



TG REAL

RELATÓRIO
GERENCIAL
FIDC TG REAL

DEZ - 21



📷 [somostrinus](#)
🌐 [tgcore.com.br](#)
📺 [trinusco](#)
✉ ri@tgcore.com.br
📻 [trinuscast](#)



OBJETIVO DO FUNDO

O FIDC TG Real tem como objetivo a rentabilidade de CDI +3% a.a. para a classe sênior e CDI + 4% a.a. para a classe mezanino, mediante a aplicação de seus recursos em operações de crédito voltadas para o setor imobiliário.

INFORMAÇÕES GERAIS

Início do Fundo: 27/06/2016

Patrimônio Consolidado (31/12/21): R\$ 135.005.236,04

Patrimônio Sênior (31/12/21): R\$ 48.758.112,74

Patrimônio Sub. Mezan. (31/12/21): R\$ 54.360.222,26

Valor da cota Sênior (31/12/21): R\$ 1.674,520938

Valor da cota Mezanino (31/12/21): R\$ 1.473,19705002

CNPJ: 24.852.946/0001-44

Código ISIN: BRTGRLCTF006

Público Alvo: Investidores Qualificados

Administrador/Gestor: Vórtx DTVM/TG Core Asset

Auditor: Ernst & Young

Tx. de Administração/Performance: 1,50% a.a. / Não há

Aplicação inicial: R\$ 1.000,00

Mov./permanência mínima: R\$ 1.000,00 / Não há

Horário de movimentação*: Até 13:30

Cotização da aplicação: D+0

Cotização/liquidação do Resgate Sênior: até D+30/D+0

Cotização/liquidação do Resgate Mezanino: até D+180

Tributação: De 22,50% até 15,00% a depender do período de permanência

Classificação de Rating (Austin) - Sênior/Mezanino: brA/brBB

TESE DE INVESTIMENTO

Baseado em sua expertise no mercado imobiliário, a TG Core Asset entende que há excelentes oportunidades de negócios em mercados desarbitrados fora dos grandes centros, com boas oportunidades de ganhos oriundos de operações bem estruturadas em termos de garantias e, portanto, com risco controlado. Via de regra, os ativos de crédito Imobiliário adquiridos pelo FIDC TG Real possuem elevada estrutura de garantias composta, por exemplo, por: coobrigação, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de créditos, fiança, alienação fiduciária de quotas da cedente, fundo de reserva e fundo de obra. O processo de estruturação das garantias é submetido a *due diligence* jurídica, atestando sua qualidade e valor frente ao saldo devedor das operações. Em suma, é condição básica para uma operação ser elegível, que ela mantenha o cotista juridicamente resguardado em caso de materialização de eventos de risco de crédito, além de manter o empreendedor comprometido com o sucesso de seu empreendimento. Para garantir tais pré-requisitos, a TG Core Asset analisa minuciosamente toda a estrutura das operações, tendo acesso a todas as informações gerenciais dos empreendimentos, como dados da carteira, informações contábeis, jurídicas (assessoria contratada) e demais dados que garantam a acuidade da análise.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA EM DEZEMBRO

No mês de dezembro houve a aquisição de 8 novas operações:

CRI Gramado Parks séries 197^a, 198^a e 202^a emitido pela Fortsec, com taxas de, respectivamente: IPCA + 12,00% a.a., IPCA + 17,35% a.a. e IPCA + 17,35% a.a.. A operação é lastreada em um Resort Multipropriedade localizado em Gramado (RS) as obras já foram 100% finalizadas e 96% das unidades frações vendidas. O empreendimento possui 3.759 frações e um VGV total de R\$ 202 milhões.

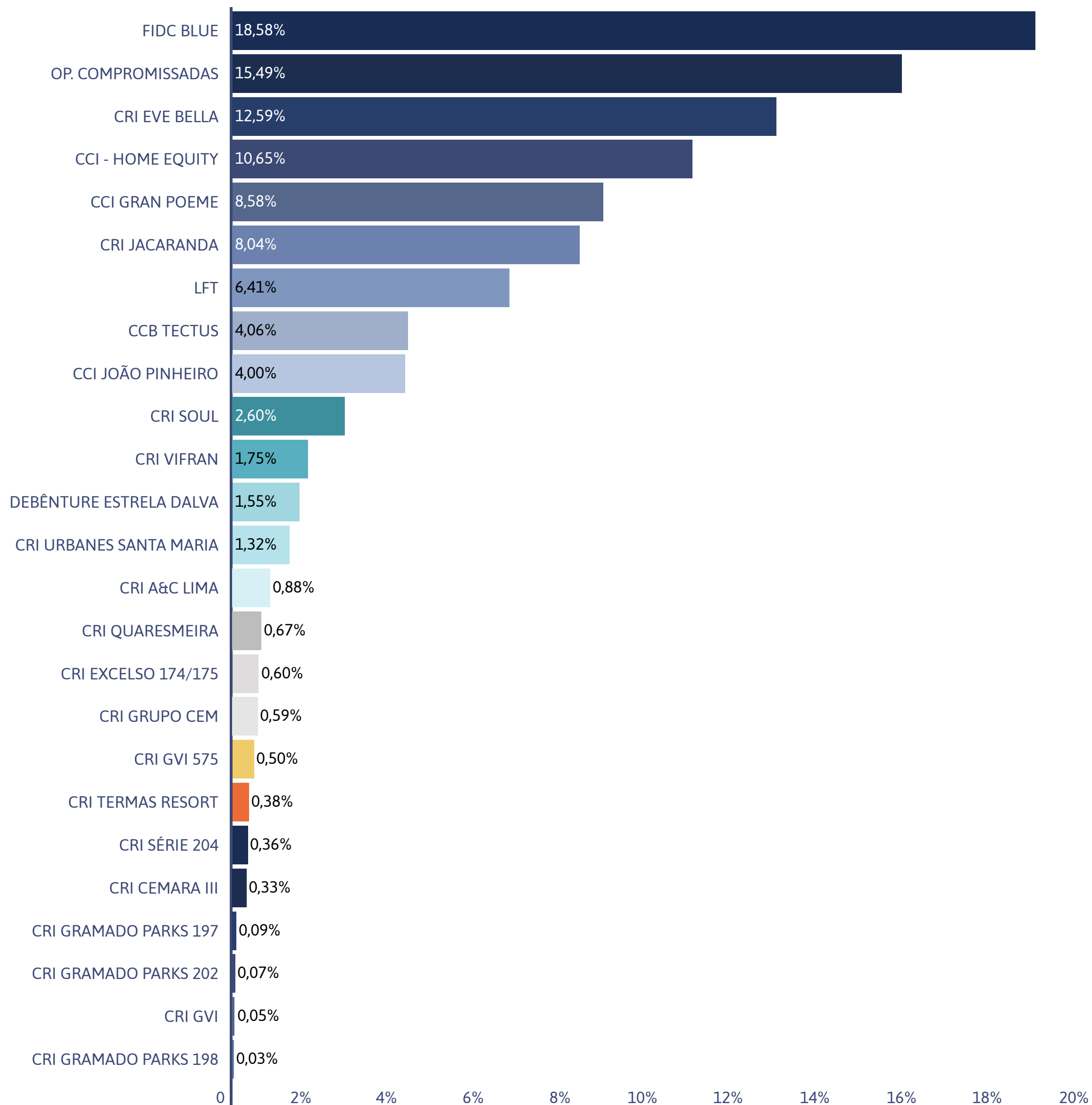
CRI GVI séries 575^a e 576^a emitido pela Fortsec com taxas de 9,50% a.a. + IPCA. A operação possui como lastro os créditos provenientes do projeto Gramado Buona Vitta Resort, localizado em Gramado (RS). A operação possui 9.997 frações e um VGV de aproximadamente R\$ 766 milhões. Ao final de dezembro a operação contava com 82% das frações vendidas e 84% das obras já finalizadas.

CRI Termas Resort série 457^a emitido pela Fortsec com taxa de 12,00% + IPCA. A operação possui como lastro os créditos provenientes do Termas Resort localizado em Gramado (RS). As obras foram finalizadas em janeiro/21 e 94% das unidades já foram comercializadas.

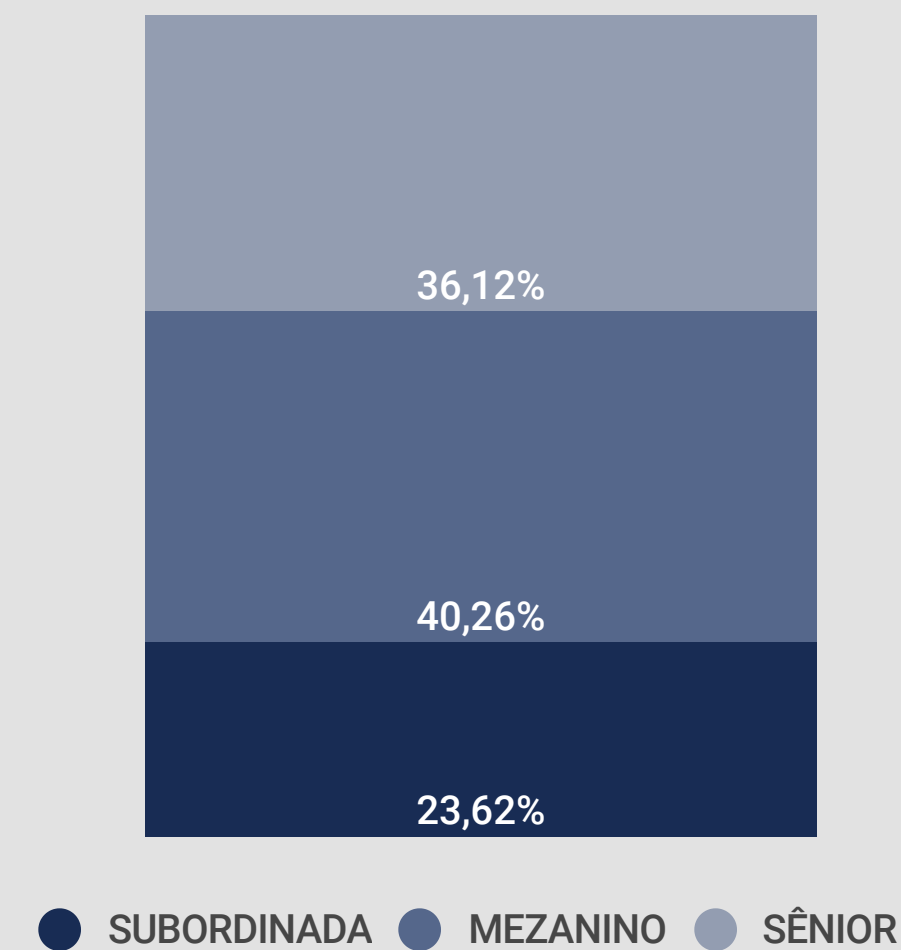
CRI Grupo CEM série 398^a emitido pela Fortsec com taxa de 7,50% a.a. + IPCA. O CRI é lastreado em créditos oriundos de 32 loteamentos localizados no interior de São Paulo (SP) e Rio Verde (GO), que somados representam 12.044 lotes com VGV de R\$ 1.08 bilhão..

CRI Cemara III série 485^a emitido pela Fortsec com taxa de 8,25% a.a. + IPCA. O CRI é lastreado em créditos oriundos de 6 loteamentos localizados em São Paulo (SP). Somados os empreendimentos possuem 4.117 lotes com VGV total de R\$ 400 milhões.

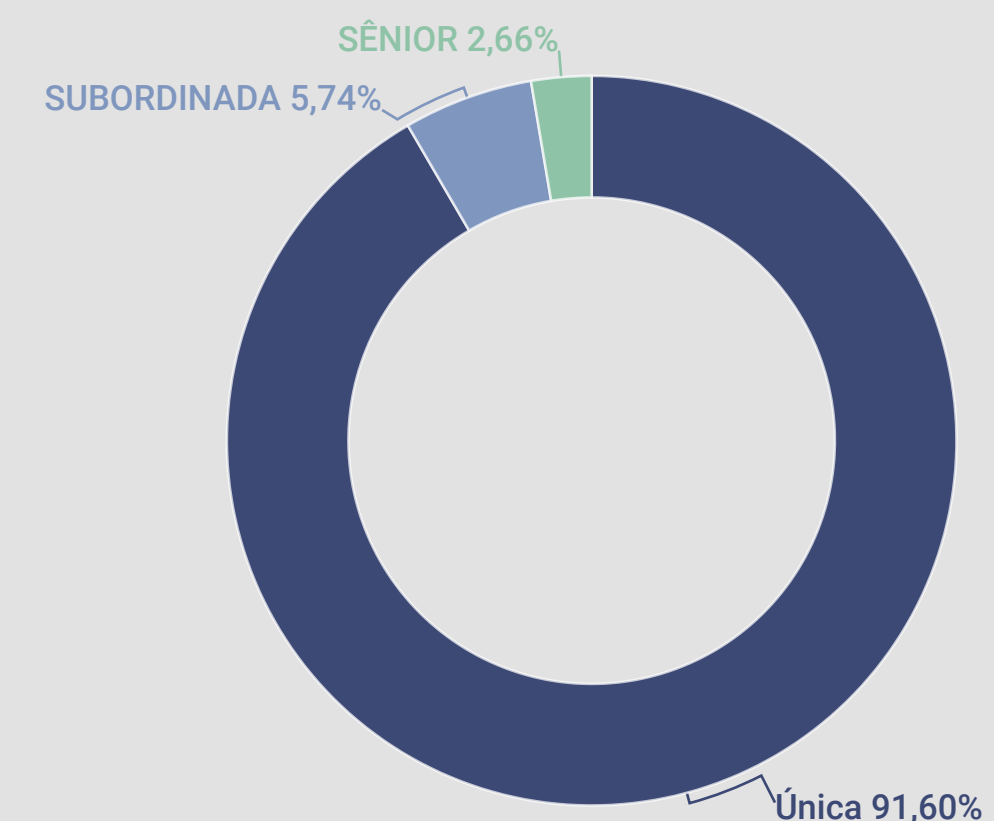
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



GRAU DE SUBORDINAÇÃO DO FUNDO



GRAU DE SUBORDINAÇÃO DA CARTEIRA¹



¹Leva em conta apenas o % do PL alocado em CRI e CCI

HISTÓRICO DE RENTABILIDADE - COTA SÊNIOR

2016	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	-	-	-	-	-	0,20%	1,44%	1,58%	1,44%	1,36%	1,35%	1,46%	9,18%	9,18%
% CDI	-	-	-	-	-	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%
2017	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	1,42%	1,12%	1,37%	1,03%	1,20%	1,06%	1,04%	1,04%	0,83%	0,84%	0,74%	0,70%	13,12%	23,51%
% CDI	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%
2018	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	0,76%	0,61%	0,69%	0,67%	0,67%	0,77%	0,80%	0,84%	0,69%	0,80%	0,73%	0,73%	9,13%	34,78%
% CDI	130%	130%	130%	130%	130%	148%	149%	148%	148%	148%	148%	148%	142%	138%
2019	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	0,80%	0,73%	0,69%	0,77%	0,80%	0,69%	0,84%	0,76%	0,71%	0,75%	0,62%	0,62%	9,16%	47,13%
% CDI	148%	148%	148%	148%	148%	148%	148%	151%	153%	156%	162%	166%	153%	144%
2020	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	0,64%	0,51%	0,60%	0,52%	0,47%	0,46%	0,47%	0,41%	0,40%	0,40%	0,38%	0,42%	5,84%	55,71%
% CDI	169%	172%	176%	183%	199%	213%	239%	253%	257%	257%	257%	257%	211%	153%
2021	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	0,38%	0,35%	0,47%	0,44%	0,53%	0,56%	0,61%	0,69%	0,69%	0,72%	0,82%	1,04%	7,54%	67,45%
% CDI	257%	257%	234%	213%	195%	181%	173%	161%	155%	147%	140%	135%	170%	159%

HISTÓRICO DE RENTABILIDADE - COTA MEZANINO

2017	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	-	-	-	-	-	-	0,15%	1,12%	0,90%	0,91%	0,80%	0,76%	4,72%	4,72%
% CDI	-	-	-	-	-	-	140%	140%	141%	140%	140%	140%	141%	140%
2018	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	0,82%	0,65%	0,75%	0,73%	0,73%	0,80%	0,91%	0,93%	0,77%	0,89%	0,81%	0,81%	10,00%	15,19%
% CDI	140%	140%	140%	140%	140%	154%	168%	164%	164%	163%	164%	163%	157%	152%
2019	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	0,89%	0,81%	0,77%	0,85%	0,89%	0,77%	0,93%	0,85%	0,79%	0,84%	0,69%	0,71%	10,22%	26,97%
% CDI	163%	163%	163%	163%	163%	163%	163%	168%	171%	175%	182%	187%	171%	163%
2020	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	0,72%	0,58%	0,68%	0,60%	0,55%	0,54%	0,55%	0,49%	0,48%	0,48%	0,46%	0,51%	6,86%	35,67%
% CDI	191%	195%	201%	210%	231%	251%	285%	304%	309%	309%	309%	309%	248%	180%
2021	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Carteira	0,46%	0,41%	0,56%	0,52%	0,61%	0,64%	0,70%	0,77%	0,77%	0,79%	0,90%	1,12%	8,59%	47,32%
% CDI	309%	308%	279%	250%	227%	207%	197%	180%	174%	163%	153%	146%	194%	189%

PORTFÓLIO CRI, CCI E DEBÊNTURE - INFORMAÇÕES GERAIS

Ativo	Série	Emissor	Subordinação	Index.	Taxa (a.a.)	Posição	% do PL*	SD Fundo/SD Série	Rating	Aquisição	Vcto.
CRI EVE BELLA	CRI Série 01	LEADS	N/A	IPCA	11,00%	R\$16.990.944,49	12,59%	83,46%	Em análise	30/01/2019	20/12/2026
CCI GRAN POEME	CCI - Pulverizada	QI TECH	N/A	IPCA	12,00%	R\$11.583.099,03	8,58%	100,00%	Em análise	28/02/2020	20/02/2024
CRI JACARANDA	CRI Série 104	ISEC	N/A	IPCA	12,68%	R\$10.852.128,61	8,04%	85,00%	Em análise	07/05/2020	20/04/2030
CCB TECTUS	CCI - Pulverizada	QI TECH	N/A	IPCA	12,00%	R\$5.483.100,42	4,06%	100,00%	Em análise	01/07/2021	09/06/2025
CCI JOÃO PINHEIRO	CCI - Pulverizada	QI TECH	N/A	IPCA	11,00%	R\$5.406.577,11	4,00%	100,00%	Em análise	30/07/2021	21/07/2031
CRI SOUL	CRI Série 02	LEADS	N/A	IPCA	16,00%	R\$3.512.468,58	2,60%	83,46%	Em análise	26/07/2019	20/05/2023
CRI VIFRAN	CRI Série 08	CASA DE PEDRA	N/A	IPCA	12,00%	R\$2.360.614,08	1,75%	7,00%	Em análise	06/08/2020	01/07/2026
Debênture Estrela Dalva	Debênture Estr Dalva	QI SCD	N/A	IPCA	13,25%	R\$2.091.747,48	1,55%	99,61%	Em análise	04/12/2020	20/09/2025
CRI URBANES SANTA MARIA	CRI Série 523	FORTESEC	SUBORDINADA	IPCA	9,00%	R\$1.782.881,38	1,32%	18,00%	Em análise	20/04/2021	20/04/2028
CRI A&C LIMA	CRI Série 219	FORTESEC	SUBORDINADA	IGP-M	16,00%	R\$1.186.026,68	0,88%	51,00%	BB-	10/06/2019	20/11/2026
CRI QUARESMEIRA	CRI Série 191	VIRGOSEC	SÊNIOR	IPCA	11,00%	R\$901.116,54	0,67%	100,00%	Em análise	28/10/2021	20/01/2032
CRI EXCELSO	CRI Série 174/175	FORTESEC	SÊNIOR	IGP-M	11,97%	R\$799.822,56	0,59%	17,14%	BB+	28/06/2018	20/07/2027
CRI Grupo CEM	CRI Série 398	Fortesec	SÊNIOR	IPCA	7,50%	R\$798.964,76	0,59%	-	Em análise	21/12/2021	20/05/2030
CRI GVI 575	CRI Série 575	FORTESEC	SÊNIOR	IPCA	9,50%	R\$671.631,69	0,50%	-	Em análise	21/12/2021	20/06/2028
CRI GRAMADO PARKS	CRI Série 204	FORTESEC	SUBORDINADA	IPCA	17,35%	R\$490.418,11	0,36%	50,06%	BB	12/02/2020	20/03/2023
CEMARA III	CRI Série 485	FORTESEC	SÊNIOR	IPCA	8,25%	R\$440.705,07	0,33%	-	Em análise	21/12/2021	20/11/2033
CRI GRAMADO PARKS 197	CRI Série 197	FORTESEC	SÊNIOR	IPCA	12,00%	R\$125.570,65	0,09%	-	Em análise	21/12/2021	20/03/2023
CRI Termas Resort	CRI Série 457	Fortesec	SUBORDINADA	IPCA	17,35%	R\$98.996,31	0,07%	-	Em análise	21/12/2021	20/03/2023
CRI GVI 576	CRI Série 576	FORTESEC	SÊNIOR	IPCA	9,50%	R\$61.323,04	0,05%	-	Em análise	21/12/2021	20/06/2028
CRI GRAMADO PARKS 198	CRI Série 198	FORTESEC	SUBORDINADA	IPCA	17,35%	R\$34.798,92	0,03%	-	Em análise	21/12/2021	20/03/2023
CRI GRAMADO PARKS 202	CRI Série 202	FORTESEC	SUBORDINADA	IPCA	17,35%	R\$34.798,92	0,03%	-	Em análise	21/12/2021	20/03/2023

MÉDIAS PONDERADAS PELO TAMANHO DA EXPOSIÇÃO

 RFM*: 312,86%
 RSD: 189,00%

 Vendas: 83,76%
 Obras: 82,83%

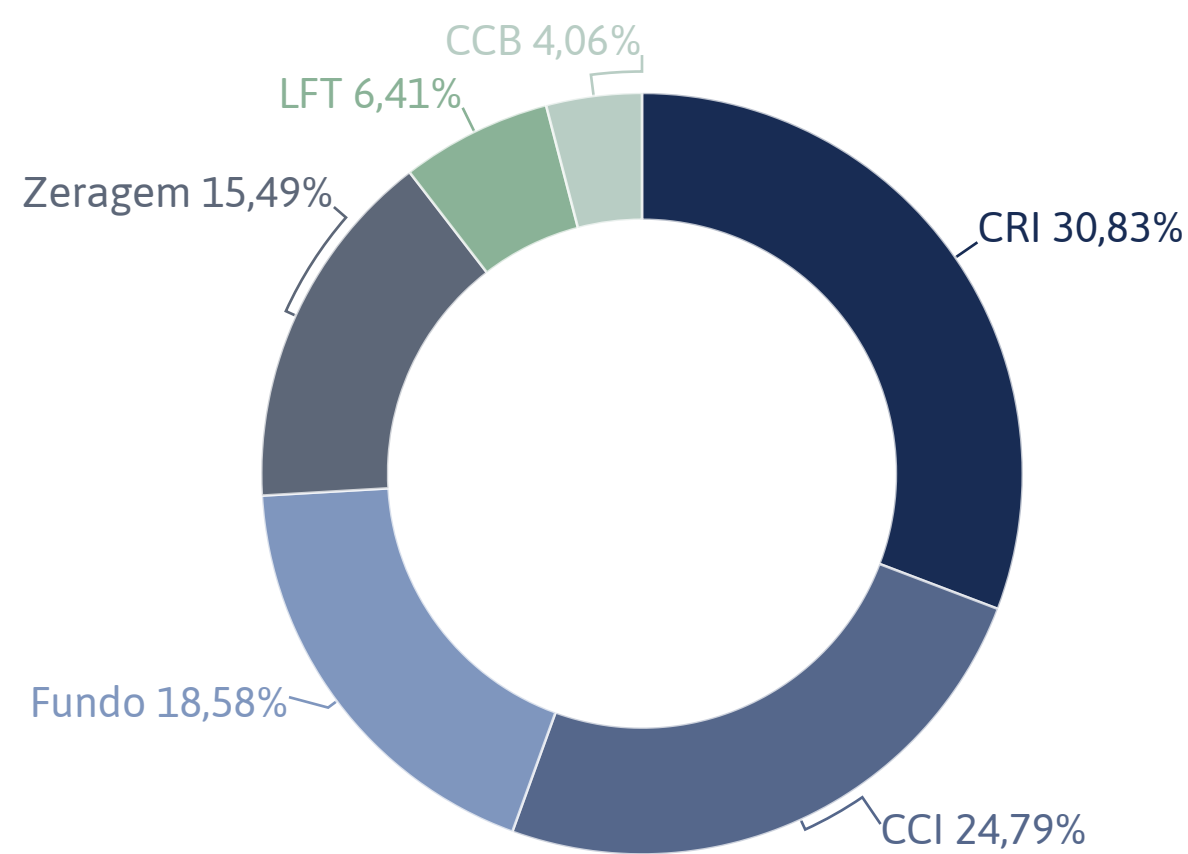
 Duration: 2,88 anos
 LTV: 56,46%

Taxa pactuada: 11,99% a.a.

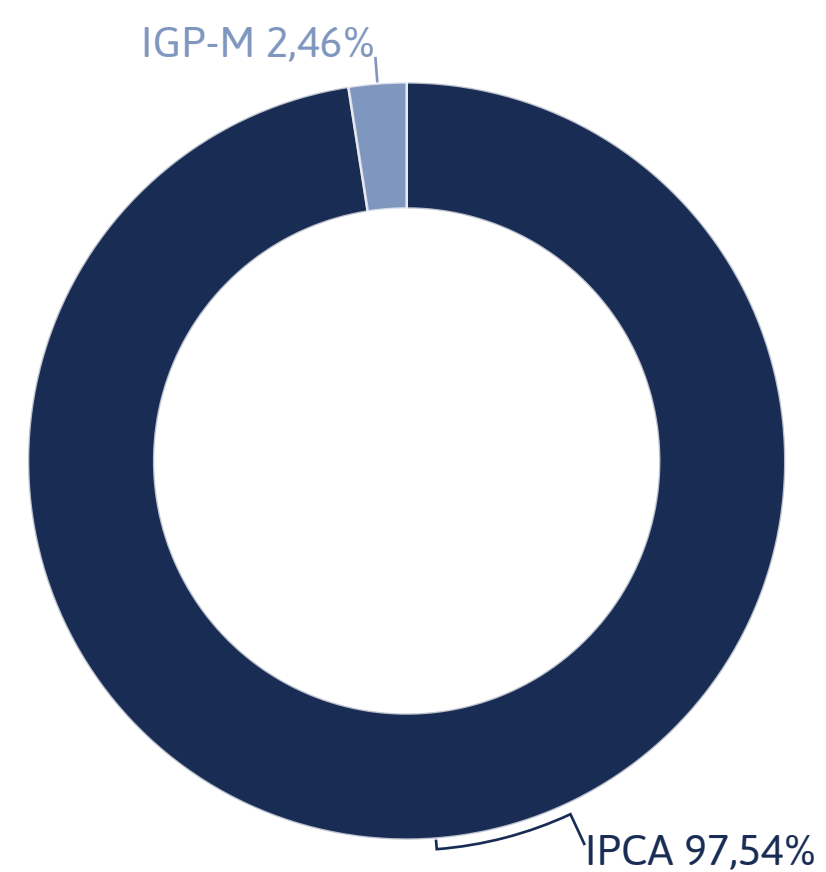
PORTFÓLIO CRI, CCI E DEBÊNTURE - INFORMAÇÕES QUANTITATIVAS

Ativo	Série	LTV	Razão de Fluxo Mensal	Razão de Saldo Devedor	Duration (anos)	Fundo de Reserva	Obras	Vendas
CEMARA III	CRI Série 485	45%	203%	173%	4,39	R\$2.352.001,29	100,00%	91,61%
CRI QUARESMEIRA	CRI Série 191	28%	606%	250%	4,25	R\$971.881,87	49,23%	62,90%
CCI João Pinheiro	CCI - Pulverizada	28%	-	175%	4,22	R\$256.231,99	46,59%	68,65%
CRI EVE BELLA	CRI Série 01	95%	-	116%	3,66	R\$1.102.838,89	99,42%	79,27%
CRI JACARANDA	CRI Série 104	32%	305%	285%	3,29	R\$659.198,18	100,00%	96,78%
Debênture Estrela Dalva	Debênture Estr Dalva	81%	-	-	3,10	R\$133.398,60	-	-
CRI Grupo CEM	CRI Série 398	43%	154%	175%	3,07	R\$3.492.383,30	-	91,46%
CRI SOUL	CRI Série 02	48%	-	233%	2,96	R\$189.351,80	100,00%	84,04%
CRI GVI 575	CRI Série 575	30%	772%	260%	2,69	R\$10.300.029,37	84,47%	82,03%
CRI GVI 576	CRI Série 576	30%	772%	260%	2,69	R\$10.300.029,37	84,47%	82,03%
CRI EXCELSO	CRI Série 174/175	36%	181%	232%	2,47	R\$500.784,56	100,00%	93,64%
CRI URBANES SANTA MARIA	CRI Série 523	16%	344%	242%	2,36	R\$725.708,24	100,00%	79,60%
CRI A&C LIMA	CRI Série 219	64%	113%	152%	2,14	R\$259.776,55	100,00%	97,54%
CRI VIFRAN	CRI Série 08	52%	-	156%	1,92	R\$3.000.000,00	100,00%	54,00%
CCI GRAN POEME	CCI - Pulverizada	56%	-	170%	1,69	R\$444.850,28	37,00%	97,00%
CCB Tectus	CCI - Pulverizada	-	-	-	1,61	-	-	67,71%
CRI Termas Resort	CRI Série 457	18%	279%	435%	1,46	R\$6.867.478,73	100,00%	94,24%
CRI GRAMADO PARKS 197	CRI Série 197	8%	472%	767%	0,59	R\$1.471.125,32	100,00%	95,93%
CRI GRAMADO PARKS 198	CRI Série 198	21%	217%	280%	0,58	R\$1.471.125,32	100,00%	95,93%
CRI GRAMADO PARKS	CRI Série 204	21%	217%	280%	0,58	R\$1.471.125,32	100,00%	95,93%
CRI GRAMADO PARKS 202	CRI Série 202	21%	217%	280%	0,58	R\$1.471.125,32	100,00%	95,93%

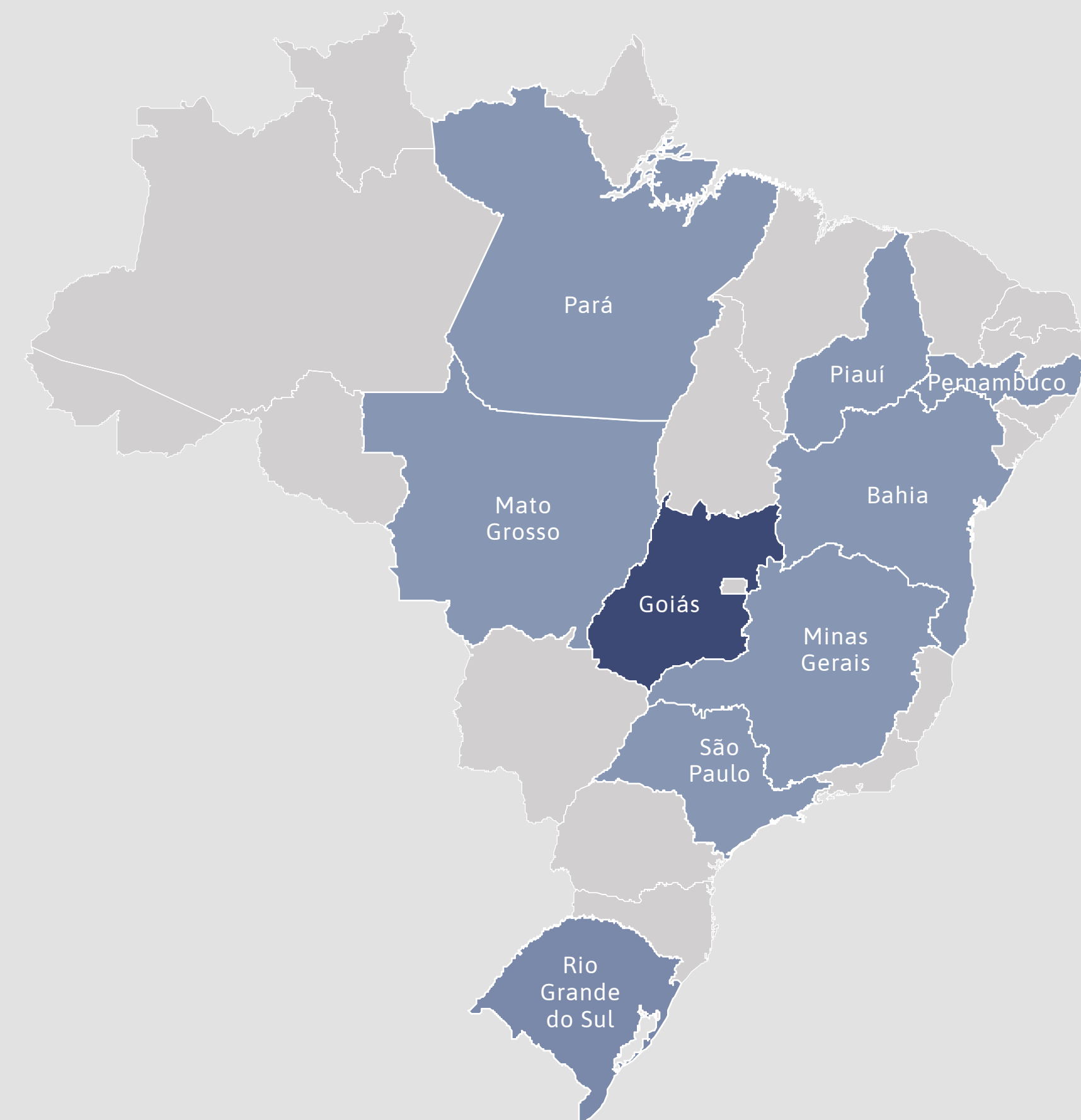
ALOCAÇÃO DO PORTFÓLIO



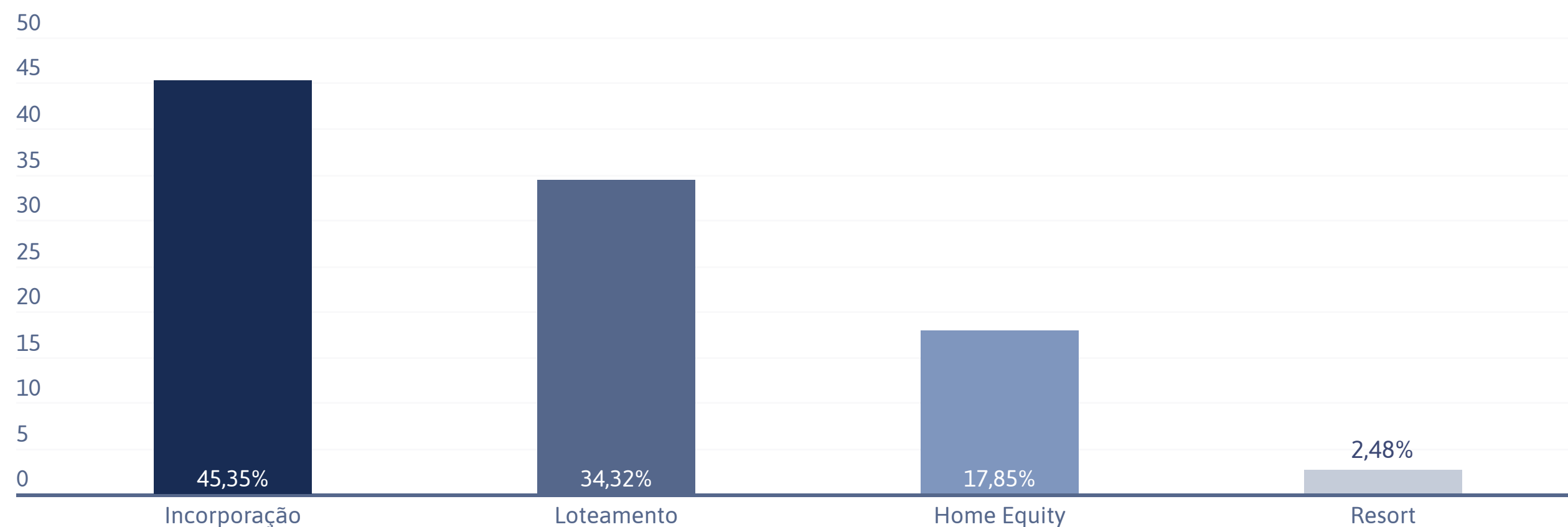
INDEXADOR



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



TIPOLOGIA DOS EMPREENDIMENTOS*



*Não leva em consideração montante alocado em caixa e fundos



CRI SOUL PARQUE CASCÁVEL


O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
LOCALIZAÇÃO	Goiânia (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	HIPOTECA DA MATRÍCULA MÃE
UNIDADES CEDIDAS	57	TAXA	16,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL
VG V (R\$)	R\$ 28.174.106,00	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FID. DE 3 IMÓVEIS NO ST. OESTE (GOIÂNIA-GO)
EMISSION	LEADS	MONTANTE GLOBAL DA EMISSÃO	R\$11.500.000,00	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS
SÉRIE	2ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 3.781.112,17	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO
Código IF	19F0923265	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 3.781.112,17	FUNDO DE RESERVA
Fundo de Obra	N/A	PMT FUNDO	R\$ 431.669,52	COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
		PMT TOTAL	R\$ 489.051,57	

CRI EXCELSE


O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	SÊNIOR	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
LOCALIZAÇÃO	São João Del Rei (MG)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	48,03% / 0% / 51,97%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS
UNIDADES CEDIDAS	613	TAXA	11,97%	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO
VG V (R\$)	R\$ 29.600.000,00	INDEXADOR	IGP-M	COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
EMISSION	FORTESEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 3.379.310,34	FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	174ª/175ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 4.397.296,79	
Código IF	18H0134527	SALDO DEVEDOR DA OPERAÇÃO	R\$ 10.041.082,86	
Fundo de Obra	N/A	PMT FUNDO	R\$ 16.300,33	
		PMT TOTAL	R\$ 98.194,33	

CRI VIFRAN


O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS
LOCALIZAÇÃO	Valinhos (SP)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS
UNIDADES CEDIDAS	80	TAXA	12,00%	FIANÇA E COBRIGAÇÃO DOS SÓCIOS
VG V (R\$)	R\$ 129.738.000,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSION	CASA DE PEDRA	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 59.000.000,00	RAZÕES DE GARANTIA
SÉRIE	08ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 37.568.393,39	HIPOTECA DOS IMÓVEIS
Código IF	20G0720718	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 37.568.393,39	
Fundo de Obra	-	PMT FUNDO	R\$ 72.143,71	
		PMT TOTAL	R\$ 1.040.703,89	

CRI A&C LIMA


O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	SUBORDINADA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
LOCALIZAÇÃO	Caruaru (PE)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	54,89% / 0% / 45,11%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS
UNIDADES CEDIDAS	285	TAXA	16,00%	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO
VG V (R\$)	R\$ 18.925.560,00	INDEXADOR	IGP-M	FUNDO DE RESERVA
EMISSION	FORTESEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 2.450.000,00	COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
SÉRIE	219ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 2.567.405,02	
Código IF	19D1329451	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 5.645.699,80	
Fundo de Obra	N/A	PMT FUNDO	R\$ 37.323,50	
		PMT TOTAL	R\$ 73.154,06	

CCI JOÃO PINHEIRO



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS
LOCALIZAÇÃO	Minas Gerais (MG)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	AVAL E COBRIGAÇÃO DOS SÓCIOS
VALOR DE GARANTIA (R\$)	R\$ 23.138.500,87	TAXA	11,00%	FUNDO DE OBRA
EMISSOR	QI TECH	INDEXADOR	IPCA	
Código IF	21G00813983	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 5.000.000,00	
Fundo de Obra	-	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 5.406.577,11	
		SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 5.406.577,11	
		PMT TOTAL	R\$ 51.625,56	

CRI EVE BELLA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
LOCALIZAÇÃO	Itumbiara (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS
UNIDADES CEDIDAS	144	TAXA	11,00%	COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
VGv (R\$)	R\$ 55.929.600,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	LEADS	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 20.000.000,00	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO
SÉRIE	1ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 21.175.887,88	HIPOTECA DA MATRÍCULA MÃE
Código IF	18L1367003	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 21.175.887,88	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 5 OUTROS IMÓVEIS
Fundo de Obra	N/A	PMT FUNDO	R\$ 978.226,14	
		PMT TOTAL	R\$ 1.201.752,01	

CRI URBANES SANTA MARIA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento Residencial	COTA	Sênior	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS
LOCALIZAÇÃO	Santa Maria (RS)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA
UNIDADES CEDIDAS	2.450	TAXA	9,00%	FIANÇA
VGV (R\$)	R\$ 142.400.000,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSION	FORTESEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 12.900.000,00	COBRIGAÇÃO
SÉRIE	523ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 10.124.462,90	FUNDO DE OBRAS
Código IF	21D0503168	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 10.124.462,90	
Fundo de Obra	Em análise	PMT FUNDO	R\$ 100.348,96	
		PMT TOTAL	R\$ 528.368,02	

CRI GRAMADO PARKS



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Resort	COTA	SUBORDINADA	AVAL E COBRIGAÇÃO DOS SÓCIOS
LOCALIZAÇÃO	Gramado (RS)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	47,09% / 0% / 52,91%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS
UNIDADES CEDIDAS	3.759	TAXA	17,35%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
VGV (R\$)	R\$ 202.000.000,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSION	FORTESEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 4.750.000,00	FUNDO DE OBRAS
SÉRIE	204ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 1.035.452,44	
Código IF	18K1268862	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 8.810.898,62	
Fundo de Obra	R\$1.067.104,38	PMT FUNDO	R\$ 56.381,74	
		PMT TOTAL	R\$ 112.763,48	

CCI GRAN POEME



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS	
SEGMENTO	Incorporação Horizontal	COTA	ÚNICA	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO	
LOCALIZAÇÃO	Goiânia (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE	
UNIDADES CEDIDAS	38	TAXA	12,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA MATRICULA MÃE.	
VGv (R\$)	R\$ 25.141.248,00	INDEXADOR	IPCA	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS	
EMISSOR	QI TECH	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 10.000.000,00	FUNDO DE RESERVA	
Código IF	20B00971005	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 11.205.596,78		
Fundo de Obra	N/A	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 11.205.596,78		
		PMT FUNDO	R\$ 219.795,18		
		PMT TOTAL	R\$ 219.795,18		

DEB SPE ESTR



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS	
SEGMENTO	-	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES	
LOCALIZAÇÃO	Goiânia (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA	
VALOR DE GARANTIA (R\$)	-	TAXA	13,25%	FIANÇA	
EMISSOR	QI SCD	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA	
Código IF	DEB SPE ESTR	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 9.000.000,00		
Fundo de Obra	N/A	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 2.099.989,12		
		SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 2.099.989,12		

CRI JACARANDA


O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS	
SEGMENTO	Loteamento	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS	
LOCALIZAÇÃO	Aparecida de Goiania (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS	
UNIDADES CEDIDAS	403	TAXA	12,68%	FIANÇA E COBRIGAÇÃO DO ACEDENTE	
VGv (R\$)	R\$ 80.802.982,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA	
EMISSION	ISEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 15.000.000,00	RAZÕES DE GARANTIA	
SÉRIE	104ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 13.183.963,62		
Código IF	20D0942992	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 13.183.963,62		
Fundo de Obra	N/A	PMT FUNDO	R\$ 421.207,20		
		PMT TOTAL	R\$ 457.767,57		

CCB TECTUS

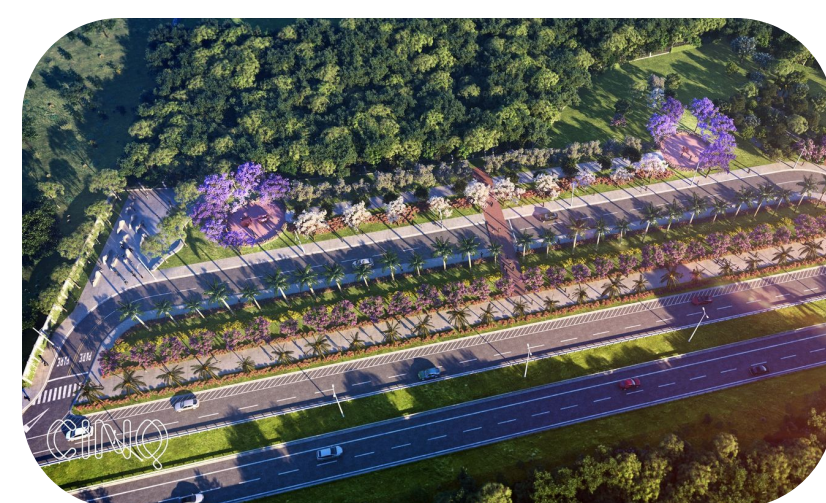

O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS	
SEGMENTO	Incorporação	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DO EMITENTE	
LOCALIZAÇÃO	São Paulo (SP)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A		
VALOR DE GARANTIA (R\$)	-	TAXA	12,00%		
EMISSION	QI TECH	INDEXADOR	IPCA		
Código IF	21G00017469	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 5.430.775,26		
Fundo de Obra	-	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 5.483.100,42		
		SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 5.483.100,42		

FIDC BLUE



Início do Fundo:	14/05/2021	Público alvo:	Invest. Qualificado	Classe:	Subordinada
Gestor:	Blue Asset	Aplicação inicial:	R\$ 100.000,00	Patrimônio em 30/11/2021:	R\$ 49.628.606,16
Administrador:	Vórtx DTVM	Rentabilidade desde o início:	4,47%	Valor da cota em 30/11/2021:	R\$ 1.050,378
Taxa de administração:	1,00%	Rentabilidade Mês:	3,25%	Valor aplicado em 30/11/2021:	R\$ 24.284.865,78

CRI QUARESMEIRA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	Sênior	Cessão fiduciárias dos Direitos Creditórios
LOCALIZAÇÃO	Trindade (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	Aval dos sócios
QTD. DE COTAS	1.137	TAXA	11,00%	Alienação fiduciária das cotas da SPE
VG V (R\$)	R\$ 97.475.000,00	INDEXADOR	IPCA	Fundo de reserva
EMISSOR	VIRGO	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 29.000.000,00	Fundo de obras
SÉRIE	191 ^a	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 12.393.192,26	
Código IF	21C0528435	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 15.293.219,71	
Fundo de Obra	R\$ 6.936.386,81	PMT FUNDO	-	
		PMT TOTAL	-	

CRI Gramado Parks



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Multipropriedade	COTA	Sênior	AVAL E COBRIGAÇÃO DOS SÓCIOS
LOCALIZAÇÃO	Gramado (RS)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS
QTD. DE COTAS	3.759	TAXA	12,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
VG V (R\$)	R\$ 202.000.000,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSION	FORTESEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 13.250.000,00	FUNDO DE OBRAS
SÉRIE	197°	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 8.735.200,26	
Código IF	18K1268862	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 4.119.098,73	
Fundo de Reserva	R\$ 1.471.125,32	PMT FUNDO	-	
		PMT TOTAL	-	

CRI Gramado Parks



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Multipropriedade	COTA	Subordinada	AVAL E COBRIGAÇÃO DOS SÓCIOS
LOCALIZAÇÃO	Gramado (RS)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS
QTD. DE COTAS	3.759	TAXA	17,35%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
VG V (R\$)	R\$ 202.000.000,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSION	FORTESEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 20.250.000,00	FUNDO DE OBRAS
SÉRIE	198° e 202°	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 8.735.200,26	
Código IF	18K1268862	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 4.616.101,53	
Fundo de Reserva	R\$ 1.471.125,32	PMT FUNDO	-	
		PMT TOTAL	-	

CRI GVI



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Multipropriedade	COTA	Sênior	Cessão fiduciárias dos Direitos Creditórios
LOCALIZAÇÃO	Gramado (RS)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	Aval dos sócios
QTD. DE COTAS	9.997	TAXA	9,50%	Alienação fiduciária das cotas da SPE
VGv (R\$)	R\$ 765.778.641,00	INDEXADOR	IPCA	Fundo de reserva
EMISSION	Fortsec	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 142.200.000,00	Fundo de obras
SÉRIE	575ª e 576ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 252.224.368,91	
Código IF	21C0528435	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 151.341.873,71	
Fundo de Obra	R\$ 9.659.008,32	PMT FUNDO	-	
		PMT TOTAL	-	

CRI Grupo CEM



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	Sênior	Cessão fiduciárias dos Direitos Creditórios
LOCALIZAÇÃO	Diversificado	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	Aval dos sócios
QTD. DE UNIDADES	12.044	TAXA	7,50%	Alienação fiduciária das cotas da SPE
VGv (R\$)	R\$ 1.085.522.000,00	INDEXADOR	IPCA	Fundo de reserva
EMISSION	Fortesec	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 30.310.000,00	Fundo de obras
SÉRIE	398ª	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 91.876.136,50	
Código IF	21C0528435	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 27.518.478,63	
Fundo de Reserva	R\$ 3.492.383,30	PMT FUNDO	-	
		PMT TOTAL	-	

CRI Cemara III

C



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	Sênior	Cessão fiduciárias dos Direitos Creditórios
LOCALIZAÇÃO	Diversificado	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	Aval dos sócios
QTD. DE UNIDADES	4.217	TAXA	8,25%	Alienação fiduciária das cotas da SPE
VG V (R\$)	R\$ 400.750.000,00	INDEXADOR	IPCA	Fundo de reserva
EMISSOR	Fortsec	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 57.400.000,00	Fundo de obras
SÉRIE	485 ^a	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 55.638.024,45	
Código IF	21C0528435	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 56.002.601,89	
Fundo de Reserva	R\$ 2.352.001,29	PMT FUNDO	-	
		PMT TOTAL	-	

CRI Termas Resort



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Multipropriedade	COTA	Subordinada	Cessão fiduciárias dos Direitos Creditórios
LOCALIZAÇÃO	Gramado (RS)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	Aval dos sócios
QTD. DE COTAS		TAXA	17,35%	Alienação fiduciária das cotas da SPE
VG V (R\$)	R\$ 471.369.220,57	INDEXADOR	IPCA	Fundo de reserva
EMISSOR	Fortesec	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 47.080.000,00	Fundo de obras
SÉRIE	457 ^a	SALDO DEVEDOR DA CLASSE	R\$ 37.124.609,42	
Código IF	21C0528435	SALDO DEVEDOR OPERAÇÃO	R\$ 34.792.374,76	
Fundo de Reserva	R\$ 6.867.478,73	PMT FUNDO	-	
		PMT TOTAL	-	

Portfólio CCI's Home Equity

Quantidade de Operações



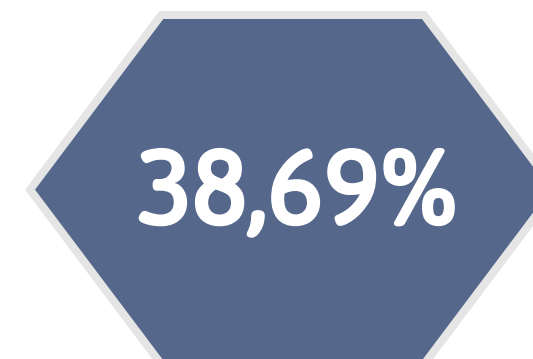
Posição



% do PL



LTV



Média ponderada

Taxa das operações



Média ponderada

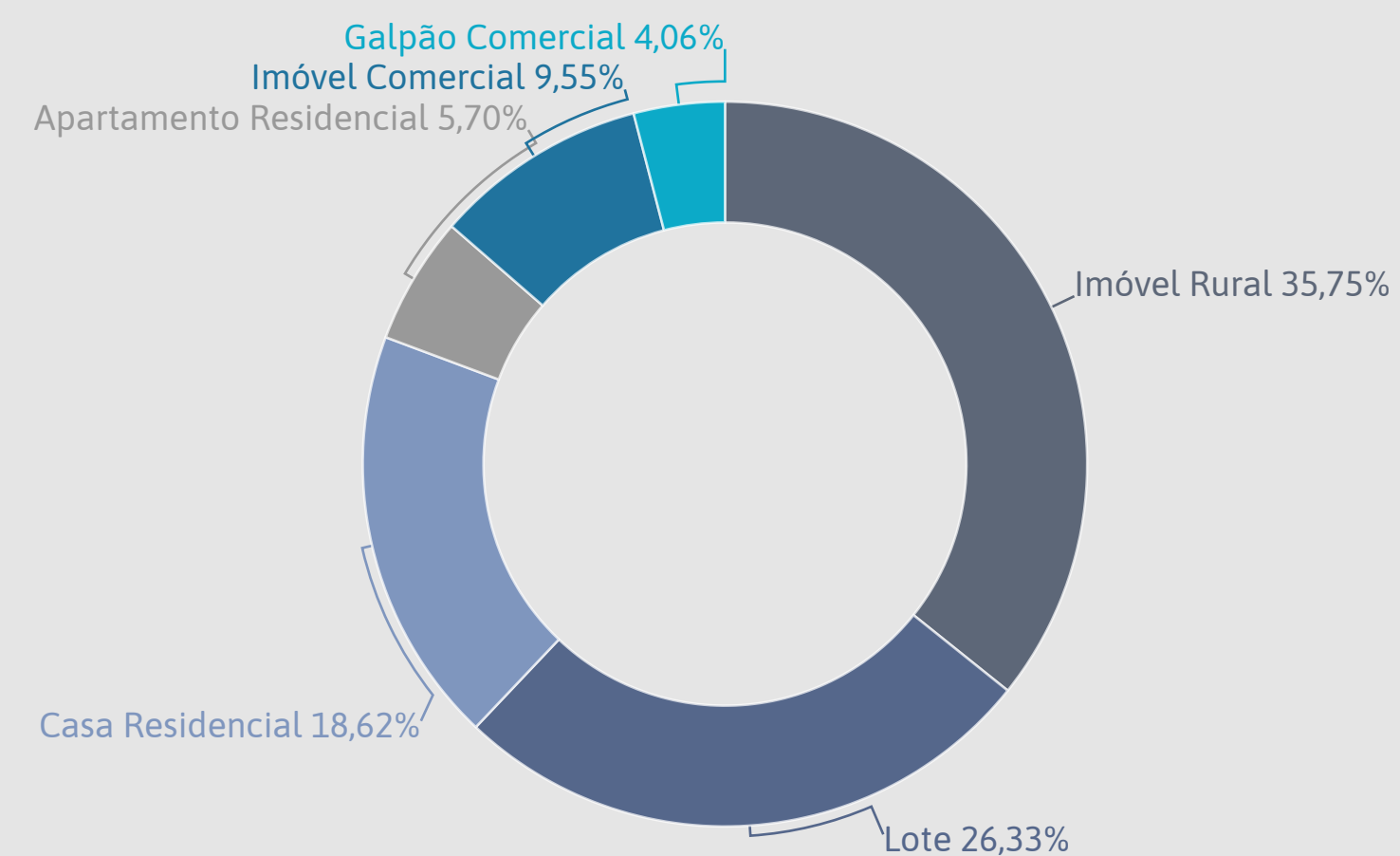
Valor das Garantias



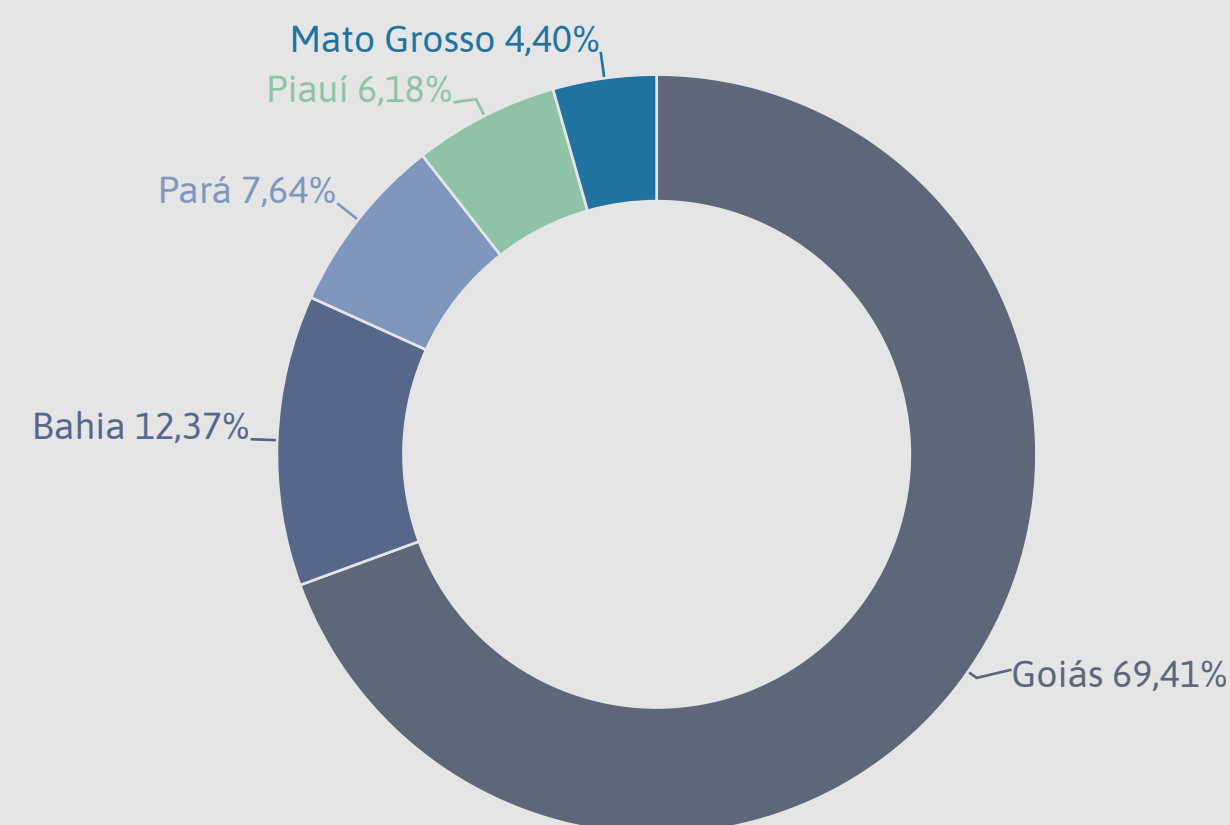
Subordinação



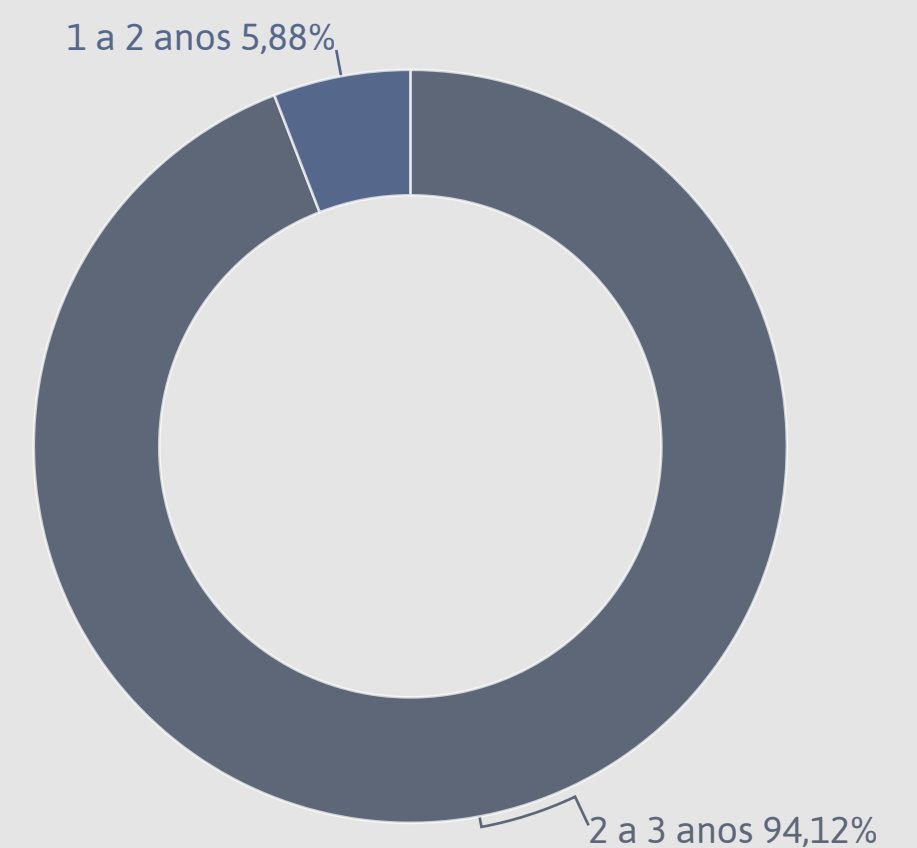
Tipologia dos ativos



Localização



Duration¹



¹Prazo médio para o recebimento do valor investido na operação. Considera apenas o PL Alocado em Home Equity.

Fatores de Risco

Risco de Mercado: O desempenho dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo está diretamente ligado a alterações nas perspectivas macroeconômicas de mercado, o que pode causar oscilações em seus preços. Tais oscilações também poderão ocorrer em função de alterações nas expectativas do mercado, acarretando mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos. As referidas oscilações podem afetar negativamente o desempenho do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Risco de Crédito: O risco de crédito decorre da capacidade dos devedores e/ou emissores dos ativos integrantes da carteira do Fundo e/ou das contrapartes do Fundo em operações com tais ativos em honrarem seus compromissos, conforme contratados. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento de tais devedores ou emissores, bem como alterações nas suas condições financeiras e/ou na percepção do mercado acerca de tais devedores e/ou emissores ou da qualidade dos créditos, podem trazer impactos significativos aos preços e liquidez dos ativos desses devedores e/ou emissores, provocando perdas para o Fundo e para os Cotistas. Adicionalmente, a falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos devedores e/ou emissores dos ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo acarretará perdas para o Fundo, podendo este, inclusive, incorrer em custos com o fim de recuperar os seus créditos.

Investimento de baixa liquidez: Os fundos de investimento em direitos creditórios são um novo e sofisticado tipo de investimento no mercado financeiro brasileiro e, por essa razão, com aplicação restrita a pessoas físicas ou jurídicas que se classifiquem como Investidores Qualificados. Considerando-se isso, os investidores podem preferir formas de investimentos mais tradicionais, o que afetará de forma adversa o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento em direitos creditórios e a liquidez desse tipo de investimento, inclusive a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco de inadimplemento na performance dos Direitos de Crédito: De acordo com sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir Direitos de Crédito a performar, ou seja, cuja existência dependa do cumprimento de obrigações contratuais assumidas pelos Cedentes perante seus respectivos clientes. Dessa forma, caso os Direitos de Crédito a performar cedidos ao Fundo não sejam performados pelos Cedentes, não serão, portanto, os seus pagamentos exigíveis, cabendo ao Fundo cobrar dos Cedentes indenização correspondente ao valor dos Direitos de Crédito cedidos. O atraso no recebimento dos valores decorrentes da cobrança dos Cedentes poderá afetar adversamente a rentabilidade dos Cotas do Fundo.

Confira os demais riscos acessando o regulamento do Fundo (Pag. 15) disponível em www.tgcore.com.br/real

GLOSSÁRIO

IGP-M: Índice Geral de Preços – Mercado.

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

PL: Patrimônio Líquido.

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

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

Rating: Nota de crédito fornecida por instituições independentes

LTV: Loan to Value. Representa quanto a operação tem de financiamento frente ao valor total de suas garantias.

Duration: Tempo médio para o retorno de um investimento.

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 ÉTICA





•CÓDIGO DOS PROCESSOS DA REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS

•CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA





TG REAL

-  @somostrinus
-  ri@tgcore.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, 19° andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

