



Ativo Real

Relatório Gerencial | TGAR11

Julho 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\$197.194.546,16

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 Julho

DISTRIBUIÇÃO	+	VALORIZAÇÃO DA COTA	=	LUCRO DO COTISTA
		Isento de IR para Pessoa Física*		+ 4,30% ou 757,08% do CDI

Comentários da Gestão

Em julho de 2019, as cotas do FII TG Ativo Real negociadas em bolsa apresentaram valorização de 4,30%, o equivalente a 757% do CDI. Deste resultado, distingue-se a distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,80 por cota, gerando um *dividend yield* de 0,61%. Além da distribuição, as cotas apreciaram num montante de R\$ 4,64, fechando em R\$ 132,00, representando elevação de 12,36% em relação ao início do ano.

Anunciamos neste mês a aquisição de novos ativos, em busca de incrementar o fluxo de recebíveis do fundo, com impacto positivo para a geração de resultado. Foram adquiridos mais dois CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários), com alocação total de R\$ 5,5 mi e incremento, neste mês, de R\$ 0,02 por cota para distribuição de resultado (maiores informações na página 6).

Abaixo, o detalhamento das operações adquiridas;

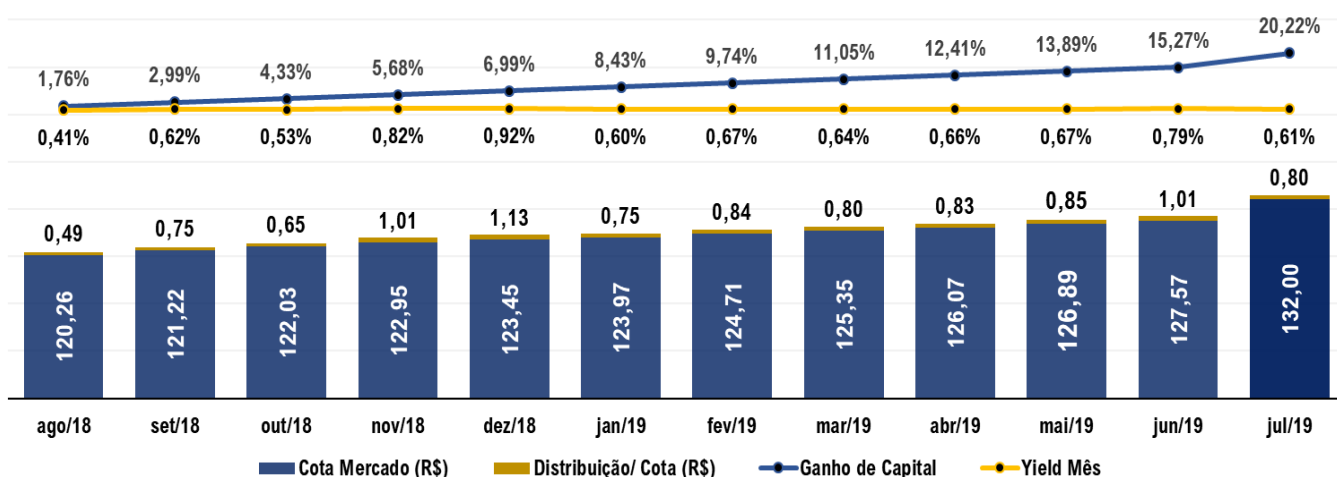
- **Gramado Termas Resort (série 208):** operação originada no empreendimento Gramado Termas Resort localizados em Gramado (RS): desenvolvido pela GTR Hotéis e Resorts Ltda. (cedente) e funcionará sob a modalidade multifracionado, sendo composto por 464 apartamentos, divididos em 7.449 frações imobiliárias que totalizam um VGV de aproximados R\$ 471,36 milhões. A operação terá juros de 17% a.a. mais a correção pelo IPCA, com periodicidade de pagamento de juros mensal e vencimento em 22 de abril de 2024. Além disso, conta com rating nota brBBB+ (Austin), representando boas margens de garantia e capacidade de pagamento.
- **Parque dos Girassóis (série 237):** lastro no loteamento Parque dos Girassóis localizado em Campo Novo dos Parecis, Estado do Mato Grosso. A operação terá juros de 14,7% mais a correção pelo IGP-M com periodicidade de pagamento de juros mensal e vencimento em 20 de junho de 2029. A operação conta com 1.391 unidades imobiliárias, com Valor Geral de Venda estimado em R\$ 109 milhões, aproximadamente. Já há cerca de 45% das unidades vendidas e 17% das obras executadas.

Cenário Macroeconômico

A acomodação dos índices inflacionários em patamar inferior à meta e lenta recuperação econômica levaram o Copom a decidir por um corte de 50 pontos base na taxa Selic, para um novo patamar histórico de 6,00% a.a. O comitê também apontou a evolução benigna do cenário internacional, diante do afrouxamento das condições financeiras globais. Entretanto, a mais recente evolução da guerra comercial entre EUA e China, aliado ao menor spread entre os juros americanos e nacionais, trouxeram preocupações adicionais, a serem monitoradas.

Apesar das incertezas de curto prazo, o Copom projeta uma redução gradual da taxa de juros estrutural para os próximos anos, propiciada pela reforma da Previdência, reforçando a importância da continuidade de reformas e ajustes econômicos.

Por essas questões, tem sido cada vez mais evidente a mudança de paradigmas para o mercado de capitais, impulsionando os gestores de ativos de ativos estruturados (dentre eles, os Fundos Imobiliários) a buscarem operações menos “óbvias”, que continuem a propiciar retornos atrativos aos investidores. Neste cenário, o TG Ativo Real FII se destaca com um portfólio diversificado, composto de operações em regiões com condições de conjunturais de expansão e valorização a longo prazo.



Rentabilidade

O TG Ativo Real FII apresentou uma valorização de 4,30% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento de 757% do CDI. Foi distribuído no mês R\$ 0,80 por cota, representando 106% do CDI e um Dividend Yield de 0,61%.

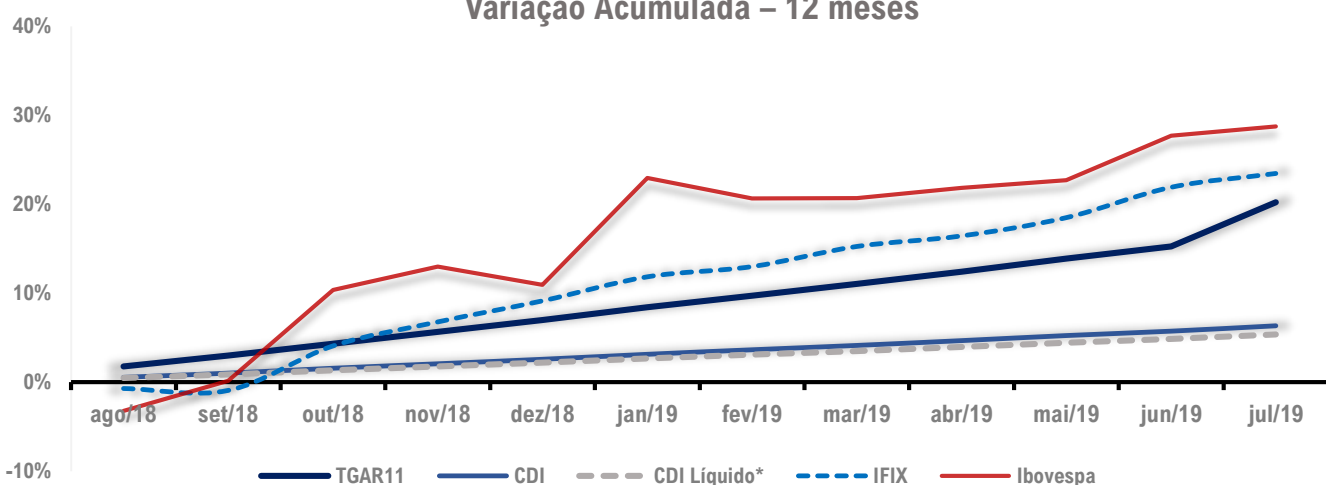
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago*	Set	Out	Nov	Dez	2017	12 meses	Início
TGAR11	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%	7,23%
% do CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%	278%

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%	17,14%	17,14%	25,61%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	267%	277%

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%	1,21%	4,30%	-	-	-	-	-	12,36%	20,22%	41,16%
% do CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	-	-	-	-	-	338%	318%	329%

*Início da listagem do fundo na B3

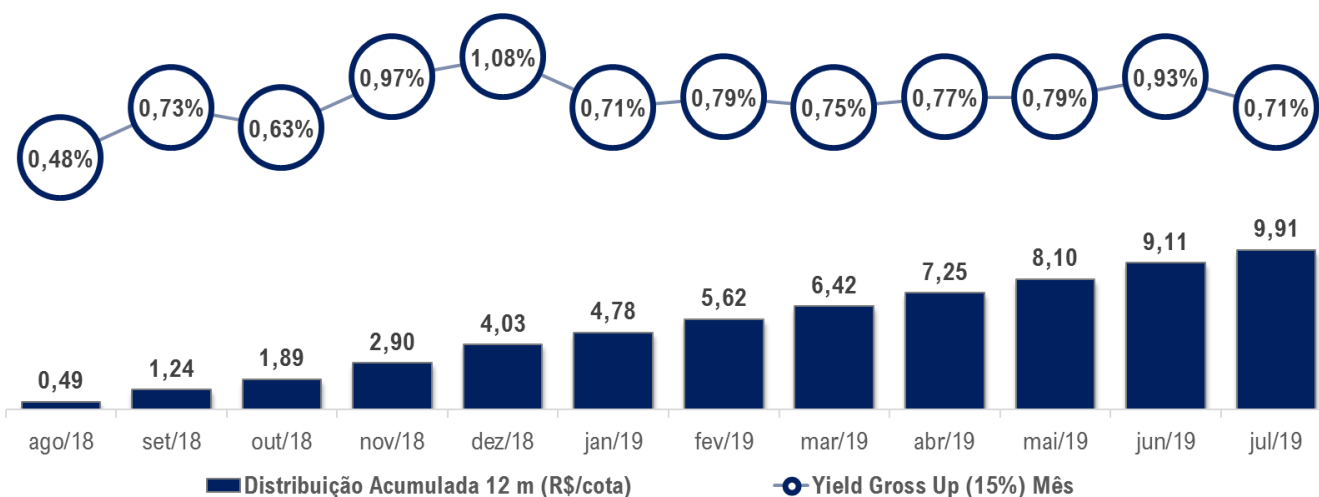
Variação Acumulada – 12 meses



*CDI Líquido de IR 15%

Mês	Cota Fechamento	Distribuição	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
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
jun/19	R\$ 127,57	R\$ 1.456.476	R\$ 1,01	R\$ 185.099.828
jul/19	R\$ 132,00	R\$ 1.197.788	R\$ 0,80	R\$ 197.194.293

Distribuição de Resultados



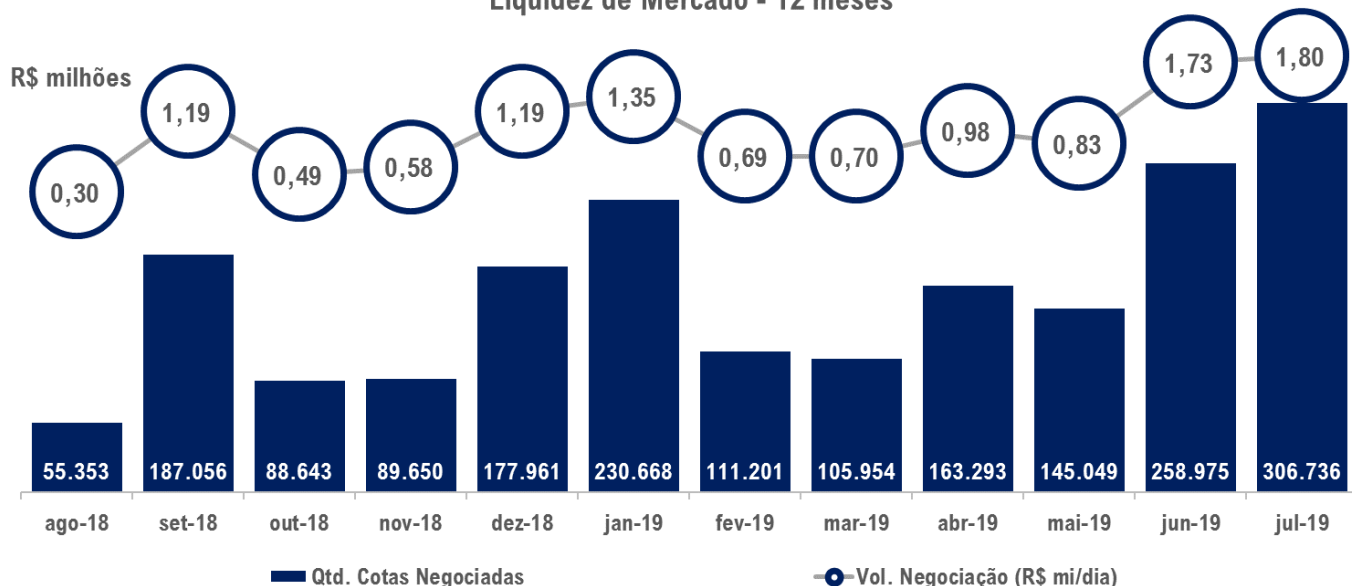
Liquidez

O fundo mantém sua trajetória observada de expansão da base de cotistas, consolidando 4.735 cotistas, ao fim de julho. Isso representa um crescimento de 40% frente ao mês anterior e de 246% no ano de 2019.

Com relação ao volume financeiro movimentado, o mês de julho totalizou R\$ 39,6 milhões (novo recorde histórico), com média de R\$ 1,8 milhão por dia. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R\$ 238,8 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.

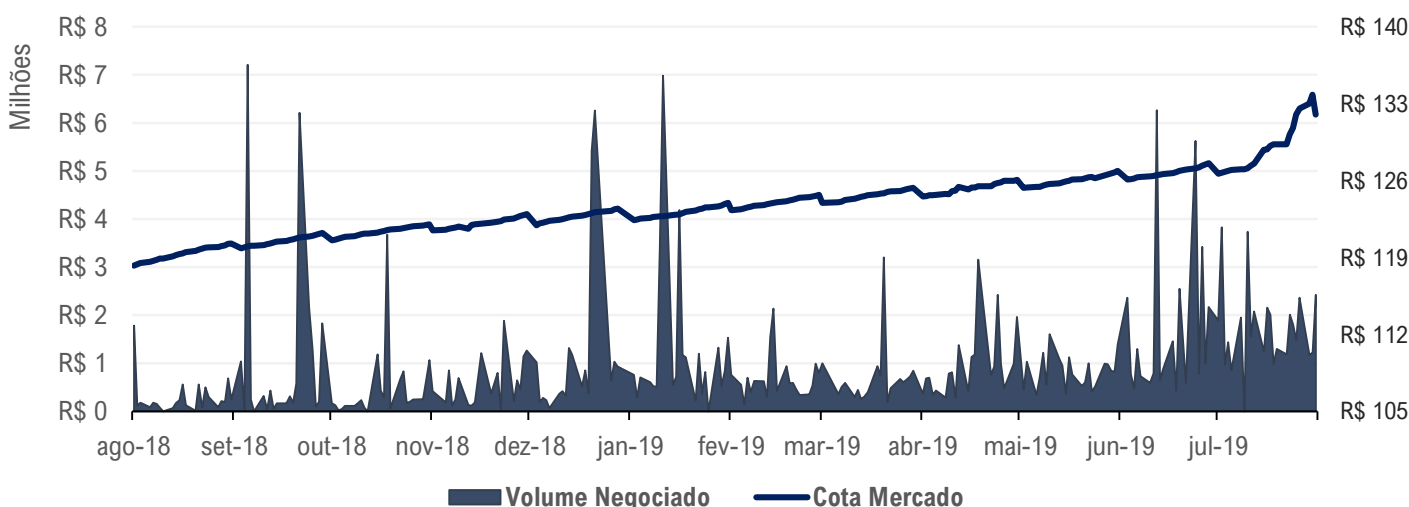
Adicionalmente, cabe ressaltar que o crescimento da liquidez no fundo tem sido acompanhada por uma valorização consistente na cota de mercado, indicador que tende a confirmar o movimento de tendência do ativo.

Liquidez de Mercado - 12 meses



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
jun/19	1.450.967	3.382	R\$ 32.837.587	R\$ 1.728.294	17,8%	100%
jul/19	1.493.898	4.735	R\$ 39.636.494	R\$ 1.801.659	20,5%	100%

Volume de Negociação e Cota de Mercado



Resultados

O resultado auferido neste mês foi beneficiado por incrementos nos juros dos CRI (aumento de 42% frente ao mês anterior) e receitas dos loteamentos investidos via *equity* (aumento de 17% frente ao mês anterior). Por outro lado, as receitas obtidas com o empreendimento Residencial Solange não foram consideradas neste mês, em decorrência de um entrave operacional na conta bancária da operação. Esperamos que esse resultado seja compensado no próximo mês.

Ressaltamos novamente que é esperado um grau de oscilação entre as receitas obtidas de um mês para outro, uma vez que são influenciadas pela performance de vendas em cada empreendimento, além de eventuais despesas ou custos com obras.

Do lado das despesas, houve um abatimento na performance em decorrência do ajuste da cota patrimonial neste mês, resultando num montante acumulado de R\$ 2,3 milhões em 2019, inferior ao acumulado até junho (R\$ 2,5 milhões). Esta despesa é calculada diariamente, com base na variação da cota patrimonial, sendo que seu provisionamento é mensal e o pagamento anual (à ser pago em 2020).

Adotamos o provisionamento dessa despesa já no ano corrente por motivos de conservadorismo (suavizar o resultado final auferido, evitando impactos bruscos em um único período) e transparência (geração de performance evidencia valorização patrimonial do fundo e, conseqüentemente, ganho de capital para o cotista).

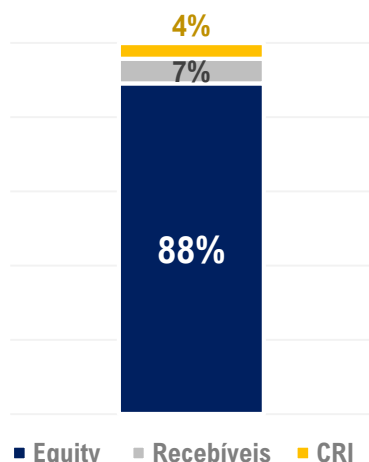
Demonstrativo de Resultado ¹	mai/19	jun/19	jul/19	2019/1	2019/2
Total de Receitas	1.550.976	2.220.130	1.775.395	11.553.685	1.775.395
CRI	52.360	163.856	233.211	330.426	233.211
Recebíveis Loteamentos	120.500	132.153	46.400	824.765	46.400
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	327.920	805.000	948.038	2.905.179	948.038
Equity MCMV ²	1.020.000	1.105.000	490.000	7.417.467	490.000
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Fracionado	-	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	30.195	14.122	57.745	75.849	57.745
Total de Despesas	507.383	-2.457.523	-361.767	-5.818.927	-361.767
Taxa de Administração	-13.864	-15.273	-14.647	-106.821	-14.647
Taxa de Gestão	-147.885	-161.195	-157.947	-808.529	-157.947
Performance 2018	-331.342	-257.114	-335.176	-1.985.131	-335.176
Performance 2019 ³	1.063.106	-1.955.853	215.839	-2.526.033	-2.310.194
Comissão	-12.021	-13.159	-19.251	-152.073	-19.251
Outras Taxas/Despesas	-50.612	-54.928	-50.585	-240.834	-50.585
Resultado – Caixa	2.058.359	-237.393	1.413.628	5.734.758	1.413.628
Rendimento Distribuído	-996.785	-1.465.476	-1.197.788	-5.865.784	-1.197.788

¹Não auditado

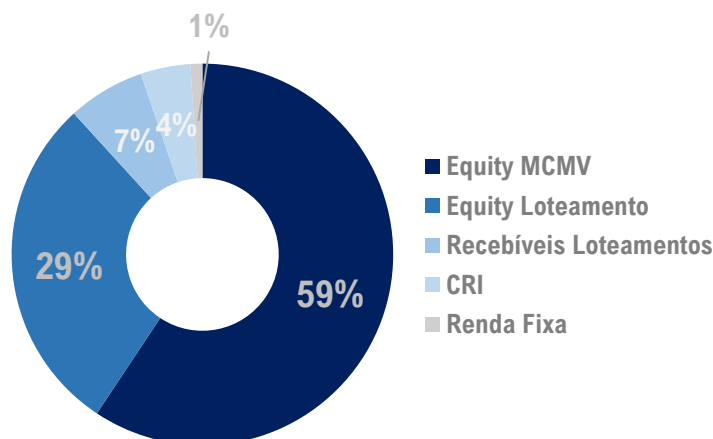
²Minha Casa Minha Vida

³Provisionamento Anual (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.

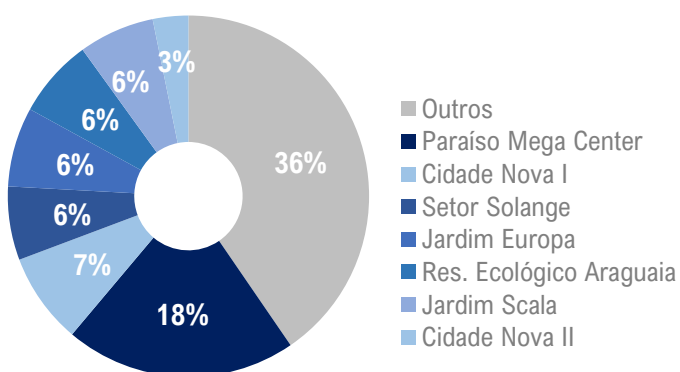
2. Recebíveis Imobiliários

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

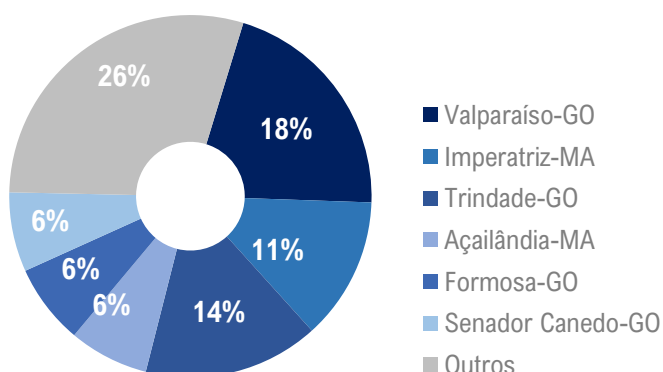
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo.

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

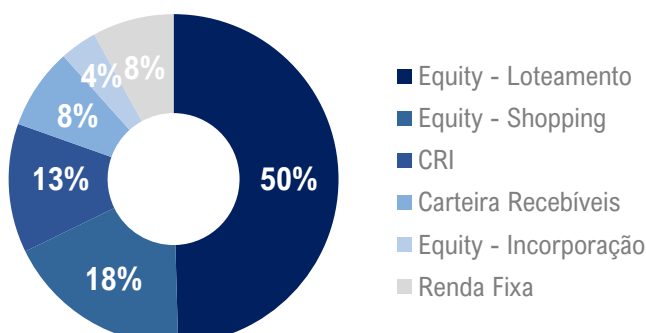
Diversificação por Empreendimento (% do PL)



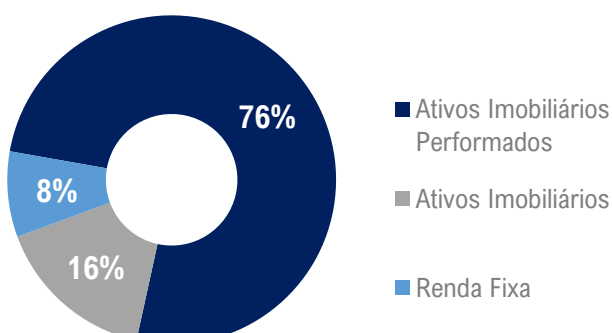
Diversificação por Município (% do PL)



Ativos por Classe



Situação Imóveis



Portfólio

TIR Consolidada do Fundo: 1,44% a.m.

A tabela abaixo consolida as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisões para o time de gestão.

Neste mês, ajustamos a TIR (Taxa Interna de Retorno) que foi prevista quando houve a análise inicial do projeto, antes mesmo do aporte pelo fundo. Tal ajuste se justifica pela necessidade de alinhar premissas com maior grau de aderência à realidade do mercado e, portanto, mais fidedignas. Consequentemente, ajustamos também o Resultado Esperado inicialmente.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar um Lucro Esperado Atualizado superior a TIR realizada. Tal motivo é decorrente, via de regra, a uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista.

Empreendimento			Indicadores de Solvência			% Vendas		% Obras	
CRI	Localização	PL	Razão FM ¹	Razão SD ²	LTV ³				
Olimpia - Série 100	Olimpia (SP)	1,0%	222% (>130%) ●	331% (>140%) ●	30% ●	96%		99%	
Olimpia - Série 104		2,4%							
Prestige - Série 185	Foz do Iguaçu (PR)	1,2%	639% (>140%) ●	724% (>140%) ●	13% ●	78%		22%	
Gramado - Série 141	Gramado (RS)	1,0%	281% (>130%) ●	199% (>130%) ●	27% ●	93%		37%	
Terra Nova - Série 182	Macapá (AP)	0,7%	115% (>120%) ●	149% (>135%) ●	33% ●	81%		88%	
CEM - Série 305	Pulverizado	2,6%	284% (>130%) ●	746% (>130%) ●	13% ●	94%		91%	
Gramado TR - Série 208	Gramado (RS)	1,0%	153% (>130%) ●	202% (>130%) ●	49% ●	97%		93%	
Parque dos Girassóis - Série 237*	Campo Novo dos Parecís (MT)	1,8%	-	-	-	45%		17%	

*Indicadores serão inseridos no próximo mês

Empreendimento			TIR Esperada		Resultado Esperado		% Vendas		% Obras	
			Previsto	Atualizado	Previsto	Atualizado	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado
Carteira Recebíveis	Localização	% PL								
Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,70%	1,07% ●	1,11%	72.438.876 ●	72.755.933	75% ●	39%	100% ●	100%
Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	1,33%	1,09% ●	1,36%	9.833.488 ●	10.727.583	100% ●	94%	100% ●	100%
Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,32%	0,57% ●	0,76%	943.197 ●	1.347.082	100% ●	73%	100% ●	100%
Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,43%	1,07% ●	0,96%	3.616.329 ●	3.610.039	68% ●	25%	100% ●	100%
Equity	Localização	% PL								
Shopping Paraíso Mega Center	Valparaíso GO	18,26%	2,21% ●	1,69%	33.775.707 ●	31.980.815	68% ●	42%	100% ●	99%
Residencial Ecológico Araguaia	Senador Canedo GO	5,91%	2,50% ●	2,50%	7.094.750 ●	4.332.128	45% ●	100%	82% ●	100%
Residencial Jardim Europa	Fermosa GO	7,20%	0,92% ●	1,30%	51.256.328 ●	76.058.458	40% ●	68%	8% ●	8%
Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	7,39%	1,64% ●	1,81%	27.273.235 ●	35.719.119	88% ●	76%	100% ●	91%
Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	3,91%	1,44% ●	1,60%	23.580.605 ●	34.814.477	50% ●	77%	64% ●	42%
Residencial Park Jardins	Açaíândia MA	3,34%	0,80% ●	0,71%	18.623.156 ●	22.401.886	74% ●	62%	90% ●	39%
Jardim Tropical	Alto Taquari MT	3,37%	1,43% ●	1,46%	16.357.921 ●	16.838.342	100% ●	94%	100% ●	100%
Residencial Valle do Açaí	Açaíândia MA	2,71%	1,40% ●	1,46%	27.695.612 ●	27.818.048	90% ●	87%	100% ●	99%
Residencial Jardim Scala	Trindade GO	6,02%	0,69% ●	0,59%	9.264.752 ●	8.824.488	68% ●	93%	41% ●	41%
Residencial Laguna	Trindade GO	1,49%	1,06% ●	1,35%	13.932.892 ●	11.410.869	100% ●	100%	10% ●	1%
Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	1,97%	1,23% ●	1,33%	5.521.192 ●	6.235.856	68% ●	84%	100% ●	76%
Horizonte Flamboyant	Goiania GO	1,59%	1,93% ●	2,56%	5.316.293 ●	3.378.277	40% ●	43%	2% ●	3%
Perolês do Tapajós I	Itaituba PA	2,73%	1,38% ●	1,39%	21.943.279 ●	25.819.287	86% ●	82%	76% ●	58%
Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,45%	1,35% ●	1,68%	3.452.156 ●	6.370.847	18% ●	23%	0% ●	5%
Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,80%	1,67% ●	1,75%	66.889.900 ●	60.403.655	0% ●	0%	0% ●	0%
Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,57%	1,23% ●	1,11%	15.384.263 ●	20.690.338	0% ●	0%	0% ●	0%
Residencial Cidade Viva	Goiania GO	0,52%	1,37% ●	1,35%	9.323.025 ●	10.151.746	0% ●	0%	0% ●	0%
Residencial Cristais	Cristalina GO	0,55%	1,27% ●	1,31%	123.555.426 ●	129.641.011	0% ●	0%	0% ●	0%
Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,38%	1,10% ●	1,09%	5.893.394 ●	5.811.257	0% ●	0%	0% ●	0%
Residencial Masterville Juina	Juina MT	0,56%	1,10% ●	1,24%	12.139.764 ●	14.094.421	0% ●	0%	0% ●	7%
Perolês do Tapajós II	Itaituba PA	0,11%	1,60% ●	1,58%	44.312.978 ●	42.390.959	0% ●	0%	0% ●	0%
SPE 146	Goiania GO	0,26%	2,58% ●	2,58%	4.450.468 ●	4.450.468	0% ●	0%	0% ●	0%
Varzea Grande Empreendimentos I	Varzea Grande MT	0,26%	1,59% ●	1,54%	35.821.927 ●	30.226.364	0% ●	0%	0% ●	0%
Varzea Grande Empreendimentos II	Varzea Grande MT	0,11%	1,44% ●	1,47%	21.997.848 ●	18.478.894	0% ●	0%	0% ●	0%

¹²³ Ver seção Glossário

⁴ Jardim do Éden com 23% das unidades totais vendidas e 70% de vendas dos lotes lançados na primeira etapa

Portfólio



Olímpia Park Resort

CRI - Olímpia Park Resort

Série: 100^a
Localização: Olímpia (SP)
Emissor: Fortesec
Vencimento: 20/12/2022
Taxa emissão: 15,0% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 9.288 frações
% do PL: 1,01%



Olímpia Park Resort

CRI - Olímpia Park Resort

Série: 104^a
Localização: Olímpia (SP)
Emissor: Fortesec
Vencimento: 20/12/2022
Taxa emissão: 15,0% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 9.288 frações
% do PL: 2,41%



GOLDEN
GRAMADO RESORT
LAGHETTO

CRI - Golden Gramado Resort

Série: 141^a
Localização: Gramado (RS)
Emissor: Fortesec
Vencimento: 15/05/2025
Taxa emissão: 15,0% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 8.625 frações
% do PL: 2,09%



CRI - My Mabu Prestige

Série: 185^a
Localização: Foz do Iguaçu (PR)
Emissor: Fortesec
Vencimento: 20/08/2023
Taxa emissão: 13,7% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 3.576 frações
% do PL: 1,21%



CRI - Terra Nova

Série: 182^a
Localização: Macapá (AP)
Emissor: Fortesec
Vencimento: 20/07/2026
Taxa emissão: 16,2% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 4.497 lotes
% do PL: 0,69%



CRI - CEM

Série: 305^a
Localização: Pulverizado
Emissor: Cibrasec
Vencimento: 10/10/2023
Taxa emissão: 11,3% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 6.379 lotes
% do PL: 2,67%



CRI - Gramado Termas Resort

Série: 208^a
Localização: Gramado (RS)
Emissor: Fortesec
Vencimento: 22/04/2024
Taxa emissão: 17% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 7.449 frações
% do PL: 1,01%



CRI - Parque dos Girassóis

Série: 237^a
Localização: Campo Novo dos Parecis (MT)
Emissor: Fortesec
Vencimento: 20/06/2029
Taxa emissão: 14,7% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 1.391 lotes
% do PL: 1,85%

Portfólio



Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 99,1 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
Unidades Imobiliárias: 2.542
% do PL: 7,58%



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
Unidades Imobiliárias: 1.713
% do PL: 4,01%



Residencial Ecológico Araguaia

Localização: Senador C. (GO)
VGV: R\$ 86,4 milhões
Área Vendável: 263.200 m²
Unidades Imobiliárias: 752
% do PL: 6,06%



Edifício Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 43.888 m²
Unidades Imobiliárias: 152
% do PL: 1,59%



Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)
VGV: R\$ 18,2 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
Unidades Imobiliárias: 295
% do PL: 2,37%



Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
Unidades Imobiliárias: 1.625
% do PL: 3,34%



Residencial Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)
VGV: R\$ 2,1 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
Unidades Imobiliárias: 30
% do PL: 0,32%



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário O. (MT)
VGV: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 27.845 m²
Unidades Imobiliárias: 122
% do PL: 1,97%



Residencial Jardim Europa I

Localização: Formosa (GO)
VGV: R\$ 120 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
Unidades Imobiliárias: 1.845
% do PL: 7,20%



Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)
VGL: R\$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
Unidades Imobiliárias: 1.387
% do PL: 18,26%



Residencial Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)
VGV: R\$ 8,2 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
Unidades Imobiliárias: 150
% do PL: 1,38%



Residencial Nova Canaã

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



Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)
VGV: R\$ 329,0 milhões
Área Vendável: 22.748 m²
Unidades Imobiliárias: 544
% do PL: 1,79%



Residencial Jardim do Éden

Localização: Águas Lindas (GO)
VGV: R\$ 54,3 milhões
Área Vendável: 272.000 m²
Unidades Imobiliárias: 1.282
% do PL: 0,44%

Portfólio



Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
Unidades Imobiliárias: 2.842
% do PL: 2,71%



Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 24,0 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
Unidades Imobiliárias: 222
% do PL: 6,02%

Pérola do Tapajós I

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ R\$ 12,7 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
Unidades Imobiliárias: 213
% do PL: 2,73%



Pérola do Tapajós II

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ 82,1 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 442
% do PL: 0,11%

Residencial Laguna

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²
Unidades Imobiliárias: 200
% do PL: 1,49%



Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 53,3 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
Unidades Imobiliárias: 790
% do PL: 5,70%

Residencial Master Ville Juína

Localização: Juína (MT)
VGV: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 79.625 m²
Unidades Imobiliárias: 245
% do PL: 0,56%



Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 176,0 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
Unidades Imobiliárias: 2.202
% do PL: 0,55%

Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 39,6 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
Unidades Imobiliárias: 441
% do PL: 0,57%

Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)
VGV: R\$ 21,0 milhões
Área Vendável: 56.157 m²
Unidades Imobiliárias: 177
% do PL: 0,38%

Residencial Cidade Viva

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 23,8 milhões
Área Vendável: 37.440 m²
Unidades Imobiliárias: 207
% do PL: 0,52%

SPE 146 - Incorporação

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 58,4 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
% do PL: 0,26%

Várzea Grande Empreendimentos I

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 46 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 703
% do PL: 0,26%

Várzea Grande Empreendimentos II

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 34 milhões
Área Vendável: 96.600 m²
Unidades Imobiliárias: 483
% do PL: 0,11%

Glossário

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

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

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

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

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

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

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

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

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

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

PL: Patrimônio Líquido.

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

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

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

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

SPE: Sociedade de Propósito Específico.

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

Yield Gross-up: Distribuição de dividendos relativo ao CDI descontado de 15% referente a eventual pagamento de IR.

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



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 325,
Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim
Goiás, Goiânia-GO – 74805-480

(62) 3773-1500