



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

AGO - 22

✉ 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\$ 1.425.005.991,97

Patrimônio Líquido: R\$ 1.377.514.199,65

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](#)

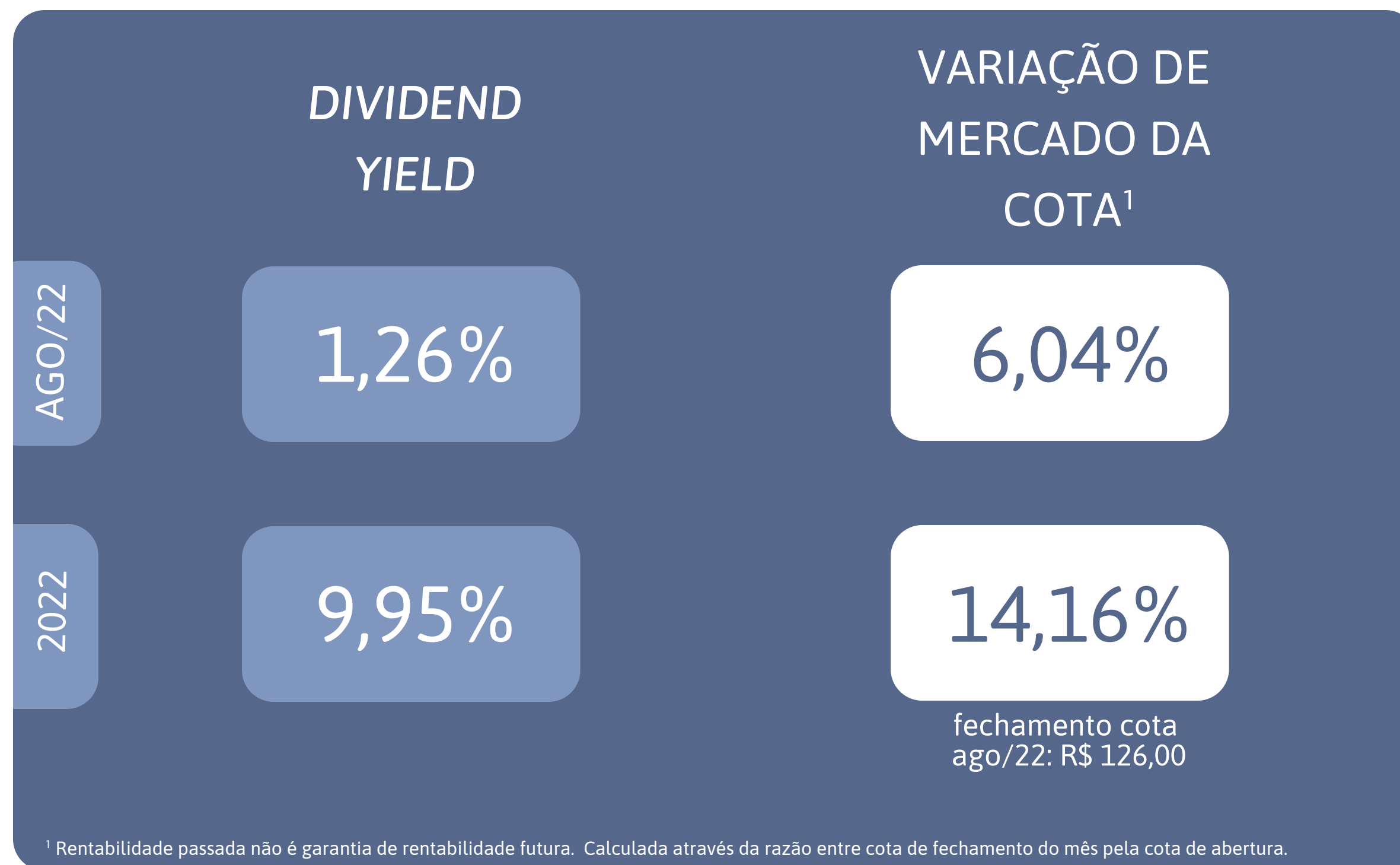
Tributação:

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.

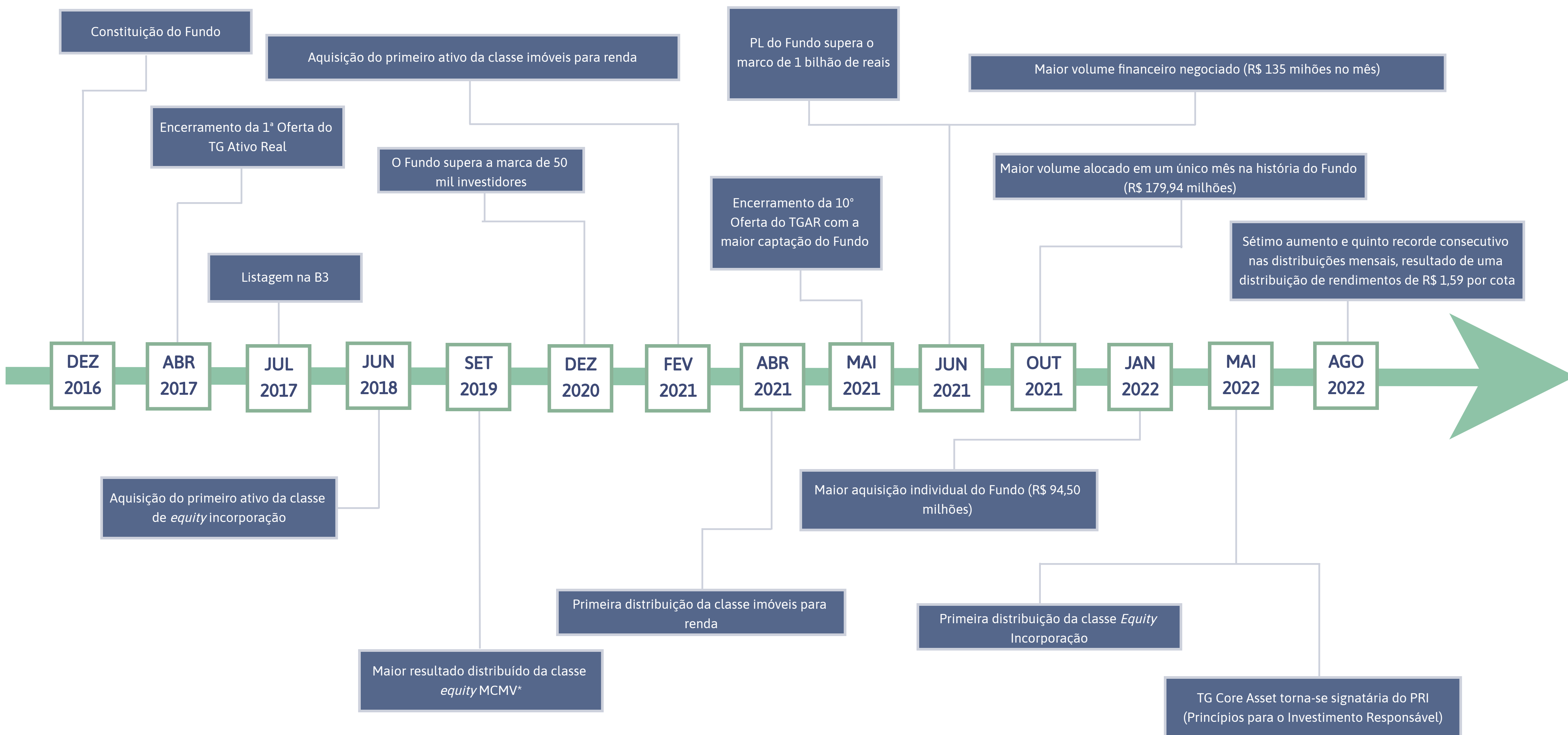
TESE E FUNDAMENTOS DO TGAR11

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](#).



HISTÓRICO DO FUNDO



ASG

Você sabia que o TGAR11 é gerido conforme práticas ASG?

Movida pelo propósito transformador, a Trinus Co., *holding* da TG Core Asset, gestora do TGAR11, adota estratégias e práticas que propiciam a sustentabilidade de longo prazo de seus fundos. Para isso, a gestora alia rentabilidade para o investidor ao compromisso de impactar positivamente todas as regiões do país em que atua, potencializando e incentivando melhores práticas ambientais, sociais e de governança.

Além do impacto gerado pelos mais de 180 empreendimentos investidos pelo TGAR11 ao longo do Brasil, com mais de 600 colaboradores em sua estrutura, a Trinus Co. também adota práticas internas, conforme abaixo descritas:

- **Gestão de Resíduos:** Com o intuito de reduzir nosso impacto ambiental e contribuir com a proteção do meio ambiente, realizamos coleta seletiva em nossos escritórios, juntamente com campanhas de conscientização acerca da importância do descarte correto dos resíduos.
- **Diversidade e Inclusão:** Essa pauta se conecta genuinamente com nossos processos de gestão, porque nos permite construir espaços e soluções mais criativas, inovadoras, além de atrair, reter e desenvolver nossos talentos. O tema ganhou espaço nos treinamentos oficiais da companhia, nos quais são treinadas todas as lideranças e colaboradores. Estamos empenhados em conquistar a equidade de gênero na companhia. Por fim, contamos com o DIVERSUS, uma equipe multidisciplinar composta por profissionais de várias áreas da companhia, responsáveis por promover ações internas de conscientização.
- **Canal de Ética:** Com o objetivo de disseminar a cultura ética e, consequentemente, prevenir, identificar e tratar de forma ágil eventuais irregularidades, práticas antiéticas e condutas inadequadas, temos disponibilizado para todos os nossos stakeholders o Canal de Ética. Trata-se de um canal terceirizado e independente, no qual há a possibilidade de realização de relatos anônimos.

Impacto TGAR11:

O TGAR11 é um fundo com foco no desenvolvimento residencial, com destaque aos loteamentos, que, por meio de sua atuação, propicia emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelos mercados de crédito e de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia em condições atrativas o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, contribui para a democratização do acesso à moradia digna; (ii) assiste o médio empreendedor regional na execução dos projetos com capital (preponderantemente via participações societárias, *equity*, mas também via crédito) e com boas práticas de governança e gestão; e (iii) disponibiliza aos investidores uma opção alternativa aos produtos de investimento tradicionais, com distribuições mensais de rendimentos isentas de imposto de renda.

Diante do exposto, alguns dados se fazem importantes:

- A maior parte do portfólio do TGAR11 está alocado fora do eixo composto pelas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, centralidades nacionais do mercado financeiro;
- Em termos de exposição financeira, mais de 60% do portfólio do Fundo é composto por empreendimentos que têm como público-alvo as classes C, D e E;
- Em termos de quantidade, 86,5% dos clientes dos empreendimentos investidos pelo Fundo são pertencentes às classes anteriormente mencionadas; e
- 67,7% dos compradores de unidades imobiliárias de empreendimentos investidos pelo Fundo, conquistaram, via TGAR11, o seu primeiro imóvel.

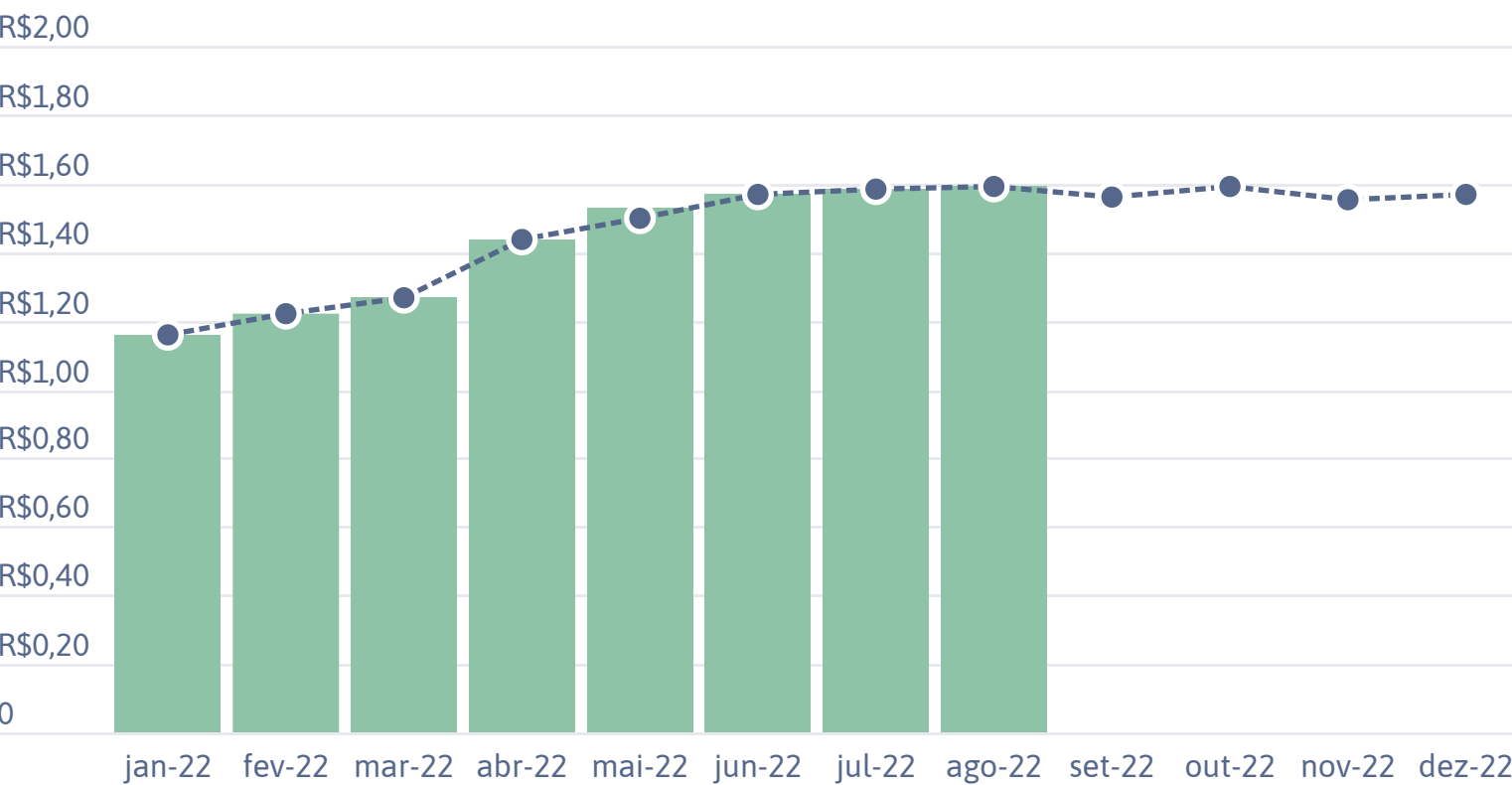
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

RESULTADOS DE AGOSTO

Nesse mês o Fundo distribuiu R\$ 1,59 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 126,00), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,26%, ou, em termos anualizados, de 16,24%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,12 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,31%. O valor distribuído no mês foi o maior rendimento do Fundo desde o seu início, marcando uma série de sete aumentos e cinco recordes consecutivos. Os resultados apresentados são reflexo, principalmente, da maturação da carteira do TG Ativo Real. Vale também citar o início das distribuições recorrentes de resultados advindas da classe Equity Incorporação.

Aliado ao excelente desempenho nas distribuições mensais, no mês de agosto, o TG Ativo Real auferiu a melhor rentabilidade do ano, encerrando o mês de agosto com um retorno de 6,04%, representando mais de 500% do CDI apurado no período. No consolidado anual, o Fundo acumula uma rentabilidade de 14,16% (182,67% do CDI).

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS



Conforme projeção de rendimentos apresentada no gráfico anterior, nota-se a crescente nos resultados do Fundo ao longo do ano. Entre janeiro e agosto de 2022, foram distribuídos R\$ 11,36 por cota, resultando em um *dividend yield* de 9,95% (15,29% 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, resultado que vem sendo observado desde maio.

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.

185 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 106 MUNICÍPIOS

A redução do número de ativos em agosto, de 193 para 185, é reflexo da venda de 9 operações de crédito no referido mês (vide seção "Certificados de Recebíveis Imobiliários" para mais informações).

No decorrer do ano, o TG Ativo Real tem entregado resultados sólidos, com destaque para a crescente na distribuição de rendimentos, reflexo do amadurecimento da carteira de *equity* do Fundo, que encerrou o mês de agosto com 94% do portfólio em estágio performado, ou seja, ativos que já possuem vendas e/ou obras iniciadas.

Em relação ao desempenho da carteira, no mês, o condomínio fechado Flow City foi o ativo da classe Loteamento com o melhor resultado. Foram realizadas 40 vendas no consolidado mensal, gerando um VGV vendido adicional de R\$ 48,12 milhões. O empreendimento fica localizado em Cruz

(CE), é composto por 320 unidades residenciais, totalizando um VGV de, aproximadamente, R\$ 329 milhões.

Ainda em relação ao desempenho de vendas, os ativos de multipropriedade seguem apresentando um excelente fluxo de comercializações devido ao período de alta temporada, tendo como destaque o Aqualand, que no referido mês comercializou 482 cotas, resultando em um VGV vendido de R\$ 21,08 milhões. Ainda nessa classe de ativos, o Pipa Privilege Ocean tem mantido destaque nos últimos meses devido ao excelente desempenho mensal. Em agosto o ativo apresentou 113 cotas comercializadas, gerando um VGV vendido de, aproximadamente, R\$ 5,60 milhões.

O TG Ativo Real encerrou o mês de agosto com 57,05% do seu PL alocado em ativos das classes *equity* Loteamento, Carteira de Recebíveis, Cipasa e Nova Colorado. Ressaltamos que, mesmo com o 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) estratégias de marketing direcionadas para o público alvo de cada empreendimento; (ii) gestão ativa, com atuação direta no acompanhamento e monitoramento das carteiras de recebíveis; (iii) contínuo amadurecimento da carteira, com sucesso de vendas no lançamento de novos empreendimentos e novas etapas; e (iv) empreendimentos saindo da fase de *landbank* e passando a contribuir para o fluxo de recebimentos do Fundo.

Por fim, conforme explanado no relatório do mês anterior, é importante enfatizar que a nova deflação observada no IPCA de agosto (-0,36% no mês), bem como a perspectiva de continuidade da tendência de redução dos patamares inflacionários, não gera impactos diretos e de curto prazo nas distribuições de lucros dos empreendimentos em que o Fundo detém participação societária.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Cenário Macro

Em seu último encontro, o Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil, decidiu pela manutenção da taxa Selic em 13,75% ao ano. A manutenção sinaliza para o fim de um ciclo de doze elevações consecutivas na taxa, que foi de 2,00% a.a. para 13,75% a.a. em dezessete meses, uma alta intensa e tempestiva.

Na ata da reunião, o Comitê foi incisivo em reafirmar seu compromisso com a convergência da inflação para a meta: “O Comitê enfatiza que não hesitará em retomar o ciclo de ajuste caso o processo de desinflação não transcorra como esperado.” Apesar da firmeza da comunicação, com as informações ora disponíveis, seguimos atribuindo maior probabilidade ao cenário de manutenção dos juros no atual patamar até meados de 2023, a partir de quando pode ser adequado o início de um ciclo de cortes, encerrando o próximo ano em 11,25% a.a., e 2024 em 8,00% a.a..

O balanço de riscos à concretização das expectativas supracitadas segue representativo, com destaque a: (i) possibilidade de adoção de mais medidas com efeito de sustentação da demanda agregada e impacto negativo na trajetória fiscal do país; (ii) persistência de um cenário global inflacionário, a despeito da adoção de políticas monetárias contracionistas nas principais economias do globo; e (iii), acirramento das tensões geopolíticas, com possíveis impactos nos preços globais de matérias-primas.

Pelo lado positivo, contribuem de modo desinflacionário e, consequentemente, para um menor patamar de juros: (i) uma desaceleração da economia global superior à esperada, com destaque à China, que vem apresentando desafios importantes ao seu modelo de crescimento, e à Europa, cuja questão do desabastecimento energético

pode trazer maiores revezes; (ii) o cessamento do movimento de depreciação do Real, inclusive com recente apreciação, contribuindo para a queda dos preços das commodities em moeda local; (iii) possibilidade de manutenção dos cortes de impostos com previsão de reversão em 2023; e (iv), efeitos defasados superiores aos esperados referentes ao ciclo de aperto monetário efetuado, lembrando que, na economia brasileira, o ápice do efeito de uma elevação dos juros sobre a atividade econômica é estimado em janela temporal próxima a 6 trimestres.

No Sistema Focus do Banco Central, no qual os principais agentes econômicos inserem suas perspectivas para a evolução de diversos indicadores econômicos, a mediana das projeções para o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, a medida oficial da inflação brasileira) tem caído semana após semana para o fechamento de 2022, atingindo 5,88% a.a. na última leitura, divulgada em 26/09/2022. Para 2023 a mediana das expectativas também seguiu em queda, mostrando perspectiva de 5,00% a.a.. Já para 2024, por sua vez, período que é contemplado nas atuais decisões do Copom, dado o *lag* de ação da política monetária acima descrito, após algumas elevações nas expectativas, houve estabilização em 3,50% a.a., acima do centro da meta, de 3,00% a.a., mas em patamar notavelmente controlado.

A expectativa de que, provavelmente, encerrou-se o ciclo de alta dos juros, traz melhores perspectivas aos ativos de renda variável, com destaque aos fundos imobiliários e ações do setor de *real estate*, haja vista que este setor guarda notória correlação com o patamar da taxa Selic.

Para o TG Ativo Real (TGAR11) a notícia também é positiva, devido aos desdobramentos conjunturais para o setor imobiliário, todavia, com menor representatividade para o desempenho do Fundo, devido a especificidades de sua atuação. Com foco em participações societárias para o

desenvolvimento imobiliário residencial, com destaque aos loteamentos, o TGAR11 financia o comprador final das unidades imobiliárias a taxas por ele determinadas, e não necessariamente correlacionadas de maneira direta à taxa Selic, como ocorre com o financiamento bancário tradicional.

Vale lembrar que os compradores de unidades imobiliárias da tipologia loteamento aberto, em sua maior parte, não são atendidos pelo financiamento bancário tradicional a taxas subsidiadas, cabendo ao Fundo esse papel. Neste escopo, a Gestão calibra os juros incidentes no financiamento ao comprador final de um lote levando em consideração diversos fatores, como, por exemplo, demanda pelo empreendimento, condições socioeconômicas da região em questão, condições comerciais usuais de cada localidade, entre outros.

Dada a atual conjuntura, para um mesmo nível de renda, dado o elevado patamar de juros, há retração do valor financiável das unidades imobiliárias pelo sistema bancário tradicional, com destaque às incorporações verticais e horizontais (apartamentos e casas). Neste escopo, faz-se notável um conceito da teoria econômica denominado “bens substitutos”. A referida teoria trata de bens que concorrem pela preferência do consumidor, cuja decisão de compra pode ser afetada pelo preço. Desta forma, do mesmo modo como o consumo de aves e suínos aumenta com uma elevação dos preços da carne bovina, tipologias imobiliárias de menor valor unitário têm sua demanda majorada em conjunturas menos favoráveis.

Levando-se em consideração que os loteamentos são a tipologia imobiliária com o menor custo unitário médio, sendo considerados a porta de entrada para o sonho da casa própria, a Gestora tem percebido boa demanda por unidades da tipologia “loteamento aberto” nos

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

diversos empreendimentos do TGAR11 espalhados pelo Brasil. Seguimos comprometidos com a distribuição de rendimentos atrativos aos investidores, e também orgulhamo-nos de contribuir, com o modelo de negócios do Fundo, para o acesso ao primeiro imóvel de várias famílias ao longo do nosso país.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity*, alguns eventos se destacaram no consolidado do mês: (i) recorrência na distribuição de resultados advindos da classe de Incorporações; (ii) 482 cotas vendidas no Aqualand Suítes, resultando em um VGV vendido de R\$ 21,08 milhões; (iii) sucesso de vendas no empreendimento Flow City, totalizando 40 vendas no mês de agosto; (iv) comercialização de 33 unidades adicionais do Residencial Jardim Europa, totalizando um VGV vendido de R\$ 2,70 milhões; (v) recorde de recebimento mensal no Brasil Center Shopping desde o início do ano; e (vi) venda de 15 unidades do empreendimento Cidade Viva Campo Verde, gerando um VGV vendido de R\$ 2,62 milhões.

Loteamento 57,05% do PL (inclui *landbank*, carteira de recebíveis, Cipasa e Nova Colorado)

A classe de *equity* loteamento é responsável por 57,05% do PL do Fundo, sendo composta por 110 empreendimentos, dos quais 97 estão com obras e/ou vendas iniciadas (54,28% do PL) e 13 ainda não iniciaram nenhuma atividade comercial ou construtiva, sendo, portanto, considerados *landbank* (2,77% do PL).

Os empreendimentos que serão apresentados a seguir, não se destacam apenas pelo desempenho de vendas, mas também pelo fato de serem os maiores contribuintes para o resultado distribuído no mês, sendo eles: (i) Loteamento Bandeirantes, localizado em Curionópolis (PA); (ii) Pérola do Tapajós, localizado em Itaituba (PA); (iii) Residencial Jardim Tropical, localizado em Alto Taquari (MT); (iv) Residencial Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); e (v) Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT).

O Pérola do Tapajós é um loteamento aberto localizado em Itaituba (PA), composto por 1.208 unidades, das quais, 91% se encontravam comercializadas até o fechamento de agosto. Além do estágio avançado de comercialização, o ativo possui PoC (ver seção "Glossário") de 100%, indicando que os resultados

da totalidade carteira do empreendimento podem ser reconhecidos contabilmente para critérios de distribuição e precificação patrimonial. Por ser um ativo que apresenta um excelente fluxo de vendas, no decorrer do ano o empreendimento passou por algumas ações de limpeza de carteira (distrato de unidades com parcelas vencidas há mais de 6 meses), propiciando um giro de carteira eficiente com reflexo na redução da inadimplência acumulada. Em relação às vendas, no mês, foram comercializadas 12 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,25 milhão.

O Residencial Jardim Tropical é um loteamento aberto localizado em Alto Taquari (MT). Durante o ano, o empreendimento passou por alguns movimentos de limpeza de contratos inelegíveis (clientes com mais de 6 parcelas em aberto), o que propiciou uma melhora da inadimplência acumulada do ativo. Esse movimento, além de ser benéfico para a saúde financeira do empreendimento, contribui para a elevação das distribuições mensais futuras por parte do ativo que, historicamente, têm contribuído de forma recorrente para os rendimentos do TG Ativo Real.

O Residencial Jardim Europa é um dos maiores ativos do Fundo, representando 4,46% do seu patrimônio ao final do mês de agosto. As obras do empreendimento seguem avançando, com destaque para o desenvolvimento dos reservatórios, cuja previsão de finalização é para dezembro de 2022. O loteamento possui um bom desempenho de vendas mês após mês e, no oitavo mês do ano, foram comercializadas 33 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,70 milhões.

O Residencial Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT), possui 582 unidades, sendo que 460 já foram comercializadas, gerando um VGV vendido de R\$ 43,58 milhões. O empreendimento mantém alta demanda por unidades, possibilitando a manutenção da carteira com baixo valor de contratos inelegíveis, assim como um fluxo estável e consolidado de

recebíveis. Referente ao mês de agosto, foram vendidos 15 lotes, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,62 milhões.

O Loteamento Bandeirantes foi integralizado pelo Fundo em abril de 2021 com uma carteira de recebíveis já consolidada e obras entregues. Ao final do mês de agosto, o empreendimento apresentava 86% das unidades vendidas, o que corresponde a um VGV vendido de R\$ 21,31 milhões. Nos últimos meses, o empreendimento se manteve como um dos ativos que mais contribuem para a distribuição de resultados do TG Ativo Real.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

CIPASA/Nova Colorado 6,42% 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 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 Alvorá Villagio, que comercializou 17 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,40 milhão. No consolidado mensal, considerando todos os empreendimentos da carteira Cipasa, 49 unidades foram negociadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 7,86 milhões.

Já com relação à Nova Colorado S.A., por sua vez, o fluxo de vendas segue em linha com os meses anteriores. No consolidado mensal foram comercializadas 155 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 7,35 milhões. O destaque do mês vai para o empreendimento Luar do Norte que totalizou 73 unidades, gerando um VGV vendido de,

aproximadamente, R\$ 2,66 milhões..

Incorporações 15,87% do PL (inclui *landbank*)

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 37 incorporações verticais (prédios) e 2 horizontais (condomínios de casas), sendo que 13 projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*.

Nos últimos meses a classe de incorporação tem sido destaque por conta do excelente desempenho de vendas, ocasionado, principalmente, pelo fluxo de lançamentos.

O principal marco da classe ocorreu em maio de 2022, quando ocorreu a primeira distribuição advinda dessa tipologia. Desde então, o fluxo de distribuições tem sido recorrentes, e representa, em média, 12% da receita total distribuída.

Em relação às comercializações, os empreendimentos Parque dos Ingleses Londres e Liverpool, seguem sendo os ativos que possuem maior recorrência no número de vendas mensal e, no referido mês, firmaram 6 novas vendas, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 3,00 milhões.

Seguindo a linha de destaques de venda, tem-se o empreendimento Harmonia, incorporação de alto padrão localizada em São Paulo (SP), que apesar de comercializar apenas 1 unidade no mês de agosto, adicionou um VGV de R\$ 5,65 milhões.

Equity Multipropriedade (inclui *landbank*) 8,79% 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).

No mês de agosto essa classe de ativos seguiu apresentando bons resultados, com destaque para o empreendimento Aqualand que, firmou a venda de 482 frações no consolidado mensal, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 21,08 milhões. Conforme mencionado no relatório do mês de julho, em períodos de alta temporada é de praxe que ativos de multipropriedade tenham uma melhora em seu fluxo de vendas.

Aliado ao movimento de alta temporada, estão sendo realizadas ações para impulsionar a comercialização, dentre elas; (i) campanhas de vendas, com destaque para os eventos de captação de clientes; e (ii) acompanhamento massivo da equipe de vendas, com investimentos em melhorias pontuais de capacitação do time.

Por fim, vale destacar a continuidade do fluxo de vendas do Pipa Privilege Ocean que, no referido mês, firmou o contrato de venda de 113 frações, gerando um VGV vendido de R\$ 5,60 milhões.

Shopping Center 3,64% do PL

O ano de 2022 tem sido de recuperação para o Brasil Center Shopping, conforme mencionado em relatórios anteriores. O empreendimento tem melhorado seu fluxo de passantes e locatários mês a mês, tendo como motivo principal a intensificação das campanhas de expansão de marca, além de atração de empresas âncoras, o que contribui de forma expressiva para o desempenho do empreendimento.

No mês de agosto não foi diferente, o ativo bateu recorde no número de

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

passantes, fechando o mês de agosto com um consolidado de 83 mil pessoas, uma média diária de, aproximadamente, 2.700 pessoas, resultado das ações realizadas no dia a dia.

Em relação às locações, no referido mês o empreendimento firmou o contrato de 7 novas lojas. Por fim, e não menos importante, em agosto o empreendimento auferiu o maior recebimento de 2022, um marco importante para a saúde financeira do shopping.

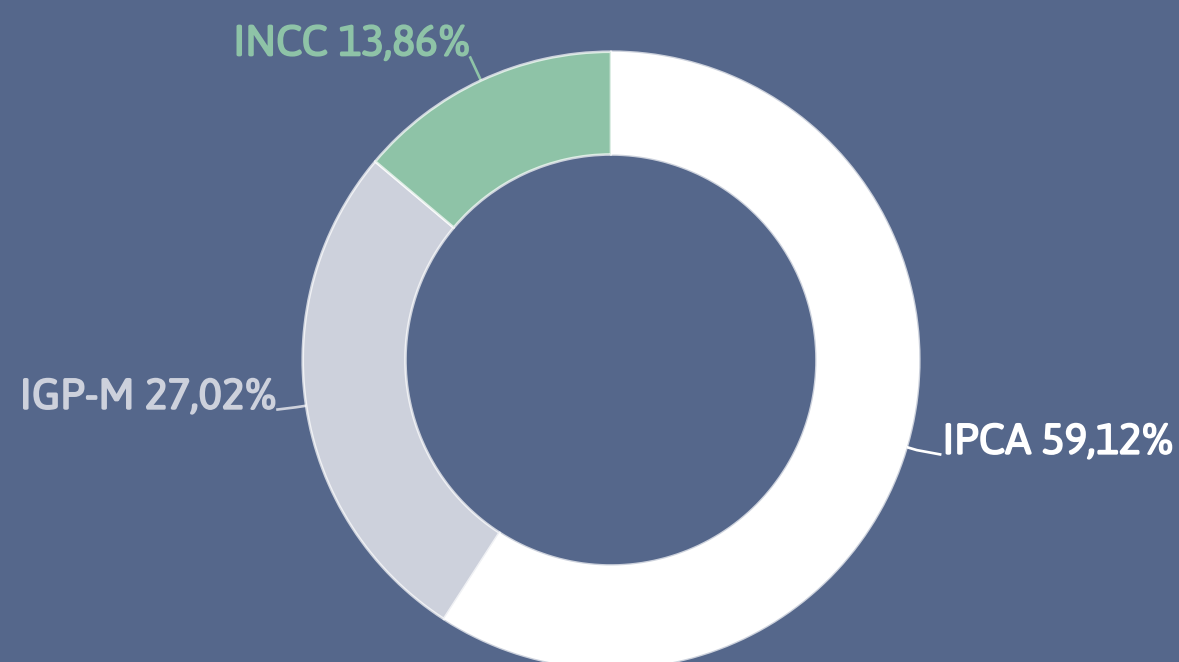
Ativos de bolsa 2,69% do PL

No último mês, o TG Ativo Real encerrou a maior parte do investimento em ativos dessa classe. O intuito da montagem da referida posição foi otimizar a gestão do caixa do Fundo de modo a proporcionar aos cotistas tanto ganho de capital quanto elevação das distribuições mensais de rendimentos. Tendo em vista que boa parte dos ativos cumpriram, total, ou parcialmente, o ciclo de investimento, a Gestão optou por encerrar a posição nesses fundos.

Ao final de agosto, o fundo estava alocado em dois ativos: (i) Brio Crédito Estruturado (BICE11, com 0,06% do PL do Fundo); e (ii) Alphaville S.A. (AVLL3, com 2,63% do PL do Fundo). O primeiro ativo possui prazo determinado de 7 anos e tem como foco investir em CRIs *High Yield* indexados ao IPCA, com foco no financiamento à construção e estoque de incorporações verticais e loteamentos na cidade de São Paulo.

Em relação a AVLL3 (Alphaville S.A.), 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.

PERCENTUAL PONDERADO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO POR INDICADOR INFLACIONÁRIO*



*Considera loteamento, multipropriedade, incorporações e CRIs.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Certificados de Recebíveis Imobiliários 8,56% do PL

O Fundo encerrou o mês de agosto com 8,56% do seu PL alocado em 32 séries de CRIs, cujos lastros são ativos distribuídos em mais de 10 estados, correspondendo ao valor de R\$ 117,85 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI fechou o mês em 10,38% a.a. + inflação. A porção da carteira de crédito com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, atingiu no respectivo mês 70,83% da carteira de crédito.

Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 85,61% vendidos e com 93,77% 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 agosto, a média aferida foi de 300,81%. 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 agosto de 257,18%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro das carteiras de crédito do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 3,01 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, dentre eles o TGAR11, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se 2,57 vezes maior que o saldo devedor.

Em relação ao mês anterior, tanto a participação da classe no PL do Fundo, quanto as razões de garantia sofreram variações expressivas, tendo como justificativa a venda de 9 operações, no valor total de R\$ 78,20 milhões. A venda dos ativos faz parte da estratégia da Gestão de direcionar recursos para ativos de *equity, core* de atuação do Fundo.

INDICADORES DE EXPOSIÇÃO (MÉDIA PONDERADA)

Razão de fluxo mensal

300,81%

Duration

3,45 anos

Obras

93,77%

Taxa média de juros

10,38%

Razão de saldo devedor

257,18%

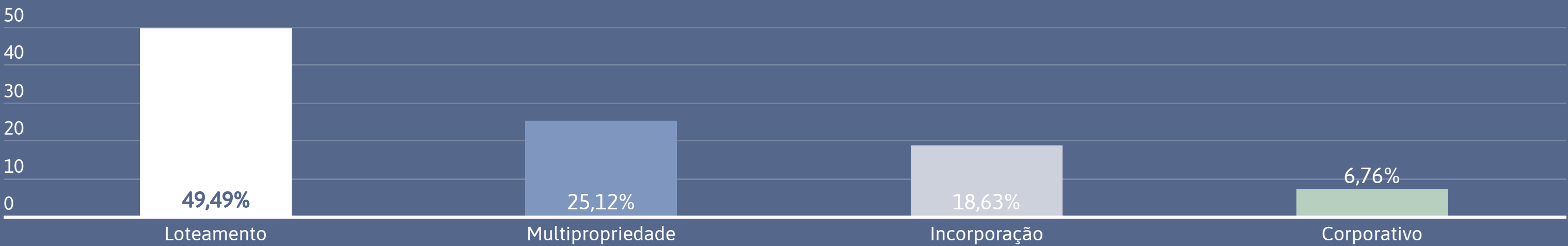
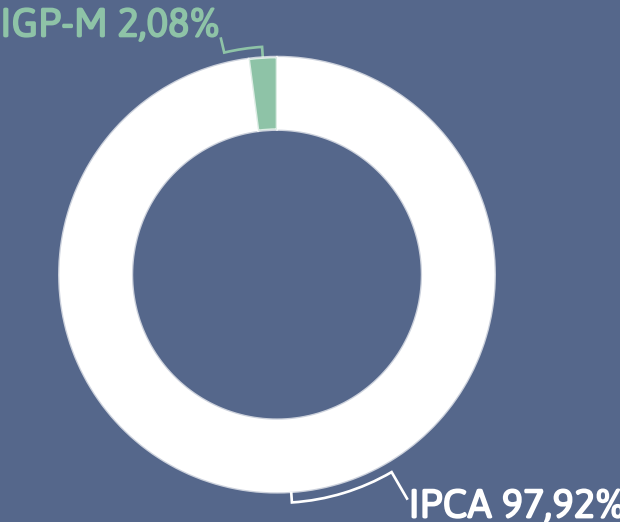
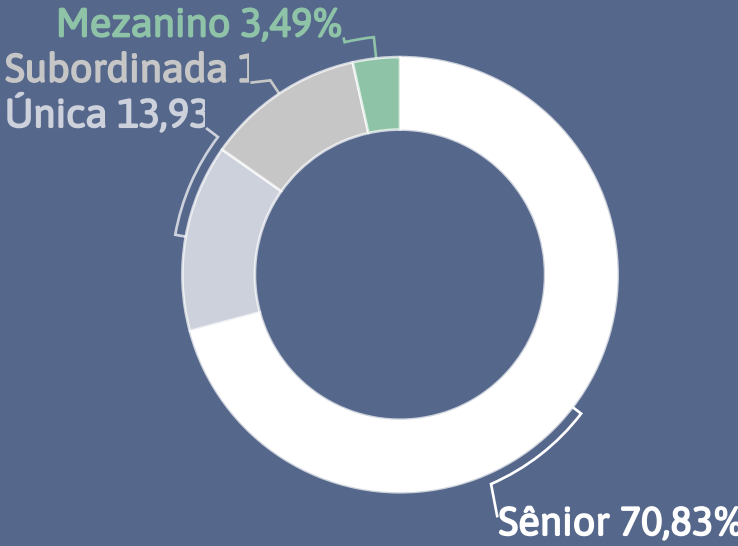
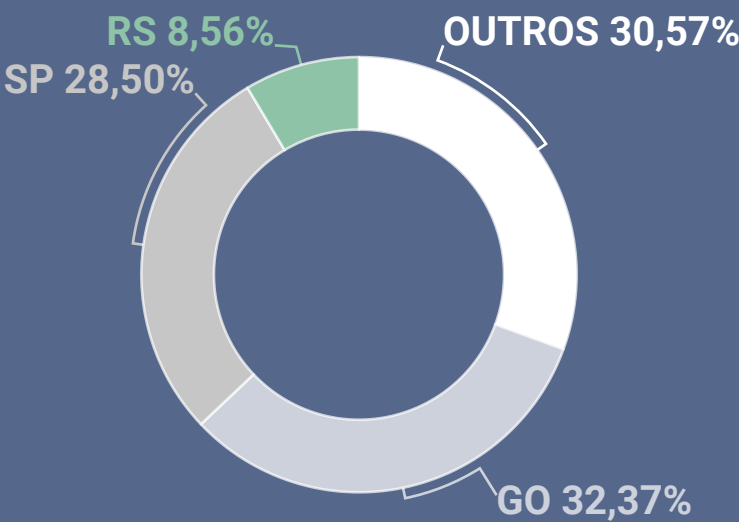
LTV

36,04%

Vendas

85,61%

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA DE CRI (%)



MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Os ativos que foram vendidos no mês são: (i) CRI Golden Laghetto 638ª Série Sênior no valor de R\$ 13,03 milhões; (ii) CRI Termas Resort 457ª Série Sênior no valor de R\$ 8,76 milhões; (iii) CRI Franzolin 145ª Série Única no valor de R\$ 11,39 milhões; (iv) CRI Aspam 259ª Série Única no valor de R\$ 10,61 milhões; (v) CRI Pinheiros 309ª Série Sênior no valor de R\$ 10,73 milhões; (vi) CRI Hanei Séries 161ª, 162ª e 163ª Subordinadas no valor de R\$ 11,44 milhões; e (vii) CRI Terra Santa 439ª Série Subordinada no valor de R\$ 12,22 milhões.

RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 6,04% em suas cotas negociadas em bolsa, quando não considerada a cota ex-rendimentos. Considerando-se a cota ex-rendimentos, líquida do valor distribuído, o resultado apurado foi de 4,70%. Analisando apenas a distribuição de rendimentos, foi distribuído no mês R\$ 1,59 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 1,26%, ou 107,91% do CDI.

Desde o início do Fundo, levando-se em conta tanto a variação da cota a mercado, quanto os rendimentos distribuídos (total *return*), a rentabilidade ao cotista se aproxima de quatro vezes o resultado do CDI no período, indicando uma relação risco retorno interessante ao investidor.

HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

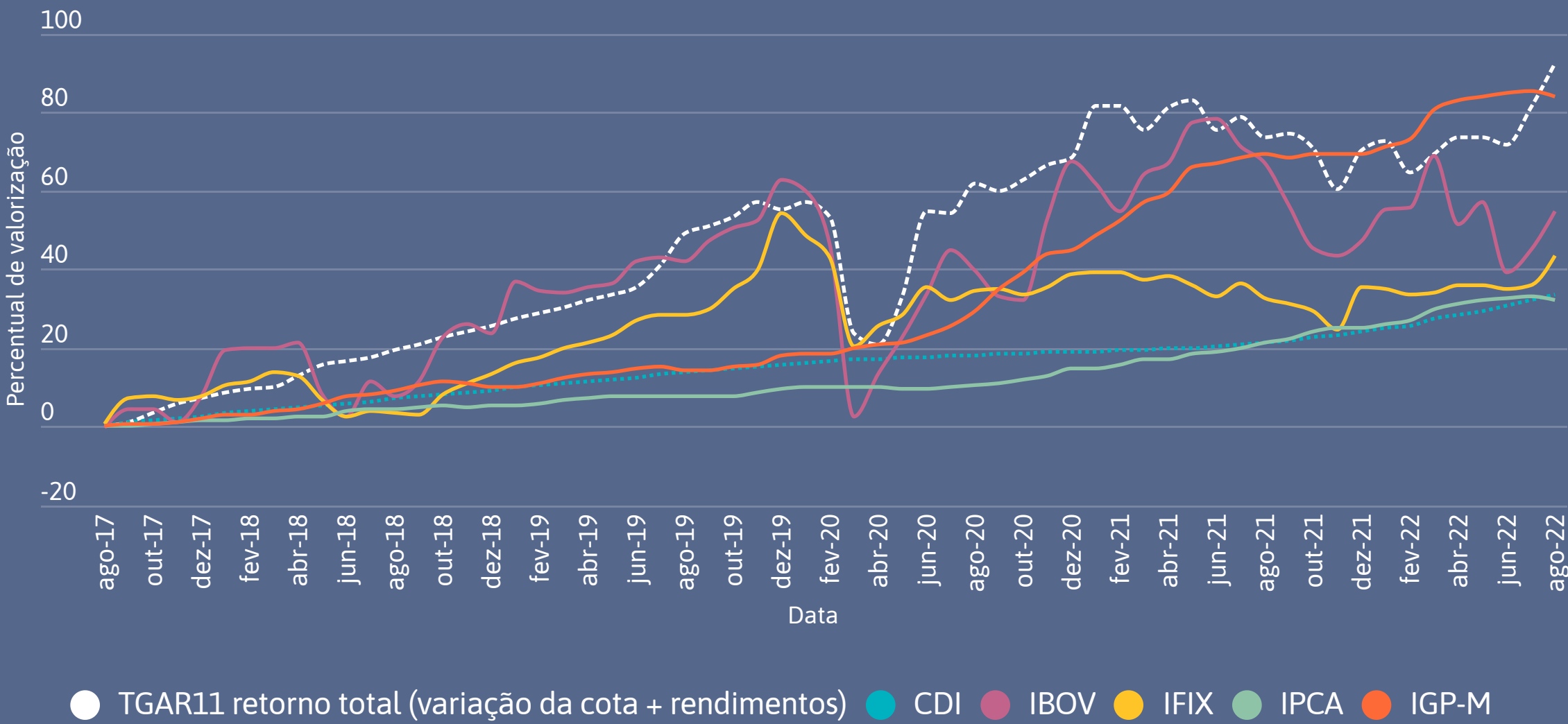
Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
set/21	R\$ 127,98	R\$ 126,87	R\$ 129,19	R\$ 1,11	R\$ 1.447.398.971,82
out/21	R\$ 124,08	R\$ 122,88	R\$ 129,24	R\$ 1,20	R\$ 1.403.291.642,62
nov/21	R\$ 115,50	R\$ 114,28	R\$ 127,41	R\$ 1,22	R\$ 1.306.255.518,40
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
jul/22	R\$ 120,40	R\$ 118,81	R\$ 122,84	R\$ 1,58	R\$ 1.361.672.392,33
ago/22	R\$ 126,00	R\$ 124,41	R\$ 121,80	R\$ 1,59	R\$ 1.425.005.991,97

HISTÓRICO DE RENTABILIDADE

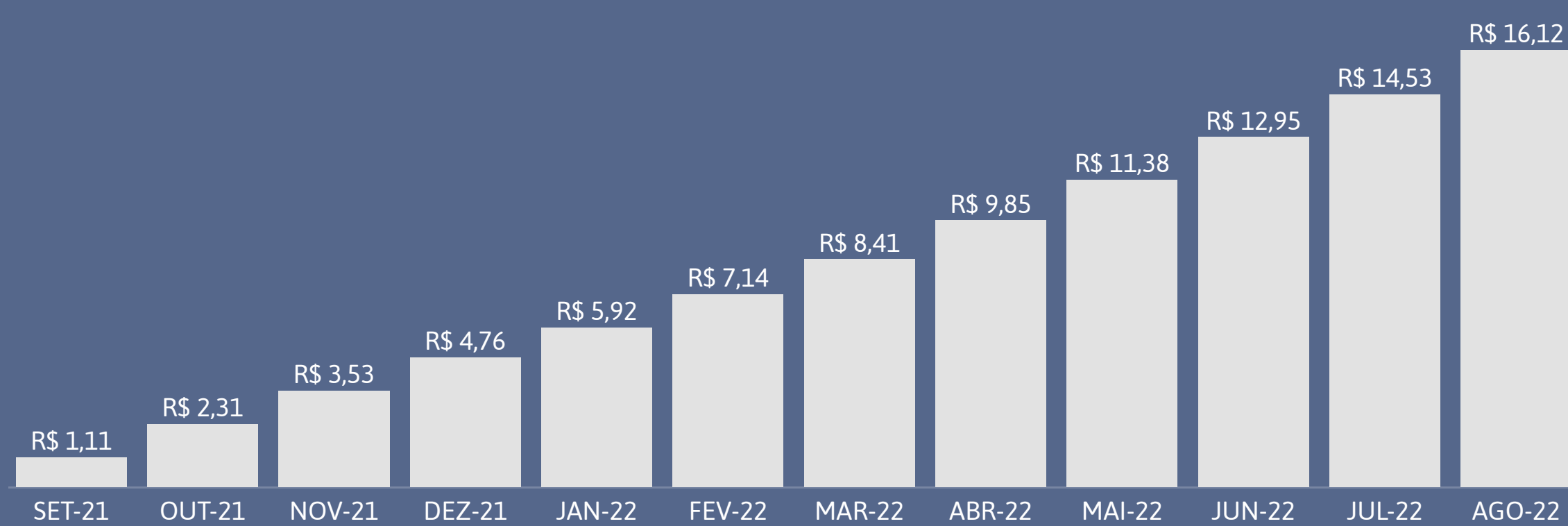
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
TGAR 2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
% DO CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%
TGAR 2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% DO CDI	178%	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%	5,59%	6,04%					14,16%	96,12%
% DO CDI	334,69%	-	579,81%	452,18%	-	-	539,81%	516,76					182,67%	277,78%

*Início da listagem do fundo na B3.

VARIAÇÃO ACUMULADA DE ÍNDICES (%)

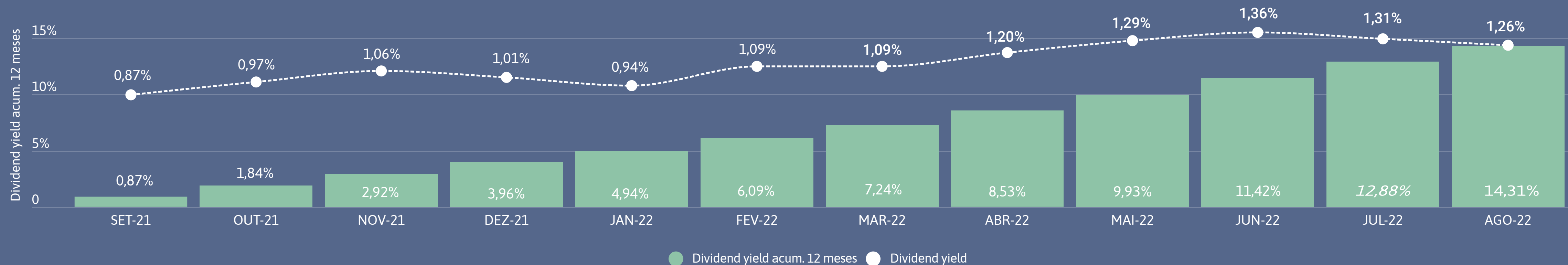


DISTRIBUIÇÃO ACUMULADA (R\$)

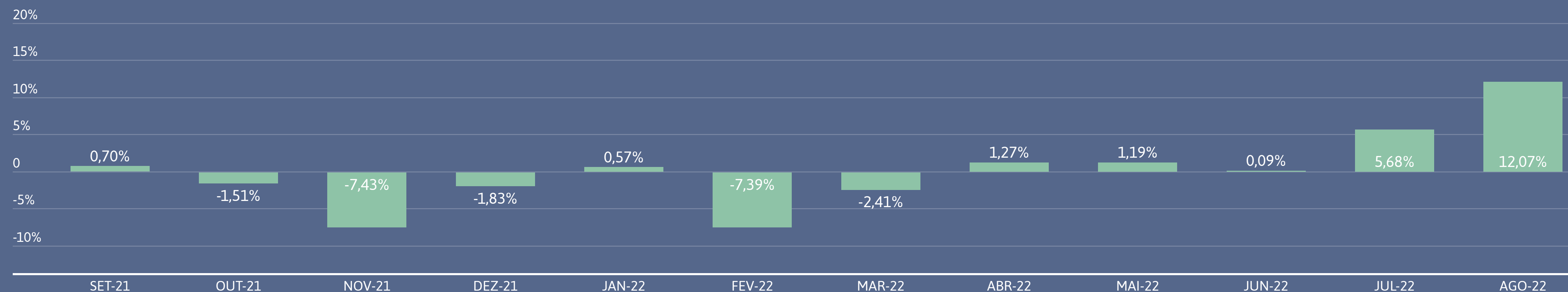


RENTABILIDADE

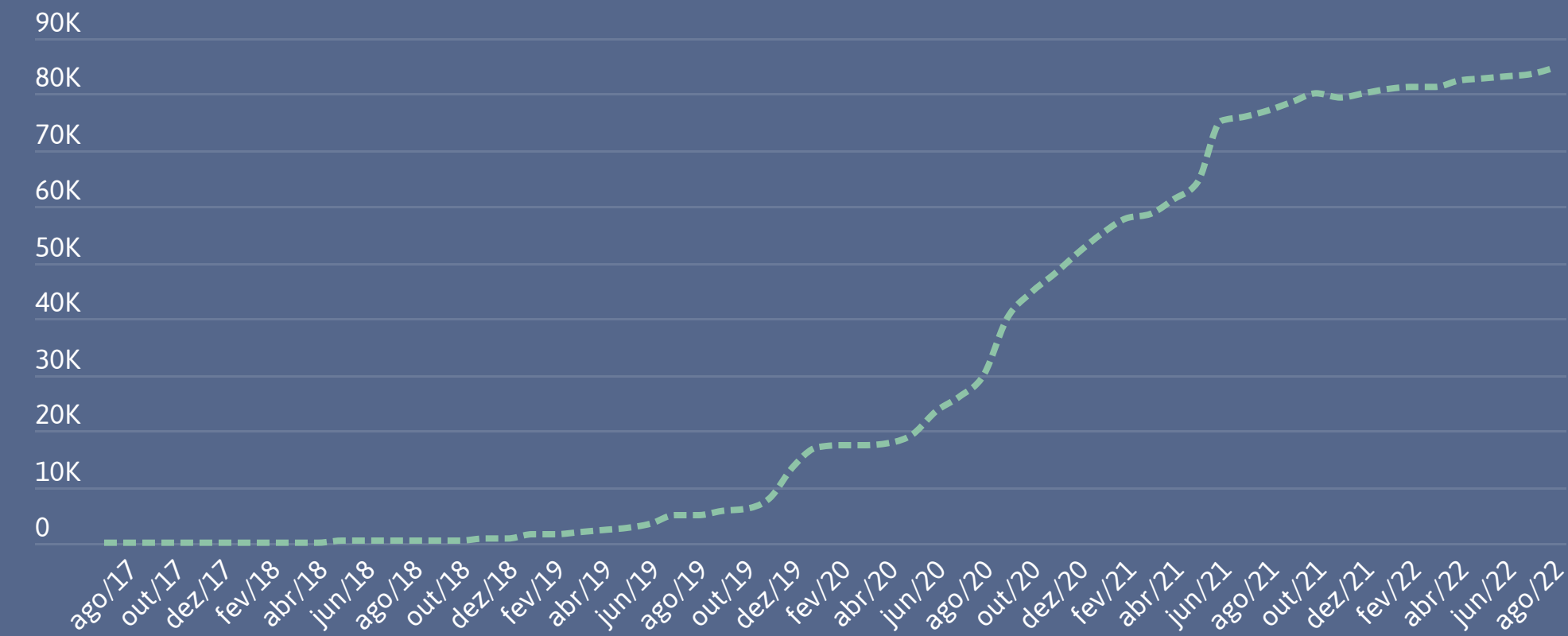
DIVIDEND YIELD (12 MESES)



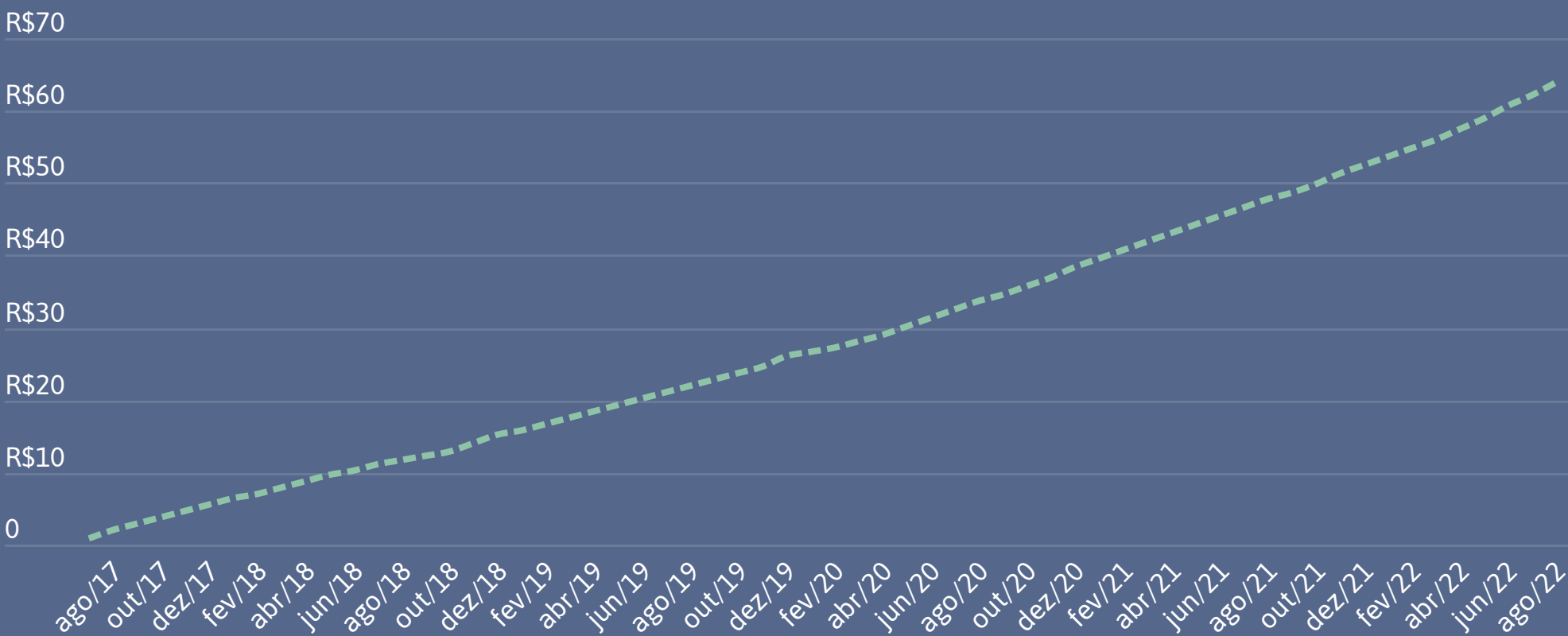
RENTABILIDADE ACUMULADA EM 12 MESES (RETORNO TOTAL: VARIAÇÃO DA COTA + DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS)



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO POR COTA ACUMULADA DESDE O INÍCIO DO FUNDO



HISTÓRICO DE COTAS E DISTRIBUIÇÕES (R\$)

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\$ 1,58	R\$ 1,59
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	R\$ 120,40	R\$ 126,00
SET-21	OUT-21	NOV-21	DEZ-21	JAN-22	FEV-22	MAR-22	ABR-22	MAI-22	JUN-22	JUL-22	AGO-22

Cota de Mercado (R\$) Rendimento (R\$)

LIQUIDEZ

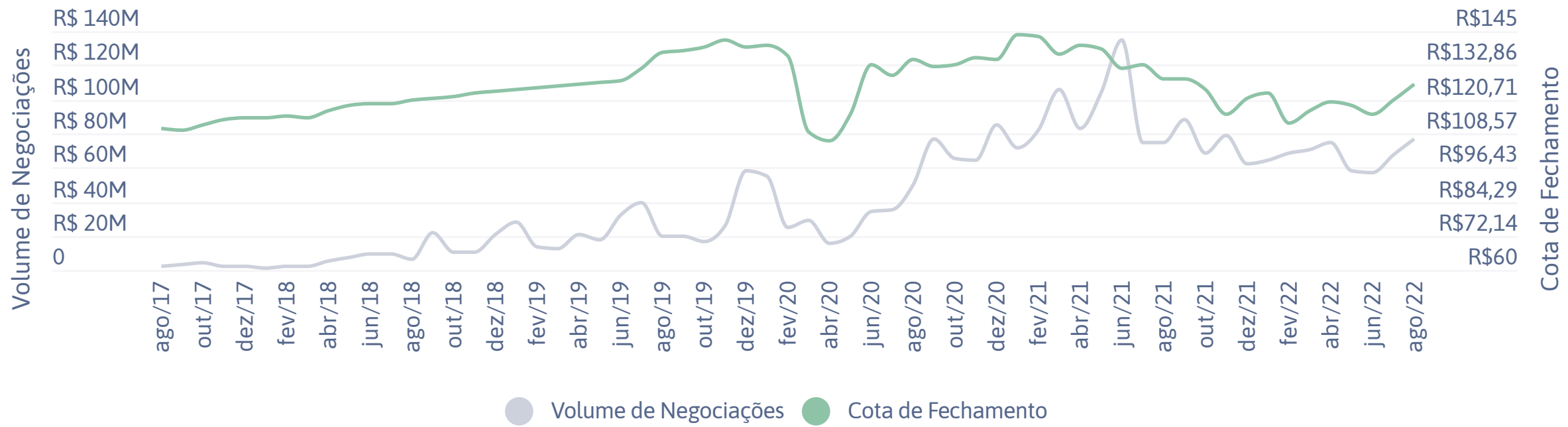
O Fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 84.528 investidores ao final de agosto. Isso representa uma elevação de 0,95% frente ao mês anterior e um aumento de 9,56% em relação ao mesmo mês do ano passado.

Quanto ao volume financeiro, nesse mês houve movimentação de R\$ 76,96 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 3,35 milhões por dia.

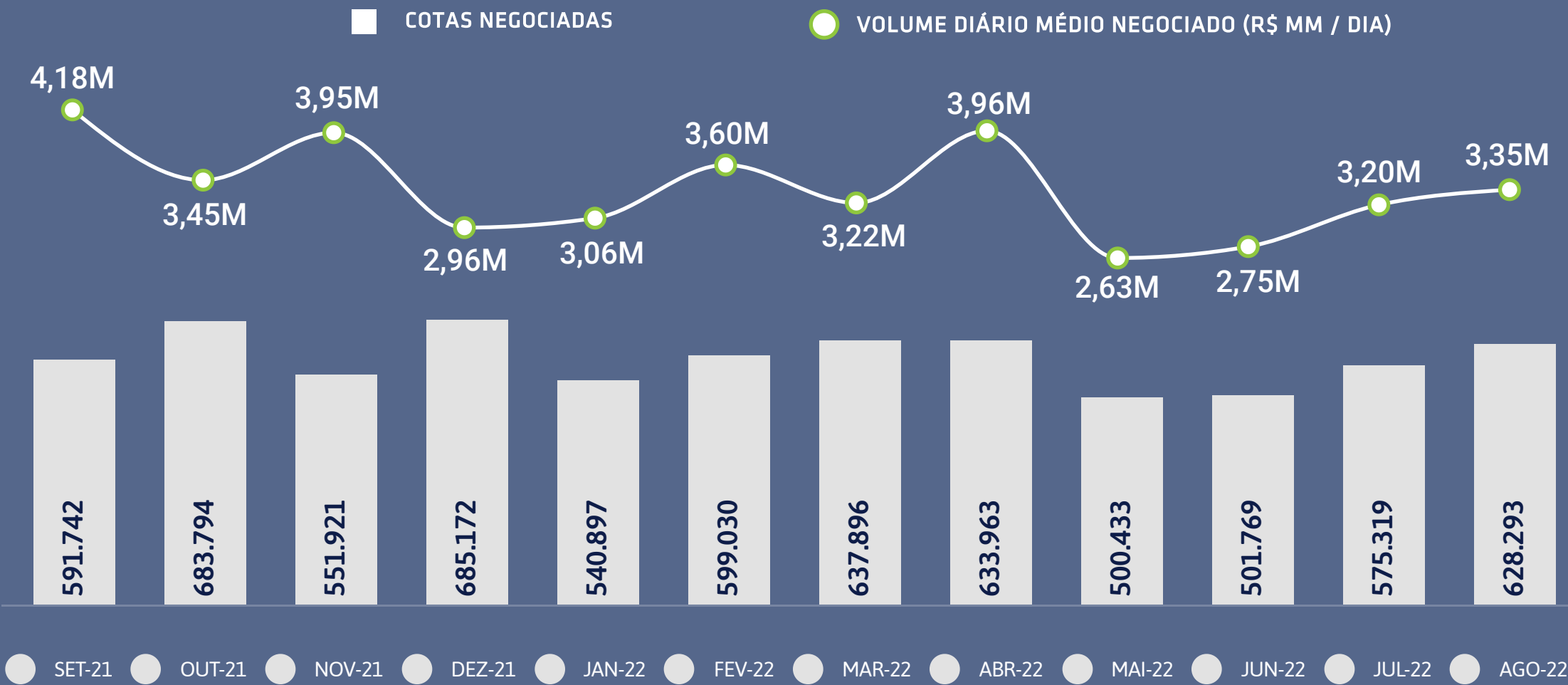
HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
JUL-22	11.309.572	83.734	R\$ 67.253.170	R\$ 3.202.532	5,1%	100%
AGO-22	11.309.572	84.528	R\$ 76.962.437	R\$ 3.346.193	5,6%	100%

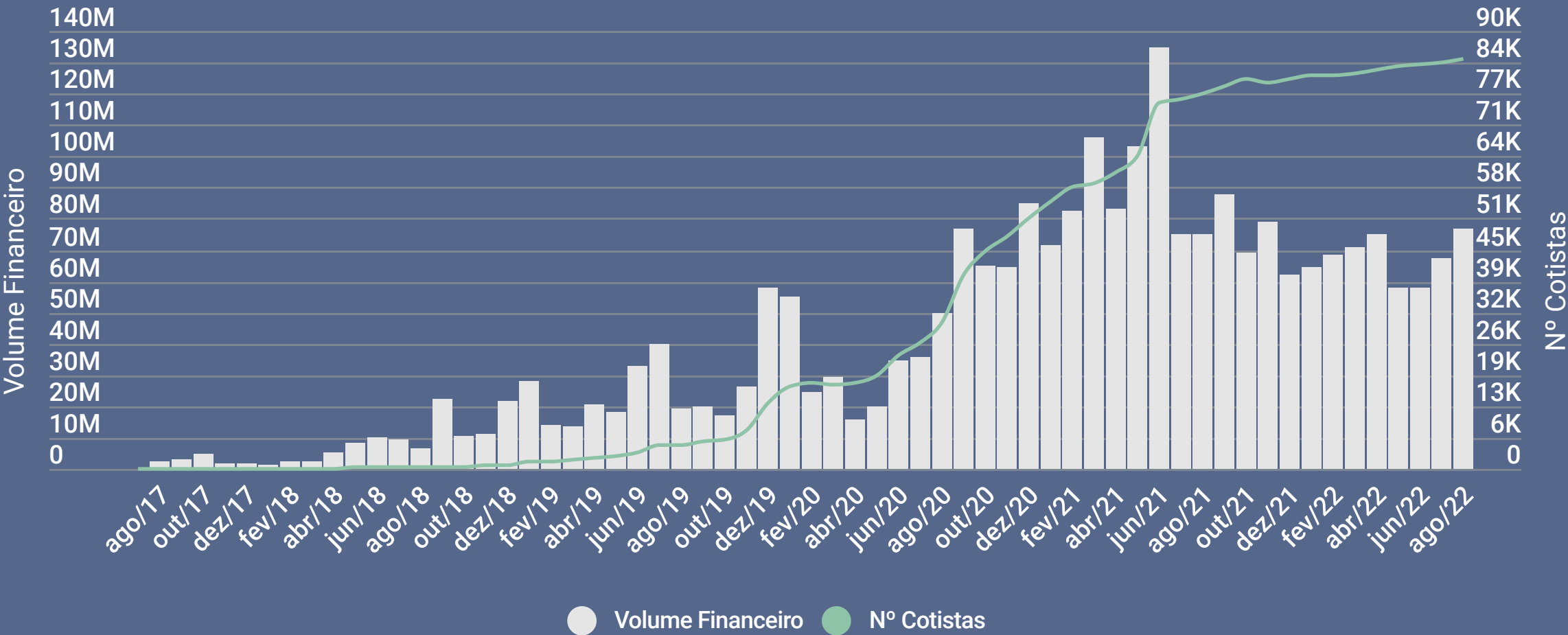
VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO (JAN/2019-AGO/2022)



LIQUIDEZ DE MERCADO (12 MESES)



EVOLUÇÃO DE COTISTAS E VOLUME FINANCEIRO



RESULTADOS

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 18,40 milhões no mês de agosto. As receitas somaram R\$ 20,23 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,83 milhão.

Em agosto, os resultados da classe de CRI foram impactados positivamente devido à venda de parte dos ativos, o que resultou em destravamento de correção monetária que estava acruada nos CRIs.

Conforme pode ser observado em meses anteriores, os resultados do TG Ativo Real têm sido consistentes, com aumentos consecutivos nas distribuições, impulsionados, principalmente, por: (i) maturação da carteira de *equity*, aumentando o nível de receita para o Fundo; e (ii) início e recorrência das distribuições da classe Incorporação, o que tem contribuído de forma expressiva para os rendimentos mensais.

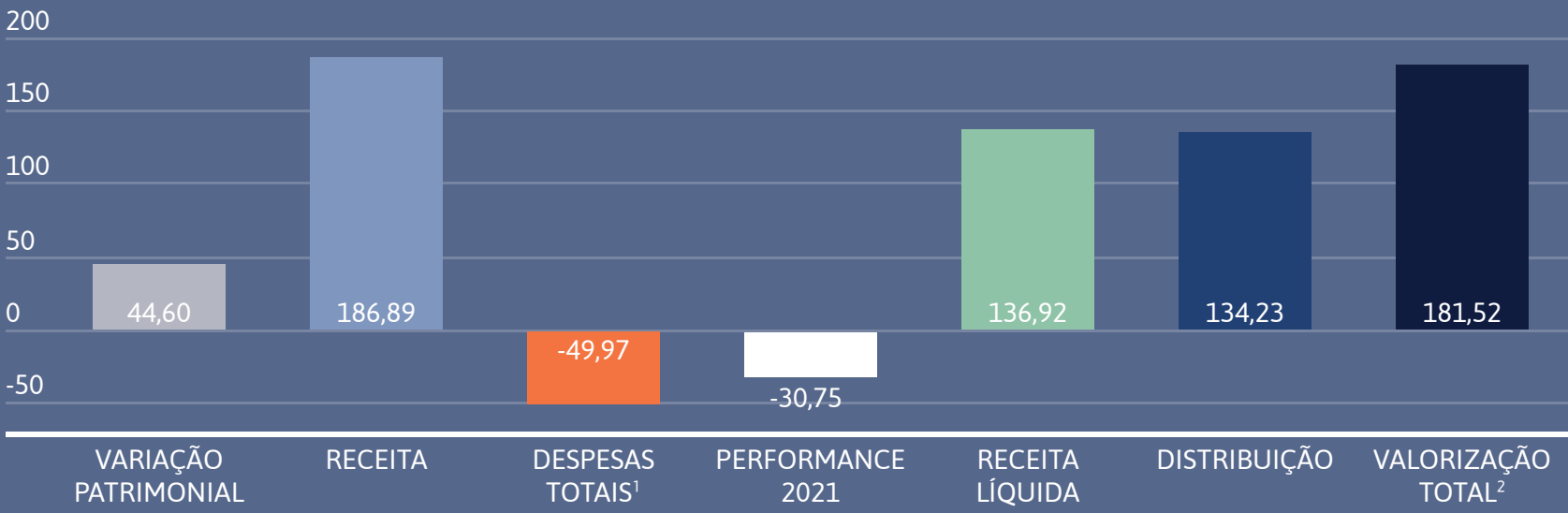
No mês em questão, a classe de *Equity* Loteamento foi responsável por 68,51% do resultado distribuído, seguida da classe Incorporação, que no ano acumula um resultado de R\$ 9,36 milhões e, no referido mês, foi responsável por 11,80% da receita distribuída.

Demonstrativo de Resultado¹	JUN-2022	JUL-2022	AGO-2022	2022/1	2022/2
1. Total de Receitas	16.500.158	17.538.246	20.226.769	117.779.972	37.765.015
1.1 CRI	2.801.266	2.937.111	3.445.183	21.230.884	6.382.295
1.2 Recebíveis Loteamentos	266.720	204.002	200.617	2.157.599	404.620
1.3 Imóveis para renda	38.591	38.591	48.988	251.979	87.579
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	9.737.664	12.249.348	13.857.691	82.717.808	26.107.039
1.6 Equity Incorporação	3.078.125	1.900.000	2.387.641	6.967.761	4.287.641
1.7 Equity Multipropriedade	39.755	-	-	864.241	-
1.8 Fundos de Renda Fixa	109.471	95.514	286.649	1.166.771	382.164
1.9 Fundos de Investimento Imobiliário	428.565	113.679	-	2.422.929	113.679
1.10 Reembolso	-	-	-	-	-
2. Total de Despesas	-1.804.922	-1.747.863	-1.827.877	-10.707.865	-3.575.740
2.1 Taxa de Administração	-136.923	-132.339	-132.241	-819.787	-264.580
2.2 Taxa de Gestão	-1.444.800	-1.399.998	-1.398.927	-8.184.499	-2.798.925
2.3 Performance 2022	-	-	-	-	-
2.4 Comissão	-30.236	-30.723	-28.777	-176.651	-59.500
2.5 Outras Taxas/Despesas	-192.964	-184.803	-267.931	-1.526.929	-452.734
3. Resultado – Caixa	14.695.236	15.790.383	18.398.892	89.533.862	34.189.275
4. Rendimento Distribuído	17.756.027	17.869.123	17.982.218	92.625.390	35.851.341

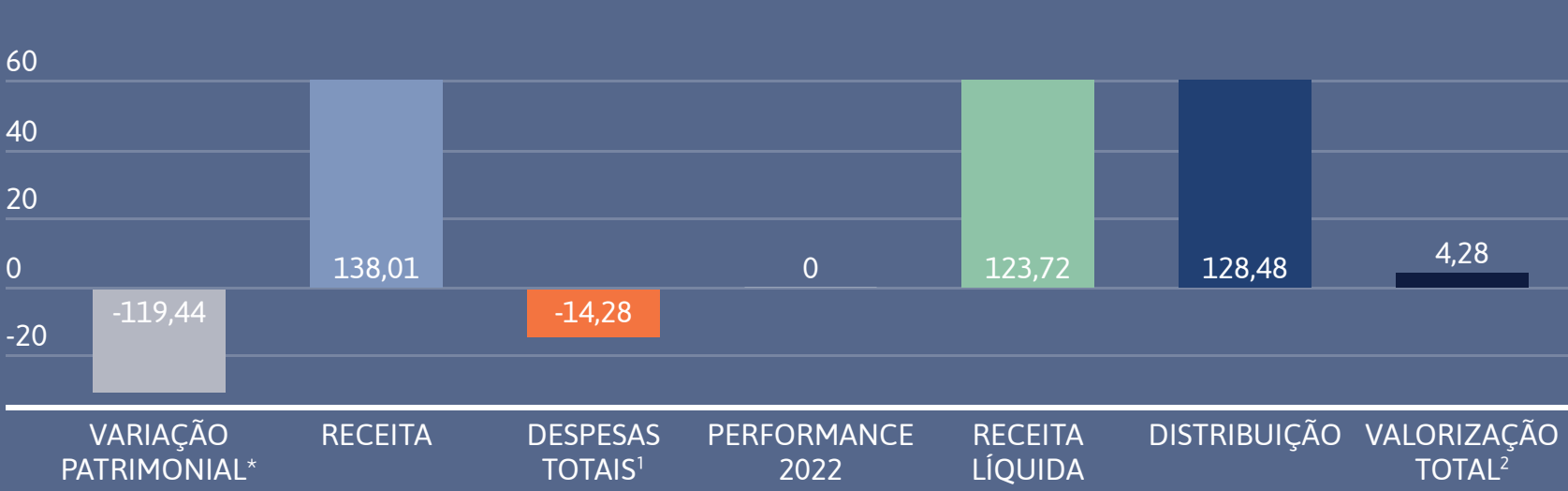
¹Não Auditado.

*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)



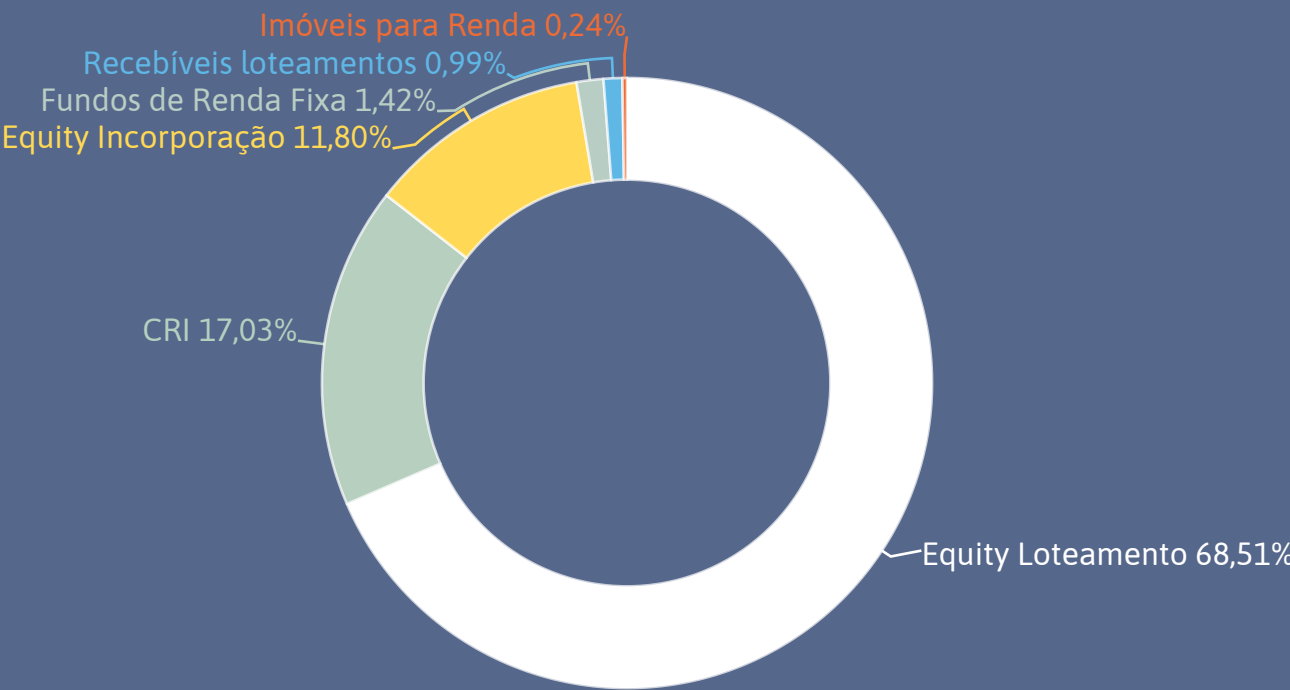
¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

* Ainda não houve, em 2022, reavaliação do valor patrimonial dos ativos da carteira de *equity*. Consultar seção "Apêndice Metodológico" do Relatório Trimestral ([acesse aqui](#)) para dúvidas acerca da periodicidade e metodologia estabelecidas pelo órgão regulador e seguidas pelo Fundo

RECEITAS POR TIPOLOGIA

Considera todas as fontes de receita - agosto 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)

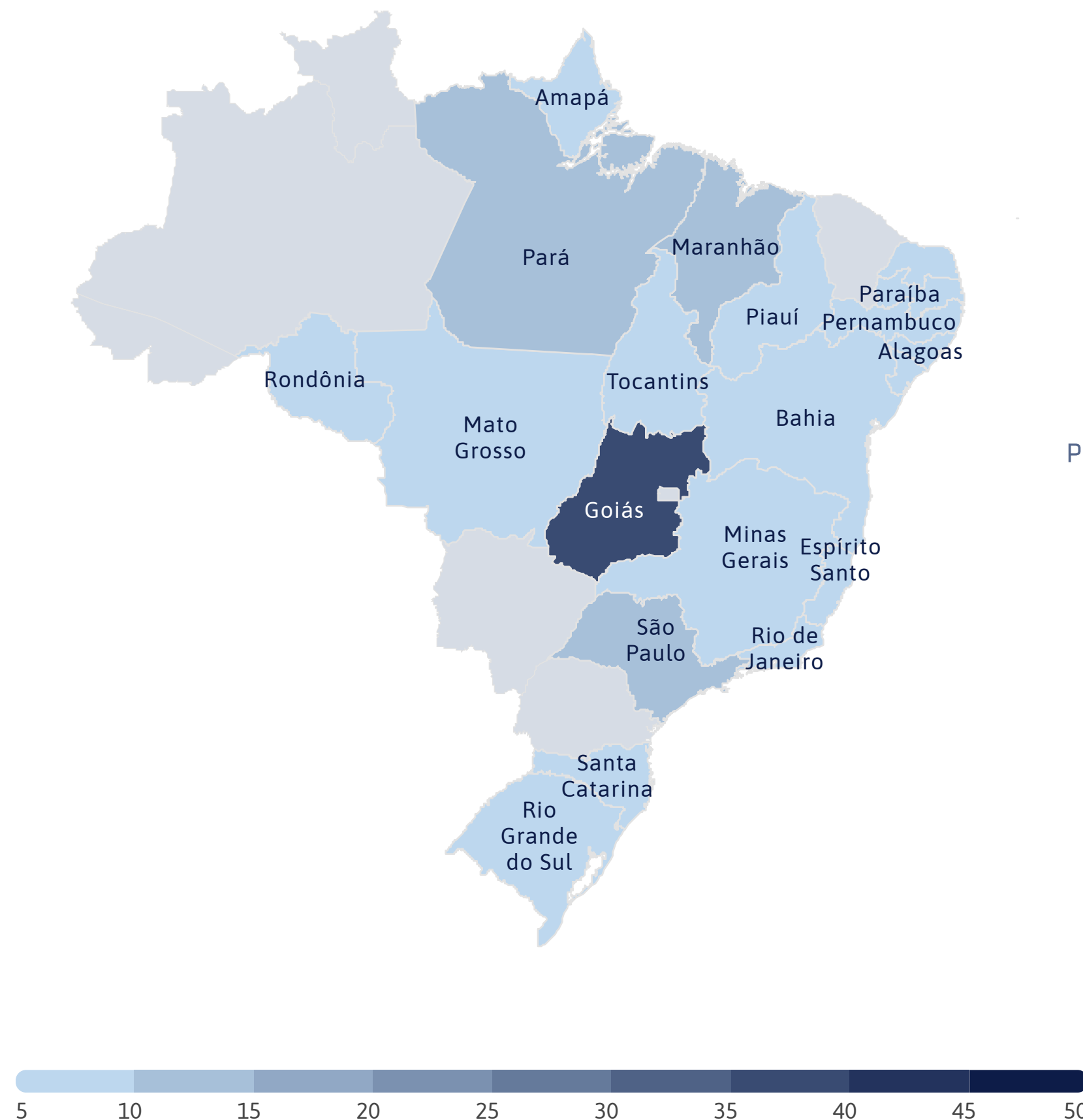
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

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).

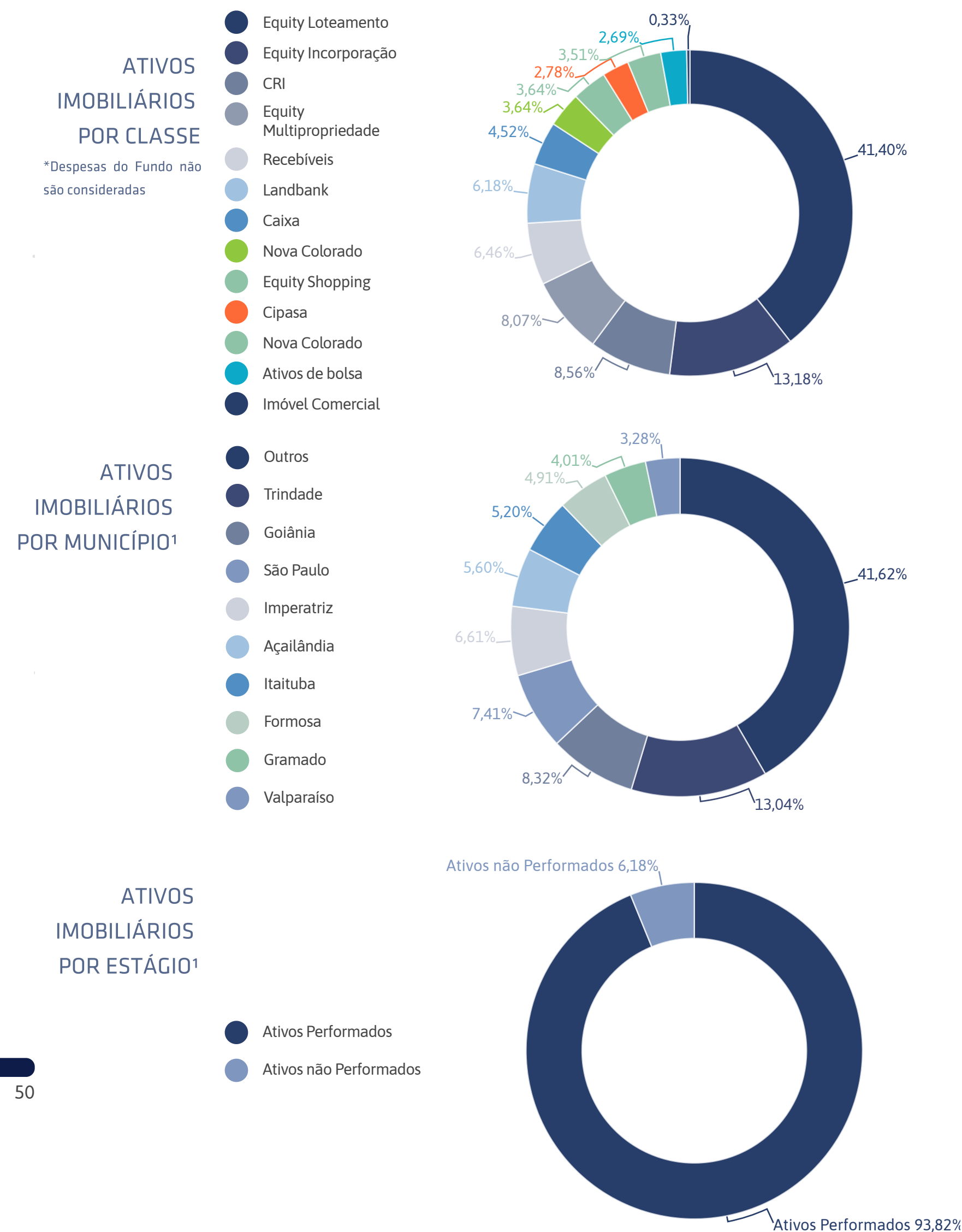
Em termos de composição de *portfólio*, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem 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								
Nº de ativos	Ativo	ATIVOS DE CRÉDITO - CRI			Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	% PL	Razão de Fluxo Mensal		Razão de Saldo Devedor		Loan to Value		Duration (anos)	Vendas	Obras*
		LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador					Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-			
1	Terra Santa	Trindade - GO	438ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 26.132.339	1,90%	n/a	●	349% (>130%)	●	28,97%	●	6,34	93%	100%
2	Cemara II	Hortolândia - SP & Várzea Paulista - SP	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 8.887.496	0,65%	146% (>120%)	●	150% (>120%)	●	59,72%	●	4,03	96%	98%
3	Solar das Águas	Olímpia - SP	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 8.389.965	0,61%	94% (>130%)	●	111% (>110%)	●	45,32%	●	1,70	87%	100%
4	Blue I	Pulverizado	101ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 7.962.086	0,58%	n/a		n/a		46,42%	●	3,49	n/a	n/a
5	Torre Santoro	Belém - PA	231ª e 233ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 7.948.674	0,58%	n/a	●	255% (>130%)	●	40,16%	●	2,04	62%	85%
6	Terrassa	Itajaí - SC	159ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 7.784.026	0,57%	n/a		174% (>130%)	●	59,03%	●	1,71	82%	74%
7	Quaresmeira	Trindade - GO	191ª e 193ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 7.404.965	0,54%	914% (>120%)	●	248% (>120%)	●	24,76%	●	4,06	77%	70%
8	Olímpia Park	Olímpia - SP	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 7.048.592	0,51%	120% (>130%)	●	196% (>130%)	●	15,99%	●	1,32	77%	100%
9	Olímpia Park	Olímpia - SP	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 6.150.820	0,45%	176% (>130%)	●	287% (>130%)	●	11,19%	●	1,37	77%	100%
10	Termas Resort	Gramado - RS	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 4.115.814	0,30%	214% (>120%)	●	365% (>120%)	●	27,13%	●	1,19	96%	100%
11	GVI	Gramado - RS	575ª e 576ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.401.011	0,32%	583% (>110%)	●	228% (>110%)	●	42,35%	●	1,95	90%	100%
12	Dos Lagos	Jequitibá - MG	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.706.922	0,27%	268% (>120%)	●	243% (>120%)	●	27,96%	●	3,18	89%	99%
13	Pinheiros	Aparecida de Goiânia - GO	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 2.451.612	0,18%	144% (>110%)	●	125% (>130%)	●	76,81%	●	3,93	97%	100%
14	FIX Laguna	Porto Nacional - TO	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.759.528	0,13%	n/a		339% (>110%)	●	24,40%	●	6,08	83%	100%
15	OP Resort	Porto Seguro - BA	586ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.570.148	0,11%	134% (>110%)	●	179% (>110%)	●	51,52%	●	2,26	95%	100%
16	Urbanes Santa Maria	Santa Maria - RS	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.572.800	0,11%	242% (>115%)	●	232% (>115%)	●	18,41%	●	2,13	82%	100%
17	Quaresmeira	Trindade - GO	192ª e 194ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 1.568.585	0,11%	708% (>120%)	●	200% (>120%)	●	30,80%	●	3,85	77%	70%
18	Dos Lagos	Jequitibá - MG	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.562.847	0,11%	175% (>120%)	●	167% (>120%)	●	40,06%	●	2,93	89%	99%
19	Solaris Sul	Teresina - PI	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.138.125	0,08%	266% (>120%)	●	280% (>120%)	●	30,88%	●	2,57	94%	100%
20	Mateus	São Luís - MA	212ª	IPCA	4,70%	Sênior	R\$ 1.026.059	0,07%	n/a		n/a		n/a		4,45	n/a	n/a
21	Thermas São Pedro	São Pedro - SP	649ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 1.015.291	0,07%	183% (>115%)	●	230% (>110%)	●	21,61%	●	2,70	46%	54%
22	União do Lago	Campo Novo do Parecis - MT	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 981.698	0,07%	429% (>130%)	●	461% (>130%)	●	21,47%	●	4,09	97%	100%
23	Bourbon	Foz do Iguaçi - PR & Atibaia - SP	465ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 783.315	0,06%	659% (>120%)	●	1172% (>120%)	●	11,57%	●	0,75	100%	100%
24	Charme da Villa	São Paulo - SP	343ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 684.583	0,05%	n/a		n/a		29,14%	●	3,92	100%	94%
25	União do Lago	Campo Novo do Parecis - MT	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 591.395	0,04%	285% (>130%)	●	317% (>130%)	●	30,85%	●	3,85	97%	100%
26	Loteamento NG30	Caldas Novas - GO	608ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 590.003	0,04%	111% (>120%)	●	136% (>120%)	●	56,63%	●	3,15	81%	100%
27	Bourbon	Foz do Iguaçi - PR & Atibaia - SP	466ª	IGP-M	16,70%	Subordinada	R\$ 535.725	0,04%	383% (>120%)	●	606% (>120%)	●	19,53%	●	0,74	100%	100%
28	Cemara II	Hortolândia - SP & Várzea Paulista - SP	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 86.269	0,01%	128% (>120%)	●	134% (>120%)	●	66,52%	●	3,68	96%	98%
Total					10,38%		R\$ 117.850.694	8,56%	301%		257%		36%		3,45	86%	94%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%
1º T/22 20,56%
2º T/21 19,42%

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
29	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,46%	1,20%	●	1,21%	R\$ 127.430.232	●	R\$ 146.450.870	90%	●	84%	76%	●	83%
30	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,15%	1,57%	●	1,23%	R\$ 57.499.482	●	R\$ 69.315.245	96%	●	91%	100%	●	96%
31	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	3,93%	1,33%	●	1,98%	R\$ 114.937.458	●	R\$ 136.234.958	88%	●	90%	100%	●	100%
32	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3,12%	2,10%	●	2,01%	R\$ 26.915.802	●	R\$ 26.262.531	95%	●	100%	100%	●	100%
33	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,89%	0,79%	●	0,81%	R\$ 80.257.814	●	R\$ 92.593.678	74%	●	62%	64%	●	69%
34	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,68%	1,64%	●	1,25%	R\$ 56.437.986	●	R\$ 58.624.148	76%	●	72%	77%	●	92%
35	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,38%	1,12%	●	1,56%	R\$ 41.314.740	●	R\$ 48.286.807	80%	●	80%	100%	●	100%
36	Lotes Alphaville	Pulverizado	2,15%	1,27%	●	1,07%	R\$ 18.048.332	●	R\$ 24.505.367	33%	●	44%	100%	●	100%
37	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	1,57%	1,29%	●	1,04%	R\$ 8.996.375	●	R\$ 8.544.540	94%	●	96%	78%	●	80%
38	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,42%	0,67%	●	0,67%	R\$ 12.935.982	●	R\$ 16.009.907	96%	●	92%	100%	●	99%
38	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	1,41%	1,40%	●	1,49%	R\$ 25.080.152	●	R\$ 47.073.097	95%	●	79%	79%	●	89%
40	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,35%	1,37%	●	1,25%	R\$ 34.052.193	●	R\$ 52.222.382	57%	●	48%	97%	●	96%
41	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,31%	1,41%	●	1,00%	R\$ 9.651.882	●	R\$ 7.905.686	89%	●	68%	100%	●	98%
42	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,28%	1,43%	●	1,58%	R\$ 20.373.770	●	R\$ 33.047.059	94%	●	95%	100%	●	100%
43	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,18%	1,90%	●	1,99%	R\$ 21.337.592	●	R\$ 30.162.087	93%	●	86%	100%	●	100%
44	Residencial Laguna	Trindade GO	1,13%	0,90%	●	1,40%	R\$ 11.883.031	●	R\$ 20.076.212	100%	●	94%	100%	●	99%
45	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	1,12%	1,41%	●	1,31%	R\$ 4.092.565	●	R\$ 8.757.644	81%	●	84%	83%	●	73%
46	Jardim Walnzya	Campina Grande PB	0,95%	1,35%	●	1,10%	R\$ 7.594.545	●	R\$ 13.636.727	67%	●	66%	22%	●	32%
47	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,76%	1,17%	●	1,02%	R\$ 8.329.159	●	R\$ 12.131.072	83%	●	71%	34%	●	35%
48	Flow City	Cruz CE	0,54%	2,26%	●	2,35%	R\$ 8.465.821	●	R\$ 8.465.821	0%	●	5%	0%	●	0%
49	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,42%	1,44%	●	1,32%	R\$ 64.532.473	●	R\$ 87.616.788	40%	●	31%	15%	●	14%
50	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'ouest MT	0,31%	1,04%	●	1,12%	R\$ 5.731.758	●	R\$ 10.176.541	62%	●	59%	100%	●	100%
51	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal MG	0,31%	1,54%	●	0,81%	R\$ 31.743.562	●	R\$ 28.193.445	16%	●	16%	5%	●	13%
52	Terras Alpha	Senador Canedo GO	0,30%	1,41%	●	1,29%	R\$ 33.715.655	●	R\$ 35.759.418	78%	●	71%	100%	●	100%
53	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás GO	0,28%	1,45%	●	1,47%	R\$ 2.732.124	●	R\$ 3.180.418	40%	●	48%	46%	●	46%
54	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande PB	0,00%	1,44%	●	1,44%	R\$ 13.360.241	●	R\$ 13.361.717	2%	●	32%	50%	●	50%
Total			41,40%	1,37%		1,34%	R\$ 686.614.643		R\$ 1.007.983.439	81,31%		78,06%	85,07%		87,02%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%
1º T/22 20,56%
2º T/21 19,42%

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> - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
55	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,61%	1,26%		0,91%	R\$ 152.599.716		R\$ 181.662.611	41%		39%	100%		75%
56	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,60%	1,11%		1,64%	R\$ 8.634.594		R\$ 15.978.169	100%		100%	100%		100%
57	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,13%	0,67%		0,95%	R\$ 941.546		R\$ 2.328.937	100%		97%	100%		100%
58	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,12%	0,96%		1,13%	R\$ 1.681.074		R\$ 4.324.315	78%		57%	100%		100%
Total			6,46%	1,23%		0,94%	R\$ 163.856.930		R\$ 204.294.033	48,36%		45,77%	100,00%		78,30%

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
59	Harmonia	São Paulo SP	2,66%	0,91%		1,28%	R\$ 3.215.483		R\$ 3.708.215	82%		82%	57%		73%
60	Autem	São Paulo SP	2,36%	0,96%		1,98%	R\$ 2.419.267		R\$ 3.240.154	100%		100%	98%		97%
61	Gran Life	Anápolis GO	1,30%	1,72%		1,14%	R\$ 61.505.218		R\$ 62.428.878	71%		55%	43%		24%
62	Nord	São Paulo SP	0,85%	0,95%		0,95%	R\$ 561.727		R\$ 1.235.027	77%		77%	98%		98%
63	Pod	São Paulo SP	0,66%	0,96%		0,96%	R\$ 785.634		R\$ 1.101.235	94%		94%	100%		100%
64	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,64%	2,50%		3,19%	R\$ 10.890.653		R\$ 12.397.272	80%		82%	91%		91%
65	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu SP	0,59%	0,96%		1,73%	R\$ 6.722.082		R\$ 10.129.980	34%		47%	25%		25%
66	B. Great	Goiânia GO	0,56%	2,31%		2,24%	R\$ 9.376.088		R\$ 13.154.655	32%		41%	4%		4%
67	Talk Marista	Goiânia GO	0,48%	1,81%		1,96%	R\$ 4.008.575		R\$ 4.609.736	60%		58%	80%		80%
68	Parque dos Ingleses Londres	Itu SP	0,39%	1,32%		2,17%	R\$ 8.150.396		R\$ 8.554.185	44%		58%	22%		23%
69	Tempus Palme	Goiânia GO	0,36%	1,72%		2,07%	R\$ 4.494.087		R\$ 9.656.027	46%		50%	10%		10%
70	Wish Parque Faber	São Carlos SP	0,36%	2,23%		2,35%	R\$ 2.298.521		R\$ 1.957.810	77%		77%	94%		79%
71	Max Serra Dourada	Aparecida De Goiânia GO	0,32%	1,47%		1,09%	R\$ 4.937.695		R\$ 1.868.358	54%		49%	30%		27%
72	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,28%	1,69%		1,79%	R\$ 2.766.804		R\$ 3.175.821	92%		89%	35%		35%
73	Tectus Jardim Roma	Xanxerê SC	0,21%	2,15%		1,70%	R\$ 7.333.258		R\$ 7.519.819	40%		32%	20%		19%
74	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,20%	2,01%		0,61%	R\$ 1.435.746		R\$ 1.426.724	64%		67%	75%		95%
75	Max Cidade	Goiânia GO	0,19%	1,41%		1,54%	R\$ 10.459.269		R\$ 11.949.626	10%		41%	1%		1%
76	Ventura	São Paulo SP	0,16%	0,96%		0,96%	R\$ 835.367		R\$ 987.069	96%		96%	58%		78%
77	Vila Rosa	Goiânia GO	0,15%	2,86%		2,89%	R\$ 3.597.693		R\$ 5.863.996	20%		82%	0%		0%
78	Max Buriti	Goiânia GO	0,13%	1,40%		1,37%	R\$ 3.376.908		R\$ 3.940.538	33%		38%	4%		4%
79	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,10%	1,51%		1,77%	R\$ 2.839.981		R\$ 3.380.259	43%		47%	18%		19%
80	Liv Urban Marista	Goiânia GO	0,09%	2,41%		2,50%	R\$ 3.964.725		R\$ 1.895.850	77%		74%	21%		21%
81	Linea	Goiânia GO	0,09%	1,25%		1,83%	R\$ 2.572.096		R\$ 2.034.330	21%		31%	0%		0%
82	Soho Bueno	Goiânia GO	0,05%	1,09%		1,09%	R\$ 605.500		R\$ 2.136.463	78%		78%	29%		29%
83	Link Clube House	Aparecida De Goiânia GO	0,01%	1,44%		2,31%	R\$ 3.714.786		R\$ 6.173.403	30,00%		68,00%	0,00%		0,00%
Total			13,18%	1,36%		1,36%	R\$ 162.867.559		R\$ 184.525.428	73,00%		73,96%	61,09%		62,47%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%
1º T/22 20,56%
2º T/21 19,42%

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	-	2,68%	1,99%		2,86%	R\$ 96.437.492		R\$ 100.202.954	-		-	-		-
84	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	54%		56%	85%		95%
85	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-		-	75%		88%	100%		100%
86	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-		-	100%		99%	100%		100%
87	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
88	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	84%		98%	100%		100%
89	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-		-	86%		99%	100%		100%
90	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-		-	96%		100%	100%		100%
91	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
92	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	100%		88%	100%		100%
93	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-		-	82%		98%	100%		100%
94	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-		-	-		-	94%		97%	100%		100%
95	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	50%		47%	100%		100%
96	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	12%		89%	100%		100%
97	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	80%		99%	100%		100%
98	Bosque do Horto	Jundiaí SP	-	-		-	-		-	97%		89%	100%		100%
99	Parque Alvorada Marilia	Marília SP	-	-		-	-		-	90%		58%	100%		100%
100	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-		-	55%		68%	100%		100%
101	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-		-	62%		95%	100%		100%
102	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		91%	100%		100%
103	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim ES	-	-		-	-		-	88%		98%	100%		100%
104	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
105	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-		-	99%		100%	100%		100%
106	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-		-	94%		100%	100%		100%
107	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-		-	94%		96%	100%		100%
108	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	94%		97%	100%		100%
109	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-		-	95%		100%	100%		100%
110	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
111	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-		-	97%		98%	100%		100%
112	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-		-	94%		97%	100%		100%
113	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-		-	95%		99%	100%		100%
114	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	99%		100%	100%		100%
115	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba SP	-	-		-	-		-	99%		95%	100%		100%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%
1º T/22 20,56%
2º T/21 19,42%

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
116	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	91%	●	97%	100%	●	100%
117	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%	●	92%	100%	●	100%
118	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%	●	39%	35%	●	92%
119	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
120	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
121	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	95%	100%	●	100%
122	Granja Viana	Carapicuiba SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
123	Nova Esplanada	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
124	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
125	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
126	Urban Parque	Campinas SP	-	-		-	-		-	100%	●	97%	100%	●	100%
	Total		2,68%	1,99%		2,86%	R\$ 96.437.492		R\$ 100.202.954	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		3,51%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345	●	R\$ 67.911.345						
126	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros SE	-	-		-	-		-	89%	●	100%	100%	●	100%
127	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe PE	-	-		-	-		-	96%	●	100%	100%	●	100%
128	Luar De Arapiraca	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	89%	●	94%	100%	●	100%
129	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	91%	●	94%	100%	●	100%
130	Luar De Jurity	Caruaru PE	-	-		-	-		-	91%	●	98%	100%	●	100%
131	Luar De Sumaré	Caruaru PE	-	-		-	-		-	84%	●	98%	100%	●	100%
132	Luar De Caruaru	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	99%	100%	●	100%
133	Luar De Canaã	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	81%	100%	●	100%
134	Luar Vale Do Assu	Assu RN	-	-		-	-		-	58%	●	88%	100%	●	100%
135	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras PB	-	-		-	-		-	53%	●	100%	100%	●	100%
136	Luar De Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	83%	●	96%	100%	●	100%
137	Luar De Estância	Estância/Aracaju SE	-	-		-	-		-	87%	●	90%	100%	●	100%
138	Luar De Itaberaba	Itaberaba BA	-	-		-	-		-	57%	●	54%	65%	●	63%
139	Luar De Lagarto	Lagarto SE	-	-		-	-		-	91%	●	100%	100%	●	100%
140	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	90%	●	97%	100%	●	100%
141	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	79%	●	93%	100%	●	100%
142	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	82%	●	96%	100%	●	100%
143	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia PB	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%
1º T/22 20,56%
2º T/21 19,42%

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> - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
144	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios AL	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
145	Luar Do Campestre	Patos PB	-	-		-	-		-	72%	●	93%	100%	●	100%
146	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte PE	-	-		-	-		-	37%	●	48%	80%	●	85%
147	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca AL	-	-		-	-		-	97%	●	99%	100%	●	100%
148	Luar Do Príncipe	Toritama PE	-	-		-	-		-	80%	●	97%	100%	●	100%
149	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão PE	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
Total			3,51%	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
150	Aqualand Suítes	Salinópolis PA	4,64%	2,12%	●	1,82%	R\$ 115.483.123	●	R\$ 110.732.869	65%	●	52%	44%	●	48%
151	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,46%	1,13%	●	1,12%	R\$ 11.291.289	●	R\$ 16.566.695	68%	●	94%	100%	●	100%
152	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,33%	1,37%	●	1,45%	R\$ 114.556.937	●	R\$ 156.035.929	3%	●	3%	0%	●	4%
153	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul RN	0,64%	1,94%	●	1,65%	R\$ 48.718.313	●	R\$ 48.529.396	17%	●	25%	1%	●	0%
Total			8,07%	1,80%		1,62%	R\$ 288.049.662		R\$ 331.864.889	51,30%		49,39%	43,31%		46,34%

Nº de ativos	Imóveis Comerciais	LOCALIZAÇÃO	% PL	Cap rate	Ocupação física	Vacância Financeira	Índice de reajuste	início do contrato	Prazo do contrato	ABL
154	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
155	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	3,64%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	93%	78%	●	81%

Nº de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Valor Financeiro
156	Alphaville SA	AVLL3	2,63%	R\$ 36.217.000
157	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,06%	R\$ 836.000
Total			2,69%	R\$ 37.053.000

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%
1º T/22 20,56%
2º T/21 19,42%

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
158	Alameda Franca	São Paulo SP	1,15%	1,87%	R\$ 22.929.474,52	nov-22	Incorporação Vertical
159	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,49%	0,98%	R\$ 95.634.374,23	mar-23	Condomínio Fechado
160	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,37%	1,48%	R\$ 14.764.378,36	mar-23	Incorporação Horizontal
161	Campos do Jordão	Campos Do Jordão SP	0,37%	2,05%	R\$ 136.459.379,45	nov-22	Multipropriedade/ Fracionado
162	Vila Mariana	Cubatão SP	0,36%	1,84%	R\$ 7.689.025,37	jun-22	Incorporação Vertical
163	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,36%	0,68%	R\$ 35.964.427,03	jan-25	Condomínio Fechado
164	Alpen Park Canela	Canela RS	0,35%	2,28%	R\$ 114.576.036,67	jun-23	Multipropriedade/ Fracionado
165	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas RS	0,33%	1,40%	R\$ 26.991.265,16	set-22	Loteamento Aberto
166	Alphaville Maceió	Maceió AL	0,32%	1,51%	R\$ 13.316.969,00	jan-23	Loteamento Aberto
167	Entreverdes	Lorena SP	0,31%	1,62%	R\$ 56.165.148,48	ago-22	Condomínio Fechado
168	Parque 47	Araguaína TO	0,29%	1,27%	R\$ 29.871.295,58	nov-22	Loteamento Aberto
169	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,21%	0,60%	R\$ 12.265.024,43	mar-23	Loteamento Aberto
170	Tectus Novittá	Chapecó SC	0,21%	2,12%	R\$ 12.576.398,67	set-22	Incorporação Vertical
171	Chanés	São Paulo SP	0,13%	1,30%	R\$ 7.560.150,67	dez-22	Incorporação Vertical
172	Varzea Grande Empreendimentos I	Várzea Grande MT	0,11%	1,23%	R\$ 21.222.588,27	nov-22	Loteamento Aberto
173	Tectus Ecovillage Residence	Toledo PR	0,11%	1,20%	R\$ 3.143.330,34	nov-22	Incorporação Vertical
174	Max Ipê	Goiânia GO	0,10%	1,74%	R\$ 9.841.524,40	mar-23	Incorporação Vertical
175	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,10%	1,17%	R\$ 7.649.502,20	out-22	Loteamento Aberto
176	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande MT	0,08%	1,65%	R\$ 27.046.641,87	out-24	Loteamento Aberto
177	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia GO	0,08%	0,99%	R\$ 11.599.108,21	nov-22	Loteamento Aberto
178	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,08%	1,65%	R\$ 2.729.369,42	mar-23	Incorporação Horizontal
179	T-28	Goiânia GO	0,06%	1,87%	R\$ 1.421.846,24	out-22	Incorporação Vertical
180	Rua 12-A	Goiânia GO	0,05%	1,48%	R\$ 5.363.554,34	out-22	Incorporação Vertical
181	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,05%	1,13%	R\$ 17.733.522,05	mar-23	Loteamento Aberto
182	Aeroviário	Goiânia GO	0,04%	2,31%	R\$ 4.893.535,69	set-22	Incorporação Vertical
183	Petrolina	Petrolina PE	0,03%	1,43%	R\$ 54.851.954,00	ago-23	Loteamento Aberto
184	Novo tempo	Montes Claros MG	0,03%	1,30%	R\$ 12.027.806,25	nov-22	Incorporação Vertical
185	Condá	Chapecó SC	0,00%	1,83%	R\$ 39.950.362,83	out-22	Incorporação Vertical
Total			6,18%				

PORTFÓLIO - CRIs

			
Cemara Loteamentos	Urbanes Santa Maria	Terrassa	CRI Blue
Série: 355° e 356° (Sênior e Subordinada)	Série: 523°	Série: 159°	Série: 101°
Localização: Varzea G. e Hort. (SP)	Localização: Santa Maria (RS)	Localização: Itajaí (SC)	Localização: Pulverizado
Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 15/02/2032
Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA e 15,12% + IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a. + IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a.+ IPCA	Taxa de emissão: IPCA + 10% a.a.
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal

						
Gramado Termas Resort	Pinheiros	Terra Santa	Olimpia Park Resort	Solar das Águas	União dos Lagos	GVI
Série: 458° Sênior	Séries: 310° Subordinada	Série: 438° Sênior	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	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

				
Fix Laguna	Solaris Sul	Quaresmeira	Dos lagos	Torre Santoro
Série: 519°	Série: 547°	Séries: 191°/193° e 192°/194° (Sênior e Subordinada)	Séries: 387° e 388° (Sênior e Subordinada)	Série: 231° e 233°
Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Jequitibá (MG)	Localização: Belém (PA)
Vencimento: 11/2029	Vencimento: 20/04/2028	Vencimento: 20/01/2032	Vencimento: 20/06/2029	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: 12% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: Bullet

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 e Condomínio fechado

							
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: Condomínio fechado	Tipo: Condomínio fechado	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Condomínio fechado
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

							
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	

							
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	

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

							
Parque 47	Jardim Walniza	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: Condomínio fechado	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

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

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

							
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

								
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

PORTFÓLIO - Incorporação

 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11
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

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

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

PORTFÓLIO - Ativos de Bolsa

	
Alphaville S.A	Brio Crédito Estruturado
Ticker: AVLL3	Ticker: BICE11
Quantidade: 1.810.850	Quantidade: 836

PORTFÓLIO - Cipasa e Nova Colorado



Cipasa Urbanismo	Nova Colorado
VGv: R\$ 2.740.438.469	VGv: R\$ 1.121.348.980
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)



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.



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

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

GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	MoU	Sigla em inglês para Memorandum of Understanding. É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
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.	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Covenant:	Cláusulas impostas pelas instituições financeiras com o objetivo de mitigar os riscos quanto ao recebimento dos recursos emprestados às companhias e estabelecer determinados limites e/ou regras.	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, método contábil para o reconhecimento de receitas à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
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 no período base).	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento de equity (conforme acima definido), cuja tipologia é caracterizada pela comercialização de frações de unidades imobiliárias, de modo que o tempo de 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:	Composto por 35 municípios, sendo uma das dez regiões do estado de Minas Gerais. É dividido em sete microrregiões: Araxá, Frutal, Ituiutaba, Patos de Minas, Patrocínio, Uberaba e Uberlândia.
Ibovespa:	Índice de desempenho 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.	Valor Presente	Somatório do fluxo de caixa futuro de um dado investimento, descontado pelo custo de oportunidade do capital do investidor (Fundo). A determinação do custo de oportunidade do capital do Fundo, representado por uma taxa, pode ser majorado ou minorado a depender de critérios qualitativos identificados pelo Gestor para cada operação, com base em sua expertise.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação máxima, de 15%.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas.	Waiver:	É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a credores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.		

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





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

