (>130%)	●	306,0% (>130%)	●	26,0%	●	4,7	76,5%	98,3%
25	GRAMADO PARKS	Gramado (RS)	203ª	IPCA	12,00%	Sênior	R\$ 786.421,90	0,08%	291,42% (>125%)	●	622,8% (>125%)	●	13,5%	●	1,0	96,7%	100,0%
26	URBANES	Santa Maria (RS)	230ª	IGP-M	11,50%	Sênior	R\$ 692.780,84	0,07%	498,32% (>125%)	●	392,9% (>125%)	●	9,0%	●	2,2	65,7%	98,1%
27	UNIÃO DO LAGO	Campo Novo do Parecis (MT)	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 630.727,92	0,07%	228,29% (>130%)	●	222,0% (>130%)	●	37,2%	●	4,4	76,5%	98,3%
28	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 96.592,92	0,01%	178,87% (>120%)	●	191,1% (>120%)	●	46,5%	●	4,0	95,3%	59,6%

Nº de ativos	Carteira Recebíveis	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
29	Residencial Setor Solange	Trindade GO	3,53%	1,26%	●	1,06%	134.564.214	●	179.391.987	78%	●	70%	100%	●	81%
30	Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	0,58%	1,11%	●	1,57%	8.634.594	●	15.169.233	100%	●	100%	100%	●	100%
31	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,14%	0,96%	●	1,51%	1.681.074	●	4.023.819	100%	●	98%	100%	●	100%
32	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,11%	0,67%	●	0,91%	941.546	●	2.237.075	100%	●	87%	100%	●	100%
Total			4,36%	1,22%		1,29%	145.821.428		200.822.114	82,17%		76,92%	100,00%		84,20%

PORTFÓLIO
TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a)
1° T/20 17,86%
2° T/20 19,14%
3° T/20 19,02%
4° T/20 19,00%
1° T/21 18,16%

As tabelas consolidam 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.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar por exemplo, um Lucro Esperado Atualizado maior que o Previsto juntamente a uma TIR realizada inferior à prevista. Tal motivo é decorrente, em geral, de uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista.

N° de ativos	Equity - Shopping	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% LOCADO			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
33	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	4,64%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	69%	100%	●	100%
N° de ativos	Equity - Fracionado	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
34	Aqualand	Salinópolis PA	2,54%	2,12%	●	2,68%	38.494.374	●	47.632.043	10%	●	35%	2%	●	2%
35	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,95%	1,13%	●	1,13%	3.763.763	●	4.437.370	96%	●	97%	68%	●	85%
Total			4,48%	1,69%		2,01%	42.258.137		52.069.413	47,31%		61,91%	30,65%		38,03%

N° de ativos	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
36	Pérola do Tapajós I	Itaituba PA	9,51%	1,33%	●	1,77%	52.420.922	●	54.710.454	100%	●	94%	100%	●	99%
37	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,64%	1,57%	●	1,77%	24.000.256	●	35.404.727	95%	●	94%	100%	●	95%
38	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	4,42%	2,10%	●	2,10%	27.915.802	●	28.534.786	73%	●	100%	100%	●	100%
39	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	2,99%	1,20%	●	1,12%	96.288.800	●	105.748.811	56%	●	81%	32%	●	36%
40	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,17%	1,64%	●	1,72%	12.560.990	●	31.187.112	81%	●	89%	41%	●	43%
41	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,09%	1,12%	●	1,62%	29.004.062	●	44.210.833	88%	●	83%	100%	●	99%
42	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,94%	0,67%	●	0,68%	12.935.982	●	13.022.166	90%	●	99%	75%	●	97%
43	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	1,57%	0,79%	●	0,67%	25.763.510	●	29.984.909	71%	●	71%	59%	●	71%
44	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,53%	1,43%	●	1,64%	20.373.770	●	23.879.835	98%	●	95%	100%	●	100%
45	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,24%	1,37%	●	1,15%	21.052.193	●	32.959.568	62%	●	37%	88%	●	92%
46	Residencial Laguna	Trindade GO	0,94%	0,90%	●	1,19%	11.883.031	●	16.432.671	100%	●	99%	33%	●	91%
47	Residencial Masterville Juína	Juína MT	0,82%	1,43%	●	1,10%	10.341.524	●	6.797.593	58%	●	61%	40%	●	48%
48	Parque Benjamim	Hidrolândia GO	0,57%	1,29%	●	1,55%	7.542.316	●	8.629.315	94%	●	90%	15%	●	44%
49	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0,56%	1,04%	●	1,28%	5.718.758	●	8.549.911	100%	●	89%	100%	●	100%
50	Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,45%	1,41%	●	2,15%	4.092.565	●	3.768.322	76%	●	70%	13%	●	13%
51	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,39%	1,40%	●	1,39%	12.540.076	●	32.790.436	70%	●	94%	4%	●	24%
52	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,15%	0,90%	●	1,03%	15.865.948	●	16.292.634	0%	●	0%	0%	●	1%
53	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,14%	1,45%	●	1,90%	3.180.418	●	5.155.524	31%	●	47%	38%	●	37%
54	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,04%	1,17%	●	1,03%	8.329.159	●	10.053.324	31%	●	34%	0%	●	8%
Total			36,12%	1,38%		1,57%	393.480.924		498.059.607	85,06%		88,43%	80,04%		84,18%

N° de ativos	Imóveis Comerciais	LOCALIZAÇÃO	% PL	Cap rate	Vacância Física	Vacância Financeira	Índice de reajuste	início do contrato	Prazo do contrato	ABL
55	Garavelo Center	Goiânia GO	0,13%	9,99% a.a	0%	0%	IGP-M	02/2020	5 anos	2.913m²

PORTFÓLIO
TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a)
1° T/20 17,86%
2° T/20 19,14%
3° T/20 19,02%
4° T/20 19,00%
1° T/21 18,16%

N° de ativos	Equity - Incorporação	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
56	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,50%	1,85%	●	2,40%	5.316.293	●	9.481.599	63%	●	61%	23%	●	49%
57	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,45%	2,01%	●	1,30%	2.092.935	●	3.095.898	100%	●	39%	11%	●	15%
58	Soho Bueno	Goiânia GO	0,39%	3,29%	●	2,80%	3.361.102	●	2.861.102	40%	●	40%	0%	●	0%
59	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,21%	1,48%	●	1,51%	21.067.634	●	26.305.075	2%	●	4%	0%	●	0%
60	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,15%	2,01%	●	1,60%	2.739.320	●	2.587.952	36%	●	79%	0%	●	0%
61	Wish Park	São Carlos SP	0,15%	2,23%	●	2,83%	1.350.722	●	1.350.722	66%	●	67%	0%	●	0%
62	Talk Marista	Goiânia GO	0,14%	2,10%	●	2,56%	4.213.079	●	3.906.183	46%	●	44%	0%	●	0%
63	Max Serra Dourada	Goiânia GO	0,00%	1,47%	●	1,53%	4.937.695	●	4.137.695	23%	●	29%	0%	●	0%
				2,00%	2,19%	2,12%	45.078.781		53.726.226	57,49%		46,63%	15,67%		17,57%

N° de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
64	Alphaville SA	AVLL3	2,00%	881.350
65	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,01%	80

N° de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
66	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,69%	2,13%	83.699.512	abr-21	Multipropriedade
67	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,26%	2,10%	14.963.413	mar-21	Incorporação horizontal
68	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,20%	1,47%	121.985.700	fev-23	Multipropriedade
69	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,11%	1,43%	9.679.191	mar-21	Loteamento
70	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,11%	0,62%	5.121.547	mai-22	Loteamento
71	Pérola do Tapajós II	Itaituba PA	0,07%	1,44%	53.780.670	mar-21	Loteamento
72	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0,06%	1,33%	25.535.775	mar-22	Loteamento
73	Petrolina	Petrolina PE	0,05%	1,43%	54.851.954	set-21	Loteamento
74	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0,05%	1,35%	23.238.118	set-21	Loteamento
75	T-28	Goiânia GO	0,04%	2,12%	8.263.933	abr-22	Incorporação vertical
76	Land Araguaína	Araguaína TO	0,03%	1,46%	26.274.630	jun-21	Loteamento
77	Wish Araraquara	Araraquara SP	0,03%	1,94%	3.029.102	mar-21	Incorporação vertical
78	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,02%	1,35%	39.418.732	mai-23	Loteamento
79	Rua 70	Goiânia GO	0,02%	2,31%	17.615.576	abr-21	Incorporação vertical
80	Rua 1.141	Goiânia GO	0,01%	1,81%	6.483.186	mai-21	Incorporação vertical
81	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,01%	1,60%	2.654.844	mai-21	Incorporação horizontal
82	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,00%	1,44%	7.594.545	mar-21	Loteamento
83	Rua 12-A	Goiânia GO	0,00%	1,77%	8.263.933	nov-21	Incorporação vertical
84	Campos do Jordão	Campos do Jordão SP	0,00%	2,59%	111.266.614	jul-21	Multipropriedade
Total			1,81%	1,75%	623.720.975		

PORTFÓLIO - CRIs

Grupo CEM	Buona Vitta	Ondas Praia Resort	Praias do Lago	GPK	Gramado Termas Resort	Hot Beach Olímpia	Golden Gramado
Série: 395ª e 398ª	Série: 311ª, 314ª e 317ª	Série: 366ª	Série: 280ª	Série: 449ª	Série: 457ª	Série: 287ª e 291ª	Série: 141ª, 142ª e 143ª
Localização: Pulverizado (SP e GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Porto Seguro (BA)	Localização: Caldas Novas (GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 10/10/2023	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/03/2027	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 07/2025	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 15/05/2025
Taxa emissão: 8% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 10,55% a.a. + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 9,50 + IPCA	Taxa emissão: 10,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 12,40% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 15,00% a.a.+IGP-M
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 2,50%	% do PL: 0,33%	% do PL: 2,24%	% do PL: 2,03%	% do PL: 1,58%	% do PL: 1,52%	% do PL: 1,38%	% do PL: 1,40%
Olimpia Park Resort	Olimpia Park Resort	Cemara Loteamentos	Water Park	Franzolin	Gramado Termas Resort	Solar das Águas	União dos Lagos
Série: 365ª	Série: 364ª	Série: 355ª	Série: 241ª e 243ª	Série: 145ª	Série: 458ª	Série: 339ª	Série: 501ª e 502ª
Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: São Pedro (SP)	Localização: Pulverizado	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Campo Novo do Parecis (MT)
Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/09/2026	Vencimento:	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 20/11/2031
Taxa emissão: 13,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 8,00% a.a.+IPCA	Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 12,68% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+IGP-M	Taxa de emissão: 12,08% + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização:	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 1,25%	% do PL: 1,23%	% do PL: 1,09%	% do PL: 1,06%	% do PL: 1,04%	% do PL: 0,77%	% do PL: 0,67%	% do PL: 0,18%
Residencial Relva de Prata	Eve Bella	Monte Líbano	Buona Vitta	Fix Urbanismo	Solaris Flowers	Gramado Parks Resort	Urbanes
Séries: 387ª e 388ª (Sênior e Subordinada)	Série: 1ª	Série: 298ª e 300ª	Série: 327ª	Série: 36ª	Série: 383ª	Série: 203ª	Série: 230ª
Localização: Jequitibá (MG)	Localização: Itumbiara (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Pulverizado	Localização: Santa Maria (RS)
Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/11/2029	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/10/2026	Vencimento: 20/03/2023	Vencimento: 20/07/2026
Taxa emissão: 7,86% + IPCA e 15% + IPCA	Taxa de emissão: 16,00% a.a + IPCA	Taxa emissão: 18,80% a.a.+INPC	Taxa emissão: 14,25% a.a.+IPCA	Taxa de emissão: 11,70% a.a + IGP-M	Taxa de emissão: 9,67% a.a + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 11,50% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,41% e 0,18%	% do PL: 0,37%	% do PL: 0,25%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,14%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,08%	% do PL: 0,07%

PORTFÓLIO - CRIs



Cemara Loteamentos
Série: 356°
Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)
Vencimento: 20/06/2032
Taxa de emissão: 15,12% + IPCA
Amortização: mensal
% do PL: 0,01%

Hanei
Série: 161°
Localização: São Paulo SP
Vencimento: 20/01/2026
Taxa de emissão: 14% a.a + IPCA
Amortização: bullet
% do PL: 0,35%

PORTFÓLIO - Ações



Alphaville S.A
Ticker: AVLL3
% do PL: 2,00%
Quantidade: 881.350
Preço Médio: R\$ 29,50

PORTFÓLIO - Lotes em Estoque

Bairro Planejado Solange	Jardim Maria Madalena	Residencial Portal do Lago I e II	Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade (GO)	Localização: Turvânia (GO)	Localização: Catalão (GO)	Localização: Trindade (GO)
VGv: R\$ 109,90 milhões	VGv: R\$ 8,06 milhões	VGv: R\$ 2,19 milhões	VGv: R\$ 2,81 milhões
Área Vendável: 212.186 m²	Área Vendável: 30.000 m²	Área Vendável: 7.682 m²	Área Vendável: 11.440 m²
% do PL: 4,14%	% do PL: 0,72%	% do PL: 0,14%	% do PL: 0,17%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório

PORTFÓLIO - Lotes em Estoque

Garavelo Center
Localização: Goiânia (GO)
Cap rate: 10,03% a.a
ABL: 2.913m²
% do PL: 0,13%

PORTFÓLIO - Equity Performado

Pérola do Tapajós I	Residencial Jardim Europa	Brasil Center Shopping	Portal do Sol Green e Garden	Residencial Cidade Nova I	Residencial Cidade Nova II
Localização: Itaituba (PA)	Localização: Formosa (GO)	Localização: Valparaíso (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Shopping	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ R\$ 84,67 milhões	VGv: R\$ 121,91 milhões	ABL: 9.648 m²	VGv: R\$ 407,61 milhões	VGv: R\$ 101,76 milhões	VGv: R\$ 74,39 milhões
Área Vendável: 56.800 m²	Área Vendável: 393.426 m²	% do PL: 5,31%	Área Vendável: 632.947 m²	Área Vendável: 599.912 m²	Área Vendável: 201.876 m²
% do PL: 11,23%	% do PL: 3,43%		% do PL: 5,48%	% do PL: 5,32%	% do PL: 2,40%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório

Golden Resort Laghetto	Residencial Valle do Açaí	Residencial Jardim Scala	Jardim Tropical	Jardim dos Ipês	Residencial Park Jardins
Localização: Gramado (RS)	Localização: Açailândia (MA)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Alto Taquari (MT)	Localização: Araporã	Localização: Açailândia (MA)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 403,3 milhões	VGv: R\$ 126,15 milhões	VGv: R\$ 35,40 milhões	VGv: R\$ 21,96 milhões	VGv: R\$ 109,77 milhões	VGv: R\$ 116,89 milhões
Área Vendável: 16.743 m²	Área Vendável: 599.150 m²	Área Vendável: 57.406 m²	Área Vendável: 76.600 m²	Área Vendável: 337.500 m²	Área Vendável: 427.375 m²
% do PL: 2,76%	% do PL: 2,61%	% do PL: 2,41%	% do PL: 1,88%	% do PL: 1,49%	% do PL: 1,95%
	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório

PORTFÓLIO - Equity Performado

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento



Residencial Laguna	Residencial Masterville Juína
Localização: Trindade (GO)	Localização: Juína (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 15,03 milhões	VG: R\$ 32,37 milhões
Área Vendável: 49.200 m ²	Área Vendável: 79.625 m ²
% do PL: 1,17%	% do PL: 0,88%
	Acesse o Relatório



Condomínio Teriva Campina Grande	Residencial Morro dos Ventos
Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Rosário Oeste (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGL: R\$ 34,71 milhões	VG: R\$ 7,09 milhões
Área Vendável: 86.750 m ²	Área Vendável: 27.845 m ²
% do PL: 0,42%	% do PL: 0,69%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório



Residencial Jardim do Éden
Localização: Águas Lindas (GO)
Tipo: Loteamento
VG: R\$ 78,79 milhões
Área Vendável: 272.000 m ²
% do PL: 0,18%
Acesse o Relatório



Aqualand	Vitta Novo Mundo	Cidade Viva Campo Verde	Horizonte Flamboyant	Reserva Pirenópolis	Kota Bulan
Localização: Salinópolis (PA)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Pirenópolis (GO)	Localização: Votuporanga (SP)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Incorporação
VG: R\$ 469 milhões	VG: R\$ 21,48 milhões	VG: R\$ 51,31 milhões	VG: R\$ 198,29 milhões	VG: R\$ 329,0 milhões	VG: R\$ 158,13 milhões
Área Vendável: 24.312m ²	Área Vendável: 5.606 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 43.888 m ²	Área Vendável: 22.748 m ²	Área Vendável: 55.613,88 m ²
% do PL: 2,63%	% do PL: 0,64%	% do PL: 0,49%	% do PL: 0,60%	% do PL: 0,50%	% do PL: 0,29%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório















Parque Benjamim	Varzea Grande Empreendimentos I	Jardim Gramado	Parque da Mata	Talk Marista	Residencial Jardim Monte Carmelo
Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Cristalina (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 31,38 milhões	VG: R\$ 40 milhões	VG: R\$ 90 milhões	VG: R\$ 35,52 milhões	VG: R\$ 59,38 milhões	VG: R\$ 39 milhões
Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 140.000 m ²	Área Vendável: 24.750 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 114.378 m ²
% do PL: 0,66%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,30%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,17%	% do PL: 0,19%
Acesse o Relatório			Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	



Cidade Viva São Domingos	Duo Sky Garden	Wish Park	Residencial Masterville I	Petrolina	Varzea Grande Empreendimentos II
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Carlos (SP)	Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Petrolina (PE)	Localização: Várzea Grande (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 23,8 milhões	VG: R\$ 43 milhões	VG: R\$ 36,6 milhões	VG: R\$ 21 milhões	VG: R\$ 220 milhões	VG: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 37.440 m ²	Área Vendável: 10.229 m ²	Área Vendável: 6.531 m ²	Área Vendável: 56.157 m ²	Área Vendável: 1.100.00 m ²	Área Vendável: 96.600 m ²
% do PL: 0,13%	% do PL: 0,19%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,07%
	Acesse o Relatório				

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

			T-28		
Soho Bueno	Park Bahia	Rua 70	T-28	Pérola do Tapajós II	Land Araguaína
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Araguaína (TO)
Tipo: Incorporação	Tipo: Fracionado	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 43,37 milhões	VG: R\$ 198,9 milhões	VG: R\$ 188,14 milhões	VG: R\$ 52,6 milhões	VG: R\$ 97,5 milhões	VG: R\$ 30 milhões
Área Vendável: 10.528 m ²	Área Vendável: 2.085.309m ²	Área Vendável: 34.700 m ²	Área Vendável: 10.528 m ²	Área Vendável: 140.000 m ²	Área vendável: 150.000m ²
% do PL: 0,17%	% do PL: 0,04%	% do PL: 0,02%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,03%
					
Residencial Cristal	Residencial Braviello	Max Serra Dourada	Rua 1.141	Jardim Walnyza	Rua 12-A
Localização: Cristalina (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical
VG: R\$ 176 milhões	VG: R\$ 30 milhões	VG: R\$ 39,18 milhões	VG: R\$ 58,1 milhões	VG: R\$ 33,7 milhões	VG: R\$ 68,6 milhões
Área Vendável: 880.000 m ²	Área Vendável: 7.725 m ²	Área Vendável: 11.241,62 m ²	Área Vendável: 15.232m ²	Área Vendável: 105.500 m ²	Área Vendável: 14. 583m ²
% do PL: 0,02%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%
		Acesse o Relatório			
					
Wish Araraquara					
Localização: Araraquara (SP)					
Tipo: Incorporação Vertical					
VG: R\$ 54,5milhões					
Área Vendável: 9.535 m ²					
% do PL: 0,03%					

GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Venda e obras em estágio avançado.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: Método contábil que consiste em atualizar o valor contábil do investimento ao valor equivalente à participação societária do Fundo e o reconhecimento dos seus efeitos na demonstração do resultado do exercício
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	Pipeline:	Lista de ativos e empreendimentos sob análise.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	PL:	Patrimônio Líquido.
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA)	PoC:	PoC: é a sigla em inglês para Percentage of Conclusion, método contábil para o reconhecimento de receita de vendas em razão de evoluções das obras
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).	Recebíveis Imobiliários:	Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.
Duration:	Prazo médio de retorno de um investimento.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva
Equity:	Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade limitada.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento nos quais as unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que o uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Inegibilidade:	Contratos que estão a mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	Triângulo Mineiro:	Está situado entre os rios Grande e Paranaíba, formadores do rio Paranã. Uberlândia, Uberaba, Araguari, Araxá e Ituiutaba são as principais cidades.
Ibovespa:	Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGL:	Valor Geral de Locação.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Volume Financeiro:	Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.	Valor Presente	Valor do fluxo de caixa futuro previsto para uma operação, descontado por uma taxa de juros proporcional ao prazo da operação.
LTV	Loan to Value. Representa quanto a operação tem de financiamento frente ao valor total de suas garantias.	Yield Gross-up:	Distribuição de dividendos relativo ao CDI descontado de 15%.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia		

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 a Lâmina de informações essenciais e 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 13.148 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

DOCUMENTOS

REGULAMENTO VIGENTE

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2019

INFORME MENSAL





TGAR11

 @tgar11

 ri@tgcore.com.br

 tgar11.com.br

 tgcore.com.br

 Youtube/TGCoreAsset

SÃO PAULO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, N° 4055
Ed. Helbor Lead Office Faria Lima, Conj. 1105
Itaim - São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, N° 325
Ed. Trend Office Home, 12° andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

