



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

JUN - 22



Clique aqui para receber
o relatório mensalmente



Faça uma simulação
de investimento online

✉ ri@tgcore.com.br

📷 [tgar11](#)

📷 [somostrinus](#)

🌐 tgcore.com.br

🌐 tgar11.com.br

📺 [Youtube/TrinusCo](#)

OBJETIVO DO FUNDO

O TG Ativo Real FII tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e valorização das cotas, advindos da exploração de Ativos Imobiliários de Renda e de Desenvolvimento.

INFORMAÇÕES GERAIS

Início do Fundo: 09/12/2016

Valor de Mercado: R\$ 1.307.386.449,78

Patrimônio Líquido: R\$ 1.406.903.993,87

Prazo de Duração: Indeterminado

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Classificação ANBIMA: Híbrido

Código B3: TGAR11 / ISIN: BRTGARCTF009

Público Alvo: Investidores em geral

Administrador: Vórtx DTVM

Gestor: TG Core Asset

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

Taxa de performance: 30% do que exceder 100% do CDI

Fatores de risco: [Confira aqui](#)

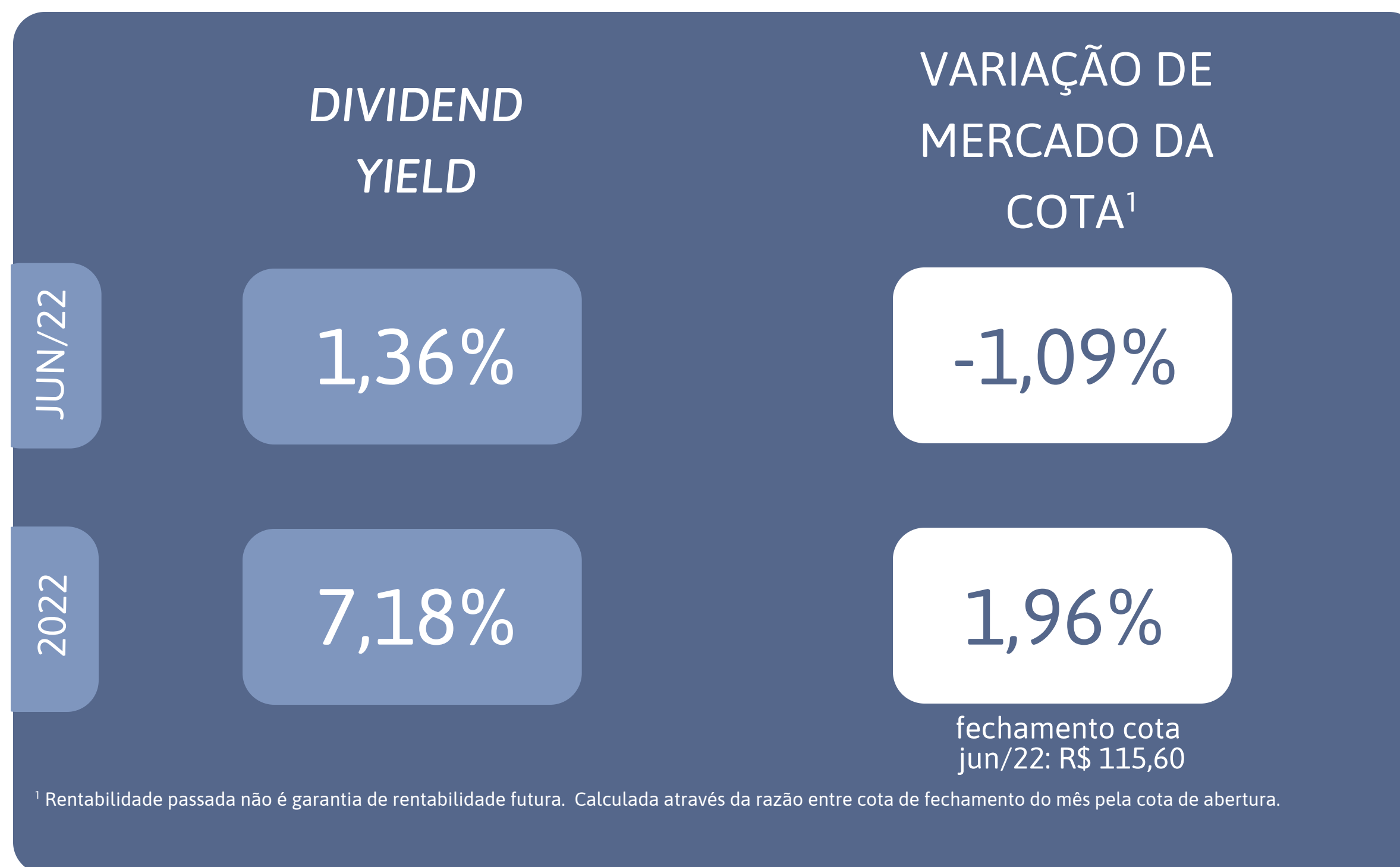
Tributação:

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

TESE E FUNDAMENTOS DO TGAR11

Neste Relatório Gerencial buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência. Para maiores informações, acesse nosso site www.tgar11.com.br, e confira nossa [apresentação institucional](#).



RETROSPECTIVA ENCERRAMENTO SEMESTRAL

Janeiro 2022



Maior aquisição da história do Fundo,
no valor de R\$ 94,5 milhões.

Fevereiro 2022



Aquisição de duas
incorporações verticais, Vila
Rosa e Aeroviário.

Março 2022



Sucesso no lançamento do
empreendimento B. Great. Resultando
na comercialização de 76 unidades e
um VGV vendido de R\$ 37 milhões.

Abril 2022



Recorde no volume de vendas no
lançamento do empreendimento Vila Rosa.
100% de uma das torres comercializada em
3 horas, resultando em um VGV vendido de
R\$ 50 milhões.

Junho 2022



[Clique aqui!](#)

Maio 2022



Lançamento de duas incorporações
verticais (Max Cidade e Jardim Roma)
e primeira distribuição da classe
equity incorporação.

Nos tornamos signatários dos
Princípios para o Investimento
Responsável (PRI) da ONU, assumindo
o compromisso de incorporar
premissas ESG para a análise e
seleção de investimentos.

Signatory of:



RETROSPECTIVA ENCERRAMENTO SEMESTRAL - RESULTADOS

Distribuição total

 R\$ 92,62 milhões

Distribuição por cota

 R\$ 8,19  DY de 7,18%
ou 14,88% em termos anualizados.

Integralização

 20 novos ativos

VGV Vendido

 R\$ +470 milhões

Investidores

 3.122 novos cotistas,
totalizando 83.315 no
fechamento de junho

Volume Financeiro Negociado

 R\$ 394 milhões
Média diária de R\$ 3,18 milhões

Quantidade de cotas negociadas

 3,80 milhões

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

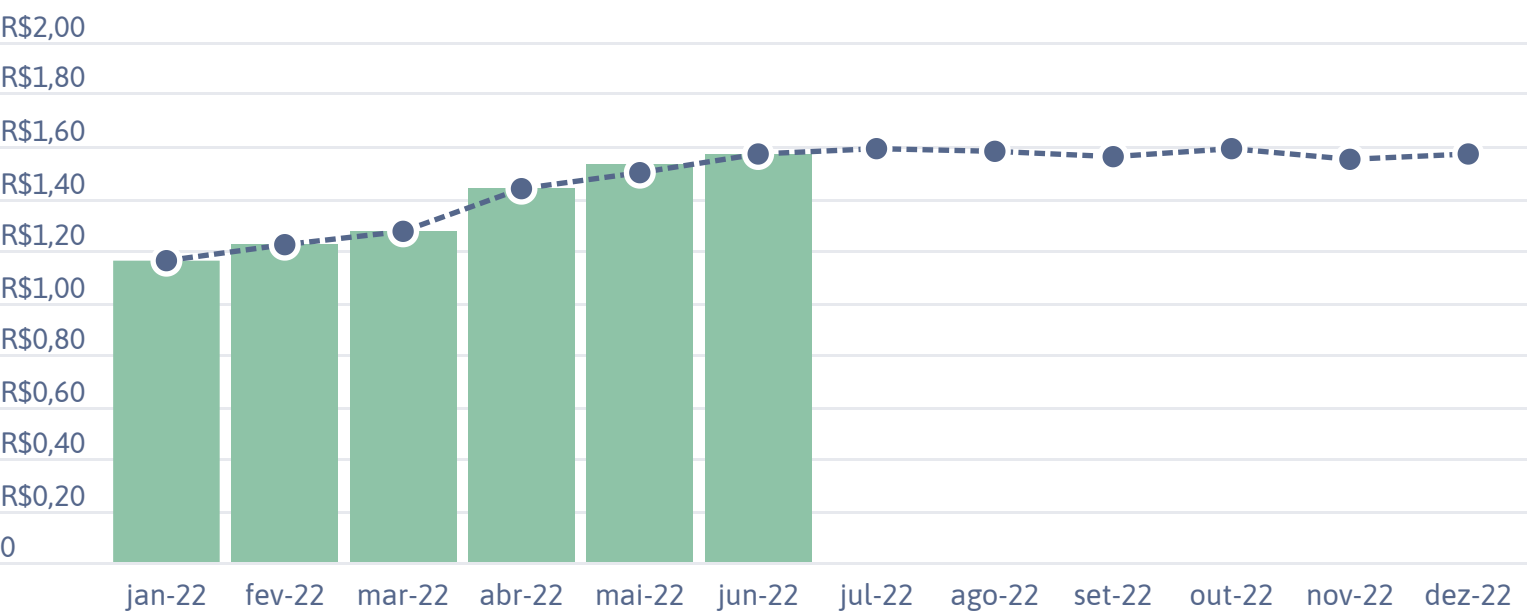
CERTIFICAÇÃO ESG

De acordo com o tópico "retrospectiva semestral", no dia 18 de maio de 2022, a TG Core Asset tornou-se signatária do PRI (Princípios para o Investimento Responsável), da ONU. O PRI é uma rede internacional de instituições que tem como missão criar um sistema financeiro sustentável e economicamente eficiente para a criação de valor de longo prazo, que recompense o investimento responsável e beneficie o meio ambiente e a sociedade como um todo. Ao se tornar signatária, a gestora reforça o seu compromisso com a incorporação de critérios Ambientais, Sociais e de Governança nas suas decisões de investimento e tomada de decisão.

RESULTADOS DE JUNHO

Nesse mês o Fundo distribuiu R\$ 1,57 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 115,60), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,36%, ou, em termos anualizados, de 17,57%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 15,13 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 13,29%. O valor distribuído no mês foi o maior rendimento do Fundo desde o seu início, marcando uma série de cinco aumentos consecutivos. O aumento nas distribuições é reflexo da maturação da carteira do TG Ativo Real.

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS



Conforme projeção de rendimentos apresentada no gráfico anterior, nota-se a crescente nos resultados do Fundo ao longo do ano. No consolidado semestral, foram distribuídos R\$ 8,19 por cota, resultando em um *dividend yield* de 7,18% (14,88% em termos anualizados). Para a segunda metade do ano, a Gestão mantém a perspectiva de que os rendimentos mensais distribuídos pelo TG Ativo Real se situem no intervalo entre R\$ 1,50 e R\$ 1,60 por cota.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Vale enfatizar que caso as expectativas de uma tendência descendente para os índices de inflação se materializem, não há impacto relevante ou imediato no patamar de distribuição de lucro dos empreendimentos de *equity* detidos pelo Fundo. No caso do TG Ativo Real, muito embora os empreendimentos nos quais o FII possui participação societária firmem contratos de compra e venda de unidades imobiliárias corrigidos pela inflação, este fator não assume relevância imediata em termos de receita distribuível como ocorre com os ativos de crédito. Desta forma, diante do cenário exposto, o TG Ativo Real encontra-se bem posicionado para manter seu patamar de distribuição, conforme *guidance* apresentado no gráfico ao lado.

199 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 108 MUNICÍPIOS

O encerramento do sexto mês do ano trouxe consigo resultados relevantes para o TG Ativo Real, tendo como marco a segunda distribuição da classe de *equity* incorporação que, sozinha, foi responsável por mais de 20% do

valor distribuído aos cotistas. Como esse tipo de operação geralmente possui desligamento bancário¹, os resultados oriundos deste tipo de ativo geralmente são disponibilizados ao Fundo de modo pontual, em um curto espaço de tempo, enquanto que, na classe *equity* loteamentos, por outro lado, os recebíveis da carteira vão sendo auferidos e direcionados ao Fundo de modo esparsa ao longo do tempo (por muitas vezes, com carteiras que se estendem por mais de uma década).

Seguindo os destaques do mês, vale enfatizar o release de resultados do 1T22, relatório completo que retrata de forma ampla todos os resultados do TG Ativo Real, incluindo, em seu desenvolvimento, uma sessão exclusiva sobre como é feita a precificação dos ativos do Fundo, além de um relatório de riscos, ampliando a transparência acerca dos dados e informações do TGAR11. [Clique aqui para acessar!](#)

Em relação ao portfólio, o Fundo encerrou o mês de junho com 54,42% do seu PL alocado em ativos das classes *equity* Loteamento, Carteira de Recebíveis, Cipasa e Nova Colorado. Apesar do excelente resultado da classe de *equity* incorporação, a classe de loteamento segue sendo a principal fonte de receita do Fundo, em linha com o foco no desenvolvimento imobiliário, com destaque aos loteamentos abertos. O resultado sólido apresentado por essa classe de ativos tem como fatores, principalmente: (i) o contínuo amadurecimento da carteira, com sucesso de vendas no lançamento de novos empreendimentos e novas etapas; (ii) gestão ativa, com atuação direta no acompanhamento e monitoramento das carteiras de recebíveis; e (iii) empreendimentos saindo da fase de *landbank* e passando a contribuir para o fluxo de recebimento do Fundo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Cenário Macro

O primeiro semestre de 2022 encerrou-se turbulento, conforme esperado pelo mercado, porém com surpresas negativas adicionais advindas, principalmente, do exterior. A evolução recente dos dados da economia americana sugere o atingimento do topo do ciclo econômico, caracterizado por mercado de trabalho apertado (menor taxa de desemprego das últimas décadas), elevado nível de consumo de bens e, por fim, aceleração dos índices inflacionários. Este contexto, unido ao elevado patamar de preços de matérias-primas trazido tanto pela justa relação entre oferta e demanda, quanto pelo seguimento das tensões no leste europeu, ao enfraquecimento da atividade econômica em importantes parceiros comerciais, como a Europa, e, por fim, ao início da normalização da política monetária, elevam a probabilidade de um cenário recessivo na maior economia do globo.

No médio prazo, ao longo de 2023, diante dos componentes inflacionários ora presentes no cenário prospectivo, há probabilidade de que a autoridade monetária americana depare-se com a seguinte escolha: (i) trazer, via juros, ainda mais pressão ao setor produtivo em um cenário que já contrata contração da demanda agregada, visando um rígido controle inflacionário; ou; (ii) aceitar conviver em um ambiente com maiores níveis de preços em prol de mitigar os impactos sobre o nível de atividade econômica. Com as eleições americanas ocorrendo em 2024, a segunda escolha parece mais provável.

Na Zona do Euro a condução da política monetária está diante de um desafio de otimização de elevada complexidade: como controlar a persistente elevação da inflação no bloco sem elevar o custo do serviço da dívida de um conjunto de países mais endividados que o adequado à capacidade estrutural de suas economias. Como variáveis adicionais a serem levadas em conta, há a possibilidade de corte do fornecimento de

gás pela Rússia ao continente, à medida que os conflitos com a Ucrânia seguem escalando, o que traria um viés de elevada recessividade ao bloco europeu.

Na China, dados como renda disponível e gastos com consumo das famílias, volume da produção industrial e investimentos em capital fixo têm indicado arrefecimento do nível de atividade econômica desde o segundo trimestre de 2021, preocupação que ganhou força com a piora da situação da pandemia e as medidas de isolamento social adotadas. Mais recentemente o mercado imobiliário também tem trazido preocupação. Com vendas em desaceleração e estoques crescentes nos principais centros urbanos ao longo dos últimos meses, a última preocupação advém da inadimplência de hipotecas de imóveis não finalizados cuja data de entrega foi adiada. Acalmou os mercados a divulgação pelo governo chinês de um pacote com 33 medidas de estímulos a vários setores.

Por fim, no Brasil, crescem as incertezas sobre o compromisso fiscal do atual governo frente à aproximação das eleições. Dentre os últimos fatos, merece destaque a redução da incidência do ICMS sobre os combustíveis, o que deve gerar impacto baixista não desprezível na inflação do ano de 2022, com maior destaque à leitura de julho, para a qual grande parte do mercado projeta deflação. À medida que a União terá que ressarcir os Estados pela perda de arrecadação via ICMS, que é um tributo estadual, é entendido que a medida irá, ao menos em parte, postergar parte da inflação de 2022 para 2023.

Acerca da condução da política monetária, alguns fatores indicam que o ciclo de aperto monetário em curso possa estar próximo ao fim. Primeiramente, o IGP-M tem apresentado desaceleração no acumulado de doze meses, indicando arrefecimento da alta de preços dos insumos à produção. Já o IPCA, por sua vez, face às notícias sobre o alívio tributário dos combustíveis e à

desaceleração dos preços de *commodities* nos mercados globais, parece por fim ter atingido seu ápice. Um terceiro fator reside no fato de que, dado o *lag* de atuação da política monetária, alterações nos juros básicos nas próximas reuniões teriam efeito prático na economia apenas a partir de 2024, ano em que as expectativas de mercado para a inflação encontram-se abaixo da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Internacional.

Com relação ao setor imobiliário, diante da rápida elevação da Selic nos últimos meses, houve deterioração marginal de alguns indicadores de crédito, enquanto os dados operacionais até agora disponíveis (lançamentos e vendas) apresentaram resiliência. Acerca do crédito, o volume total de concessões de crédito imobiliário a pessoas físicas com recursos direcionados recuou em relação ao boom observado entre meados de 2020 e o fim de 2021, mas encontra-se mais de 50% superior à média dos últimos doze meses anteriores ao início da pandemia. A inadimplência, por sua vez, frente à redução da renda disponível trazida pela inflação, apresentou pequena elevação, mas manteve-se em patamares saudáveis. A inadimplência da carteira de crédito imobiliário a pessoas físicas com recursos direcionados, de acordo com o último dado disponibilizado pelo Banco Central, de fevereiro de 2022, foi de 1,86%. Em termos de juros, apesar da elevação da Selic para os atuais 13,25% a.a., a taxa média de juros das operações imobiliárias a pessoas físicas com recursos direcionados situou-se em 8,13% a.a., frente a mínima de 6,64% a.a. aferida em maio de 2021, quando a Selic se encontrava em 2,75% a.a.

Em termos operacionais, de acordo com dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) do primeiro trimestre do ano, em termos de lançamentos e vendas, o setor apresentou resiliência, com variação acumulada em doze meses de, respectivamente, 19,9% e 6,2%. O segmento que mais sofreu foi o de imóveis elegíveis ao Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), cujo poder de repasse da alta de custos de insumos da construção

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

civil foi limitado pelo teto das faixas de renda elegíveis pelo programa. Recentemente o Governo ajustou os limites de renda máxima das faixas 2 e 3, bem como reduziu os juros, tornando o programa acessível a um maior número de famílias.

Por fim, para as *commodities* agrícolas, força motriz da economia de regiões com atuação preferencial da TG Core Asset, o cenário tem apresentado resiliência. Apesar dos temores acerca da oferta global de fertilizantes frente aos conflitos no leste europeu, tais insumos seguem ingressando no Brasil, reduzindo a insegurança quanto a disponibilidade desse fator de produção. Com depreciação adicional do Real, a principal incerteza do setor diz respeito à formação de custos produtivos para a próxima safra. Todavia, caso não haja um grande movimento de reversão dos preços agrícolas, conforme exemplos abaixo ilustrados, as margens dos produtores seguem confortáveis.

INDICADOR DO PREÇO DA SOJA - CEPEA



Fonte: CEPEA

INDICADOR DO PREÇO DO MILHO - CEPEA/ESALQ



Fonte: CEPEA/ESALQ

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity*, alguns eventos se destacaram no consolidado do mês: (i) segunda distribuição de resultados advindos da classe de incorporações; (ii) continuidade do bom fluxo de vendas nos empreendimentos Parque dos Ingleses Londres e Liverpool; (iii) venda de 68 lotes do Residencial Jardim Europa, gerando um VGV vendido de R\$ 5,35 milhões; (iv) venda de 487 frações do Aqualand Suites, resultando em um VGV vendido de R\$ 18,76 milhões; e (vi) entrada do Condomínio Teriva Campina Grande II no portfólio do Fundo.

Loteamento 54,42% do PL (inclui *landbank*, carteira de recebíveis, Cipasa e Nova Colorado)

A classe de *Equity* Loteamento é responsável por 54,42% do PL do Fundo sendo composta por 110 empreendimentos, dos quais 97 estão com obras e/ou vendas iniciadas (51,84% do PL) e 13 ainda não iniciaram nenhuma atividade comercial ou construtiva, sendo, portanto, considerados *landbank* (2,58% do PL).

Os empreendimentos que serão apresentados a seguir, não se destacam apenas pelo desempenho de vendas da classe de loteamento, os referidos ativos possuem como particularidade as maiores contribuições para o resultado distribuído no mês, sendo eles: (i) Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); (ii) Pérola do Tapajós, localizado em Itaituba (PA); (iii) Lotes Alphaville, com localização pulverizada; (iv) Residencial Jardim Tropical, localizado em Alto Taquari (MT); e (v) Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT).

O Residencial Jardim Europa é um dos maiores ativos do Fundo, representando 4,34% do seu patrimônio. O loteamento apresenta um alto percentual de vendas e de avanço de obras (ambos superiores a 80%). No mês de junho o ativo auferiu o 2.º maior recebimento dos últimos 12 meses, contribuindo expressivamente para o montante distribuído. Em relação às vendas, no sexto mês do ano foram comercializadas 68 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 5,35 milhões.

O Pérola do Tapajós é um loteamento aberto que possui 91% da sua área total comercializada e PoC (ver seção glossário) em 100%, o que significa que a maioria da carteira do empreendimento já é reconhecida contabilmente para critérios de distribuição e precificação patrimonial. Historicamente, esse é um dos ativos que contribui de forma recorrente para o resultado mensal do Fundo. Em relação às vendas, no mês, foram comercializadas 18 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,79 milhão.

A operação Lotes Alphaville se trata da aquisição direta de 206 lotes pulverizados em mais de 10 empreendimentos já lançados e com obras entregues pela Alphaville Urbanismo. Dadas as condições favoráveis de negociação proporcionadas pela escala da operação, o negócio consiste na compra à vista do estoque remanescente de unidades de empreendimentos performados, para venda aos compradores finais em condições comerciais mais atraentes. Pela ótica do Fundo, é uma excelente oportunidade de aquisição de uma carteira futura de recebíveis por um valor descontado, com remuneração potencial atraente, em empreendimentos performados de uma marca de renome e, diante do exposto, com perfil controlado de riscos. Pela ótica da Companhia vendedora, é uma excelente oportunidade de desmobilização patrimonial e constituição de capital de giro para alocar na operação de outros empreendimentos em desenvolvimento. No referido mês, o ativo teve uma participação significativa nos resultados do TG Ativo Real, auferindo recebimento recorde desde a sua entrada no portfólio. A aquisição das unidades ocorreu em setembro de 2021 e maio de 2022 e, no acumulado até o fechamento de junho, foram comercializadas 90 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 14,57 milhões.

O Residencial Jardim Tropical é um loteamento aberto localizado em Alto Taquari (MT). No semestre, o empreendimento passou por alguns movimentos de limpeza de carteira de contratos inelegíveis (clientes com mais de 6 parcelas em aberto), o que propiciou uma melhora da inadimplência do ativo.

Em complemento ao supracitado, no mês, o empreendimento passou por um ajuste na tabela de preços, o que fez com que as unidades distratadas retornassem ao estoque com um valor superior. No total, o loteamento possui 312 unidades, das quais, apenas 5 estão disponíveis para comercialização.

O Residencial Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT), possui 582 unidades, sendo que 417 já foram comercializadas gerando um VGV vendido de R\$ 37,20 milhões. O empreendimento possui uma alta demanda por unidades, o que possibilita a manutenção de uma carteira com baixo valor de contratos inelegíveis, assim como um fluxo estável e consolidado de recebíveis proveniente da carteira. No consolidado de junho foram vendidos 25 lotes, resultando em um VGV vendido de R\$ 3,95 milhões.

Dentre as principais performances da classe de loteamentos, conforme citado anteriormente, constam dois ativos localizados no Mato Grosso. O resultado reforça a tese de alocação geográfica do Fundo, a qual, prioriza alocações em regiões expostas a sólidos ciclos de crescimento econômico, geralmente ligados ao agronegócio.

CIPASA/Nova Colorado 6,10% do PL (PL incluso em Loteamentos)

A Cipasa é uma das maiores urbanizadoras do Brasil. A missão da empresa consiste em aliar a alta qualidade urbanística ao respeito às características locais e à natureza, ganhando destaque por sua capacidade técnica e solidez. Está presente em 21 estados, com 43 empreendimentos atualmente na carteira e mais de 200 projetos entre lançados e em desenvolvimento em seus 29 anos de história. O Fundo possui 53,13% da sociedade controladora e é o maior acionista individual

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

da companhia.

A análise dos empreendimentos da Cipasa na tabela de empreendimentos da Seção "Portfólio" segue duas premissas: (i) dados de vendas e obras são analisados individualmente, para representar o desempenho individual de cada ativo; e (ii) dados de resultado e TIR refletem o consolidado da empresa, visto que o investimento do Fundo e o retorno do capital aplicado será frente ao resultado geral da Cipasa.

Em relação aos resultados do mês, temos como destaque o empreendimento Verana Várzea Grande, que comercializou 9 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,58 milhão. No consolidado mensal, considerando todos os empreendimentos da carteira CIPASA, 40 unidades foram negociadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 6,36 milhões.

Referente à Nova Colorado S.A., o fluxo de vendas segue em linha com os meses anteriores. No consolidado mensal foram comercializadas 142 unidades (19% a mais que o mês anterior), resultando em um VGV vendido de R\$ 5,30 milhões. O destaque do mês vai para o empreendimento Luar do Norte que comercializou 50 unidades, gerando um VGV vendido de R\$ 1,41 milhão.

Incorporações 15,08% do PL (inclui *landbank*)

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 37 incorporações verticais (prédios) e 2 horizontais (condomínios de casas), sendo que 14 projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*.

No mês de junho tivemos alguns ativos da classe que se destacaram pela performance apresentada, dentre eles tem-se: (i) Parque dos Ingleses Liverpool; (ii) Parque dos Ingleses Londres; (iii) Vila Rosa; e (iv)

os empreendimentos que fazem parte do book HSI, sendo eles: Harmonia, Autem, Nord, Pod e Ventura.

Os dois primeiros empreendimentos mencionados (Liverpool e Londres) são localizados em Itú-SP e nos últimos meses vêm sendo destaque pelo número de comercializações de unidades, sendo que neste mês estas representaram um VGV vendido de, aproximadamente, R\$ 7,00 milhões.

O empreendimento Vila Rosa, localizado em Goiânia-GO, é uma incorporação vertical lançada em abril/2022 que, neste mês, superou o percentual de vendas esperadas para o período e atingiu um consolidado de 184 comercializações até o fechamento de junho, representando 77% das unidades disponíveis. No mês 7 unidades foram negociadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,11 milhões.

Por fim, destacamos os empreendimentos da HSI composto por cinco incorporações verticais localizadas em São Paulo (SP). Conforme mencionado anteriormente, os ativos da classe de incorporações se destacaram no mês dada a contribuição de mais de 20% para o resultado distribuído pelo Fundo.

Equity Multipropriedade (inclui *landbank*) 7,55% do PL

Essa classe de ativos é composta por seis empreendimentos, sendo os quatro primeiros já lançados e os demais em estágio de *landbank*: (i) Aqualand (Salinópolis - PA); (ii) Golden Resort Laghetto (Gramado - RS); (iii) Pipa Privilege Ocean (Tibau do Sul - RN); (iv) Reserva Pirenópolis (Pirenópolis - GO); (v) Campos do Jordão (Campos do Jordão - SP); e (vi) Alpen Canela (Canela - RS).

Como destaque do mês tem-se o Aqualand, que no referido período,

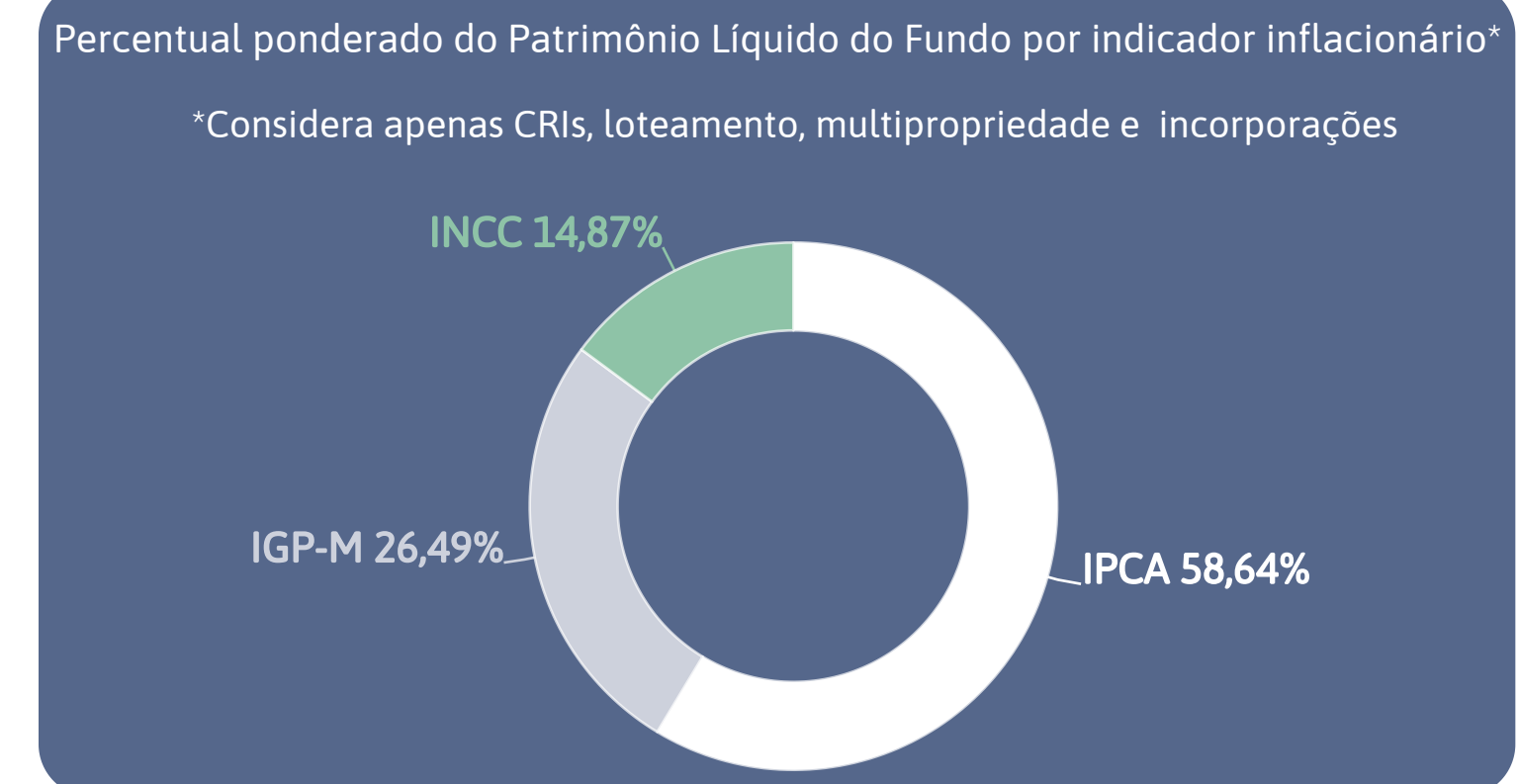
comercializou 487 cotas, gerando um VGV vendido de R\$ 18,76 milhões.

Shopping Center 3,42% do PL

No mês de junho o desempenho do empreendimento Brasil Center Shopping manteve sua boa performance com o aumento no número de contratos assinados e na média de passantes pelo empreendimento. Ao todo, o fluxo de pessoas se manteve superior a 70 mil, corroborando para uma média diária de, aproximadamente, 2.500 pessoas.

O sucesso mantido pelo ativo nos últimos meses é reflexo das campanhas e divulgações realizadas pelas equipes de *marketing* promovendo o maior alcance social e, não menos importante, de lojistas e negócios de grande impacto. Isto posto, enfatizamos a conclusão de mais 11 contratos assinados e 2 operações inauguradas, sendo elas: Acquazero e Secretaria de Desenvolvimento.

Para o próximo mês, dado o início do período de férias na região espera-se um aumento no percentual de visitantes no empreendimento.



MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Certificados de Recebíveis Imobiliários 13,95% do PL

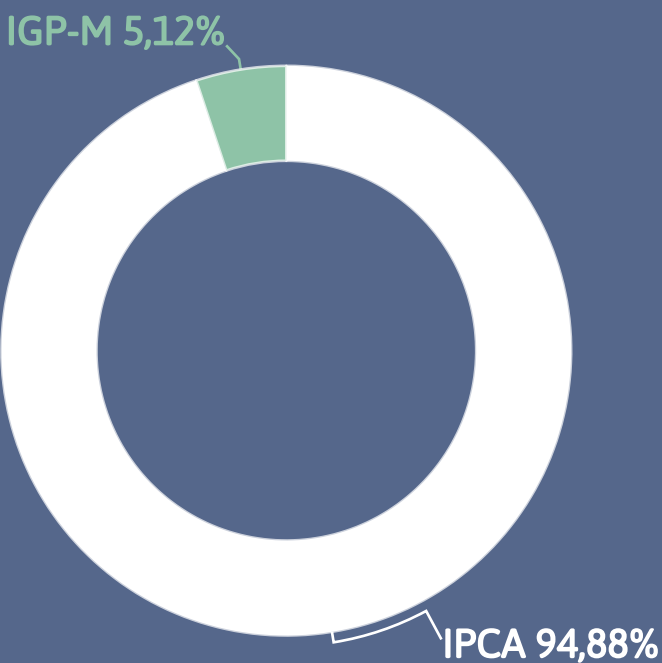
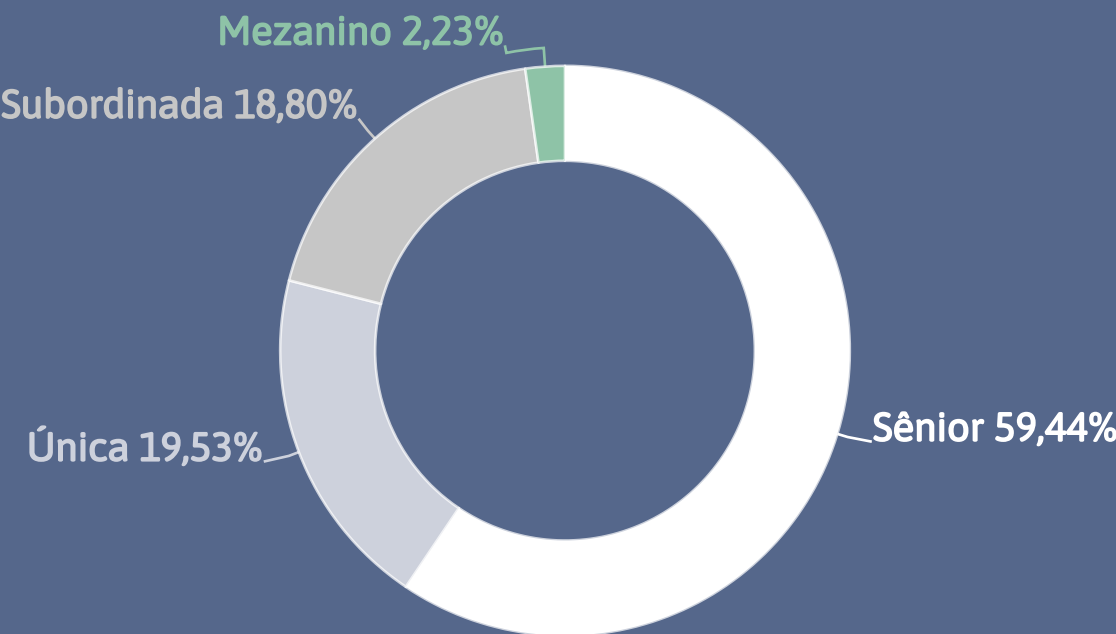
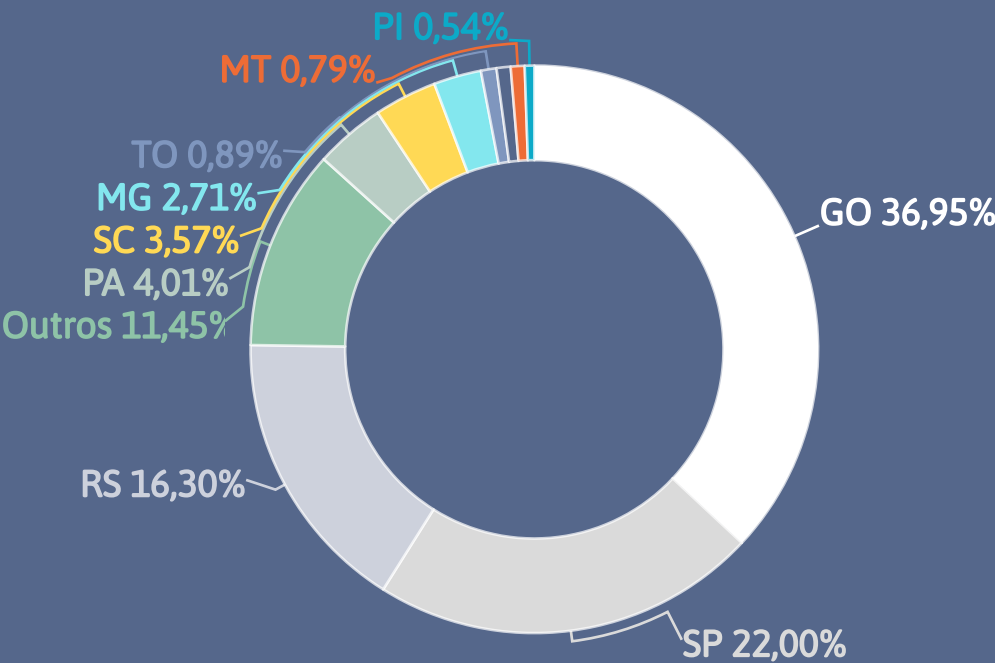
O Fundo encerrou o mês de junho com 13,95% do seu PL alocado em 41 séries de CRIs, distribuídos em mais de 10 estados, correspondendo ao valor de R\$ 196,29 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI fechou o mês em 11,00% a.a.. A porção da carteira de crédito com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, encerrou junho em 59,44%.

Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 85,73% vendidos e com 89,12% das obras concluídas.

A Razão de Fluxo Mensal (RFM) traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores e, no mês de junho, a média aferida foi de 284,82%. Já a Razão de Saldo Devedor (RSD), por sua vez, traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor, tendo apresentado valor médio em junho de 198,89%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 2,85 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 1,99 vezes maior que o saldo devedor.

Com relação às movimentações de carteira, no mês de junho foi realizada a venda do CRI Eve Bella, no valor de R\$ 2.690.181,90.

Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



Médias ponderadas pelo tamanho da exposição

Obras

89,12%

Razão de fluxo mensal

284,82%

LTV

43,44%

Vendas

85,73%

Razão de saldo devedor

198,89%

Duration

3,66 anos

Taxa média de juros

11,00%

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Ativos de bolsa 3,88% do PL

Em 2021, frente à ascensão dos indicadores inflacionários e o início da elevação da taxa Selic, em meio a um cenário ainda complexo da pandemia, houve boas oportunidades no mercado de fundos imobiliários. Dessa forma, alguns fundos com sólidos portfólios passaram a negociar a cotações atrativas, inclusive com descontos relevantes frente ao valor contábil de seus ativos, mesmo com a manutenção da perspectiva de continuidade do pagamento de bons dividendos. Isto posto, foi possível a montagem de algumas posições, conforme detalhado logo abaixo, o que vem contribuindo com as distribuições mensais de resultado aos cotistas.

Ao fim de junho de 2022, considerando-se uma venda hipotética da posição remanescente em Fundos Imobiliários aos preços de fechamento em bolsa, bem como levando-se em conta os fluxos de dispêndios na aquisição e receitas na venda dos ativos, além das distribuições mensais de dividendos, foi apurada uma taxa interna de retorno (TIR) de 13,95% em termos anualizados. No mesmo período, desde que foi feita a primeira aquisição de cotas de Fundos Imobiliários, no início de 2021, até o fechamento de junho, o CDI acumulado foi de 7,14%, também em termos anualizados. Desta forma, a rentabilidade da carteira de Fundos Imobiliários do TG Ativo Real desde seu início foi equivalente a 195,44% do CDI acumulado no período. Diante do exposto, a Gestão avalia ter tido sucesso em seu propósito de otimização da rentabilidade da posição em caixa neste período.

Ao longo dos meses, mais destacadamente nos últimos dois, conforme pode ser visto na seção Portfólio, a Gestão tem encerrado algumas posições da carteira de Fundos Imobiliários. O principal fator que ensejou o movimento foi o fato de várias das posições terem concluído, total ou parcialmente, o ciclo de investimento anteriormente idealizado. Quanto aos casos parciais, deve ser notado que o cenário atual se alterou relevantemente desde a montagem da maior parte da carteira, tornando a relação risco retorno de

tais posições menos atrativas diante do novo custo de oportunidade do capital trazido pela elevação da taxa Selic.

Baseando-se nessa tese e premissas, ao final de junho o Fundo estava alocado em sete FIIs: (i) Brio Crédito Estruturado (BICE11) (0,03% do PL do Fundo); (ii) JS Real Estate Multigestão (JSRE11) (0,20% do PL do Fundo); (iii) BTG Pactual Corporate Office Fund (BRCR11) (0,01% do PL do Fundo); (iv) Kinea Índice de Preços (KNIP11) (0,12% do PL do Fundo); (v) Riza Arctium (ARCT11) (0,06% do PL do Fundo); (vi) HGI Crédito Imobiliário (HGIC11) (0,82% do PL do Fundo); e (vii) Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (SNCI11) (0,05% do PL do Fundo).

O JSRE11 é um fundo híbrido com foco em lajes corporativas gerido pela Safra Asset que possui cinco prédios em áreas nobres, sendo quatro em São Paulo (SP) e um no Rio de Janeiro (RJ). O JSRE, conforme relatório gerencial de junho, tem praticamente todo seu patrimônio imobilizado nesses prédios (95%), sendo os seus inquilinos empresas multinacionais e nacionais de médio e grande porte, com 31% dos seus contratos reajustados a IGP-M e 68% com ajuste em IPCA. O *dividend yield* do fundo em junho foi de 0,65% que, em termos anualizados, representa 7,75%.

O BRCR11 é um fundo de lajes corporativas gerido pelo BTG Pactual Gestora de Recursos que atualmente tem suas propriedades distribuídas em quinze prédios, majoritariamente classes AAA e A, no Rio de Janeiro (RJ) e São Paulo (SP). O fundo tem como principais locatários empresas de primeira linha como a Petrobrás, Samsung, Volkswagen, Cargil e Sanofi. Cerca de metade dos contratos possuem vencimento posterior a 2026 e são indexados, em sua maioria, a IPCA (64,4%) e IGP-M (32,8%). O *dividend yield* mensal em junho foi de 0,76% que corresponde a 9,51% quando anualizado.

O KNIP11 é um fundo gerido pela Kinea Investimentos cujo portfólio é

dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com remuneração atrelada majoritariamente a índices de inflação, como o IPCA, que é responsável por 98,7% da carteira do fundo. O fundo encerrou o mês de junho com Patrimônio Líquido de R\$ 6,84 bilhões.

O ARCT11 é um fundo de investimento imobiliário híbrido com ênfase no segmento logístico e industrial, gerido pela Riza Asset, que, em junho/22, detinha 9 propriedades, todas locadas para 7 locatários distintos. O fundo possui ativos em 5 estados e foca em operações de *Sale and Leaseback* e *Built to Suit*. O fundo apresentou em junho um DY de 1,09%. Anualizado, o valor corresponde a 13,94%.

O HGIC11 é um fundo de investimento imobiliário de recebíveis gerido pela HGI Capital. No fechamento de maio/22 a carteira do fundo possuía taxa média de IPCA + 11,67% a.a., com *duration* de 2,02 anos e LTV médio da carteira de 44,52%. O fundo apresentou em junho/22 um DY de 1,06% que, em termos anualizados, corresponde a 13,52%.

O SNCI11 é um fundo de investimento focado em investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários. O fundo possui como gestora a Suno Asset e conta com um portfólio de 18 CRIs, com prazo médio de 5,08 anos. A carteira está 83% indexada ao IPCA, 11% ao CDI e 6% ao IGP-M, com LTV médio de 60,6%. O *dividend yield* mensal em junho foi de 1,27%, que corresponde a 16,30% quando anualizado.

Em dezembro de 2020 o Fundo aderiu à Oferta Pública Inicial da Alphaville S.A., integralizando o montante de R\$ 25,99 milhões. A empresa possui quase meio século de história e é detentora da marca mais conhecida do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão, característica com relevante potencial de geração de sinergias com vários dos empreendimentos que já compõem a carteira do TG Ativo Real.

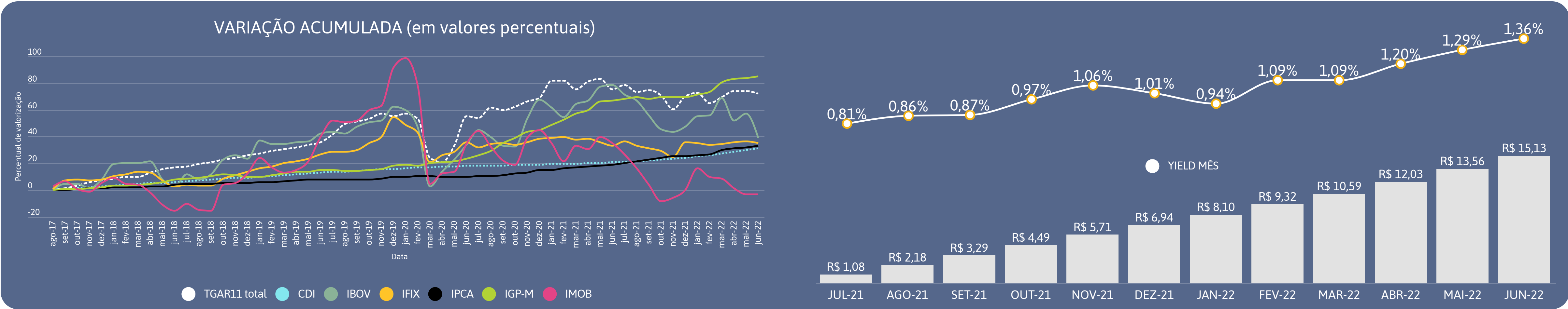
RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de -1,09% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se os dividendos distribuídos no mês.

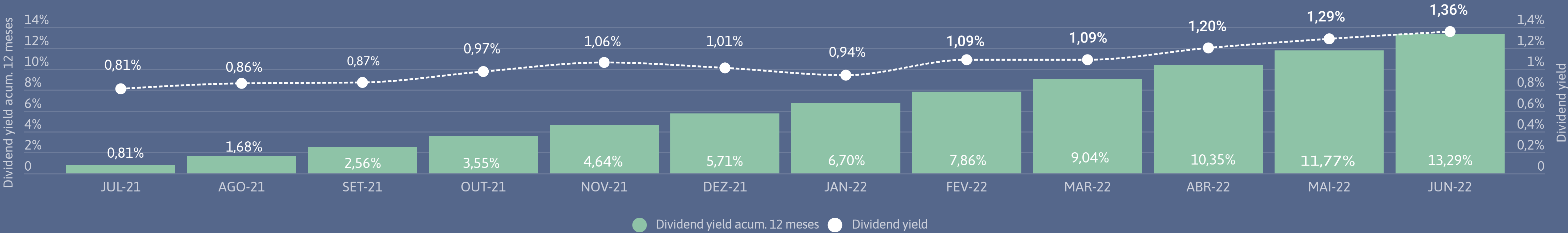
Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
jul/21	R\$ 133,20	R\$ 132,12	R\$ 130,79	R\$ 1,08	R\$ 1.506.434.935,50
ago/21	R\$ 128,19	R\$ 127,09	R\$ 130,13	R\$ 1,10	R\$ 1.449.773.981,85
set/21	R\$ 127,98	R\$ 126,87	R\$ 129,19	R\$ 1,11	R\$ 1.447.398.971,82
out/21	R\$ 124,08	R\$ 122,88	R\$ 129,24	R\$ 1,20	R\$ 1.403.291.642,62
nov/21	R\$ 115,50	R\$ 114,28	R\$ 127,41	R\$ 1,22	R\$ 1.306.255.518,40
dez/21	R\$ 121,19	R\$ 119,96	R\$ 132,36	R\$ 1,23	R\$ 1.370.606.980,73
jan/22	R\$ 122,90	R\$ 121,74	R\$ 131,67	R\$ 1,16	R\$ 1.389.946.320,74
fev/22	R\$ 112,10	R\$ 110,88	R\$ 131,14	R\$ 1,22	R\$ 1.267.802.950,00
mar/22	R\$ 116,84	R\$ 115,57	R\$ 130,06	R\$ 1,27	R\$ 1.321.410.318,13
abr/22	R\$ 119,93	R\$ 118,49	R\$ 128,00	R\$ 1,44	R\$ 1.356.356.893,65
mai/22	R\$ 118,40	R\$ 116,87	R\$ 125,62	R\$ 1,53	R\$ 1.339.053.249,46
jun/22	R\$ 115,60	R\$ 114,03	R\$ 124,40	R\$ 1,57	R\$ 1.307.386.449,64

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
TGAR 2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
% DO CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%
TGAR 2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% DO CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	277%
TGAR 2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
% DO CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	380%	345%
TGAR 2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
% DO CDI	292%	-	-	-	4.229%	7.601%	-	3.167%	-	1.054%	1.558%	815%	309%	362%
TGAR 2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,05%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
% DO CDI	5.131%	135%	-	1.595%	388%	-	518%	-	158%	-	-	786,20%	23,58%	291,34%
TGAR 2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%							1,96%	75,16%
% DO CDI	334,69%	-	579,81%	452,18%	-	-							36,20%	243,52%

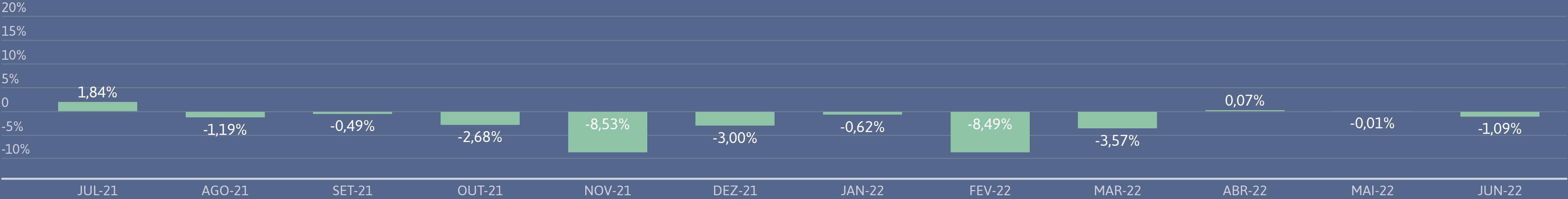
*Início da listagem do fundo na B3.



RENTABILIDADE



Rentabilidade Acumulada 12 meses



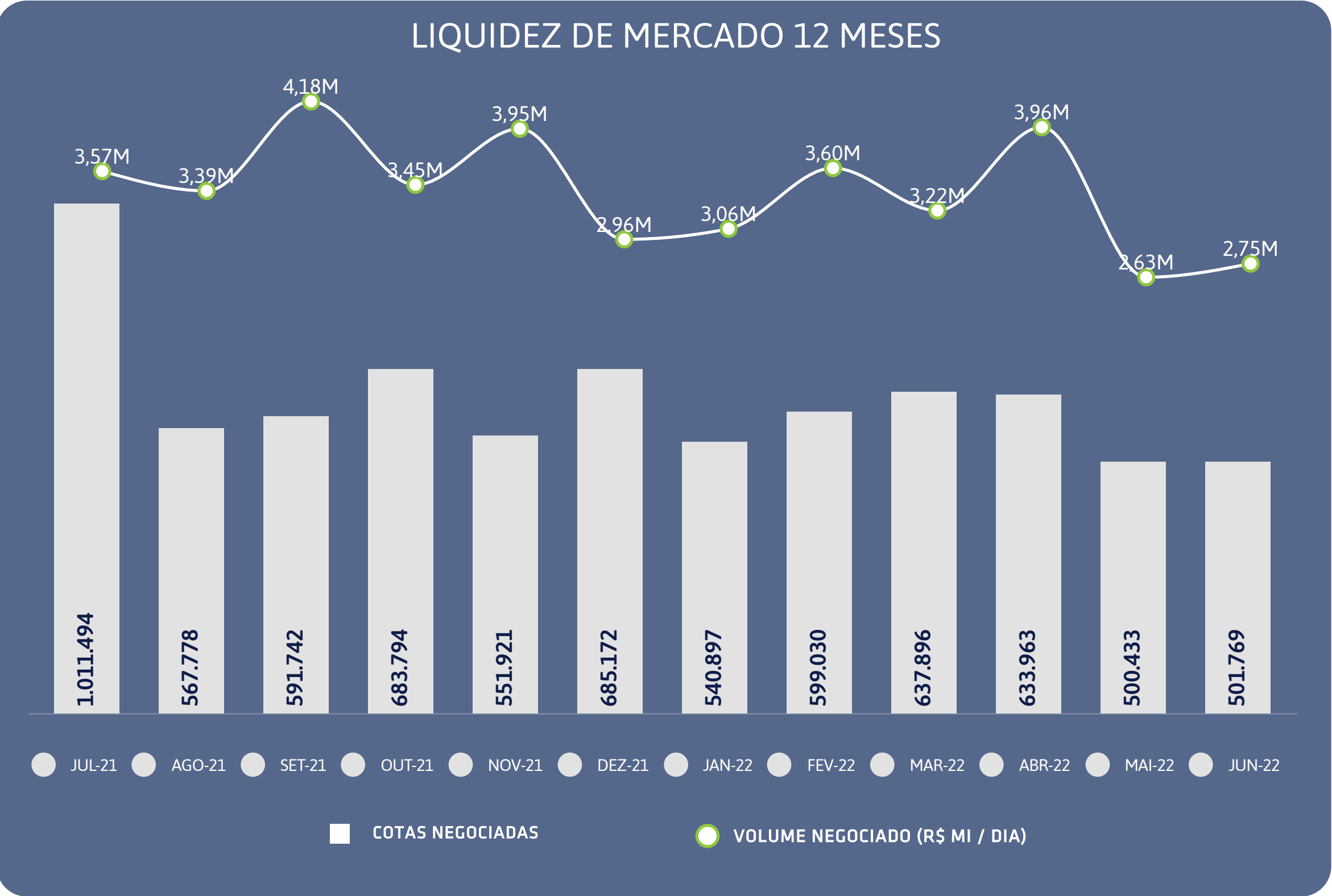
R\$ 1,08	R\$ 1,10	R\$ 1,11	R\$ 1,20	R\$ 1,22	R\$ 1,23	R\$ 1,16	R\$ 1,22	R\$ 1,27	R\$ 1,44	R\$ 1,53	R\$ 1,57
R\$ 133,20	R\$ 128,19	R\$ 127,98	R\$ 124,08	R\$ 115,50	R\$ 121,19	R\$ 122,90	R\$ 112,10	R\$ 116,84	R\$ 119,93	R\$ 118,40	R\$ 115,60
JUL-21	AGO-21	SET-21	OUT-21	NOV-21	DEZ-21	JAN-22	FEV-22	MAR-22	ABR-22	MAI-22	JUN-22

● Cota mercado (R\$) ● Dividendo (R\$)

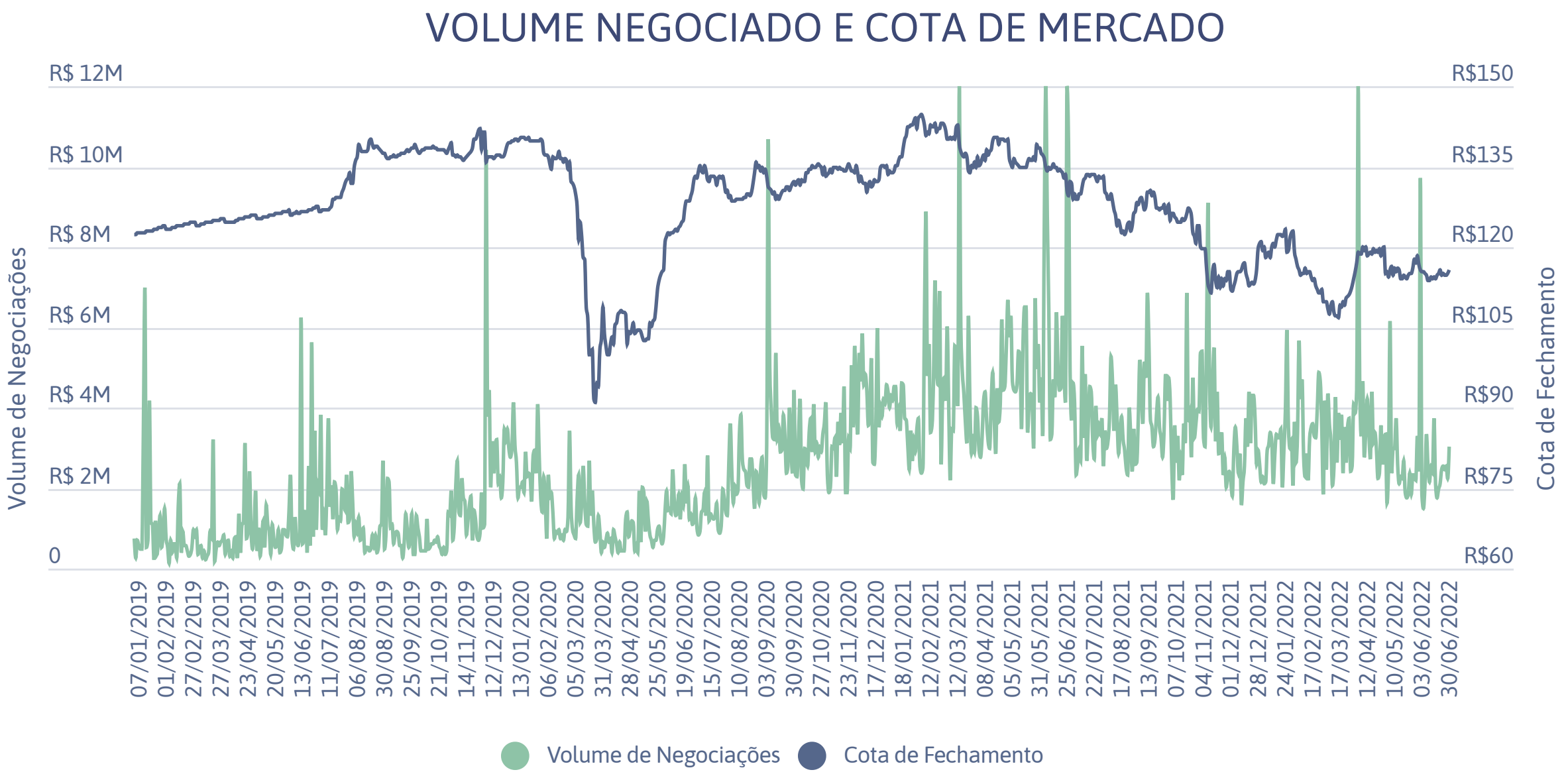
LIQUIDEZ

O Fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 83.315 investidores ao final de junho. Isso representa uma elevação de 1,26% frente ao mês anterior e um aumento de 10,67% em relação ao mesmo mês do ano passado.

Quanto ao volume financeiro, no mês de junho houve movimentação de R\$ 57,71 milhões, com média de R\$ 2,75 milhões por dia.



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
JUL-21	11.309.572	75.282	R\$ 74.886.104	R\$ 3.566.005	5,0%	100%
AGO-21	11.309.572	76.073	R\$ 74.697.459	R\$ 3.395.339	5,2%	100%
SET-21	11.309.572	77.150	R\$ 87.888.022	R\$ 4.185.144	6,0%	100%
OUT-21	11.309.572	78.836	R\$ 68.982.283	R\$ 3.449.114	4,9%	100%
NOV-21	11.309.572	80.176	R\$ 79.044.787	R\$ 3.952.239	6,1%	100%
DEZ-21	11.309.572	79.596	R\$ 62.163.500	R\$ 2.960.167	4,8%	100%
JAN-22	11.309.572	80.193	R\$ 64.204.700	R\$ 3.057.367	8,3%	100%
FEV-22	11.309.572	80.922	R\$ 68.560.015	R\$ 3.608.422	5,3%	100%
MAR-22	11.309.572	81.126	R\$ 70.872.675	R\$ 3.221.485	5,6%	100%
ABR-22	11.309.572	81.203	R\$ 75.212.751	R\$ 3.958.566	5,6%	100%
MAI-22	11.309.572	82.275	R\$ 57.871.170	R\$ 2.630.508	4,4%	100%
JUN-22	11.309.572	83.315	R\$ 57.707.486	R\$ 2.747.976	4,4%	100%



RESULTADOS

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 14,70 milhões no mês de junho. As receitas somaram R\$ 16,50 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,80 milhão.

Conforme demonstrativo de resultados apresentado ao lado, tem-se como destaque a receita da classe de *equity* incorporação, sendo a segunda distribuição dessa tipologia.

Em relação ao rendimento distribuído, nota-se que o valor é superior ao resultado caixa apurado no período. A diferença se dá devido ao resultado acumulado nos meses anteriores, parcialmente distribuída no mês em questão. Conforme o arcabouço normativo vigente, os Fundos Imobiliários são obrigados a distribuir, no mínimo, 95% do resultado apurado por semestre, podendo reter parte do resultado caixa do mês.

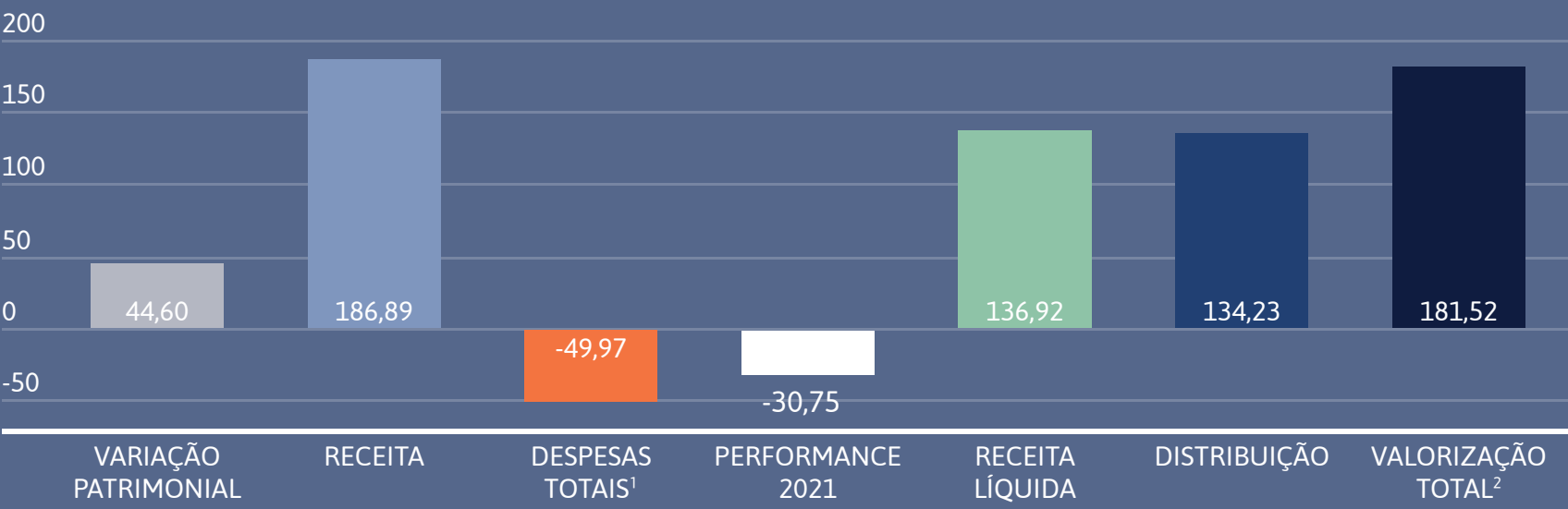
Demonstrativo de Resultado ¹	ABR-2022	MAI-2022	JUN-2022	2021/2	2022/1
1. Total de Receitas	16.178.157	17.742.647	16.500.158	111.872.124	100.241.727
1.1 CRI	3.042.133	4.019.508	2.801.266	15.799.701	18.293.773
1.2 Recebíveis Loteamentos	197.670	550.757	266.720	1.298.688	1.953.597
1.3 Imóveis para renda	69.922	34.961	38.591	215.566	213.388
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	12.375.774	10.701.199	9.737.664	86.370.835	70.468.460
1.6 Equity PCVA ²	-	-	-	-	-
1.7 Equity Incorporação	-	1.989.636	3.078.125	-	5.067.761
1.8 Equity Multipropriedade	-	-	39.755	-	864.241
1.9 Fundos de Renda Fixa	150.918	124.859	109.471	6.824.183	1.071.257
1.10 Fundos de Investimento Imobiliário	341.739	321.727	428.565	839.404	2.309.251
1.11 Reembolso	-	-	-	523.748	-
2. Total de Despesas	-1.908.240	-1.724.611	-1.804.922	-29.360.536	-10.707.865
2.1 Taxa de Administração	-164.217	-121.680	-136.923	-854.417	-819.787
2.2 Taxa de Gestão	-1.379.113	-1.299.308	-1.444.800	-6.886.400	-8.184.499
2.3 Performance 2021	-	-	-	-17.856.757	-
2.4 Comissão	-23.620	-25.318	-30.236	-284.509	-176.651
2.5 Outras Taxas/Despesas	-341.289	-278.306	-192.964	-3.478.453	-1.526.929
3. Resultado – Caixa	14.269.918	16.018.036	14.695.236	82.511.588	89.533.862
4. Rendimento Distribuído	16.285.783	17.303.644	17.756.027	78.488.427	92.625.390

¹Não Auditado.

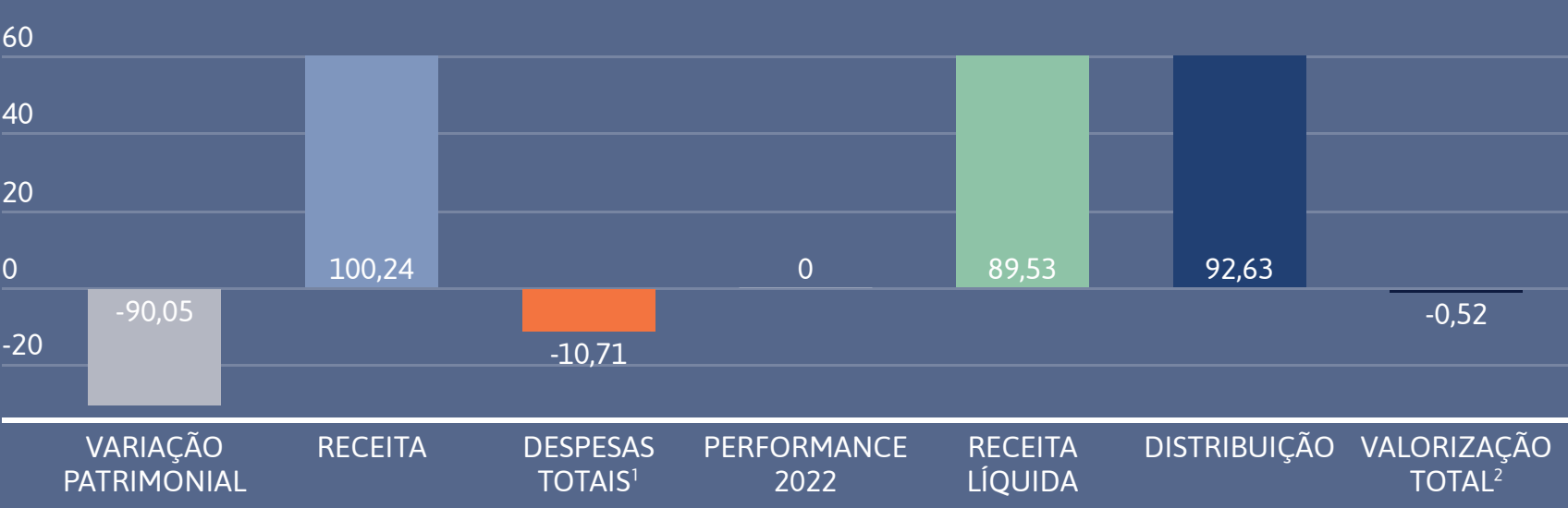
²Programa Casa Verde e Amarela.

*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.

DETALHAMENTO RESULTADO - 2021 (R\$ MILHÃO)



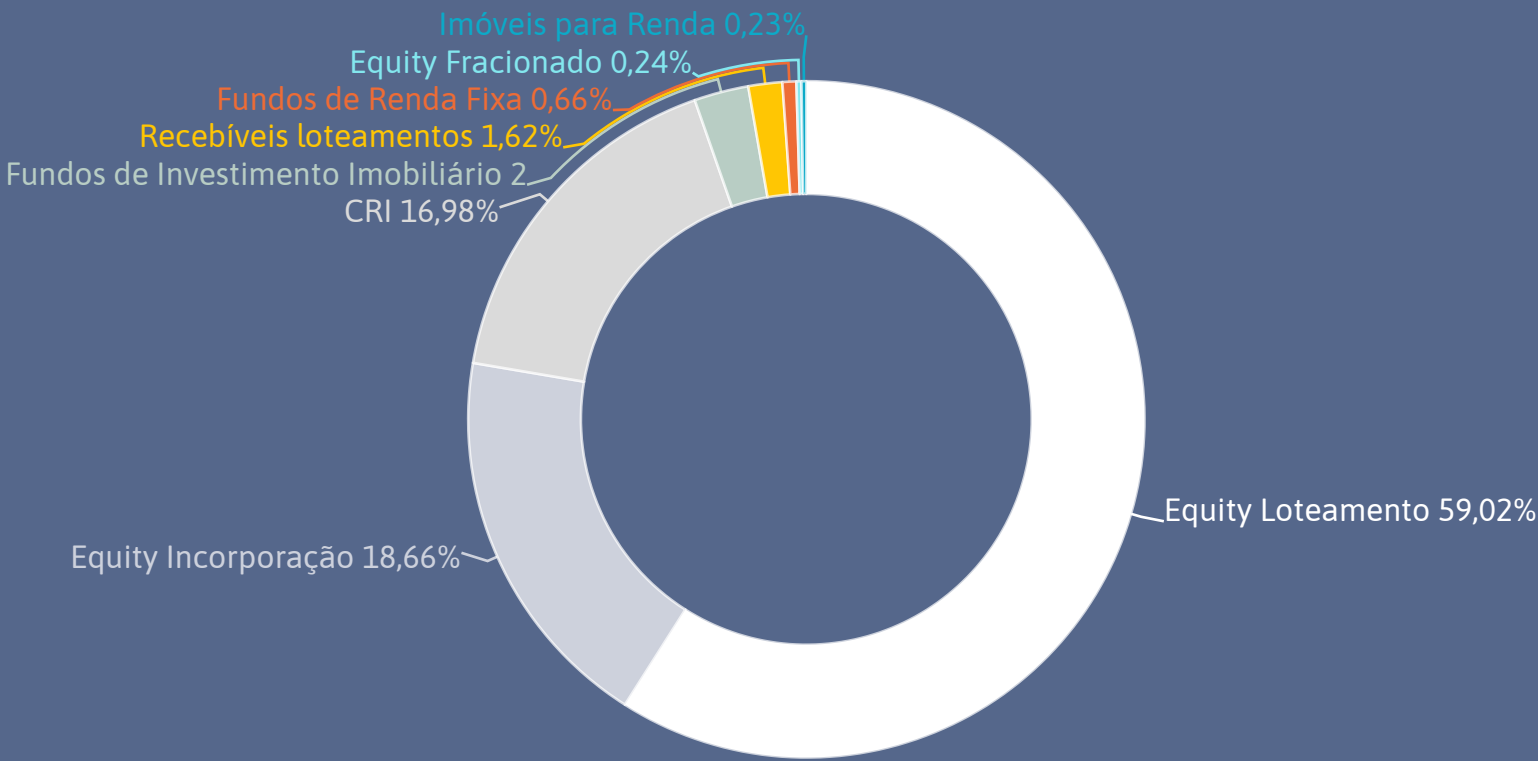
DETALHAMENTO RESULTADO - 2022 (R\$ MILHÃO)



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.
² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

RECEITAS POR TIPOLOGIA

Considera todas as fontes de receita - junho de 2022



PORTFÓLIO

O TG Ativo Real investe em empreendimentos localizados em municípios expostos a sólidos ciclos de crescimento econômico ligados ou a movimentos de expansão e adensamento de regiões metropolitanas (por exemplo, Trindade e Valparaíso de Goiás) ou a fatores regionais específicos, com destaque para três regiões: Cinturão da Soja, Matopiba (veja no glossário) e região que engloba o estado de Goiás, Triângulo Mineiro e o interior paulista.

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

1. Participações Societárias (Equity)

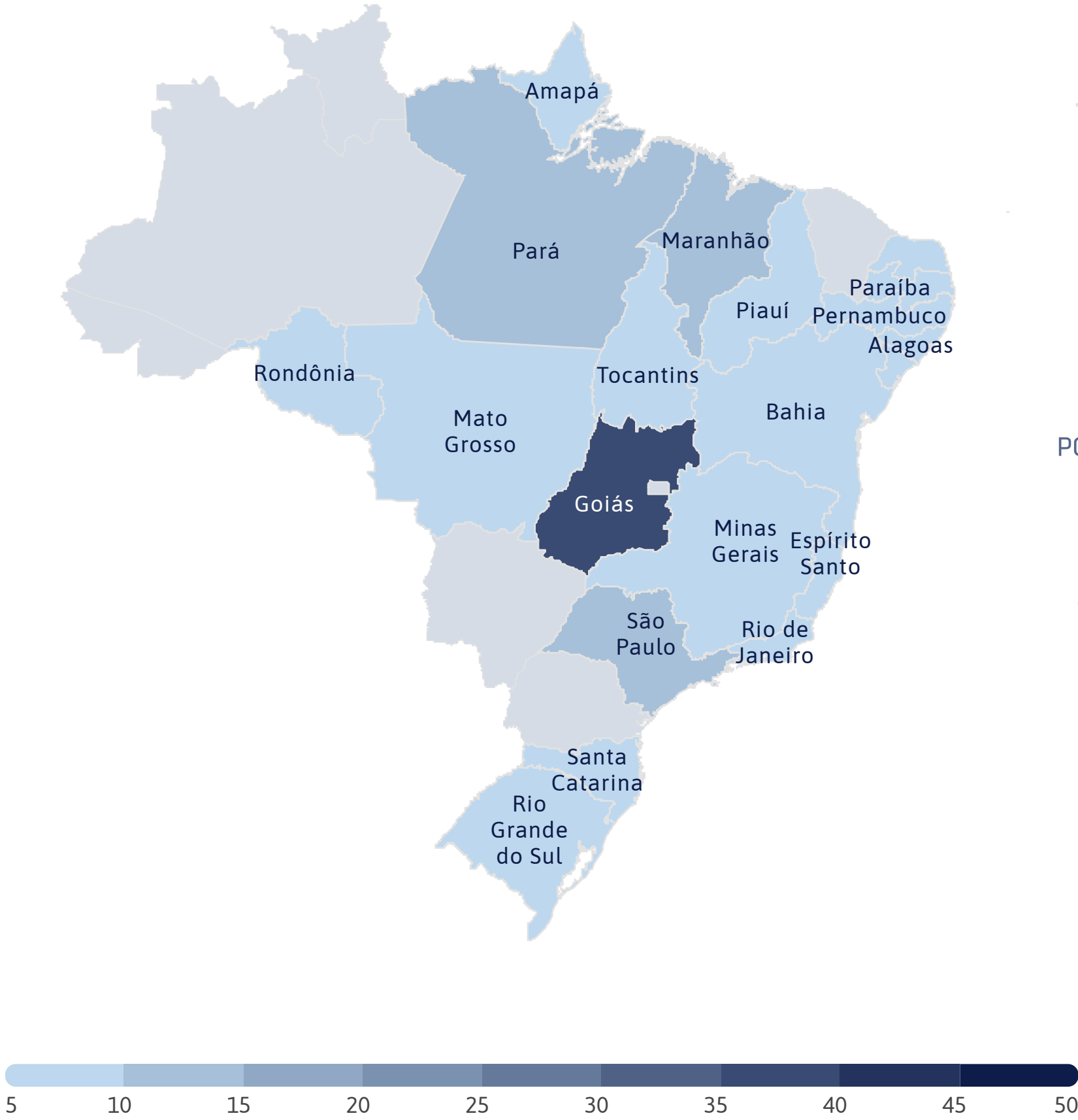
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

2.Recebíveis Imobiliários

Esta classe se refere a posições diretas em imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas operações contam com ampla estrutura de garantias (coobrigação, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de créditos, fiança, alienação fiduciária de cotas, fundo de reserva e fundo de despesas), além de respeitáveis indicadores de solidez financeira (razão de fluxo mensal superior a 120%, *Loan to Value* inferior a 60%, entre outros).

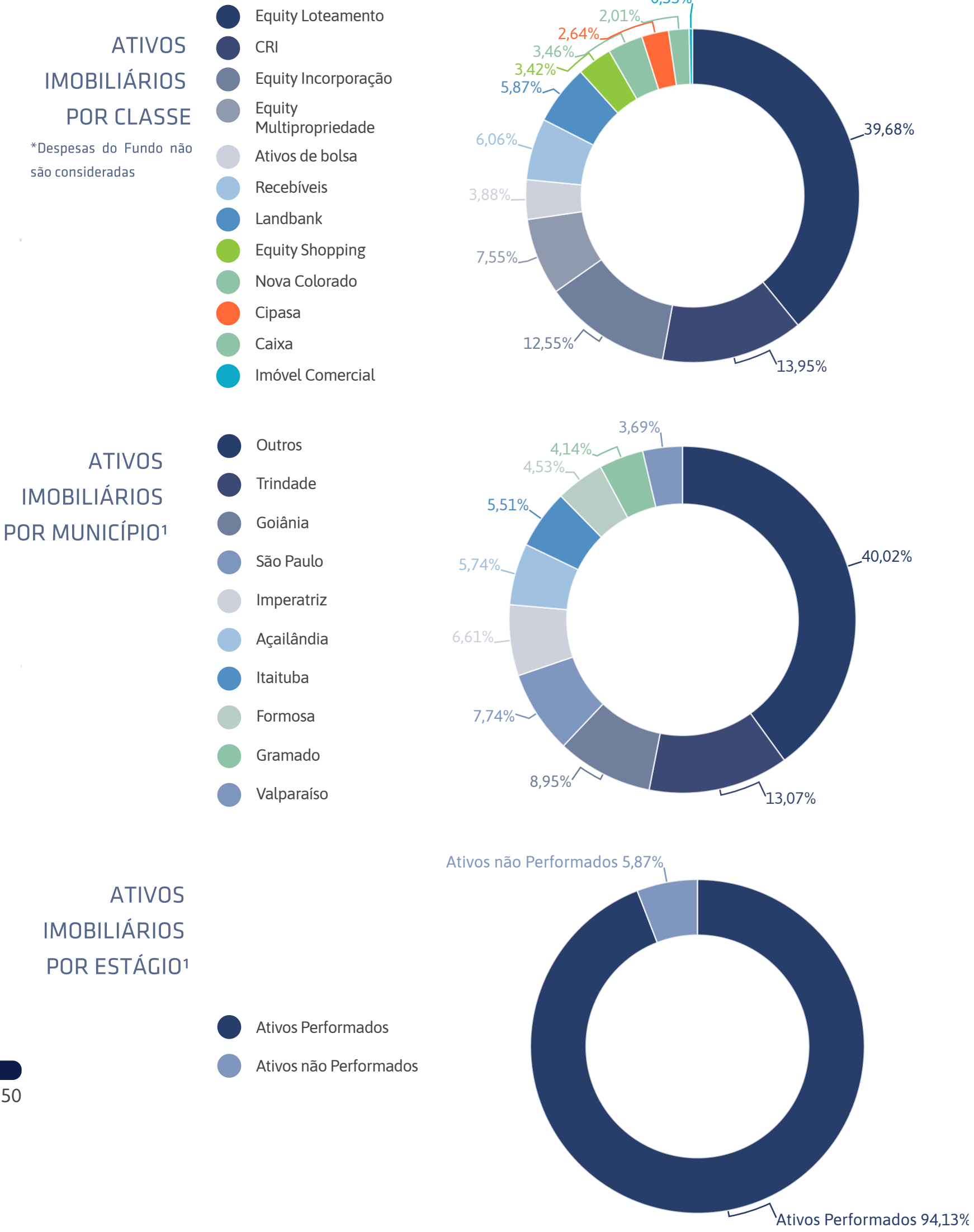
Em termos de composição de *portfólio*, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em fase operacional, elevando ainda mais o fluxo de recebíveis e, por sua vez, impactando positivamente na distribuição de resultados do Fundo.

DIVERSIFICAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS (% DO PL)¹



¹Desconsidera % do PL alocado em Renda Fixa, caixa e ativos de bolsa

DIVERSIFICAÇÃO (% do PL Patrimonial)



PORTFÓLIO

										INDICADORES DE SOLVÊNCIA							
ATIVOS DE CRÉDITO - CRI										Razão de Fluxo Mensal		Razão de Saldo Devedor		Loan to Value			
Nº de ativos	Ativo	LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador	Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	% PL	Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-	Duration (anos)	Vendas	Obras*
1	TERRA SANTA	Trindade	438ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 26.614.870,40	1,89%	N/A		299,00% (>130%)	●	27,41%	●	6,37	90,27%	100,00%
2	GOLDEN LAGHETTO	Gramado	638ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 13.129.835,22	0,93%	518,78% (>115%)	●	217,27% (>115%)	●	38,46%	●	2,57	92,70%	100,00%
3	FRANZOLIN	Pulverizado	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 12.163.837,24	0,86%	N/A		129,36% (>130%)	●	59,56%	●	2,81	95,02%	85,80%
4	TERRA SANTA	Trindade	439ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 11.716.738,03	0,83%	N/A		142,00% (>130%)	●	51,48%	●	7,67	90,27%	100,00%
5	HANEI	São Paulo	161ª, 163ª e 165ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 10.735.219,87	0,76%	N/A		99,64% (>110%)	●	53,42%	●	2,81	79,63%	81,00%
6	ASPAM	Goiânia	259ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 10.603.494,31	0,75%	225,10% (>110%)	●	128,71% (>130%)	●	63,79%	●	4,26	N/A	41,53%
7	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia	309ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 10.579.792,85	0,75%	122,10% (>110%)	●	152,00% (>130%)	●	65,79%	●	4,54	85,70%	100,00%
8	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 8.950.860,50	0,64%	158,16% (>120%)	●	145,29% (>120%)	●	60,77%	●	4,14	96,49%	97,84%
9	TERMAS RESORT	Gramado	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 8.493.861,16	0,60%	270,64% (>120%)	●	456,23% (>120%)	●	17,55%	●	1,32	93,66%	100,00%
10	QUARESMEIRA	Trindade	191ª e 193ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 8.165.417,55	0,58%	650,7% (>120%)	●	312,53% (>120%)	●	18,85%	●	4,10	73,77%	61,29%
11	CRI BLUE ASSET	Pulverizado	101ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 7.978.777,67	0,57%	N/A		N/A		60,29%	●	4,80	N/A	N/A
12	TORRE SANTORO	Belém	231ª e 233ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 7.871.365,05	0,56%	N/A		245,87% (>130%)	●	34,82%	●	2,10	60,00%	76,18%
13	SOLAR DAS ÁGUAS	Olímpia	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 7.691.804,93	0,55%	92,19% (>130%)	●	113,83% (>110%)	●	59,49%	●	1,77	77,26%	100,00%
14	OLÍMPIA	Olímpia	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 7.429.159,52	0,53%	121,32% (>130%)	●	191,72% (>130%)	●	24,40%	●	1,39	78,19%	100,00%
15	TERRASSA	Itajaí	159ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 7.016.998,98	0,50%	N/A		204,00% (>130%)	●	51,32%	●	1,77	83,00%	67,53%
16	OLÍMPIA	Olímpia	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 6.589.109,80	0,47%	177,89% (>130%)	●	280,42% (>130%)	●	16,68%	●	1,45	78,19%	100,00%
17	TERMAS RESORT	Gramado	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 4.368.317,55	0,31%	199,61% (>120%)	●	316,56% (>120%)	●	25,30%	●	1,30	93,66%	100,00%
18	GVI	Gramado	575ª e 576ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.342.436,83	0,31%	696,46% (>110%)	●	216,81% (>110%)	●	37,97%	●	2,14	85,55%	96,42%
19	DOS LAGOS	Jequitibá	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.748.003,83	0,27%	284,70% (>120%)	●	268,85% (>120%)	●	25,44%	●	3,30	88,69%	99,46%
20	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 2.585.113,44	0,18%	94,2% (>110%)	●	121,10% (>130%)	●	82,58%	●	3,95	85,70%	100,00%
21	FIX LAGUNA	Porto Nacional	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.755.405,61	0,12%	N/A		307,84% (>110%)	●	36,08%	●	6,22	83,06%	100,00%
22	QUARESMEIRA	Trindade	192ª e 194ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 1.706.929,65	0,12%	503,8% (>120%)	●	249,17% (>120%)	●	23,64%	●	3,89	73,77%	61,29%
23	URBANES SANTA MARIA	Santa Maria	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.654.445,55	0,12%	175,16% (>115%)	●	227,58% (>115%)	●	24,76%	●	2,26	81,87%	100,00%
24	DOS LAGOS	Jequitibá	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.573.031,83	0,11%	186,51% (>120%)	●	185,11% (>120%)	●	36,95%	●	3,04	88,69%	99,46%
25	OP RESORT	Porto Seguro	586ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.566.547,12	0,11%	138,09% (>110%)	●	177,42% (>110%)	●	48,19%	●	2,37	94,79%	100,00%
26	SOLARIS SUL	Teresina	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.056.748,60	0,08%	289,44% (>120%)	●	305,70% (>120%)	●	18,63%	●	2,70	94,35%	100,00%
27	MATEUS	Pulverizado	212ª	IPCA	4,70%	Sênior	R\$ 1.021.736,49	0,07%	N/A		N/A		N/A		N/A	N/A	N/A
28	THERMAS SÃO PEDRO	São Pedro	649ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 1.013.040,40	0,07%	187,64% (>115%)	●	211,09% (>110%)	●	21,30%	●	2,84	44,24%	47,39%

PORTFÓLIO

										INDICADORES DE SOLVÊNCIA							
ATIVOS DE CRÉDITO - CRI										Razão de Fluxo Mensal		Razão de Saldo Devedor		Loan to Value			
Nº de ativos	Ativo	LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador	Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	% PL	Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-	Duration (anos)	Vendas	Obras*
29	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 1.005.223,95	0,07%	504,75% (>130%)	●	447,52% (>130%)	●	19,43%	●	4,18	96,33%	100,00%
30	BOURBON	Foz do Iguaçu/ Atibaia	465ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 773.807,55	0,06%	508,48% (>120%)	●	893,54% (>120%)	●	9,91%	●	0,85	N/A	N/A
31	CHARME DA VILLA	São Paulo	343ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 683.633,48	0,05%	N/A		N/A		29,37%	●	3,96	N/A	90,14%
32	NG30	Caldas Novas	608ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 546.443,11	0,04%	100,07% (>120%)	●	141,19% (>120%)	●	50,84%	●	3,24	81,57%	100,00%
33	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 538.937,96	0,04%	336,23% (>130%)	●	307,97% (>130%)	●	28,24%	●	3,88	96,33%	100,00%
34	BOURBON	Foz do Iguaçu/ Atibaia	466ª	IGP-M	16,70%	Subordinada	R\$ 529.729,23	0,04%	295,76% (>120%)	●	465,72% (>120%)	●	19,02%	●	0,83	N/A	N/A
35	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 86.200,15	0,01%	139,21% (>110%)	●	130,03% (>120%)	●	67,90%	●	3,77	96,49%	97,84%
	Total				11,00%		R\$ 196.286.875,41	13,95%	284,82%		198,89%		43,44%		3,66	85,73%	89,12%

*Percentual financeiro de obras, não se refere a PoC (ver glossário).

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a).
1° T/21 18,02%
2° T/21 19,06%
3° T/21 19,54%
4° T/21 22,28%
1° T/22 20,56%

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão pelo time de gestão.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar, por exemplo, um Lucro Esperado Atualizado maior que o Previsto juntamente a uma TIR realizada inferior à prevista. Tal motivo é decorrente, em geral, de uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista. Os valores apresentados na TIR Consolidada da carteira são reais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>LOTEAMENTOS</i>				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº de ativos	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
36	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,34%	1,20%	●	1,22%	R\$ 96.288.800	●	R\$ 144.650.976	90%	●	86%	76%	●	82%
37	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,09%	1,57%	●	1,24%	R\$ 48.000.511	●	R\$ 69.005.606	96%	●	93%	100%	●	96%
38	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	3,91%	1,33%	●	1,97%	R\$ 52.420.922	●	R\$ 131.941.750	88%	●	91%	100%	●	100%
39	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3,12%	2,10%	●	2,04%	R\$ 27.915.802	●	R\$ 26.548.158	95%	●	100%	100%	●	100%
40	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,79%	0,79%	●	0,76%	R\$ 77.290.530	●	R\$ 88.728.156	74%	●	73%	64%	●	70%
41	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,37%	1,12%	●	1,56%	R\$ 29.004.062	●	R\$ 48.286.807	80%	●	80%	100%	●	100%
42	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,12%	1,64%	●	1,28%	R\$ 50.243.960	●	R\$ 58.391.493	76%	●	74%	77%	●	84%
43	Lotes Alphaville	Pulverizado	1,94%	1,27%	●	1,03%	R\$ 5.560.254	●	R\$ 11.892.929	33%	●	66%	100%	●	100%
44	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	1,61%	1,29%	●	1,02%	R\$ 7.542.316	●	R\$ 8.376.537	94%	●	99%	78%	●	80%
45	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,29%	1,37%	●	0,92%	R\$ 21.052.193	●	R\$ 31.617.573	57%	●	49%	97%	●	95%
46	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,28%	1,43%	●	1,56%	R\$ 20.373.770	●	R\$ 32.546.444	94%	●	95%	100%	●	100%
47	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,26%	0,67%	●	0,67%	R\$ 12.935.982	●	R\$ 15.486.847	96%	●	96%	100%	●	99%
48	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,24%	1,90%	●	1,97%	R\$ 18.881.150	●	R\$ 29.418.692	93%	●	86%	100%	●	100%
49	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	1,21%	1,40%	●	1,50%	R\$ 25.080.152	●	R\$ 45.425.454	95%	●	75%	79%	●	86%
50	Residencial Laguna	Trindade GO	1,15%	0,90%	●	1,41%	R\$ 11.883.031	●	R\$ 19.824.396	100%	●	100%	100%	●	99%
51	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	1,12%	1,41%	●	1,31%	R\$ 4.092.565	●	R\$ 8.757.644	81%	●	81%	83%	●	66%
52	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,02%	1,41%	●	1,02%	R\$ 10.341.524	●	R\$ 10.589.501	89%	●	68%	100%	●	93%
53	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,95%	1,35%	●	1,16%	R\$ 7.594.545	●	R\$ 14.255.361	67%	●	65%	22%	●	32%
54	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,80%	1,17%	●	1,02%	R\$ 8.329.159	●	R\$ 11.920.431	83%	●	73%	34%	●	35%
55	Flow City	Cruz CE	0,54%	2,26%	●	2,26%	R\$ 10.296.977	●	R\$ 10.296.977	0%	●	0%	0%	●	0%
56	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,42%	1,44%	●	1,36%	R\$ 53.780.670	●	R\$ 82.984.837	40%	●	35%	15%	●	16%
57	Terras Alpha	Senador Canedo GO	0,32%	1,41%	●	1,23%	R\$ 33.715.655	●	R\$ 28.789.231	70%	●	71%	100%	●	100%
58	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal MG	0,31%	1,54%	●	0,85%	R\$ 31.729.220	●	R\$ 30.893.583	16%	●	10%	5%	●	6%
59	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste MT	0,30%	1,04%	●	1,08%	R\$ 5.718.758	●	R\$ 10.078.114	62%	●	49%	100%	●	100%
60	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás GO	0,18%	1,45%	●	1,47%	R\$ 3.180.418	●	R\$ 3.180.418	40%	●	48%	38%	●	37%
61	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande PB	0,00%	1,44%	●	1,44%	R\$ 13.361.717	●	R\$ 13.361.717	2%	●	5%	0%	●	0%
Total			39,68%	1,37%		1,36%	R\$ 686.614.643		R\$ 987.249.630	81,55%		81,20%	85,03%		85,82%

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
62	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,21%	1,26%	●	0,87%	R\$ 134.564.214	●	R\$ 167.139.378	41%	●	39%	100%	●	71%
63	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,60%	1,11%	●	1,64%	R\$ 8.634.594	●	R\$ 15.826.621	100%	●	100%	100%	●	100%
64	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,13%	0,67%	●	0,90%	R\$ 941.546	●	R\$ 2.144.358	100%	●	100%	100%	●	100%
65	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,12%	0,96%	●	1,11%	R\$ 1.681.074	●	R\$ 4.197.252	78%	●	56%	100%	●	100%
Total			6,06%	1,23%		0,95%	R\$ 145.821.428		R\$ 189.307.610	48,83%		46,33%	100,00%		74,96%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a).
1° T/21 18,02%
2° T/21 19,06%
3° T/21 19,54%
4° T/21 22,28%
1° T/22 20,56%

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão pelo time de gestão.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar, por exemplo, um Lucro Esperado Atualizado maior que o Previsto juntamente a uma TIR realizada inferior à prevista. Tal motivo é decorrente, em geral, de uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista. Os valores apresentados na TIR Consolidada da carteira são reais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - INCORPORAÇÕES				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
66	Harmonia	São Paulo SP	2,50%	0,91%	●	0,97%	R\$ 3.215.483	●	R\$ 3.708.215	82%	●	82%	54%	●	71%
67	Autem	São Paulo SP	2,22%	0,96%	●	0,96%	R\$ 2.419.267	●	R\$ 3.240.154	100%	●	100%	83%	●	95%
68	Gran Life	Anápolis GO	1,34%	1,72%	●	0,90%	R\$ 61.505.218	●	R\$ 61.722.035	70%	●	54%	10%	●	24%
69	Nord	São Paulo SP	0,80%	0,95%	●	0,95%	R\$ 561.727	●	R\$ 1.235.027	77%	●	77%	76%	●	98%
70	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,68%	2,50%	●	2,72%	R\$ 10.890.00	●	R\$ 11.304.108	80%	●	79%	89%	●	88%
71	Pod	São Paulo SP	0,62%	0,96%	●	0,96%	R\$ 785.634	●	R\$ 1.101.235	94%	●	94%	91%	●	100%
72	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu SP	0,61%	0,96%	●	1,73%	R\$ 6.722.082	●	R\$ 9.149.357	34%	●	47%	15%	●	18%
73	Talk Marista	Goiânia GO	0,48%	1,81%	●	2,32%	R\$ 4.008.575	●	R\$ 4.511.729	60%	●	57%	76%	●	76%
74	Parque dos Ingleses Londres	Itu SP	0,41%	1,32%	●	2,12%	R\$ 9.642.952	●	R\$ 10.096.040	44%	●	53%	7%	●	14%
75	Tempus Palme	Goiânia GO	0,40%	1,72%	●	1,72%	R\$ 4.494.087	●	R\$ 4.494.087	46%	●	52%	3%	●	10%
76	Wish Parque Faber	São Carlos SP	0,34%	2,23%	●	2,35%	R\$ 2.298.521	●	R\$ 2.237.754	77%	●	73%	94%	●	75%
77	Max Serra Dourada	Aparecida De Goiânia GO	0,32%	1,47%	●	1,19%	R\$ 4.937.695	●	R\$ 6.374.319	54%	●	49%	15%	●	27%
78	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,24%	1,69%	●	1,69%	R\$ 2.766.804	●	R\$ 2.757.823	92%	●	88%	27%	●	33%
79	Tectus Jardim Roma	Xanxerê SC	0,21%	2,15%	●	2,20%	R\$ 7.333.258	●	R\$ 6.941.774	40%	●	32%	20%	●	19%
80	B. Great	Goiânia GO	0,19%	2,31%	●	2,33%	R\$ 9.376.088	●	R\$ 9.809.698	32%	●	35%	2%	●	4%
81	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,18%	2,01%	●	0,61%	R\$ 1.435.746	●	R\$ 2.398.532	64%	●	67%	64%	●	92%
82	Vila Rosa	Goiânia GO	0,17%	2,86%	●	2,85%	R\$ 3.597.693	●	R\$ 8.114.117	20%	●	77%	0%	●	0%
83	Max Cidade	Goiânia GO	0,17%	1,41%	●	1,58%	R\$ 10.459.269	●	R\$ 10.459.269	10%	●	39%	1%	●	1%
84	Ventura	São Paulo SP	0,16%	0,96%	●	0,96%	R\$ 835.367	●	R\$ 987.069	96%	●	96%	51%	●	74%
85	Max Buriti	Goiânia GO	0,14%	1,40%	●	1,37%	R\$ 3.376.908	●	R\$ 5.614.046	33%	●	32%	4%	●	4%
86	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,13%	1,51%	●	1,62%	R\$ 2.839.981	●	R\$ 3.091.612	43%	●	43%	9%	●	15%
87	Liv Urban Marista	Goiânia GO	0,10%	2,41%	●	2,72%	R\$ 3.964.725	●	R\$ 3.838.204	77%	●	74%	15%	●	20%
88	Linea	Goiânia GO	0,08%	1,25%	●	1,48%	R\$ 2.572.096	●	R\$ 2.572.096	21%	●	29%	0%	●	0%
89	Soho Bueno	Goiânia GO	0,06%	1,09%	●	1,09%	R\$ 605.500	●	R\$ 605.500	78%	●	78%	23%	●	28%
Total			12,55%	1,36%		1,36%	R\$ 149.765.566		R\$ 176.363.799	72,76%		73,12%	50,34%		60,54%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a).
1° T/21 18,02%
2° T/21 19,06%
3° T/21 19,54%
4° T/21 22,28%
1° T/22 20,56%

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão pelo time de gestão.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar, por exemplo, um Lucro Esperado Atualizado maior que o Previsto juntamente a uma TIR realizada inferior à prevista. Tal motivo é decorrente, em geral, de uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista. Os valores apresentados na TIR Consolidada da carteira são reais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - CIPASA				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
	Cipasa	-	2,64%	1,99%		2,86%	R\$ 72.884.599		R\$ 100.202.954,24	-		-	-		-
90	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	54%		56%	85%		95%
91	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-		-	75%		88%	100%		100%
92	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-		-	100%		99%	100%		100%
93	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
94	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	84%		98%	100%		100%
95	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-		-	86%		99%	100%		100%
96	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-		-	96%		100%	100%		100%
97	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
98	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	100%		88%	100%		100%
99	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-		-	82%		98%	100%		100%
100	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-		-	-		-	94%		97%	100%		100%
101	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	50%		47%	100%		100%
102	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	12%		89%	100%		100%
103	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	80%		99%	100%		100%
104	Bosque do Horto	Jundiá SP	-	-		-	-		-	97%		89%	100%		100%
105	Parque Alvorada Marília	Marília SP	-	-		-	-		-	90%		58%	100%		100%
106	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-		-	55%		68%	100%		100%
107	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-		-	62%		95%	100%		100%
108	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		91%	100%		100%
109	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim ES	-	-		-	-		-	88%		98%	100%		100%
110	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
111	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-		-	99%		100%	100%		100%
112	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-		-	94%		100%	100%		100%
113	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-		-	94%		96%	100%		100%
114	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	94%		97%	100%		100%
115	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-		-	95%		100%	100%		100%
116	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
117	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-		-	97%		98%	100%		100%
118	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-		-	94%		97%	100%		100%
119	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-		-	95%		99%	100%		100%
120	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	99%		100%	100%		100%
121	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba SP	-	-		-	-		-	99%		95%	100%		100%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a).
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%
1º T/22 20,56%

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão pelo time de gestão.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar, por exemplo, um Lucro Esperado Atualizado maior que o Previsto juntamente a uma TIR realizada inferior à prevista. Tal motivo é decorrente, em geral, de uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista. Os valores apresentados na TIR Consolidada da carteira são reais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - CIPASA				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
122	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	91%	●	97%	100%	●	100%
123	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%	●	92%	100%	●	100%
124	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%	●	39%	35%	●	92%
125	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
126	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
127	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	95%	100%	●	100%
128	Granja Viana	Carapicuíba SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
129	Nova Esplanada	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
130	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
131	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
132	Urban Parque	Campinas SP	-	-		-	-		-	100%	●	97%	100%	●	100%
	Total		2,64%	1,99%		2,86%	R\$ 72.884.599		R\$ 100.202.954,24	88,79%		91,99%	98,09%		99,69%

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
	Nova Colorado		3,46%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345	●	R\$ 67.911.345						
133	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros SE	-	-		-	-		-	89%	●	100%	100%	●	100%
134	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe PE	-	-		-	-		-	96%	●	100%	100%	●	100%
135	Luar De Arapiraca	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	89%	●	94%	100%	●	100%
136	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	91%	●	94%	100%	●	100%
137	Luar De Jurity	Caruaru PE	-	-		-	-		-	91%	●	98%	100%	●	100%
138	Luar De Sumaré	Caruaru PE	-	-		-	-		-	84%	●	98%	100%	●	100%
139	Luar De Caruaru	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	99%	100%	●	100%
140	Luar De Canaã	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	81%	100%	●	100%
141	Luar Vale Do Assu	Assu RN	-	-		-	-		-	58%	●	88%	100%	●	100%
142	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras PB	-	-		-	-		-	53%	●	100%	100%	●	100%
143	Luar De Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	83%	●	96%	100%	●	100%
144	Luar De Estância	Estância/Aracaju SE	-	-		-	-		-	87%	●	90%	100%	●	100%
145	Luar De Itaberaba	Itaberaba BA	-	-		-	-		-	57%	●	54%	65%	●	63%
146	Luar De Lagarto	Lagarto SE	-	-		-	-		-	91%	●	100%	100%	●	100%
147	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	90%	●	97%	100%	●	100%
148	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	79%	●	93%	100%	●	100%
149	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	82%	●	96%	100%	●	100%
150	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia PB	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a).
1° T/21 18,02%
2° T/21 19,06%
3° T/21 19,54%
4° T/21 22,28%
1° T/22 20,56%

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão pelo time de gestão.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar, por exemplo, um Lucro Esperado Atualizado maior que o Previsto juntamente a uma TIR realizada inferior à prevista. Tal motivo é decorrente, em geral, de uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista. Os valores apresentados na TIR Consolidada da carteira são reais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>LOTEAMENTOS</i> - <i>NOVA COLORADO</i>				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
151	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios AL	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
152	Luar Do Campestre	Patos PB	-	-		-	-		-	72%	●	93%	100%	●	100%
153	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte PE	-	-		-	-		-	37%	●	48%	80%	●	85%
154	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca AL	-	-		-	-		-	97%	●	99%	100%	●	100%
155	Luar Do Príncipe	Toritama PE	-	-		-	-		-	80%	●	97%	100%	●	100%
156	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão PE	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
Total			3,46%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345		R\$ 67.911.345						

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - MULTIPROPRIEDADE				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
157	Aqualand Suítes	Salinópolis PA	4,02%	2,12%	●	1,75%	R\$ 115.483.123	●	R\$ 100.449.617	65%	●	52%	44%	●	48%
158	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,48%	1,13%	●	1,12%	R\$ 11.291.289	●	R\$ 16.566.695	68%	●	94%	100%	●	100%
159	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,37%	1,37%	●	1,37%	R\$ 83.699.512	●	R\$ 193.775.457	3%	●	3%	0%	●	4%
160	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul RN	0,68%	1,94%	●	1,64%	R\$ 48.718.313	●	R\$ 48.115.308	17%	●	20%	1%	●	0%
Total			7,55%	1,77%		1,55%	R\$ 259.192.237		R\$ 358.907.077	49,82%		48,37%	43,12%		45,86%

Nº de ativos	Imóveis Comerciais	LOCALIZAÇÃO	% PL	Cap rate	Ocupação física	Vacância Financeira	Índice de reajuste	início do contrato	Prazo do contrato	ABL
161	Garavelo Center	Goiânia GO	0,33%	9,99% a.a	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913m²

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - SHOPPING CENTER				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% LOCADO (ABL)			% LOCADO (contratos)		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO		ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
162	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	3,42%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	93%	78%	●	81%

Nº de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
163	Alphaville SA	AVLL3	2,56%	1.810.850
164	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	0,82%	102.947
165	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	0,20%	37.472
166	Kinea Índice de Preços	KNIP11	0,12%	16.979
167	Brio Crédito Estruturado	BICE11/BICE14/BICE15	0,06%	836
168	Riza Arctium Real Estate	ARCT11	0,06%	7.714
169	Suno Recebiveis Imobiliarios	SNCI11	0,05%	6.904
170	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	0,01%	1.193
Total			3,88%	1.984.895

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a).
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%
1º T/22 20,56%

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão pelo time de gestão.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar, por exemplo, um Lucro Esperado Atualizado maior que o Previsto juntamente a uma TIR realizada inferior à prevista. Tal motivo é decorrente, em geral, de uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista. Os valores apresentados na TIR Consolidada da carteira são reais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

Nº de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
171	Alameda Franca	São Paulo SP	0,72%	1,38%	R\$ 14.094.985	dez-22	Incorporação Vertical
172	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,57%	1,50%	R\$ 13.936.181	nov-22	Incorporação Horizontal
173	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,49%	0,99%	R\$ 96.012.574	mar-23	Loteamento Aberto
174	Alpen Park Canela	Canela RS	0,39%	1,34%	R\$ 76.025.998	jun-23	Multipropriedade/ Fracionado
175	Campos do Jordão	Campos Do Jordão SP	0,37%	2,18%	R\$ 121.806.928	nov-22	Multipropriedade/ Fracionado
176	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas RS	0,33%	1,40%	R\$ 19.305.853	set-22	Loteamento Aberto
177	Vila Mariana	Cubatão SP	0,32%	1,80%	R\$ 6.176.941	out-22	Incorporação Vertical
178	Entreverdes	Lorena SP	0,31%	1,51%	R\$ 52.727.734	ago-22	Condomínio Fechado
179	Parque 47	Araguaína TO	0,29%	1,28%	R\$ 29.956.204	set-22	Loteamento Aberto
180	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,26%	0,72%	R\$ 37.190.701	jan-25	Condomínio Fechado
181	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,21%	0,49%	R\$ 10.398.201	out-22	Loteamento Aberto
182	Max Ipê	Goiânia GO	0,19%	1,68%	R\$ 5.877.096	set-22	Incorporação Vertical
183	Alphaville Maceió	Maceió AL	0,18%	1,50%	R\$ 13.316.969	jan-23	Loteamento Aberto
184	Tectus Novittá	Chapecó SC	0,17%	1,00%	R\$ 4.605.834	set-22	Incorporação Vertical
185	Chanés	São Paulo SP	0,16%	1,41%	R\$ 8.106.459	dez-22	Incorporação Vertical
186	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande MT	0,12%	1,70%	R\$ 23.895.539	out-23	Loteamento Aberto
187	Tectus Ecovillage Residence	Toledo PR	0,11%	1,50%	R\$ 5.313.232	nov-22	Incorporação Vertical
188	Varzea Grande Empreendimentos I	Várzea Grande MT	0,11%	1,22%	R\$ 19.647.264	ago-22	Loteamento Aberto
189	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,10%	1,17%	R\$ 7.660.519	out-22	Loteamento Aberto
190	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,09%	1,65%	R\$ 2.927.147	fev-23	Incorporação Horizontal
191	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia GO	0,08%	1,00%	R\$ 11.189.390	set-22	Loteamento Aberto
192	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,07%	1,15%	R\$ 17.984.493	mar-23	Loteamento Aberto
193	T-28	Goiânia GO	0,06%	1,77%	R\$ 2.740.527	set-22	Incorporação Vertical
194	Rua 12-A	Goiânia GO	0,05%	1,60%	R\$ 5.718.973	out-22	Incorporação Vertical
195	Aeroviário	Goiânia GO	0,04%	1,62%	R\$ 3.220.739	set-22	Incorporação Vertical
196	Petrolina	Petrolina PE	0,03%	1,43%	R\$ 54.851.954	ago-23	Loteamento Aberto
197	Novo tempo	Montes Claros MG	0,03%	1,35%	R\$ 11.278.319	ago-22	Incorporação Vertical
198	Vila Brasília	Aparecida De Goiânia GO	0,02%	1,41%	R\$ 3.699.391	set-22	Incorporação Vertical
199	Condá	Chapecó SC	0,00%	1,83%	R\$ 39.950.363	out-22	Incorporação Vertical
		Total	5,87%	1,38%	R\$ 719.616.508		

PORTFÓLIO - CRIs

					
Cemara Loteamentos	Franzolin	Urbanes Santa Maria	Terrassa	CRI Blue	Golden Laghetto
Série: 355° e 356° (Sênior e Subordinada)	Série: 145°	Série: 523°	Série: 159°	Série: 101°	Série: 638°
Localização: Varzea G. e Hort. (SP)	Localização: Pulverizado	Localização: Santa Maria (RS)	Localização: Itajaí (SC)	Localização: Pulverizado	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 24/11/2025	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 15/02/2032	Vencimento: 20/01/2030
Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA e 15,12% + IPCA	Taxa emissão: 12,68% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a. + IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a.+ IPCA	Taxa de emissão: IPCA + 10% a.a.	Taxa de emissão: 10,00% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: Variável	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,64% e 0,01%	% do PL: 0,86%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,50%	% do PL: 0,57%	% do PL: 0,93%

						
Gramado Termas Resort	Pinheiros	Terra Santa	Olimpia Park Resort	Solar das Águas	União dos Lagos	GVI
Série: 457° e 458° (Mezanino e Sênior)	Séries: 309° e 310° (Sênior e Subordinada)	Série: 438° e 439° (Sênior e Subordinada)	Série: 364° e 365° (Sênior e Subordinada)	Série: 339°	Série: 501° e 502° (Sênior e Subordinada)	Série: 575° e 576° (Sênior)
Localização: Gramado (RS)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Campo Novo do Parecis (MT)	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/06/2033	Vencimento: 25/05/2028	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 20/11/2031	Vencimento: 20/06/2028
Taxa emissão: 10,00% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a + IPCA e 14,00% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 9,50% a.a + IPCA e 14,00% a.a + IPCA	Taxa emissão: 8,00% a.a.+IPCA e 13,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+ IGP-M	Taxa de emissão: 12,08% + IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: Mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,60% e 0,31%	% do PL: 0,75% e 0,18%	% do PL: 1,89% e 0,83%	% do PL: 0,47% e 0,53%	% do PL: 0,55%	% do PL: 0,07% e 0,04%	% do PL: 0,31%

						
Fix Laguna	Solaris Sul	Quaresmeira	Dos lagos	Hanei	ASPAM	Torre Santoro
Série: 519°	Série: 547°	Séries: 191°/193° e 192°/194° (Sênior e Subordinada)	Séries: 387° e 388° (Sênior e Subordinada)	Séries: 161° / 163° e 165°	Série: 259°	Série: 231° e 233°
Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Jequitibá (MG)	Localização: São Paulo (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Belém (PA)
Vencimento: 11/2029	Vencimento: 20/04/2028	Vencimento: 20/01/2032	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/01/2026	Vencimento: 22/03/2032	Vencimento: 20/11/2024
Taxa de emissão: 9,15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 10% a.a + IGP-M	Taxa de emissão: 11,00% a.a + IPCA e 13,90% a.a. + IPCA	Taxa emissão: 7,86% + IPCA e 15% + IPCA	Taxa de emissão: 15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 12,68% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 12% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: bullet	Amortização: Variável	Amortização: Bullet
% do PL: 0,12%	% do PL: 0,08%	% do PL: 0,58% e 0,12%	% do PL: 0,27% e 0,11%	% do PL: 0,76%	% do PL: 0,75%	% do PL: 0,56%

PORTFÓLIO - CRIs



Bourbon	OP Resort	Mateus	Thermas São Pedro	NG30	Charme da Villa
Série: 465ª e 466ª	Série: 586ª	Série: 212ª	Série: 649ª	Série: 608ª	Série: 343ª
Localização: Foz /Atibaia (PR&SP)	Localização: Porto Seguro (BA)	Localização: N/A	Localização: São Pedro (SP)	Localização: Caldas Novas (GO)	Localização: São Paulo (SP)
Vencimento: 22/05/2029	Vencimento: 21/07/2028	Vencimento: 20/01/2030	Vencimento: 20/06/2033	Vencimento: 22/07/2026	Vencimento: 22/09/2031
Taxa de emissão: IGP-M + 10,00% a.a / IGP-M + 16,00% a.a.	Taxa emissão: IPCA + 9,00% a.a.	Taxa emissão: IPCA + 4,70%	Taxa emissão: IPCA + 10,00% a.a.	Taxa de emissão: IPCA + 10,00% a.a.	Taxa de emissão: IPCA + 12% a.a.
Amortização: Mensal	Amortização: Mensal	Amortização: Mensal	Amortização: Mensal	Amortização: Mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,06%/0,04%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,04%	% do PL: 0,05%

PORTFÓLIO - Loteamento

							
Pérola do Tapajós	Residencial Jardim Europa	Condomínio Teriva Campina Grande	Portal do Sol Green e Garden	Residencial Cidade Nova I	Residencial Cidade Nova II	Residencial Laguna	Flow City
Localização: Itaituba (PA)	Localização: Formosa (GO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Jericoacoara (CE)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ R\$ 88,08 milhões	VGv: R\$ 122,63 milhões	VGL: R\$ 33,89 milhões	VGv: R\$ 411,65 milhões	VGv: R\$ 103,71 milhões	VGv: R\$ 74,65 milhões	VGv: R\$ 15,07 milhões	VGv: 261 milhões
Área Vendável: 56.800 m²	Área Vendável: 393.426 m²	Área Vendável: 86.750 m²	Área Vendável: 632.947 m²	Área Vendável: 599.912 m²	Área Vendável: 201.876 m²	Área Vendável: 49.200 m²	Área Vendável: 1.937 m²
% do PL: 3,91%	% do PL: 4,34%	% do PL: 1,12%	% do PL: 3,12%	% do PL: 4,09%	% do PL: 2,12%	% do PL: 1,15%	% do PL: 0,54%
							
Residencial Masterville I	Parque Benjamin	Varzea Grande Empreendimentos I	Parque da Mata	Residencial Jardim Monte Carmelo	Varzea Grande Empreendimentos II	Petrolina	
Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Cristalina (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Petrolina (PE)	
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	
VGv: R\$ 14,16 milhões	VGv: R\$ 31,55 milhões	VGv: R\$ 32,49 milhões	VGv: R\$ 36,34 milhões	VGv: R\$ 39 milhões	VGv: R\$ 30,82 milhões	VGv: R\$ 220 milhões	
Área Vendável: 56.157 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 140.000 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 114.378 m²	Área Vendável: 96.600 m²	Área Vendável: 1.100.00 m²	
% do PL: 0,07%	% do PL: 1,61%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,80%	% do PL: 0,21%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,03%	
							
Residencial Masterville Juína	Esmeralda dos Tapajós	Cidade Viva Campo Verde	Cidade Viva São Domingos	Residencial Morro dos Ventos	Residencial Jardim do Éden	Loteamento Bandeirantes	
Localização: Juína (MT)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Rosário Oeste (MT)	Localização: Águas Lindas (GO)	Localização: Curionópolis (PA)	
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	
VGv: R\$ 32,53 milhões	VGv: R\$ 115,19 milhões	VGv: R\$ 51,51 milhões	VGv: R\$ 19,20 milhões	VGv: R\$ 7,11 milhões	VGv: R\$ 83,81 milhões	VGv: R\$ 28,15 milhões	
Área Vendável: 79.625 m²	Área Vendável: 140.000 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 37.440 m²	Área Vendável: 27.845 m²	Área Vendável: 272.000 m²	Área Vendável: 149.000 m²	
% do PL: 1,02%	% do PL: 0,42%	% do PL: 1,21%	% do PL: 0,10%	% do PL: 0,30%	% do PL: 0,18%	% do PL: 1,24%	

PORTFÓLIO - Loteamento

							
Residencial Valle do Açaí	Residencial Jardim Scala	Jardim Tropical	Residencial Park Jardins	Jardim dos Ipês	Jardim dos Pássaros	Entreverdes	Quinta da Boa Vista
Localização: Açailândia (MA)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Alto Taquari (MT)	Localização: Açailândia (MA)	Localização: Araporã (MG)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Lorena (SP)	Localização: Pelotas (RS)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 95,31milhões	VGL: R\$ 35,44 milhões	VGv: R\$ 22,21 milhões	VGv: R\$ 117,48 milhões	VGv: R\$ 109,59 milhões	VGv: R\$ 28,14 milhões	VGv: R\$ 79,83 milhões	VGv: R\$ 24,06 milhões
Área Vendável: 599.150 m²	Área Vendável: 57.406 m²	Área Vendável: 76.600 m²	Área Vendável: 427.375 m²	Área Vendável: 337.500 m²	Área Vendável: 80.410 m²	Área Vendável: 159.660 m²	Área Vendável: 85.922 m²
% do PL: 2,37%	% do PL: 1,26%	% do PL: 1,28%	% do PL: 2,79%	% do PL: 1,29%	% do PL: 0,08%	% do PL: 0,31%	% do PL: 0,33%

							
Parque 47	Jardim Walnyza	Lotes Alphaville	Terras Alpha	Parque Ecologico N. Neto	Park Bahia	Kota Bulan	Teriva Campina Grande II
Localização: Araguaína (TO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Pulverizado	Localização: Trindade (GO)	Localização: Frutal (MG)	Localização: Luiz Eduardo (BA)	Localização: Votuporanga (SP)	Localização: Campina Grande (PB)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 25,73 milhões	VGv: R\$ 32,87 milhões	VGv: 24 milhões	VGv: 120 milhões	VGv: 70 milhões	VGv: 174 milhões	VGv: 158 milhões	VGv: 24 milhões
Área vendável: 150.000m²	Área Vendável: 105.500 m²	Área Vendável: 11.277 m²	Área Vendável: 204.911 m²	Área Vendável: 214.937 m²	Área Vendável: N/A	Área Vendável: 57.257 m²	Área Vendável: 242.232 m²
% do PL: 0,29%	% do PL: 0,95%	% do PL: 1,94%	% do PL: 0,32%	% do PL: 0,31%	% do PL: 0,49%	% do PL: 0,26%	% do PL: 0,00%

PORTFÓLIO - Incorporação

						
Vitta Novo Mundo	Horizonte Flamboyant	Wish Morumbi	Talk Marista	Jardim Gramado	Duo Sky Garden	Wish Park Faber
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Araraquara (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Carlos (SP)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 21,19 milhões	VGv: R\$ 202,02 milhões	VGv: R\$ 49,62 milhões	VGv: R\$ 59,52 milhões	VGv: R\$ 115,95 milhões	VGv: R\$ 39,81 milhões	VGv: R\$ 36,6 milhões
Área Vendável: 5.606 m²	Área Vendável: 43.888 m²	Área Vendável: 9.535 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 24.750 m²	Área Vendável: 10.229 m²	Área Vendável: 6.531 m²
% do PL: 0,18%	% do PL: 0,68%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,48%	% do PL: 0,57%	% do PL: 0,24%	% do PL: 0,34%

PORTFÓLIO - Incorporação

									
Liv Urban Marista	Rua 12-A	Parque dos Ingleses Londres	Gran Life	Petra Living	Vila Mariana	Tempus Palme	Chanés	Tectus Novittá	Aeroviário
Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itu (SP)	Localização: Anápolis (GO)	Localização: Sorocaba (SP)	Localização: Cubatão (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Paulo (SP)	Localização: Chapecó (SC)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 58,1 milhões	VGv: R\$ 68,6 milhões	VGv: R\$ 151,00 milhões	VGv: R\$ 135,31 milhões	VGv: R\$ 62,26 milhões	VGv: 35 milhões	VGv: R\$ 113,70 milhões	VGv: R\$ 52,37 milhões	VGv: R\$ 78,28 milhões	VGv: R\$ 51,92 milhões
Área Vendável: 15.232m²	Área Vendável: 14. 583m²	Área Vendável: 21.600 m²	Área Vendável: 21.777 m²	Área Vendável: 19.622 m²	Área Vendável: 2.950 m²	Área Vendável: 29.304 m²	Área Vendável: N/A	Área Vendável: 13.970 m²	Área Vendável: 11.045 m²
% do PL: 0,10%	% do PL: 0,05%	0,41%	% do PL: 1,34%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,42%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,00%

							
Soho Bueno	Parque dos Ingleses Liverpool	B.Great	T-28	Residencial Braviello	Max Serra Dourada	Tectus Ecovillage Residence	Tectus Jardim Roma
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itu (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Toledo (SC)	Localização: Xanxerê (SC)
Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 48,98 milhões	VGv: R\$ 98,00 milhões	VGv: R\$ 128,39 milhões	VGv: R\$ 49,20 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 39,18 milhões	VGv: R\$ 37,99 milhões	VGv: R\$ 28,08 milhões
Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 21.600 m²	Área Vendável: 24.682 m²	Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 7.725 m²	Área Vendável: 11.241,62 m²	Área Vendável: 15.328 m²	Área Vendável: N/A
% do PL: 0,06%	% do PL: 0,61%	% do PL: 0,19%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,08%	% do PL: 0,32%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,21%

								
Alphaville Maceió	Vila Brasília	Nord	Pod	Ventura	Harmonia	Autem	Novo Tempo	Vila Rosa
Localização: Maceió (AL)	Localização: Aparecida de Goiânia (GO)	Localização: Jardins (SP)	Localização: Pinheiros (SP)	Localização: Pinheiros (SP)	Localização: Vila Madalena (SP)	Localização: Jardins (SP)	Localização: Montes Claros (MG)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Landbank Incorporação Vertical	Tipo: Landbank Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 151,89 milhões	VGv: R\$ 59,66 milhões	VGv: R\$ 77,79 milhões	VGv: R\$ 120,18 milhões	VGv: 168,68 milhões	VGv: R\$ 150,09 milhões	VGv: R\$ 145,30 milhões	VGv: R\$ 14,55 milhões	VGv: R\$ 66,05 milhões
Área Vendável: 178.668 m²	Área Vendável: 12.876 m²	Área Vendável: 3.500 m²	Área Vendável: 9.345 m²	Área Vendável: 10.939 m²	Área Vendável: 8.762 m²	Área Vendável: 2.689 m²	Área Vendável: 39.951 m²	Área Vendável: 14.131 m²
% do PL: 0,18%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,80%	% do PL: 0,62%	% do PL: 0,16%	% do PL: 2,50%	% do PL: 2,22%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,17%

PORTFÓLIO - Incorporação

							
Max Buriti		Max Cidade		Alameda Franca		Linea	
Localização: Goiânia (GO)		Localização: Goiânia (GO)		Localização: São Paulo (SP)		Localização:	
Tipo: Incorporação Vertical		Tipo: Incorporação Vertical		Tipo: Incorporação Vertical		Tipo: Incorporação Vertical	
VGV: R\$ 44,08 milhões		VGV: R\$ 58,42 milhões		VGV: R\$ 81,25 milhões		VGV: R\$ 124.248.960	
Área Vendável: 10.649 m²		Área Vendável: 14.219		Área Vendável: 3.488		Área Vendável: m² 29.304	
% do PL: 0,14%		% do PL: 0,17%		% do PL: 0,72%		% do PL: 0,08%	

PORTFÓLIO - Carteira de Recebíveis

			
Bairro Planejado Solange	Jardim Maria Madalena	Residencial Portal do Lago I e II	Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade (GO)	Localização: Turvânia (GO)	Localização: Catalão (GO)	Localização: Trindade (GO)
VGv: R\$ 135,30 milhões	VGv: R\$ 8,06 milhões	VGv: R\$ 2,12 milhões	VGv: R\$ 2,81 milhões
Área Vendável: 212.186 m²	Área Vendável: 30.000 m²	Área Vendável: 7.682 m²	Área Vendável: 11.440 m²
% do PL: 5,21%	% do PL: 0,60%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,12%

PORTFÓLIO - Fracionado

					
Aqualand	Reserva Pirenópolis	Pipa Privilege Ocean	Golden Resort Laghetto	Campos do Jordão	Alpen Canela
Localização: Salinópolis (PA)	Localização: Pirenópolis (GO)	Localização: Tibau do Sul (RN)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Campos do Jordão (SP)	Localização: Canela (RS)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade
VGv: R\$ 469 milhões	VGv: R\$ 329,0 milhões	VGv: R\$ 167,39 milhões	VGv: R\$ 484,39 milhões	VGv: R\$ 335,75 milhões	VGv: 419 milhões
Área Vendável: 24.312m²	Área Vendável: 22.748 m²	Área Vendável: 5.316 m²	Área Vendável: 13.638 m²	Área Vendável: 10.843 m²	Área Vendável: 15.600 m²
% do PL: 4,02%	% do PL: 1,48%	% do PL: 0,68%	% do PL: 1,48%	% do PL: 0,37%	% do PL: 0,39%

PORTFÓLIO - Ativos de Bolsa

							
Alphaville S.A	Brio Crédito Estruturado	Suno Recebíveis Imobiliários	JS Real Estate Multigestão	BTG Pactual Corporate Office Fund	Kinea Índice de Preços	HGI créditos imobiliários	Riza Arcium Real Estate
Ticker: AVLL3	Ticker: BICE11	Ticker: SNCI11	Ticker: JSRE11	Ticker: BR CR11	Ticker: KNIP11	Ticker: HGIC11	Ticker: ARCT15
% do PL: 2,56%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,20%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,82%	% do PL: 0,06%
Quantidade: 1.810.850	Quantidade: 836	Quantidade: 6.904	Quantidade: 37.472	Quantidade: 1.193	Quantidade: 16.979	Quantidade: 102.947	Quantidade: 7.714

PORTFÓLIO - Cipasa e Nova Colorado



Cipasa Urbanismo	Nova Colorado
VGv: R\$ 2.740.438.469	VGv: R\$ 1.121.348.980
% do PL: 2,64%	% do PL: 3,02%
Quantidade de empreendimentos: 43	Quantidade de empreendimentos: 24

PORTFÓLIO - Ativo Comercial



Garavelo Center
Localização: Goiânia (GO)
Cap rate: 9,99% a.a
ABL: 2.913m²
% do PL: 0,31%

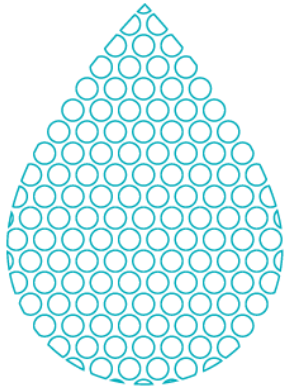
PORTFÓLIO - Shopping



Brasil Center Shopping
Localização: Valparaíso (GO)
Tipo: Shopping
ABL: 9.954 m²
% do PL: 3,42%

Conheça os fundos da TG Core

(clique no nome do fundo para mais informações)



TG LIQUIDEZ
RENDA FIXA

Tese de Invest.	Público alvo	Objetivo de retorno	Liquidez Cotização/liquidação	Aplicação inicial	Taxa de adm.	Taxa de per.
Renda fixa	Público geral	110% do CDI	D ¹ +0 / D+1	R\$ 100,00	0,35% a.a	Não possui

¹Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia de acontecimento.



TG REAL
SÊNIOR

Tese de Invest.	Público alvo	Objetivo de retorno	Liquidez Cotização/liquidação	Aplicação inicial	Taxa de adm.	Taxa de per.
Crédito imobiliário	Invest. qualificado	CDI+3% a.a	Até D ¹ +30/D+31	R\$ 1.000,00	1,5% a.a	Não possui

GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Venda e obras em estágio avançado.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: Método contábil que consiste em atualizar o valor contábil do investimento ao valor equivalente à participação societária do Fundo e o reconhecimento dos seus efeitos na demonstração do resultado do exercício
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	MoU	É a sigla em inglês para Memorandum of Understanding é um acordo escrito no qual os termos do contrato estão definidos de forma aberta e acordados com os objetivos almejados
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos e empreendimentos sob análise.
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA)	PL:	Patrimônio Líquido.
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, método contábil para o reconhecimento de receita de vendas com a principal variável baseada na evolução das obras
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Duration:	Prazo médio de retorno de um investimento.	Recebíveis Imobiliários:	Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia de acontecimento	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva
Equity:	Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade limitada.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento nos quais as unidades imobiliárias são comercializados por meio de frações, de modo que o uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Inegibilidade:	Contratos que estão a mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	Triângulo Mineiro:	Está situado entre os rios Grande e Paranaíba, formadores do rio Paraná. Uberlândia, Uberaba, Araguari, Araxá e Ituiutaba são as principais cidades.
Ibovespa:	Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGL:	Valor Geral de Locação.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Volume Financeiro:	Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.	Valor Presente	Valor do fluxo de caixa futuro previsto para uma operação, descontado por uma taxa de juros proporcional ao prazo da operação.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de financiamento frente ao valor total de suas garantias	Yield Gross-up:	Distribuição de dividendos relativo ao CDI descontado de 15%.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia	Waiver:	É a renúncia voluntária de algum direito ou privilégio previamente acordado

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 Material de Divulgação e o Regulamento do Fundo antes de investir.

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 13.148 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

- CÓDIGO DE ÉTICA
- CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS
- CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS
- CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

DOCUMENTOS

- REGULAMENTO VIGENTE
- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2019
- INFORME MENSAL



Signatory of:





TGAR11

 @tgar11

 ri@tgcore.com.br

 tgar11.com.br

 tgcore.com.br

 Youtube/TGCoreAsset

SÃO PAULO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, Nº 4055
Ed. Helbor Lead Office Faria Lima, Conj. 1105
Itaim - São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 12º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

