

COMUNICADO AO MERCADO**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53**

A TG CORE ASSET LTDA. com sede na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, na qualidade de gestora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 25.032.881/0001-53 e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de administradora do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

- Aquisição CRI Gramado Parks –203ª série – sênior

Em 23 de setembro de 2019, o Fundo adquiriu 2.375 (dois mil, trezentos e setenta e cinco) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), da 203ª série emitidos pela Forte Securitizadora S.A. (Emissora) com lastro na operação Gramado Parks Resort. A operação terá juros de 12% ao ano mais a correção pelo IPCA, com periodicidade de pagamento de juros mensal e vencimento em 20 de março de 2023. Além disso, conta com rating nota brBBB- (Austin), representando boas margens de garantia e capacidade de pagamento adequada.

O empreendimento imobiliário, localizado na cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, está sendo desenvolvido pela SPE Gramado BV Incorporações Ltda. (Cedente) e funcionará sob a modalidade multipropriedade, sendo composto por 201 apartamentos, divididos em 2.297 frações imobiliárias que totalizam um VGV de aproximados R\$ 202 milhões. Os recursos da emissão serão destinados à conclusão das obras e como capital de giro.

Atualmente, o empreendimento encontra-se com 93% das unidades vendidas e 39% das obras executadas. Os indicadores da operação, ao final de agosto, estavam com Razão Fluxo Mensal de 409% (mínimo de 125%), Razão Saldo Devedor de 810% (mínimo de 125%) e LTV de 12%.

Como garantia às obrigações assumidas, a operação prevê a Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários atuais e futuros decorrentes de Frações disponíveis para comercialização e em estoque, ou que venham integrar o estoque após distrato e alienação das cotas da SPE (Alienação Fiduciária de Cotas). Adicionalmente, os sócios da Cedente se colocaram como principais pagadores e solidariamente coobrigados pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários Totais, além de se responsabilizarem pelos custos das obras, em caso de alteração do orçamento.

Também foi aberta uma conta corrente exclusiva de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora) para receber os pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais, onde serão mantidos os recursos direcionados ao fortalecimento da liquidez da operação (Fundo de Reserva) e para assegurar a performance de obras do Empreendimento (Fundo de Obras).

Com a aquisição, a expectativa da gestão é que haja um incremento mensal de aproximados R\$ 0,01 por cota (com base na quantidade de cotas ao encerramento de setembro de 2019) para a distribuição de dividendos, embora tal expectativa não configure promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Abaixo, seguem algumas fotos do empreendimento:



A aquisição deste ativo justifica-se por conta da estratégia de diversificação do Fundo em ativos com boa capacidade de geração de renda, os quais atendem os extensos critérios de seleção de novos ativos. Para tal, foram utilizados recursos integralizados durante a 5ª oferta pública de cotas.

Permanecemos à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

São Paulo, 02 de outubro de 2019.

TG CORE ASSET LTDA.

TG CORE