



Ativo Real

Relatório Gerencial | TGAR11

Mai 2019

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\$ 148.802.412,06

Prazo de Duração:

Indeterminado

CNPJ:

25.032.881/0001-53

Código B3 / ISIN:

TGAR11 / BRTGARCTF009

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

Vórtx DTVM

Gestor:

TG Core Asset

Taxa de Administração:

1,5% a.a.

Taxa de performance:

30% do que exceder 100% do CDI

*Tributação:

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

Estratégia e Alocação

	Tipo de Ativo	Retorno Bruto Esperado
>= >70%	RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS <ul style="list-style-type: none"> Carteira de Recebíveis CRI Imóveis Construídos em estoque 	15 a 20% a.a. + IPCA ou IGPM
	PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS <ul style="list-style-type: none"> Loteamentos Shoppings Incorporações Residenciais <ul style="list-style-type: none"> ✓ Obras e vendas evoluídas ✓ Geração de resultados para distribuição 	15 a 20% a.a. + IPCA ou IGPM
= <30%	PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS <ul style="list-style-type: none"> Loteamentos Shoppings Incorporações Residenciais <ul style="list-style-type: none"> ✓ Desenvolvimento imobiliário ✓ Estágio inicial: obras e vendas ✓ Projetos a serem lançados 	20 a 25% a.a. + IPCA ou IGPM

Originação

- Visitas in loco
- Pré-análise: seleção criteriosa
- Pulverização de carteira: Prospecção em todo o Brasil
- Deliberação unânime em Comitê

Análise e Formalização

- Due Diligence legal: Imóvel, Societário, Antecessores e Riscos
- Due Diligence operacional: Medições e avaliação de carteira de recebíveis

Gestão

- Monitoramento ativo de recebíveis
- Administração full por projeto: Licenciamento, Marketing, Vendas e Obras
- Gestão Contábil: auditoria interna, externa e contabilidade gerencial
- Gestão de tesouraria e controladoria de projetos
- Controle de orçamento e contas pagas: previsto x realizado

Alternativas de Desinvestimento

- Emissão de CRI: antecipação de recebíveis
- Mercado secundário: venda de participação societária
- Venda forçada dos imóveis: deságio sobre valor de mercado

Resultado de Maio

DISTRIBUIÇÃO	+	VALORIZAÇÃO DA COTA	=	LUCRO DO COTISTA
				
				+ 1,32% ou 243% do CDI

Isento de IR para Pessoa Física*

Comentários da Gestão

Em maio de 2019 o FII TG Ativo Real apresentou rentabilidade de 1,32%, o equivalente a 243% do CDI, considerando-se tanto a valorização das quotas em bolsa quanto a distribuição de resultados. A distribuição foi de R\$ 0,85, gerando um *dividend yield* de 0,67%, em linha com o mês anterior. Com relação às quotas, neste mês houve um crescimento de R\$ 0,80, fechando em R\$ 126,89, representando elevação de 6,46% em relação ao início do ano.

Merece destaque neste mês o lançamento do empreendimento Jardim Europa com sucesso de vendas na primeira etapa (95%) e formação de lista de cadastro para a segunda etapa, superando as expectativas. Além dele, o Residencial Jardim do Éden apresentou forte volume de vendas, passando de 16% em abril para 41% em maio. Ambos contaram com forte atuação da equipe de vendas e marketing para promover uma maior adesão de clientes através de um atendimento qualificado.

Dando prosseguimento à alocação dos recursos obtidos durante a 5ª Oferta de Cotas, o fundo realizou a aquisição de mais um CRI neste mês, da série 141 emitido pela Forte Securitizadora. A operação é originada no projeto Golden Gramado Resort Laghetto em Gramado – RS, com amortização mensal e juros de 15% a.a. + IGP-M.

Houve também a entrada de mais três empreendimentos via *Equity*, sendo eles:

- **Pérola dos Tapajós:** loteamento aberto localizado em Itaituba – PA que funcionará em duas etapas, sendo que a primeira já conta com 82% de vendas e 58% de obras, e a segunda possui previsão de lançamento ainda em 2019.
- **SPE 146:** trata-se de uma incorporação vertical em área de expressivo adensamento em Goiânia – GO. O projeto (ainda sem nome) considera a comercialização de 84 unidades com metragem média de 137 m², gerando um VGV próximo a R\$ 58,4 milhões. O lançamento está previsto para 2019.
- **Várzea Grande:** loteamento aberto localizado em Várzea Grande, região metropolitana de Cuiabá – MT. O projeto, atualmente em fase de aprovação, visa o desenvolvimento de duas áreas com um total de 1.186 lotes com área média de 200m² e VGV projetado de R\$ 46,9 milhões.

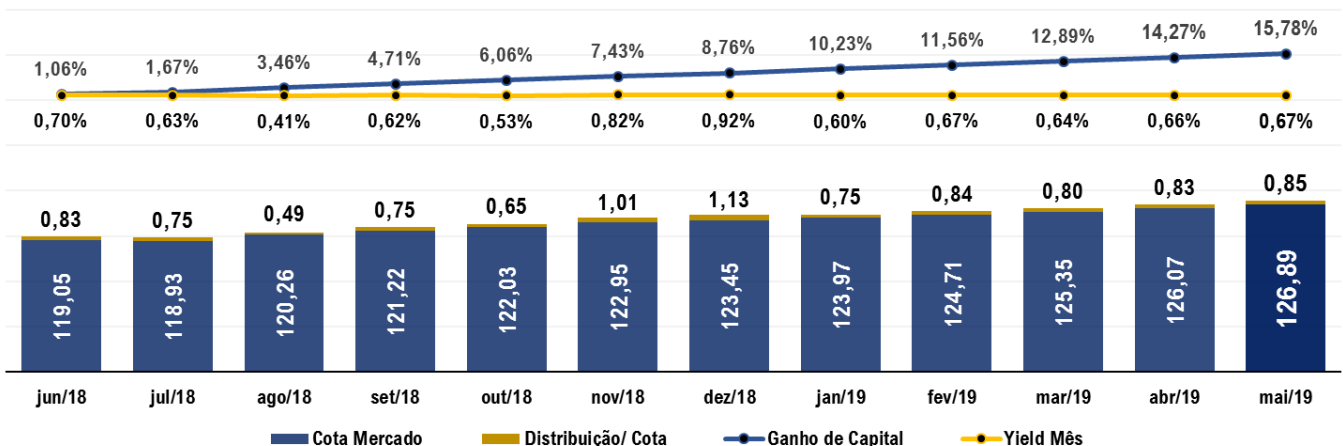
Cabe ressaltar que todas as aquisições são fruto de um extenso processo de análise, negociação e diligência jurídica. A exposição em cada projeto é inicialmente pequena e visa valorização ao longo prazo, de acordo com a evolução das obras e vendas. Para o CRI, a exposição possibilita uma geração de recebíveis no curto prazo, favorecendo o resultado do fundo.

Ademais, o administrador publicou Instrumento de Deliberação para a sexta emissão de cotas do fundo sob o regime de esforços restritos destinada aos próprios cotistas com posição em 27 de maio de 2019. Haverá período de preferência de subscrição entre os dias 03 e 14 de junho de 2019, com fator de subscrição de 137,6833%. O valor de subscrição será o preço de mercado no fechamento do dia 13 de junho. Após o período de subscrição, caso não sejam subscritas o valor total da Oferta (R\$ 200 milhões) a mesma seguirá em regime de esforços restritos no prazo máximo de seis meses, com subscrição ao valor de mercado do dia anterior à efetiva disponibilização de recursos pelo cotista. Maiores informações podem ser consultados no próprio Instrumento de Deliberação.

Cenário Macroeconômico

A melhora do trâmite de Jair Bolsonaro no Congresso Nacional e de sua relação com os líderes da Câmara e do Senado já começa a colher frutos, caso da aprovação da MP 871 (combate a fraudes no INSS), além de contribuir relevantemente para as expectativas de sucesso na aprovação de uma versão plausível do texto da Reforma da Previdência. O balanço de riscos à economia brasileira tem se mostrado assimétrico, com maior peso à deprimida atividade econômica em detrimento da inflação. Neste cenário, vêm crescendo as probabilidades de quedas adicionais na taxa Selic, obviamente, apenas após a questão estrutural da reforma da previdência sair do horizonte.

O setor imobiliário é dos que mais se beneficia da tríade de juros baixos, renda e emprego em recuperação, além da elevação da confiança dos consumidores e, com a aprovação da nova lei do distrato no início deste ano, o FII TG Ativo Real tem à frente um cenário propício para obter performances ainda melhores de seus empreendimentos.



Rentabilidade

Em maio de 2019 o TG Ativo Real FII teve uma valorização de 1,32% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento de 243% do CDI. Foi distribuído no mês R\$ 0,85 por cota, representando 123% do CDI e um *Dividend Yield* de 0,67%.

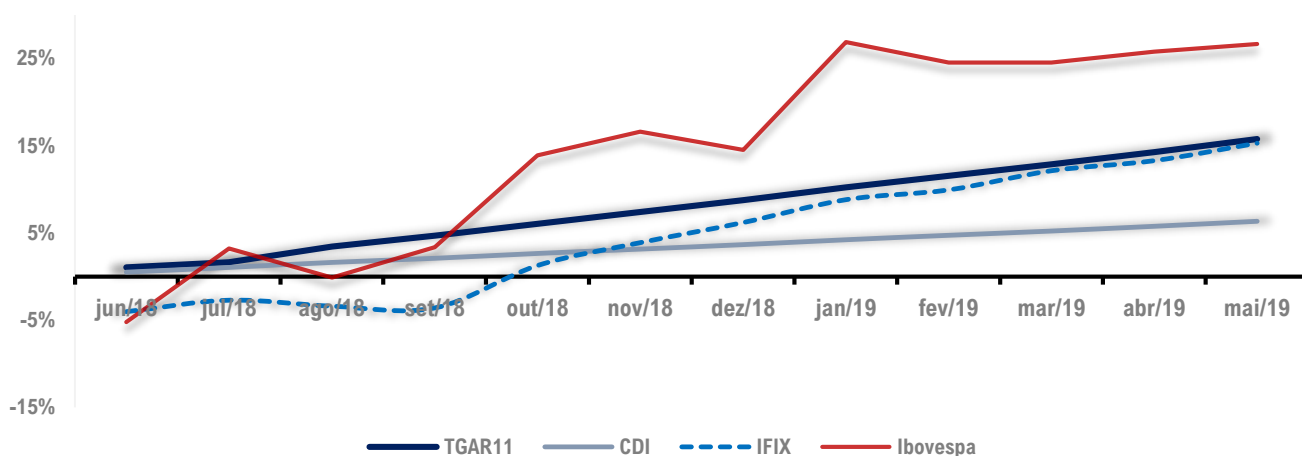
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago*	Set	Out	Nov	Dez	2017	12 meses	Início
TGAR11	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%	7,23%
% do CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%	278%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2018	12 meses	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%	15,71%	17,13%	25,59%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	266%	267%	259%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2019	12 meses	Início
TGAR11	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	-	-	-	-	-	-	-	6,45%	15,79%	33,72%
% do CDI	248%	247%	254%	235%	243%	-	-	-	-	-	-	-	249%	248%	281%

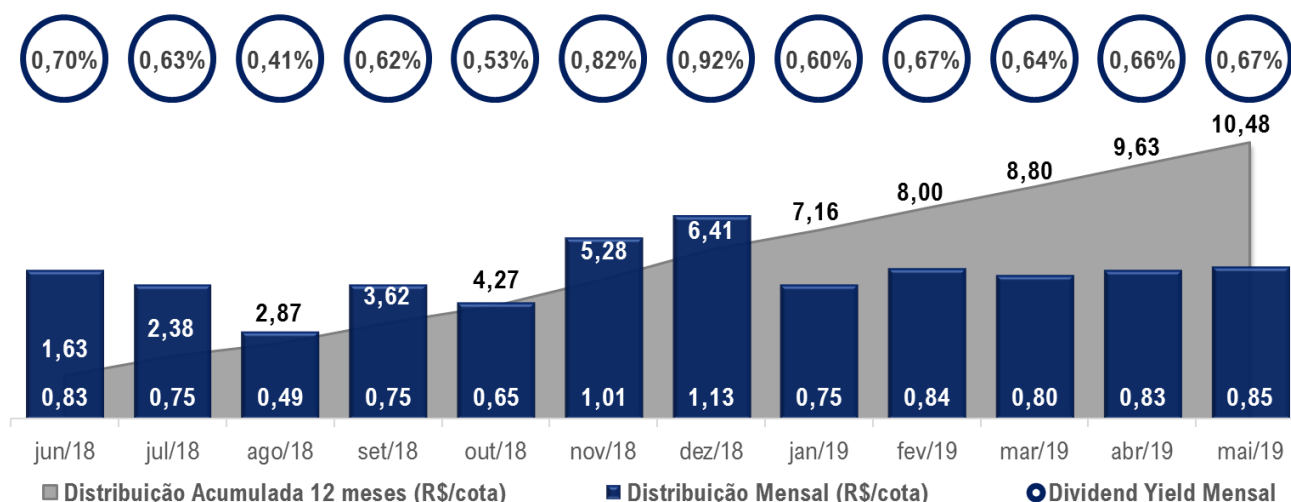
*Início da listagem do fundo na B3

Varição Acumulada – 12 meses



Mês	Cota Fechamento	Distribuição	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
jun-18	R\$ 119,05	R\$ 503.853	R\$ 0,83	R\$ 72.269.483
jul-18	R\$ 118,93	R\$ 509.868	R\$ 0,75	R\$ 80.851.468
ago-18	R\$ 120,26	R\$ 363.073	R\$ 0,49	R\$ 89.108.385
set-18	R\$ 121,22	R\$ 594.720	R\$ 0,75	R\$ 96.122.611
out-18	R\$ 122,03	R\$ 551.955	R\$ 0,65	R\$ 103.623.094
nov-18	R\$ 122,95	R\$ 888.794	R\$ 1,01	R\$ 108.195.296
dez-18	R\$ 123,45	R\$ 1.066.493	R\$ 1,13	R\$ 116.512.014
jan-19	R\$ 123,97	R\$ 725.809	R\$ 0,75	R\$ 119.971.307
fev-19	R\$ 124,71	R\$ 864.888	R\$ 0,84	R\$ 128.404.922
mar/19	R\$ 125,35	R\$ 866.168	R\$ 0,80	R\$ 135.717.776
abr/19	R\$ 126,07	R\$ 946.658	R\$ 0,83	R\$ 143.789.416
mai/19	R\$ 126,89	R\$ 996.785	R\$ 0,85	R\$ 148.802.412

Distribuição de Resultados

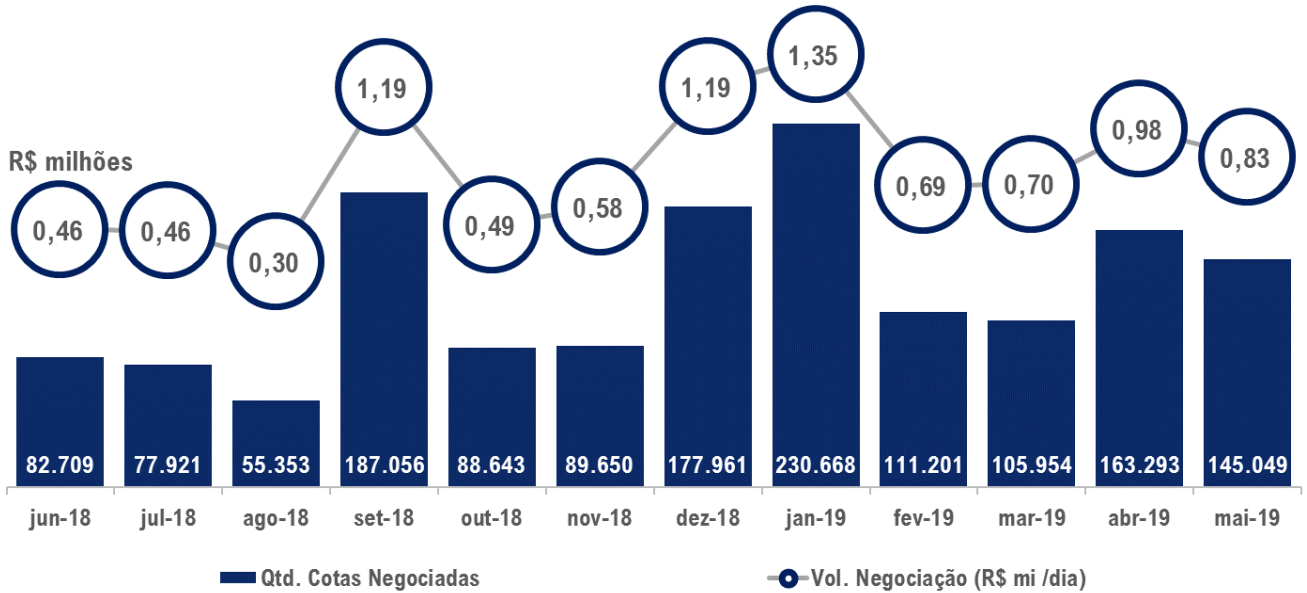


Liquidez

O fundo mantém sua trajetória observada de expansão da base de cotistas, consolidando 2.807 cotistas, ao fim de maio. Isso representa um crescimento de 22% frente ao mês anterior e de 221% no ano de 2019.

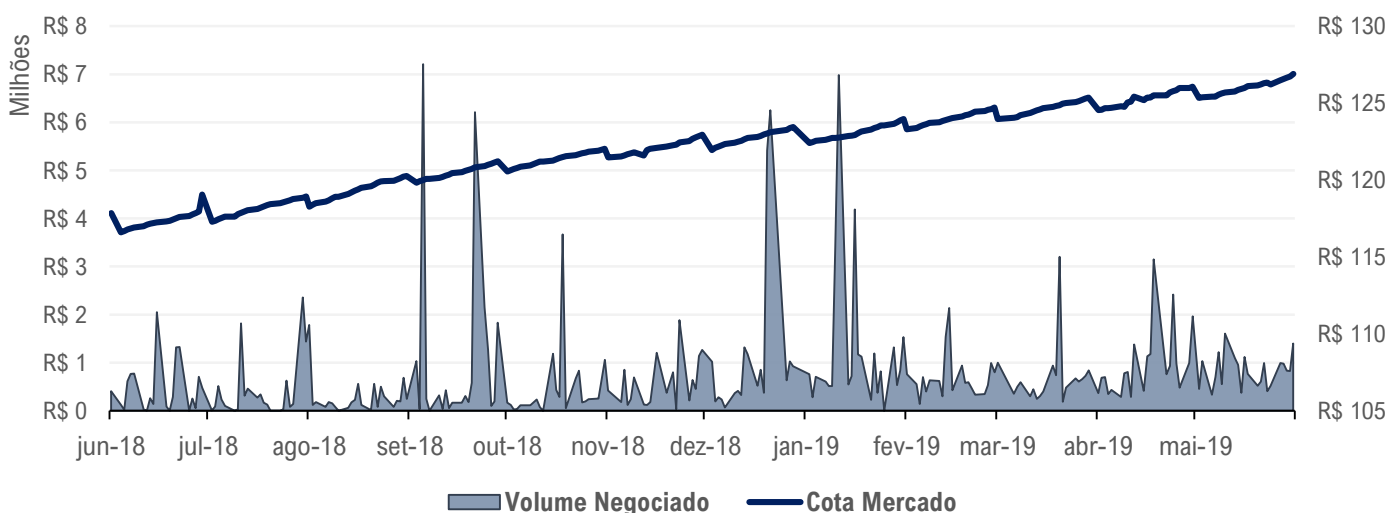
Com relação ao volume financeiro movimentado, o mês de maio totalizou R\$ 18,2 milhões, média de R\$ 830 mil por dia. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R\$ 185,2 milhões. O aumento da liquidez no fundo tem se dado de maneira gradual e consistente, tanto pelo volume de negociação quanto pelo número de cotistas.

Liquidez de Mercado - 12 meses



Mês	Qt. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
jun/18	607.052	228	R\$ 9.701.874	R\$ 461.994	13,6%	100%
jul/18	679.824	275	R\$ 9.153.679	R\$ 457.684	11,5%	100%
ago/18	740.964	357	R\$ 6.600.536	R\$ 300.024	7,5%	96%
set/18	792.900	431	R\$ 22.542.143	R\$ 1.186.429	23,6%	100%
out/18	849.161	528	R\$ 10.772.510	R\$ 489.660	10,4%	100%
nov/18	879.994	666	R\$ 10.965.084	R\$ 577.110	10,2%	100%
dez/18	943.799	875	R\$ 21.397.947	R\$ 1.188.775	18,9%	100%
jan/19	967.745	1.367	R\$ 28.371.352	R\$ 1.351.017	23,8%	100%
fev/19	1.029.628	1.604	R\$ 13.791.104	R\$ 689.555	10,8%	100%
mar/19	1.082.711	1.985	R\$ 13.216.332	R\$ 695.596	9,8%	100%
abr/19	1.140.552	2.306	R\$ 20.484.857	R\$ 975.469	14,3%	100%
mai/19	1.172.688	2.807	R\$ 18.281.478	R\$ 830.976	12,4%	100%

Volume de Negociação e Cota de Mercado



Resultados

Distribuição de Rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados de acordo com o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

As receitas obtidas com os CRIs são oriundas das parcelas recebidas de juros sobre o capital investido.

Regime de Caixa

As despesas e receitas são registradas no momento em que ocorre o pagamento ou recebimento das mesmas.

Rendimentos dos Recebíveis

Refere-se aos resultados obtidos com a venda de lotes detidos pelo fundo. A cada venda forma-se um contrato de compra e venda, gerando, portanto, um contas a receber em que o pagamento das parcelas de cada um dos imóveis (Setor Solange, Jardim Maria Madalena, Residencial Nova Canaã e Residencial Portal do Lago) é considerado na apuração de resultados caixa do FII.

Rendimento das Participações Societárias (Equity)

Refere-se aos resultados obtidos pelo fundo através da distribuição de dividendos das participações societárias dos empreendimentos investidos. Só é possível a distribuição de dividendos a partir do lucro contábil de cada participação societária, medido e analisado através dos seus balancetes mensalmente disponibilizados, bem como de suas demonstrações financeiras devidamente auditadas ao fim do exercício social. Para a apuração de resultados e construção do DRE Gerencial, segrega-se as participações societárias pelo seu segmento.

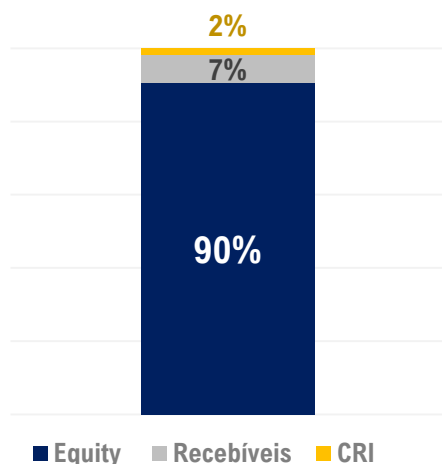
Demonstrativo de Resultado ¹	mar/19	abr/19	mai/19	2019/1
Total de Receitas	1.893.688	3.110.112	1.550.976	9.343.598
CRI	62.126	62.126	52.360	176.613
Recebíveis Loteamentos	137.509	130.730	120.500	692.612
Equity Shopping	-	-	-	-
Equity Loteamento	667.304	-	327.920	2.100.179
Equity MCMV ²	1.020.000	2.902.470	1.020.000	6.312.467
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-
Equity Fracionado	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	6.749	14.786	30.195	61.727
Total de Despesas	-844.083	-1.987.400	507.383	-3.361.414
Taxa de Administração	-21.450	-19.175	-13.864	-91.284
Taxa de Gestão	-124.295	-125.945	-147.885	-647.334
Performance 2018	-314.228	-454.228	-331.342	-1.728.027
Performance 2019 ³	-300.000	-1.333.286	1.063.106	-570.180
Comissão	-28.367	-22.323	-12.021	-138.684
Outras Taxas/Despesas	-55.742	-32.442	-50.612	-185.906
Resultado – Caixa	1.049.606	1.122.712	2.058.359	5.982.184
Rendimento Distribuído	-866.168	-946.658	-996.785	-4.400.308

¹Não auditado

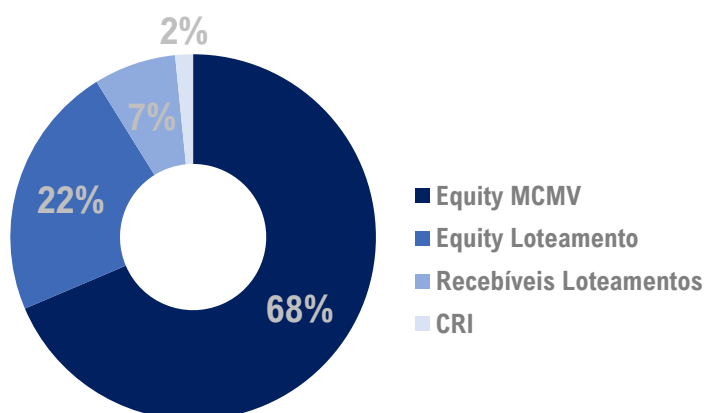
²Minha Casa Minha Vida

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

Receitas por Tipologia



Receitas por Tipo de Empreendimento



Portfólio

O TG Ativo Real investe em empreendimentos localizados em municípios expostos a sólidos ciclos de crescimento econômico ligados ou a movimentos de expansão e adensamento de regiões metropolitanas (por exemplo, Trindade, Senador Canedo e Valparaíso de Goiás) ou a fatores regionais específicos (como Imperatriz e Açailândia, influenciadas pela desenvolvimento de importantes modais logísticos). Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em fase operacional, elevando ainda mais o fluxo de recebíveis e, por sua vez, impactando positivamente na distribuição de resultados do Fundo.

Na alocação de portfólio, entre as duas principais estratégias, o Fundo tem como princípios:

1. Participações Societárias (Equity)

Manutenção de participações societárias predominantemente superiores a 50%, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

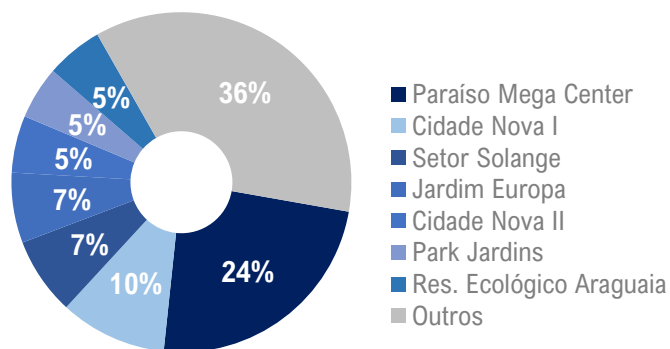
2. Recebíveis Imobiliários

Esta classe se refere à posições diretas em imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas operações contam com ampla estrutura de garantias (cobrigação, 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 50%, entre outros).

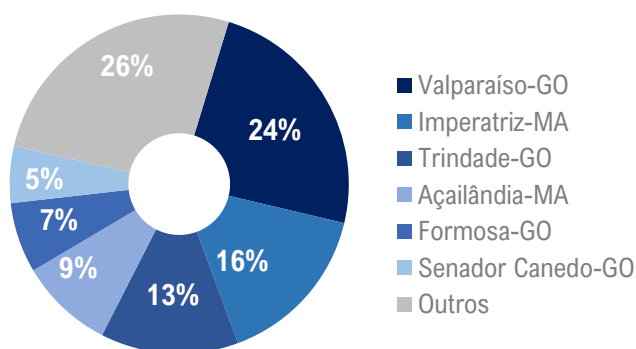
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo.

Empreendimento	VG / VGL Total	U.I Total	Nº Unidades FII	U.I Lançados	Área Vendável (m²)	VG/VGL Vendido
Total Empreendimentos Performados	R\$ 1.650 MM	12.839	12.727	11.076	2.524.375	R\$ 253 MM
Total Empreendimentos em Lançamento	R\$ 1.193 MM	8.495	8.263	1.342	2.148.964	R\$ 56 MM
TOTAL	R\$ 2.843 MM	21.102	20.990	12.418	4.673.338	R\$ 310 MM

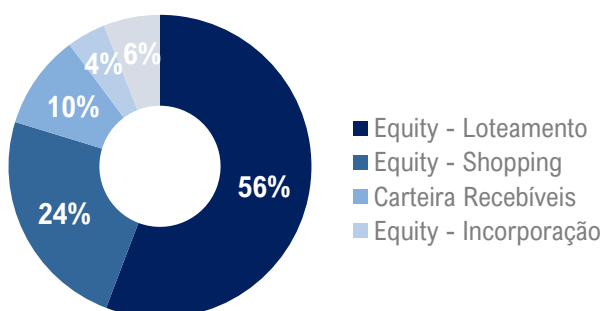
Diversificação por Empreendimento (% do PL)



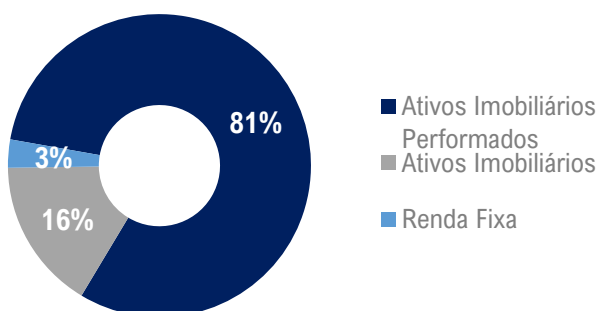
Diversificação por Município (% do PL)



Ativos por Classe



Situação Imóveis



Portfólio

Empreendimento			Indicadores de Solvência			% Vendas		% Obras	
CRI	Localização	% PL	Razão FM ¹	Razão SD ²	LTV ³				
CRI Olímpia	Olímpia (SP)	1,75%	232% (>130%) ●	330% (>140%) ●	35% ●	97%	97%		
CRI Prestige	Foz do Iguaçu (PR)	1,59%	747% (>140%) ●	769% (>140%) ●	14% ●	76%	15%		
CRI Gramado	Gramado (RS)	2,67%	421% (>130%) ●	203% (>130%) ●	33% ●	91%	30%		

Empreendimento			Comparativo de TIR		Lucro Esperado		% Vendas		% Obras	
Carteira Recebíveis	Localização	% PL	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado
			Solange	Trindade (GO)	7,37%	1,47% ●	1,20%	R\$ 60.276.886 ●	R\$ 71.014.838	75% ●
Maria Madalena	Turvânia (GO)	1,74%	1,31% ●	1,27%	R\$ 9.496.365 ●	R\$ 8.691.251	100% ●	90%	-	-
Portal do Lago I e II	Catalão (GO)	0,40%	1,26% ●	1,19%	R\$ 2.122.357 ●	R\$ 2.337.976	87% ●	67%	-	-
Nova Canaã	Trindade (GO)	0,56%	1,13% ●	1,21%	R\$ 2.746.555 ●	R\$ 3.367.418	61% ●	27%	-	-
Equity	Localização	% PL								
Paraíso Mega Center	Valparaíso (GO)	23,88%	2,79% ●	1,69%	R\$ 33.775.707 ●	R\$ 35.481.218	68% ●	50%	100% ●	100%
Ecológico Araguaia	Senador Canedo (GO)	5,40%	2,50% ●	2,50%	R\$ 4.028.309 ●	R\$ 4.543.247	36% ●	32%	100% ●	93%
Cidade Nova I	Imperatriz (MA)	10,18%	2,30% ●	1,65%	R\$ 24.654.878 ●	R\$ 24.725.525	88% ●	78%	70% ●	91%
Jardim Scala	Trindade (GO)	3,24%					42% ●	91%	64% ●	40%
Laguna		1,94%	1,24% ●	0,77%	R\$ 22.520.371 ●	R\$ 20.256.704	80% ●	100%	82% ●	1%
Cidade Nova II	Imperatriz (MA)	5,42%	3,08% ●	2,06%	R\$ 11.362.888 ●	R\$ 16.127.595	50% ●	81%	70% ●	42%
Park Jardins	Açailândia (MA)	5,03%	0,80% ●	0,85%	R\$ 11.110.549 ●	R\$ 12.787.384	74% ●	64%	100% ●	39%
Jardim Tropical	Alto Taquari (MT)	4,25%	1,68% ●	1,51%	R\$ 10.783.041 ●	R\$ 8.641.853	100% ●	95%	100% ●	100%
Jardim Europa	Formosa (GO)	6,68%	1,63% ●	1,24%	R\$ 49.309.950 ●	R\$ 52.409.772	21% ●	95%	20% ●	6%
Horizonte Flamboyant	Goiânia (GO)	1,66%	1,96% ●	1,43%	R\$ 3.792.780 ●	R\$ 3.546.989	36% ●	41%	0% ●	2%
Valle do Açaí	Açailândia (MA)	5,03%	1,89% ●	1,24%	R\$ 20.968.867 ●	R\$ 17.614.750	90% ●	88%	100% ●	99%
Morro dos Ventos	Rosário Oeste (MT)	2,19%	1,43% ●	1,11%	R\$ 3.769.021 ●	R\$ 3.533.406	54% ●	84%	90% ●	76%
Cidade Viva	Goiânia (GO)	0,68%	1,72% ●	1,15%	R\$ 7.414.434 ●	R\$ 5.517.927	20% ●	0%	63% ●	0%
Monte Carmelo	Cristalina (GO)	0,72%	1,63% ●	1,35%	R\$ 12.146.802 ●	R\$ 16.661.893	100% ●	0%	90% ●	0%
Master Ville e Cristal Ville	Cristalina (GO)	0,65%	1,98% ●	1,38%	R\$ 51.298.702 ●	R\$ 46.425.219	13% ●	0%	8% ●	0%
Master Ville Nerópolis	Nerópolis (GO)	0,47%	1,66% ●	1,20%	R\$ 6.713.557 ●	R\$ 7.537.571	92% ●	0%	90% ●	0%
Master Ville Juína	Juína (MT)	0,38%	1,52% ●	1,11%	R\$ 12.851.563 ●	R\$ 12.050.406	76% ●	0%	56% ●	1%
Jardim do Éden	Águas Lindas (GO)	0,34%	1,30% ●	1,21%	R\$ 37.982.979 ●	R\$ 42.629.610	60% ●	41%	36% ●	4%
Reserva Pirenópolis ³	Pirenópolis (GO)	2,34%	1,58% ●	1,58%	R\$ 48.148.255 ●	R\$ 48.148.255	0% ●	0%	0% ●	0%

^{1 2} Ver seção Glossário

³ Lucro Esperado em revisão

TIR Consolidada do Fundo: 1,37% a.m.

Com relação ao Lucro Esperado, há casos em que o Previsto encontra-se superior ao Aprovado mesmo com a TIR realizada inferior à projetada, o que se deve a uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista. Com relação às vendas, é possível observar que, dentre os empreendimentos já lançados (metade superior da tabela *Equity*), as vendas correntes estão próximas das projetadas. Os empreendimentos concentrados na porção inferior da tabela, em sua grande maioria, ainda não foram lançados. Nestes casos, estão sendo revistos pontos estratégicos para o lançamento bem sucedido dos projetos. Além disso, será feito uma nova projeção para o cenário de vendas, adequando premissas atualizadas de forma a estimar novamente o impacto sobre os resultados futuros. Premissas dos empreendimentos adquiridos pelo fundo neste mês serão revisados e inseridos no relatório gerencial do próximo mês.

Neste mês, ajustamos à menor o *status* de obras dos projetos Cidade Nova II e Park Jardins, de acordo com a medição realizada pelo fundo *in loco*, com laudo de medição atestado por engenheiro devidamente capacitado.



CRI - My Mabu Prestige

Localização: Foz do Iguaçu (PR)
 Papel: 18L1365601
 Emissor: Fortesec
 Série: 185^a
 Quantidade: 2.500
 Data Aquisição: fev/19
 Vencimento: 20/08/2023
 Indexador: IGP-M
 Taxa emissão: 13,7% a.a.
 Amortização: mensal
 VGV: R\$ 509,7 milhões
 Unidades Imobiliárias: 3.576 frações



CRI - Olímpia Park Resort

Localização: Olímpia (SP)
 Papel: 17K0167476
 Emissor: Fortesec
 Série: 104^a
 Quantidade: 3.332
 Data Aquisição: fev/19
 Vencimento: 20/12/2022
 Indexador: IGP-M
 Taxa emissão: 15,0% a.a.
 Amortização: mensal
 VGV: R\$ 413,5 milhões
 Unidades Imobiliárias: 9.288 frações



CRI - Golden Gramado Resort

Localização: Gramado (RS)
 Papel: 18C0842525
 Emissor: Fortesec
 Série: 141^a
 Quantidade: 4.000
 Data Aquisição: abr/19
 Vencimento: 15/05/2025
 Indexador: IGP-M
 Taxa emissão: 15,0% a.a.
 Amortização: mensal
 VGV: R\$ 403,3 milhões
 Unidades Imobiliárias: 8.625 frações



Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 99,1 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
Unidades Imobiliárias: 2.542
% do PL: 10,18%



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
Unidades Imobiliárias: 1.713
% do PL: 5,42%



Edifício Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 43.888 m²
Unidades Imobiliárias: 152
% do PL: 1,66%



Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
Unidades Imobiliárias: 1.625
% do PL: 5,03%



Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
Unidades Imobiliárias: 2.842
% do PL: 3,91%



Residencial Master Ville Juína

Localização: Juína (MT)
VGV: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 79.625 m²
Unidades Imobiliárias: 245
% do PL: 0,38%



Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 53,3 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
Unidades Imobiliárias: 790
% do PL: 7,37%



Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 24,0 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
Unidades Imobiliárias: 222
% do PL: 3,24%



Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)
VGV: R\$ 18,2 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
Unidades Imobiliárias: 295
% do PL: 4,25%



Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)
VGL: R\$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
Unidades Imobiliárias: 1.387
% do PL: 23,88%



Residencial Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)
VGV: R\$ 2,1 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
Unidades Imobiliárias: 30
% do PL: 0,40%



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário O. (MT)
VGV: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 27.845 m²
Unidades Imobiliárias: 122
% do PL: 2,19%



Residencial Jardim Europa I

Localização: Formosa (GO)
VGV: R\$ 120 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
Unidades Imobiliárias: 1.845
% do PL: 6,68%



Residencial Ecológico Araguaia

Localização: Senador C. (GO)
VGV: R\$ 86,4 milhões
Área Vendável: 263.200 m²
Unidades Imobiliárias: 752
% do PL: 5,40%



Residencial Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)
VGV: R\$ 8,2 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
Unidades Imobiliárias: 150
% do PL: 1,74%



Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 2,7 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
Unidades Imobiliárias: 44
% do PL: 0,56%



Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)
VGV: R\$ 329,0 milhões
Área Vendável: 22.748 m²
Unidades Imobiliárias: 544
% do PL: 2,34%



Residencial Jardim do Éden

Localização: Águas Lindas (GO)
VGV: R\$ 54,3 milhões
Área Vendável: 272.000 m²
Unidades Imobiliárias: 1.282
% do PL: 0,34%



Pérola dos Tapajós I

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ R\$ 12,7 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
Unidades Imobiliárias: 213
% do PL: 1,19%



Pérola dos Tapajós II

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ 82,1 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 442
% do PL: 0,16%



Residencial Laguna

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²
Unidades Imobiliárias: 200
% do PL: 1,94%

Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 176,0 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
Unidades Imobiliárias: 2.202
% do PL: 0,65%

Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 39,6 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
Unidades Imobiliárias: 441
% do PL: 0,72%

Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)
VGV: R\$ 21,0 milhões
Área Vendável: 56.157 m²
Unidades Imobiliárias: 177
% do PL: 0,47%

Residencial Cidade Viva

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 23,8 milhões
Área Vendável: 37.440 m²
Unidades Imobiliárias: 207
% do PL: 0,68%

SPE 146 - Incorporação

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 58,4 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
% do PL: 0,14%

Várzea Grande Empreendimentos

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 86,1 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 442
% do PL: 0,68%

Glossário

Ativos Performados: Ativos com velocidade de venda e obras em estágio avançado.

B3: Brasil, bolsa e balcão. Bolsa de valores brasileira.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

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

Equity: Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade limitada.

Equity Fracionado: Modalidade de investimento nos quais as unidades imobiliárias são comercializados por meio de frações, de modo que o uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.

Ibovespa: Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.

IGP-M: Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.

IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.

PL: Patrimônio Líquido.

Loan to Value: Razão entre o montante do empréstimo e o valor das garantias.

Razão de Fluxo Mensal: Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.

Razão de Saldo Devedor: Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.

Recebíveis: Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.

SPE: Sociedade de Propósito Específico.

Volume Financeiro: Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.

Disclaimer

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos.

Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los.

Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core Asset, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. O Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir.

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 13.194 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

•CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

•CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

•CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA



TG**Ativo Real**www.tgativoreal.com.brcontato@tgativoreal.com.br[@tgativoreal](https://www.instagram.com/tgativoreal)[tgcoreasset](https://www.facebook.com/tgcoreasset)

São Paulo



Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4055, Ed.
Helbor Lead Office Faria Lima,
Conj. 1105
Itaim – São Paulo/SP – 04538-13

(11) 2050-1327

Goiânia



Rua 72, nº 783,
Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim
Goiás, Goiânia-GO – 74805-480

(62) 3773-1500