



TGAR11

RELATÓRIO
GERENCIAL
TG ATIVO REAL

JAN~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\$ 858.980.849,09

Patrimônio Líquido: R\$ 783.186.927,13

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

Alocação dos Recursos da 8ª Emissão

Ilustramos abaixo a evolução da alocação dos recursos captados no âmbito da 8ª Emissão de Cotas, encerrada em agosto de 2020.

Valor integralizado via 8ª Emissão (líquido de custos)	R\$ 296.281.241,95
Montante alocado em setembro/2020	R\$ 102.379.867,69
Montante alocado em outubro/2020	R\$ 57.295.857,87
Montante alocado em novembro/2020	R\$ 58.446.778,58
Montante alocado em dezembro/2020	R\$ 52.488.517,00
Montante alocado em janeiro/2021	R\$ 11.800.823,75
Recursos da 8ª Emissão ainda não alocados	R\$ 13.869.397,06

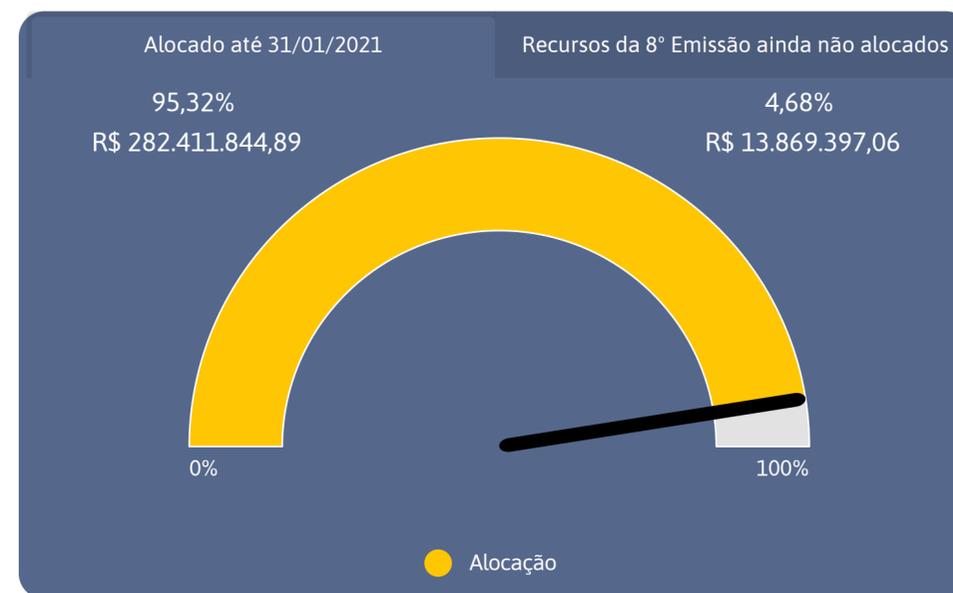
Em janeiro de 2021, a gestão seguiu alocando os recursos oriundos da 8ª emissão, dos quais R\$ 9,99 milhões foram aportados em operações de *equity* que já compunham a carteira do Fundo. Com relação aos ativos de crédito, tivemos um reforço na operação Franzolin no valor de R\$ 1,8 milhão, uma venda total e outra parcial de duas séries da operação Buona Vitta, no valor total de R\$ 20,78 milhões, que passam a integrar o caixa do Fundo.

Do montante captado na 8ª Emissão, o Fundo alocou R\$ 282,41 milhões em 5 meses, o equivalente a 95,32% do total da oferta, consolidando uma média de alocação de R\$56,48 milhões por mês. O Fundo encerrou o mês com R\$ 69,50 milhões em caixa, do qual será debitado o valor referente a distribuição de resultados aos cotistas, com pagamento previsto para o sexto dia útil de cada mês. Mesmo considerando os recursos com saída já programada, o caixa correspondia a 7,96% do PL contábil (ou patrimonial) do Fundo, patamar próximo do mínimo considerado pela Gestão como adequado em termos de liquidez. Como os recursos da 9ª Emissão, até o fechamento de janeiro, não foram cotizados, o valor captado não foi considerado na base de cálculo do Patrimônio Líquido do Fundo.

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 janeiro de 2021, o fundo distribuiu R\$ 1,20 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 144,03), correspondeu a um *dividend yield* mensal de 0,83%. O DY anualizado corresponde a 10,47%.



Alterações metodológicas

Optamos por fazer alterações em alguns indicadores, tanto na metodologia quanto na frequência de cálculo. A seguir, apresentamos essas mudanças e os motivos que nos levou a essas decisões:::

(i) *Loan to Value*:: De forma a alinhar este relatório às melhores práticas de mercado, o cálculo da LTV passará a aplicar um deságio de 30% sobre os contratos inelegíveis e sobre o valor de estoque. Assim, a nova fórmula de apuração será:

$$LTV = \frac{SDL}{(VPe + (VPi + VGV \text{ do Estoque}) * 0,7)}, \text{ onde:}$$

SDL = Saldo Devedor Líquido (ver "SDL" na Seção Glossário).

VPe = Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente (Ver "Valor Presente" na Seção Glossário).

VPi = Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente

VGV do Estoque = preço médio da unidade multiplicado pela quantidade de unidades disponíveis para venda.

(ii) Prazo de revisão dos valores esperados dos indicadores: os valores esperados de vendas, obras, resultado e TIR serão atualizados semestralmente. Essa decisão foi embasada em manter os nossos cotistas informados sobre eventuais alterações da nossa expectativa para os empreendimentos em um horizonte de tempo que permite uma melhor análise numérica. Nesse ano, teremos uma revisão extraordinária dos resultados previstos no gerencial de fevereiro, seguida de duas revisões ordinárias em junho e em dezembro.

(iii) Percentual de vendas: O percentual de vendas dos ativos de *equities* que compõem a carteira do fundo será dada pela relação entre o total de lotes vendidos e o total de lotes disponíveis para venda. Acreditamos que tal metodologia seja mais adequada, por não levar em consideração eventuais unidades nos empreendimentos que pertençam a outros sócios e não ao Fundo.

79 EMPREENDIMENTOS, LOCALIZADOS EM 13 ESTADOS
E 42 MUNICÍPIOS

Monitoramento de Empreendimentos

O Fundo encerrou o mês de janeiro com quase 49% 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.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em relação à carteira de *equity*, três eventos merecem destaque no mês de janeiro. Em primeiro lugar, temos o Residencial Cidade Nova II, que teve 94 novas unidades disponibilizadas para venda, das quais 32 já tiveram suas vendas concretizadas e mais 13 com propostas em andamento até o fechamento de janeiro. Outro marco foi a retomada do esforço de vendas no Residencial Park Jardins, que resultou em 50 vendas efetivas e 12 propostas em aberto, consolidando o total de unidades vendidas em 90% do total disponível. Pretendemos retomar os esforços de obra no empreendimento, que atualmente encontra-se 59% concluída, assim que as chuvas cessarem na região. Por último, temos o Residencial Jardim Europa, que teve sua 4ª etapa lançada no mês de novembro de 2020 e desde então obteve um aumento considerável no volume de vendas, ocasionando em 25 vendas concluídas e 73 propostas em aberto no mês de janeiro. A manutenção do atual volume de vendas nos meses vindouros gerará uma consolidação da saúde da carteira de recebíveis e a possibilidade de lançamento de novas unidades para venda.

Loteamento (inclui *landbank* e carteira de recebíveis)
48,72% do PL

A classe de *Equity* Loteamento é responsável por 48,72% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo, correspondendo ao montante de R\$ 381,57 milhões. A classe conta com 32 empreendimentos, sendo 23 com obras e/ou vendas iniciadas (48,16% do PL) e 9 considerados *landbank* (0,56% do PL).

O bom volume de distribuição de resultados mantido nesta classe de ativos no mês de janeiro seguiu apresentando como protagonistas quatro empreendimentos: Pérola dos Tapajós, localizado em Itaituba (PA), Portal do Sol Green e Garden, localizado em Goiânia (GO), Jardim Scala, localizado em Trindade (GO) e o Bairro Planejado Solange, também localizado em Trindade. Os três primeiros loteamentos supracitados seguem com quase a totalidade das unidades vendidas e baixo nível de inadimplência. 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 Pérola dos Tapajós II, empreendimento atualmente configurado como *landbank*, e que, baseado no sucesso de seu antecessor, deverá render bons resultados para o Fundo.

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, um incremento de 17% face ao último valor apresentado, sendo um sucesso de vendas. 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 94% 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 janeiro, 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 fevereiro, momento esse que será marcado pela retomada dos esforços de vendas.

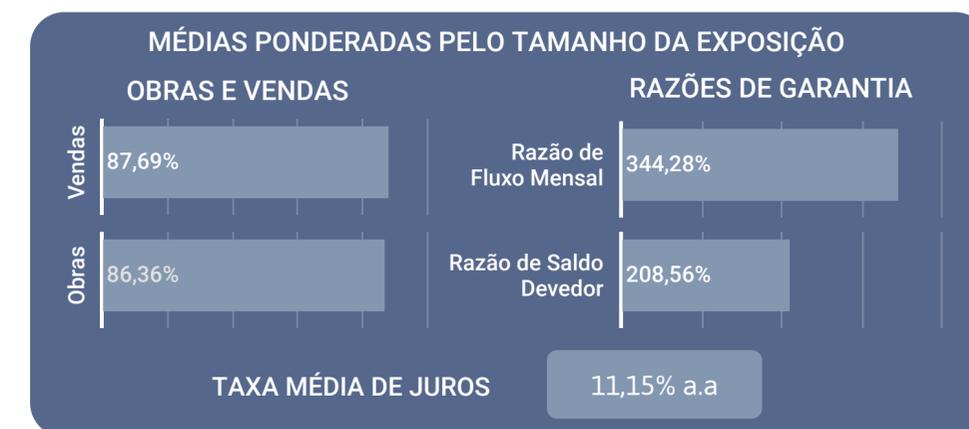
Certificados de Recebíveis Imobiliários - 28,11% do PL

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 28,11% do seu PL alocado em 34 séries de CRI, correspondendo ao valor de R\$ 220,13 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI teve um aumento marginal, variando de inflação + 10,97% a.a para inflação +

11,15% a.a. A porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, apresentou pequena redução, de 64% para 59%. Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 87,69% vendidos e com 86,36% 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 janeiro, a média aferida foi de 344,28%. 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 208,56%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 3,4 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.

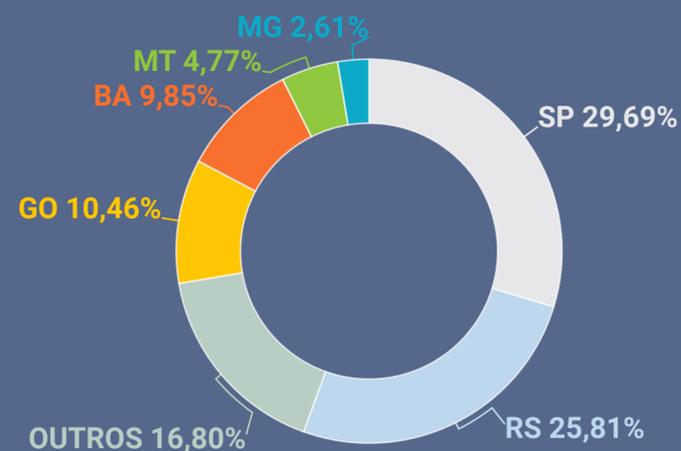
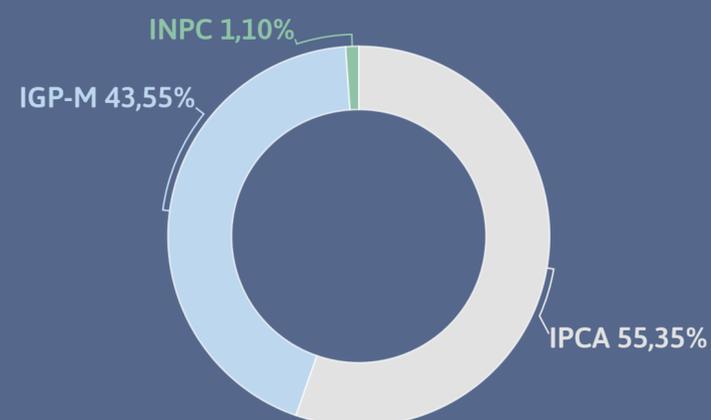
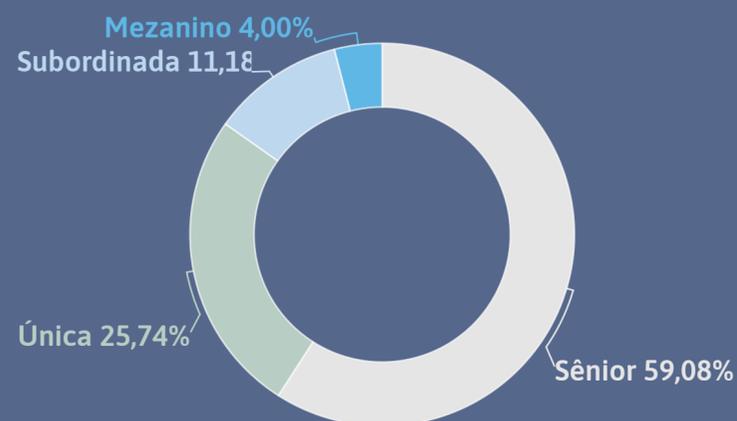
Em janeiro houve apenas um reforço, referente a operação Série 145ª Única Franzolin, no valor aproximado de R\$ 1,8 milhão. Além disso tivemos a venda total do CRI 311ª Série Sênior Buona Vitta e venda parcial do CRI 314ª Série Sênior Buona Vitta.



Fracionado (inclui *landbank*) 5,93% do PL

Essa classe de ativos é composta por cinco empreendimentos, três lançados e dois 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

Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



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 - 5,31% 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. Em janeiro, tivemos mais um mês de aumento no espaço locado do shopping, com 81% do empreendimento com contratos já firmados. Crucial ressaltar a conclusão das obras da academia *Smart Fit* no mês de janeiro, assim como sua inauguração no início de fevereiro. A academia já conta com mais de 300 alunos matriculados, resultando em um incremento no fluxo no shopping, atualmente na ordem de 2.000 pessoas/dia.

Incorporações (inclui *landbank*) 2,64% do PL

Durante o mês, tivemos a integralização de duas incorporações verticais em etapas de *landbank* para a carteira. A primeira é uma operação chamada Rua 12-A, localizada na cidade de Goiânia (GO), com lançamento previsto em novembro de 2021, VGV de R\$ 68,6 milhões e retorno esperado de 1,77% a.m. Por último, temos o Wish Araraquara, localizado na cidade de Araraquara (SP), com lançamento previsto para março de 2021, VGV de R\$ 54,5 milhões e retorno esperado de 1,94% a.m.

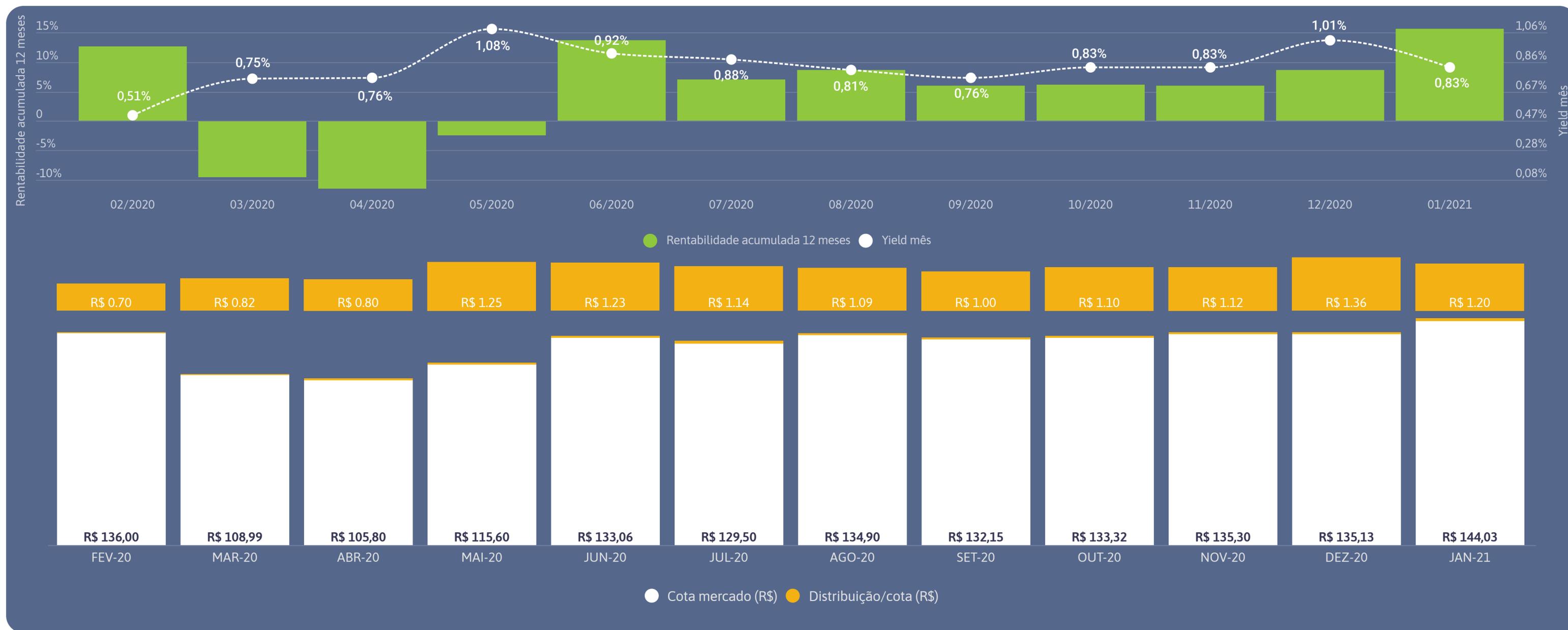
Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 13 incorporações verticais (prédios) e 2 horizontais (condomínios de casas), sendo que cinco projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*. O principal destaque foi o Max Serra Dourada, empreendimento lançado no final de 2020 e que finalizou janeiro com a venda de 6% de suas unidades, para um consolidado de 29%. Dos quinze empreendimentos que compõem a carteira, oito já foram lançados, e dois já têm obras em andamento.

Alphaville S.A. 2,47% do PL

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. A oferta, na modalidade de esforços restritos, foi coordenada pela XP Investimentos, pelo Bradesco BBI e pelo BTG Pactual, e movimentou montante superior a R\$ 300 milhões. O Pátria Investimentos, controlador da empresa, integralizou montante próximo a R\$ 150 milhões na oferta, reforçando sua confiança no futuro da empresa e no poder da marca Alphaville no mercado brasileiro.

Levando em conta que a empresa é uma marca consolidada no segmento imobiliário, aliado aos fatos apresentados em suas Demonstrações Financeiras, em especial sua carteira, que tem a capacidade de chegar a R\$ 1 bilhão, consideramos que a empresa tem a possibilidade de usar os recursos captados para distratar seus contratos inadimplentes, voltando a solidificar seu fluxo de contas a receber, e com isso, retomar sua capacidade de desenvolver seu *landbank* e amortizar sua dívida.

RENTABILIDADE



RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 7,67% em suas cotas negociadas em bolsa, ou 6,77% se desconsiderados os efeitos de distribuição de dividendos (cota ex-dividendos). Foi distribuído no mês R\$ 1,20 por cota, o que equivale a um Dividend Yield (DY) de 0,83%, ou 557% do CDI.

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
fev/20	R\$ 136,00	R\$ 135,30	R\$ 133,21	R\$ 0,70	R\$ 471.331.297
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

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%

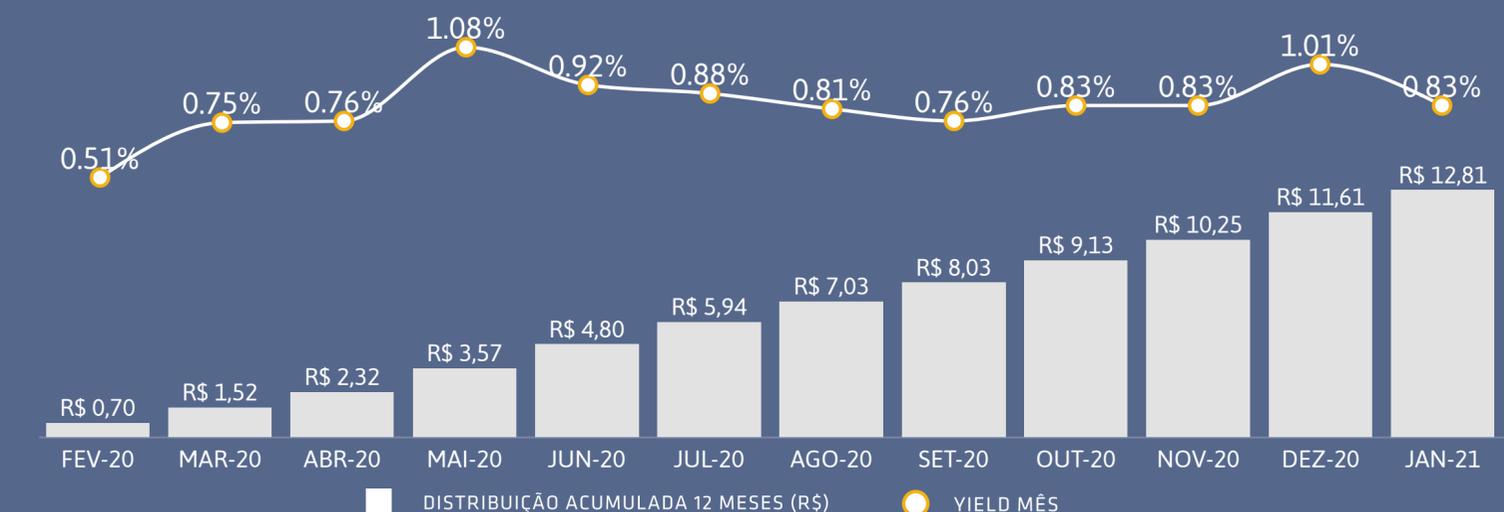
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2019	INÍCIO
TGAR11	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
% DO CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	380%	345%

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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,67%	81,50%
% DO CDI	5131%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5131%	427%

*Início da listagem do fundo na B3

VARIAÇÃO ACUMULADA (em valores percentuais)

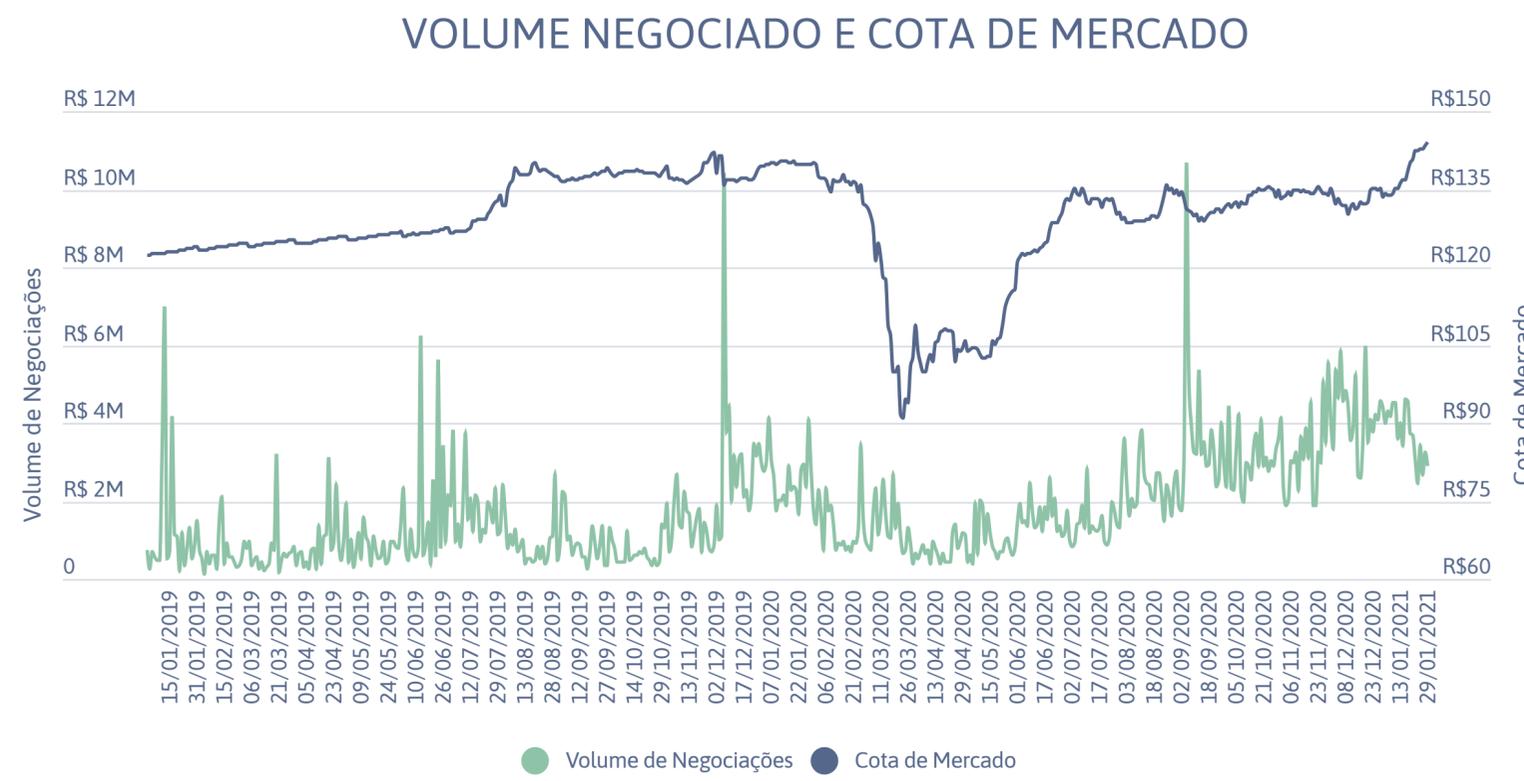
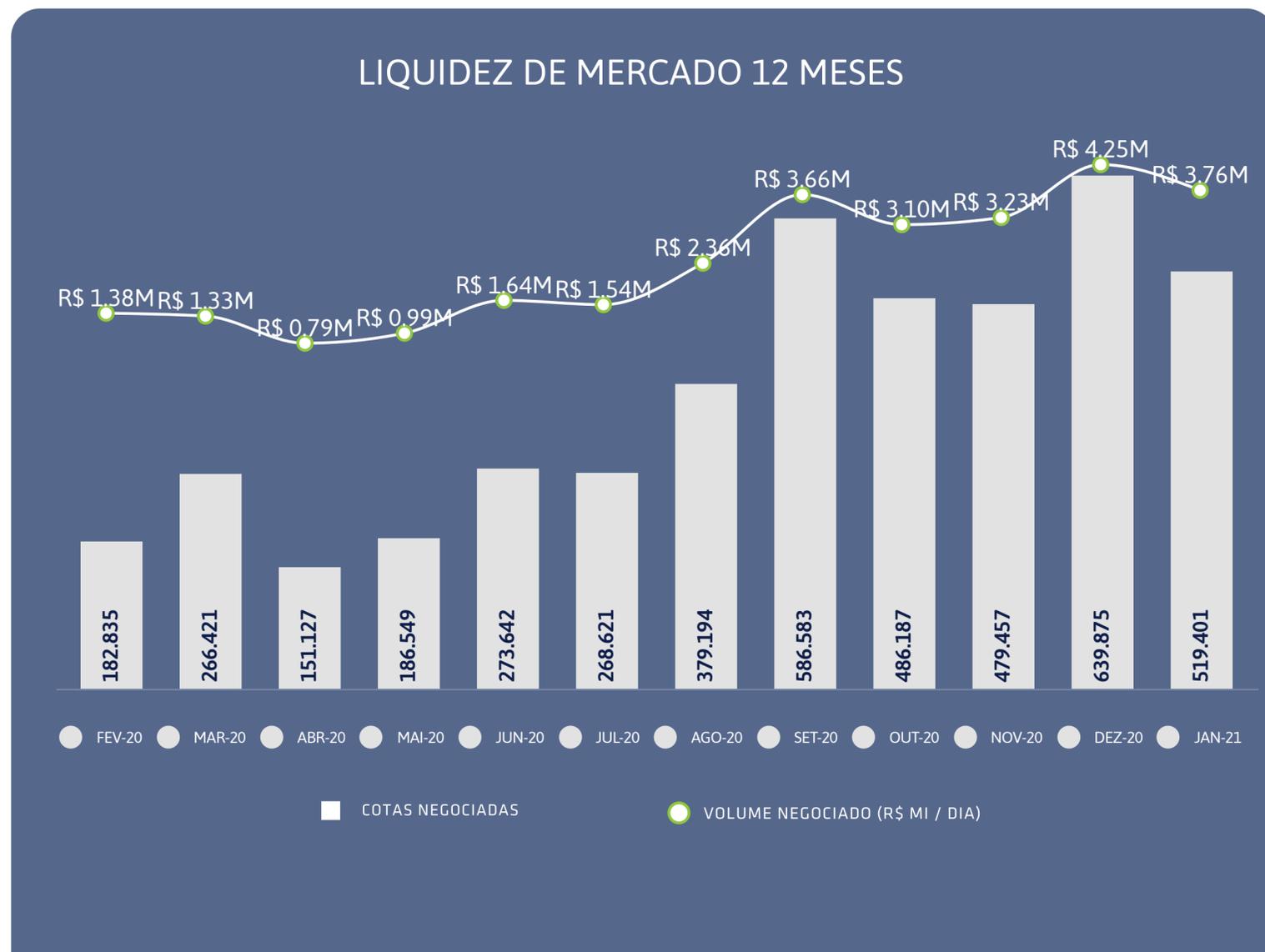


LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 55.112 investidores ao fim de janeiro. Isso representa um crescimento de cerca de 6,50% frente ao mês anterior. e 227,99% em relação ao mesmo mês do ano passado.

Quanto ao volume financeiro, no mês de janeiro houve movimentação de R\$ 71,48 milhões, com média de R\$ 3,76 milhões por dia.

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



RESULTADOS

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 9,43 milhões no mês de janeiro. As receitas somaram R\$ 10,61 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,18 milhão. A distribuição no primeiro mês de 2021 foi de R\$ 1,20 por cota.

O recebimento da classe "Fundos de Renda Fixa" teve uma elevação de mais de 100% frente ao período anterior, oriundo da integralização das sobras e montante adicional da 9ª Emissão no início do mês e do recebimento dos valores referentes as vendas de CRIs em meados de janeiro, incrementando o caixa do fundo, e conseqüentemente, o resultado apurado nessa classe. Gostaríamos de frisar que toda rentabilidade advinda dessa categoria que foi fruto dos recursos da 9ª Emissão foi distribuída aos cotistas detentores de TGAR13 e TGAR14.

Para fins de esclarecimento, o campo "Reembolso" se refere ao ressarcimento dos custos incorridos na 9ª emissão de cotas do Fundo, os quais foram menores do que o custo total projetado inicialmente. Dado o montante captado, com a disponibilização do montante adicional, é natural que os custos fossem diluídos em relação ao que seria necessário caso houvesse captação igual ou próxima ao montante mínimo. Dessa maneira, a diferença entre os custos projetados e os auferidos são contabilizados como resultado do fundo e portanto, passíveis de serem distribuídos aos cotistas.

Demonstrativo de Resultado ¹	Nov-2020	Dez-2020	Jan-2021	2020/2	2021/1
Total de Receitas	14.720.790	17.282.767	10.610.299	58.404.962	10.610.299
CRI	5.490.545	8.843.201	2.661.459	23.984.716	2.661.459
Recebíveis Loteamentos	154.000	152.000	180.000	1.121.200	180.000
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	8.950.000	8.153.256	7.035.131	32.692.159	7.035.131
Equity MCMV ²	-	-	-	-	-
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	126.245	134.309	317.539	453.027	317.539
Reembolso	-	-	416.171	153.859	416.171
Total de Despesas	-1.081.034	-17.746.546	-1.179.127	-21.831.632	-1.179.127
Taxa de Administração	-78.763	-75.415	-82.164	-365.791	-82.164
Taxa de Gestão	-656.371	-659.648	-769.932	-3.221.596	-769.932
Performance 2020 ³	-	-16.837.224	-	-16.837.224	-
Comissão	-21.930	-32.927	-36.281	-108.468	-36.281
Outras Taxas/Despesas	-323.970	-141.331	-290.749	-1.298.553	-290.749
Resultado - Caixa	13.639.756	-463.779	9.431.173	36.573.330	9.431.173
Rendimento Distribuído	6.679.570	8.110.907	7.156.683 ⁴	34.927.910	7.156.683

¹Não Auditado.

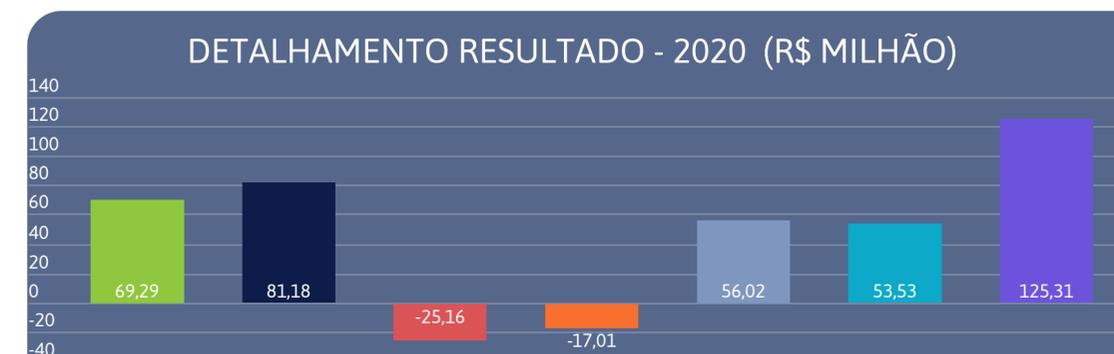
²Minha Casa Minha Vida.

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

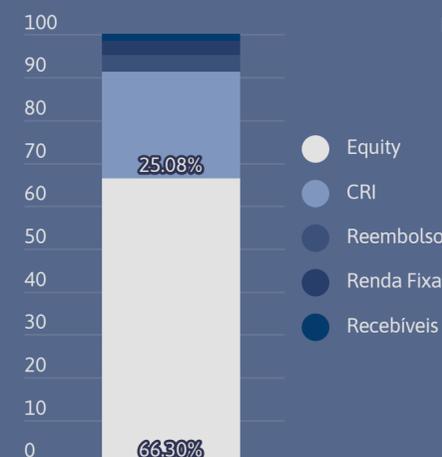
*Tributação:

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.



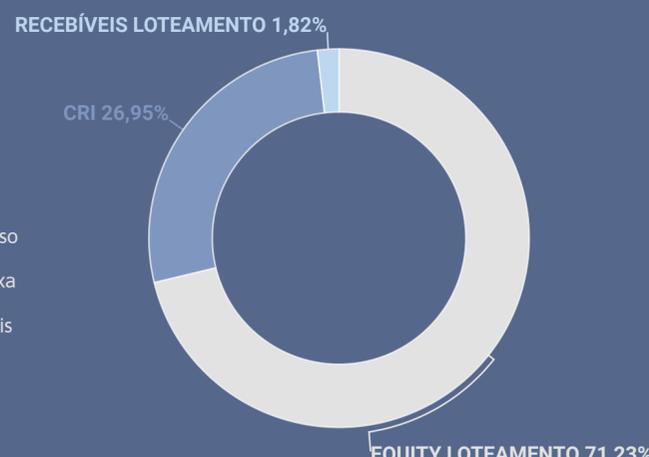
RECEITAS POR TIPOLOGIA

*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)

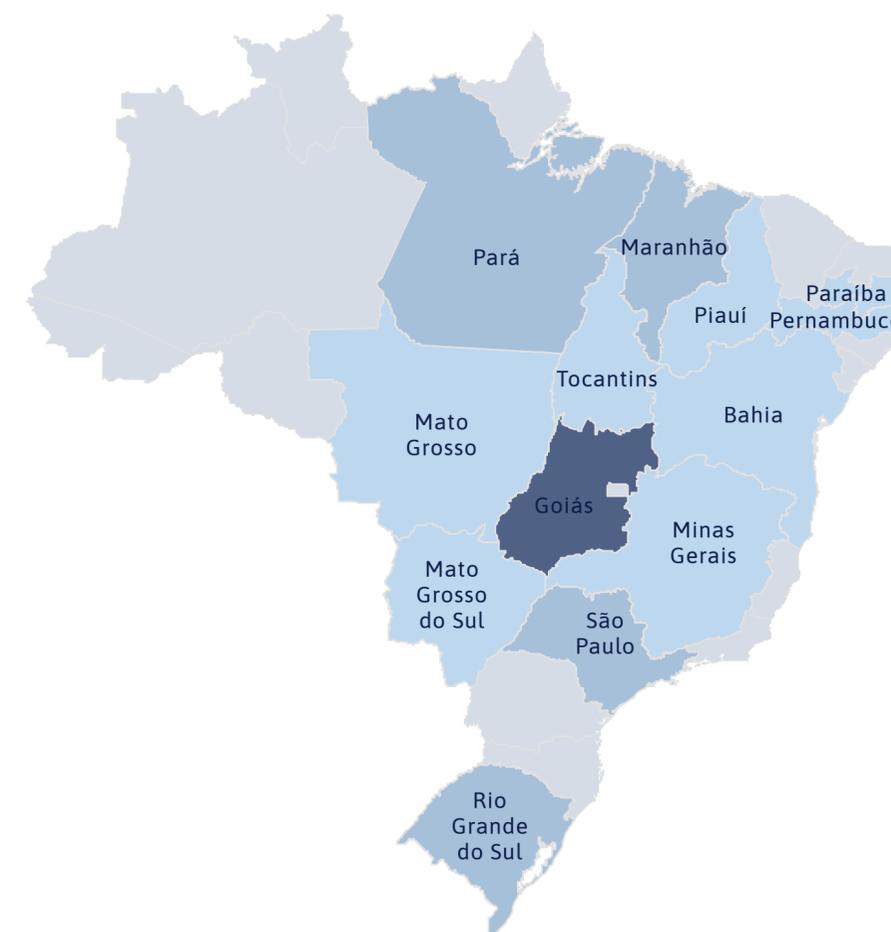
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

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).

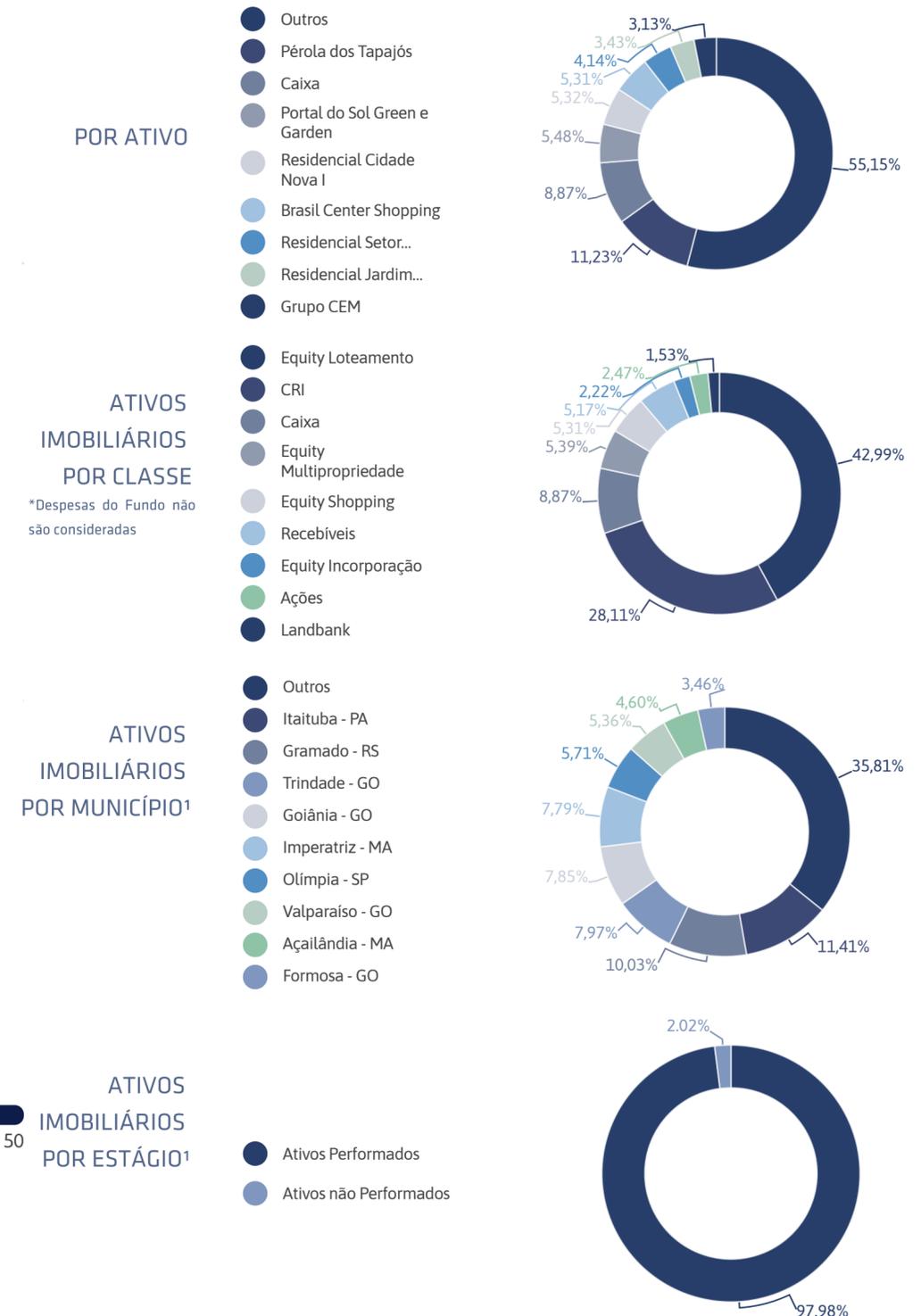
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em 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\$ 24.481.540,96	3,13%	171,1% (>115%)	●	185,4% (>140%)	●	37,7%	●	3,3	95,1%	100,0%
2	ONDAS PRAIA RESORT	Porto Seguro (BA)	366ª	IGP-M	10,55%	Sênior	R\$ 21.694.041,98	2,77%	182,3% (>130%)	●	189,3 (>140%)	●	47,7%	●	2,5	93,3%	79,2%
3	PRAIAS DO LAGO	Caldas Novas (GO)	280ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 19.400.028,01	2,48%	187,3% (>100%)	●	93,1% (N/A)	●	66,4%	●	2,3	75,9%	100,0%
4	GPK	Gramado (RS)	449ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 15.213.250,53	1,94%	1951,1% (>250%)	●	209% (N/A)	●	N/A	●	2,7	N/A	N/A
5	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 14.538.628,50	1,86%	388% (>120%)	●	436,7% (>120%)	●	19,9%	●	1,9	94,1%	99,4%
6	GOLDEN GRAMADO	Gramado (RS)	141ª, 142ª e 143ª	IGP-M	15,00%	Única	R\$ 13.534.870,36	1,73%	134% (>130%)	●	179% (>130%)	●	48,7%	●	1,9	93,5%	94,0%
7	FERRASA	Olímpia (SP)	287ª e 291ª	IGP-M	12,40%	Sênior	R\$ 13.480.998,85	1,72%	173,3% (>130%)	●	204,8% (>130%)	●	37,9%	●	1,8	94,1%	79,5%
8	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 12.273.196,62	1,57%	179,6% (>130%)	●	170,6% (>140%)	●	41,7%	●	1,9	93,5%	100,0%
9	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 12.127.671,57	1,55%	267,9% (>130%)	●	248,5% (>140%)	●	28,7%	●	2,0	93,5%	100,0%
10	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 10.874.049,85	1,39%	224,9% (>120%)	●	217,9% (>120%)	●	41,1%	●	4,6	95,4%	56,9%
11	WATER PARK - SÃO PEDRO	São Pedro (SP)	241ª e 243ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 10.072.309,20	1,29%	156,7% (>130%)	●	174,6% (>130%)	●	41,8%	●	2,4	72,3%	57,5%
12	FRANZOLIN	Pulverizado (MS/SP)	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 10.041.992,12	1,28%	N/A	●	123,5% (>130%)	●	26,2%	●	3,0	80,4%	34,8%
13	PARQUE DOS GIRASSÓIS	Campo Novo do Parecis (MT)	237ª e 239ª	IGP-M	14,70%	Subordinada	R\$ 8.091.364,18	1,03%	131,7% (>105%)	●	184,3% (>130%)	●	32,5%	●	3,4	75,1%	98,3%
14	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 7.323.234,71	0,94%	282,3% (>120%)	●	303,8% (>120%)	●	28,7%	●	1,9	94,1%	99,4%
15	SOLAR DAS ÁGUAS	Olímpia (SP)	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 6.429.772,83	0,82%	236,4% (>130%)	●	211,9% (>130%)	●	28,1%	●	2,6	82,1%	76,3%
16	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 4.033.978,27	0,52%	535% (>120%)	●	264,3% (>120%)	●	20,7%	●	4,1	76,1%	99,5%
17	EVE BELLA	Itumbiara (GO)	1ª	IPCA	16,00%	Única	R\$ 3.624.146,79	0,46%	N/A	●	144,3% (>130%)	●	54,5%	●	4,0	69,0%	86,1%
18	BUONA VITTA	Gramado (RS)	314ª e 317ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 3.193.637,22	0,41%	312,9% (>120%)	●	308,9% (>120%)	●	18,5%	●	2,1	63,2%	57,6%
19	QUATTO	Sorriso (MT)	298ª e 300ª	INPC	18,80%	Subordinada	R\$ 2.414.994,06	0,31%	144,3% (>120%)	●	186,2% (>120%)	●	50,9%	●	3,4	99,9%	99,7%
20	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.722.362,25	0,22%	313,4% (>120%)	●	183,3% (>120%)	●	29,8%	●	3,6	76,1%	99,5%
21	BUONA VITTA	Gramado (RS)	327ª	IPCA	14,25%	Mezanino	R\$ 1.454.644,84	0,19%	220% (>120%)	●	219,8% (>120%)	●	26,1%	●	1,9	63,2%	57,6%
22	FIX URBANISMO	Porto Nacional (TO)	36ª	IGP-M	11,70%	Sênior	R\$ 1.324.033,02	0,17%	275,7% (>140%)	●	234,5% (>140%)	●	20,1%	●	2,1	86,3%	100,0%
23	SOLARIS FLOWERS	Teresina (PI)	383ª	IGP-M	9,67%	Sênior	R\$ 1.139.118,62	0,15%	265,1% (>120%)	●	364,8% (>120%)	●	14,7%	●	2,4	79,1%	100,0%
24	GRAMADO PARKS	Gramado (RS)	203ª	IPCA	12,00%	Sênior	R\$ 840.135,61	0,11%	389,9% (>125%)	●	624,3% (>125%)	●	13,6%	●	1,0	96,8%	100,0%
25	URBANES	Santa Maria (RS)	230ª	IGP-M	11,50%	Sênior	R\$ 710.189,99	0,09%	456,3% (>125%)	●	370,2% (>115%)	●	9,0%	●	2,2	64,7%	97,7%
26	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 99.872,60	0,01%	198% (>120%)	●	195,3% (>120%)	●	45,8%	●	4,1	95,4%	56,9%
Total							R\$ 220.134.063,54	28,11%	344,28%		208,56%		38,90%		2,59	87,69%	86,36%

Nº de ativos	Carteira Recebíveis	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
27	Residencial Setor Solange	Trindade GO	4,14%	1,26%	●	1,06%	134.564.214	●	179.391.987	78%	●	70%	100%	●	78%
28	Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	0,72%	1,11%	●	1,56%	8.634.594	●	14.692.465	100%	●	99%	100%	●	100%
29	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,17%	0,96%	●	1,54%	1.681.074	●	4.137.677	100%	●	98%	100%	●	100%
30	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,14%	0,67%	●	0,92%	941.546	●	2.272.019	100%	●	80%	100%	●	100%
Total			5,17%	1,21%		1,14%	145.821.428		200.494.148	82,40%		40,03%	100,00%		82,40%

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
31	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	5,31%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	81%	100%	●	100%

N° de ativos	Equity - Fracionado	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
32	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	2,76%	1,13%	●	1,13%	3.763.763	●	4.437.370	96%	●	97%	68%	●	85%
33	Aqualand	Salinópolis PA	2,63%	2,12%	●	2,68%	38.494.374	●	47.632.043	10%	●	35%	2%	●	2%
Total			5,39%	1,61%		1,89%	42.258.137		52.069.413	54,04%		66,75%	52,64%		44,50%

N° de ativos	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
34	Pérola do Tapajós I	Itaituba PA	11,23%	1,33%	●	1,76%	52.420.922	●	54.304.241	100%	●	96%	100%	●	99%
35	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	5,48%	2,10%	●	2,07%	27.915.802	●	27.915.802	73%	●	100%	100%	●	100%
36	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	5,32%	1,57%	●	1,77%	24.000.256	●	36.214.153	95%	●	95%	100%	●	95%
37	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	3,43%	1,20%	●	1,12%	96.288.800	●	105.748.811	56%	●	81%	32%	●	34%
38	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,61%	1,12%	●	1,62%	29.004.062	●	44.210.833	88%	●	84%	100%	●	99%
39	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2,41%	0,67%	●	0,67%	12.935.982	●	12.941.281	90%	●	99%	75%	●	96%
40	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,40%	1,64%	●	1,73%	12.560.990	●	31.524.530	81%	●	89%	41%	●	40%
41	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	1,95%	0,79%	●	1,16%	25.763.510	●	51.606.988	71%	●	88%	59%	●	59%
42	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,88%	1,43%	●	1,63%	20.373.770	●	23.686.241	98%	●	99%	100%	●	100%
43	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,49%	1,37%	●	1,13%	21.052.193	●	31.473.108	62%	●	37%	88%	●	92%
44	Residencial Laguna	Trindade GO	1,17%	0,90%	●	1,15%	11.883.031	●	15.194.113	100%	●	100%	33%	●	78%
45	Residencial Masterville Juína	Juína MT	0,88%	1,43%	●	1,40%	10.341.524	●	8.577.322	58%	●	61%	40%	●	47%
46	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0,69%	1,04%	●	1,28%	5.718.758	●	8.500.434	100%	●	84%	100%	●	100%
47	Parque Benjamim	Hidrolândia GO	0,66%	1,29%	●	1,20%	7.542.316	●	7.953.572	94%	●	98%	15%	●	40%
48	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,49%	1,40%	●	1,33%	12.540.076	●	24.593.629	70%	●	94%	4%	●	18%
49	Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,42%	1,41%	●	2,15%	4.092.565	●	3.768.322	76%	●	74%	13%	●	13%
50	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,19%	0,90%	●	0,90%	15.865.948	●	17.839.929	0%	●	0%	0%	●	1%
51	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,18%	1,45%	●	1,43%	3.180.418	●	4.318.236	31%	●	44%	38%	●	37%
52	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,11%	1,17%	●	1,20%	8.329.159	●	11.947.088	31%	●	53%	0%	●	8%
Total			42,99%	1,38%		1,57%	401.810.082		522.318.632	84,92%		88,93%	80,35%		82,74%

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
53	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,64%	2,01%	●	1,46%	2.092.935	●	3.795.898	100%	●	37%	11%	●	15%
54	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,60%	1,85%	●	2,00%	5.316.293	●	6.702.680	63%	●	52%	23%	●	49%
55	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,29%	1,48%	●	1,34%	21.067.634	●	33.823.582	2%	●	2%	0%	●	0%
56	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,19%	2,01%	●	1,88%	2.739.320	●	2.775.952	36%	●	79%	0%	●	0%
57	Talk Marista	Goiânia GO	0,17%	2,10%	●	2,33%	4.213.079	●	3.928.859	46%	●	31%	0%	●	0%
58	Soho Bueno	Goiânia GO	0,17%	3,29%	●	3,29%	3.361.102	●	3.361.102	40%	●	40%	0%	●	0%
59	Wish Park	São Carlos SP	0,15%	2,23%	●	2,83%	1.350.722	●	1.350.722	66%	●	67%	0%	●	0%
60	Max Serra Dourada	Ap. de Goiânia GO	0,01%	1,47%	●	1,47%	4.937.695	●	4.937.695	23%	●	29%	0%	●	0%
Total			2,22%	2,02%		1,93%	45.078.781		60.676.489	60,35%		37,28%	9,39%		17,57%

N° de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
61	Alphaville SA	AVLL3	2,47%	881.350

N° de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
62	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,50%	2,13%	83.699.512	abr-21	Multipropriedade
63	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,30%	2,10%	16.026.251	mar-21	Incorporação horizontal
64	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,13%	1,43%	9.679.191	mar-21	Loteamento
65	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,13%	0,62%	5.121.547	mai-22	Loteamento
66	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzea Grande MT	0,07%	1,33%	25.535.775	mar-22	Loteamento
67	Pérola do Tapajós II	Itaituba PA	0,07%	1,44%	53.780.670	mar-21	Loteamento
68	Petrolina	Petrolina PE	0,06%	1,43%	54.851.954	set-21	Loteamento
69	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzea Grande MT	0,05%	1,35%	23.238.118	set-21	Loteamento
70	T-28	Goiânia GO	0,05%	2,12%	2.739.320	abr-22	Incorporação vertical
71	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,04%	1,47%	121.985.700	fev-23	Multipropriedade
72	Wish Araraquara	Araraquara SP	0,03%	1,94%	2.553.684	mar-21	Incorporação vertical
73	Land Araguaína	Araguaína TO	0,03%	1,46%	26.274.630	jun-21	Loteamento
74	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,02%	1,35%	39.418.732	mai-23	Loteamento
75	Rua 70	Goiânia GO	0,02%	2,31%	19.901.821	abr-21	Incorporação vertical
76	Rua 1.141	Goiânia GO	0,01%	1,81%	8.715.270	mai-21	Incorporação vertical
77	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,01%	1,60%	2.654.844	mai-21	Incorporação horizontal
78	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,00%	1,44%	7.594.545	mar-21	Loteamento
79	Rua 12-A	Goiânia GO	0,00%	1,77%	8.263.933	nov-21	Incorporação vertical
Total				1,53%	511.134.574		

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: 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: 3,13%	% do PL: 0,41%	% do PL: 2,77%	% do PL: 2,48%	% do PL: 1,94%	% do PL: 1,86%	% do PL: 1,72%	% do PL: 1,73%
Olimpia Park Resort	Olimpia Park Resort	Cemara Loteamentos	Water Park	Franzolin	Parque dos Girassóis	Gramado Termas Resort	Solar das Águas
Série: 365ª	Série: 364ª	Série: 355ª	Série: 241ª e 243ª	Série: 145ª	Série: 237ª e 239ª	Série: 458ª	Série: 339ª
Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: São Pedro (SP)	Localização: Pulverizado	Localização: Campo Novo Parecis (MT)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/09/2026	Vencimento:	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/11/2025
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: 14,70% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+IGP-M
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização:	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 1,57%	% do PL: 1,55%	% do PL: 1,39%	% do PL: 1,29%	% do PL: 1,28%	% do PL: 1,03%	% do PL: 0,94%	% do PL: 0,82%
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: 0,52% e 0,22%	% do PL: 0,46%	% do PL: 0,31%	% do PL: 0,19%	% do PL: 0,17%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,09%

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%

PORTFÓLIO - Ações



Alphaville S.A
Ticker: AVLL3
% do PL: 2,47%
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 m ²	Área Vendável: 30.000 m ²	Área Vendável: 7.682 m ²	Área Vendável: 11.440 m ²
% 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 - 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 m ²	VGv: R\$ 407,61 milhões	VGv: R\$ 101,76 milhões	VGv: R\$ 74,39 milhões
Área Vendável: 56.800 m ²	Área Vendável: 393.426 m ²	% do PL: 5,31%	Área Vendável: 632.947 m ²	Área Vendável: 599.912 m ²	Área Vendável: 201.876 m ²
% 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 m ²	Área Vendável: 599.150 m ²	Área Vendável: 57.406 m ²	Área Vendável: 76.600 m ²	Área Vendável: 337.500 m ²	Área Vendável: 427.375 m ²
% 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
VGv: R\$ 43,37 milhões	VGv: R\$ 198,9 milhões	VGv: R\$ 188,14 milhões	VGv: R\$ 52,6 milhões	VGv: R\$ 97,5 milhões	VGv: 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
VGv: R\$ 176 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 39,18 milhões	VGv: R\$ 58,1 milhões	VGv: R\$ 33,7 milhões	VGv: 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					
VGv: 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

