



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

JUL ~21



Clique aqui para receber
o relatório mensalmente



Faça uma simulação
de investimento online



ri@tgcore.com.br



[tgar11](https://www.instagram.com/tgar11)



[somotrinius](https://www.instagram.com/somotrinius)



tgcore.com.br



tgar11.com.br



[Youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/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\$ 1.506.434.935

Patrimônio Líquido: R\$ 1.479.180.354

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](#)

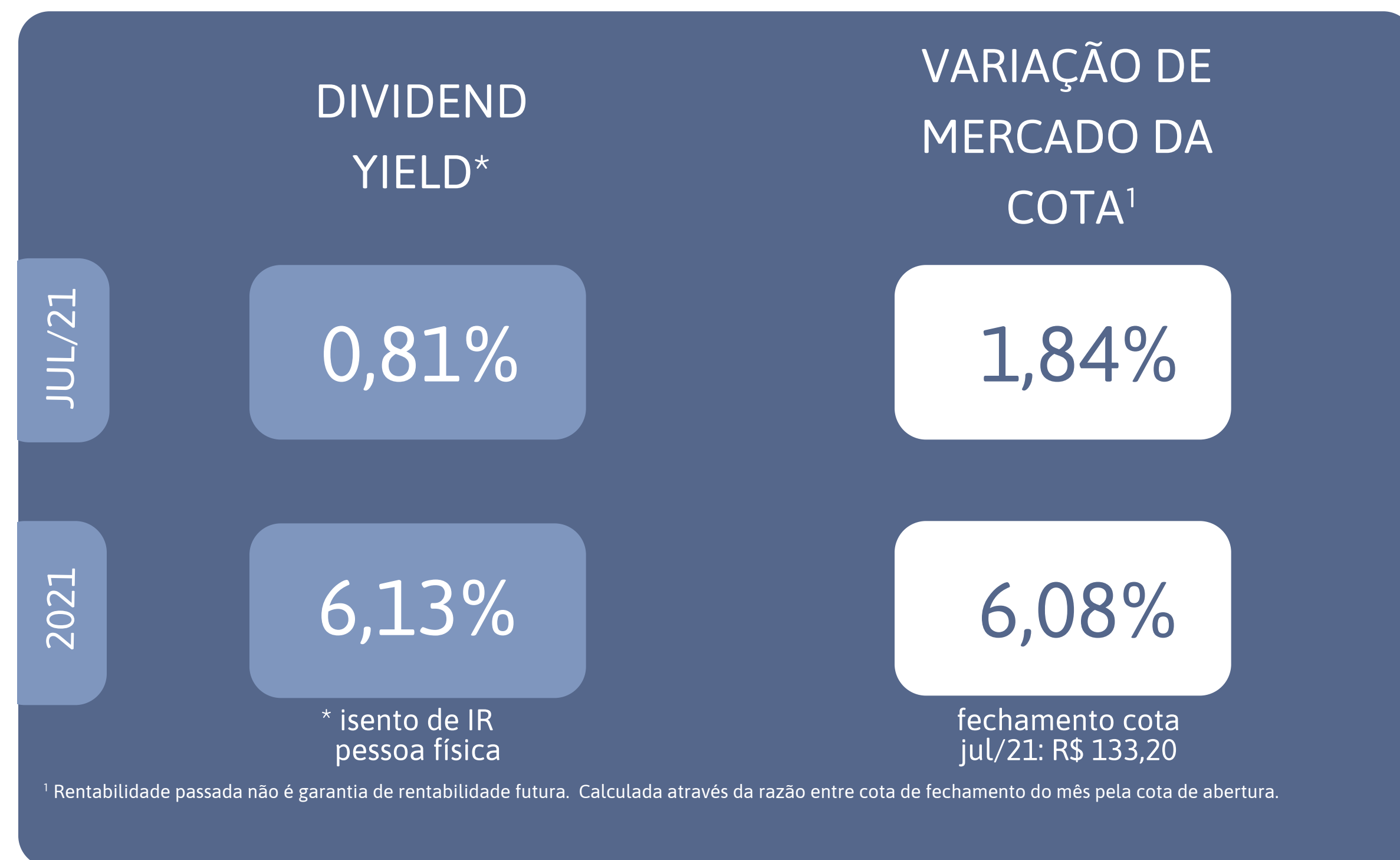
*Tributação:

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.

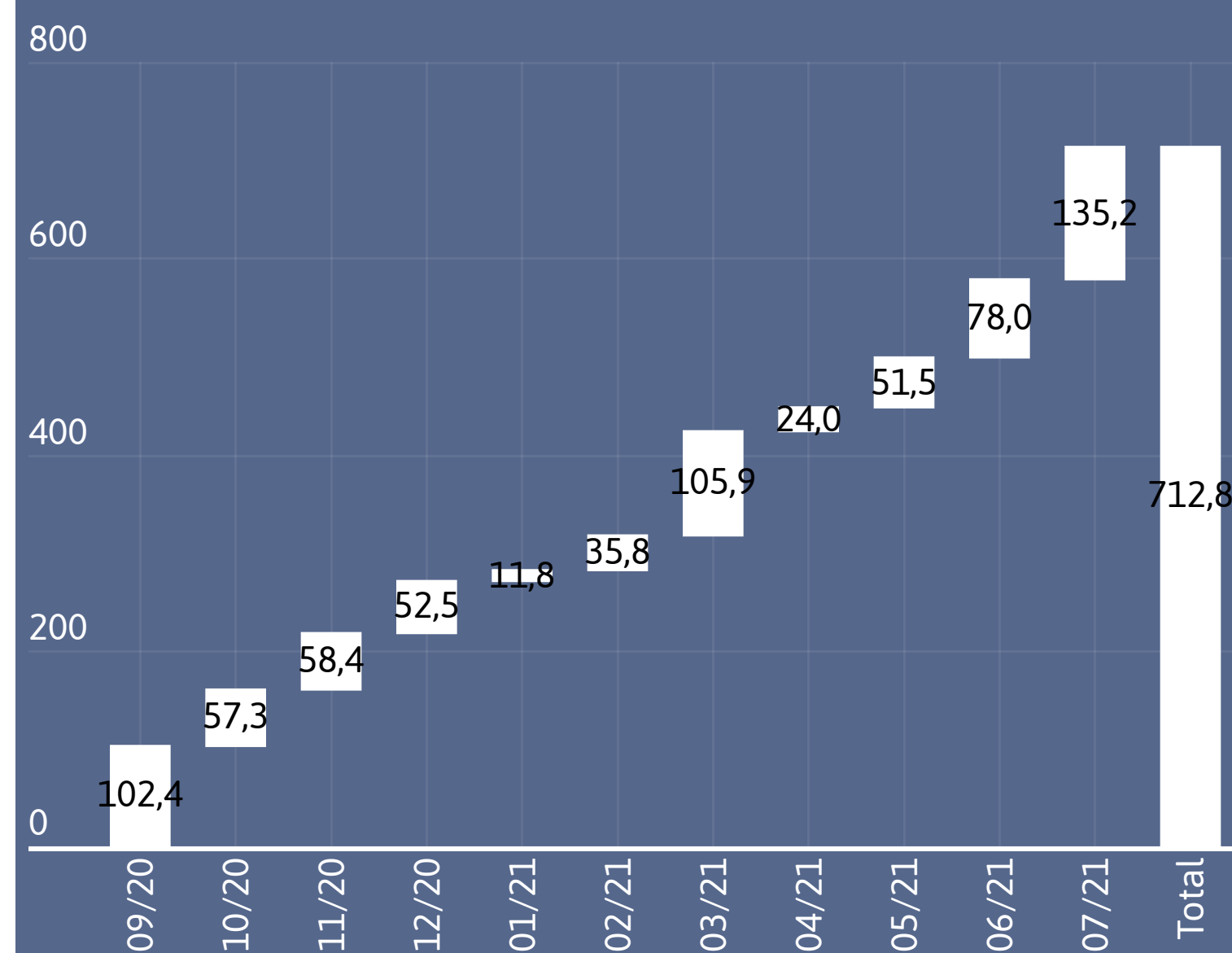
Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência. Para maiores informações, acesse nosso site www.tgar11.com.br, e confira nossa [apresentação institucional](#).



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

159 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 96 MUNICÍPIOS

ALOCAÇÕES NOS ÚLTIMOS 11 MESES (EM MILHÕES)



Em julho de 2021, foram alocados R\$ 135,21 milhões, tanto em novos ativos imobiliários, dentre crédito e *equity*, quanto no desenvolvimento de ativos que já compunham a carteira do Fundo no fechamento de julho. O montante alocado foi o maior aporte realizado nos últimos 11 meses, e tem como destaque a aquisição da Nova Colorado, loteadora que conta com 24 empreendimentos em seu portfólio. Para mais informações, consulte a seção "Cipasa". Com relação aos ativos de crédito, foi realizada a aquisição de um novo Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme detalhado mais à frente. Ao desenvolvimento dos ativos de *equity* que já compunham o portfólio do Fundo foi destinado o montante de R\$ 83,35 milhões.

O ritmo de desenvolvimento dos empreendimentos da carteira, bem como a originação de novos empreendimentos, segue acelerado: nos últimos onze meses até julho, foram alocados R\$ 712,8 milhões, dentre *equity*, ativos de bolsa e de crédito, o que corresponde à média de R\$ 64,8 milhões por mês.

Em julho de 2021, o Fundo distribuiu R\$ 1,08 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 133,20), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 0,81%, ou, em termos anualizados, de 10,18%.

O Fundo encerrou o mês de julho com 50,44% do seu PL alocado em ativos das classes Equities Loteamento, Carteira de Recebíveis e Cipasa. A primeira classe segue sendo a principal fonte de receita do Fundo, em linha com o foco no desenvolvimento imobiliário, com destaque aos loteamentos abertos. O resultado crescente apresentado por essa classe de ativos tem refletido, principalmente: (i) o contínuo amadurecimento da carteira, com sucesso de vendas no lançamento de novos empreendimentos e novas etapas; (ii) a continuidade do trabalho dispendido no monitoramento das carteiras; (iii) novos empreendimentos saindo da fase de *landbank* e passando a contribuir para o fluxo de recebimento do fundo e; (iv) seguimento dos repasses, em alguns empreendimentos, dos índices de inflação.

Release de Resultados TGAR 1T21

No dia 09 de julho foi publicado o primeiro Release de Resultados referente ao 1º trimestre de 2021 ([link](#)). Neste relatório são expostos em detalhes os resultados operacionais referentes ao 1T21, contemplando a performance de lançamentos, unidades vendidas, velocidade de vendas e obras. Também são disponibilizados: (i) análise de todas as tipologias de ativos que compõem o portfólio; (ii) mapeamento e análise dos principais riscos a que o Fundo é exposto, com exemplos de ativos; e, (iii) explanação sobre a estrutura governança e controle que serve ao TG Ativo Real. Por último foi disponibilizado um apêndice metodológico explanando a precificação de cada uma das classes de ativos do Fundo, bem como o arcabouço normativo

que rege o tema. Ainda no referido apêndice, explicita-se o método de apuração da taxa de performance.

O TGAR11 é um dos pioneiros no mercado brasileiro de FII a divulgar este tipo de publicação, mais comum das empresas de capital aberto listadas na B3. A elaboração deste relatório adicional segue o compromisso da TG Core Asset com transparência na disponibilização de dados relevantes aos investidores.

A divulgação será trimestral, sendo o Release de Resultados 2T21 previsto para agosto.

Pipeline TGAR11

O TGAR11, como um Fundo de Desenvolvimento Híbrido, tem como estratégia principal a integralização e desenvolvimento de ativos ainda não finalizados, de maneira que o Fundo possui dois funis distintos de alocação de capital: (i) aquisição de participações societárias em novos empreendimentos ou Certificados de Recebíveis Imobiliários para composição da carteira; (ii) alocação de capital para o desenvolvimento dos ativos que já compõem o portfólio. A partir de maio, passou a ser informado o volume financeiro estimado a ser desembolsado de acordo com o pipeline de novas aquisições. Esse pipeline de novos ativos é composto por um consolidado de empreendimentos em diversas etapas de análise e, portanto, são passíveis de não serem integralizados.

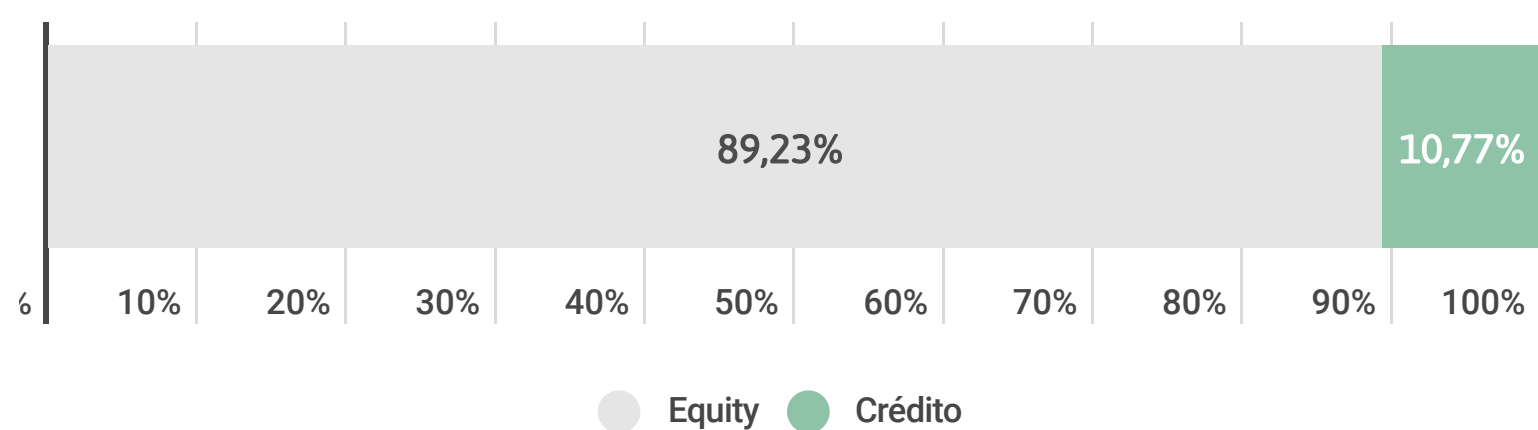
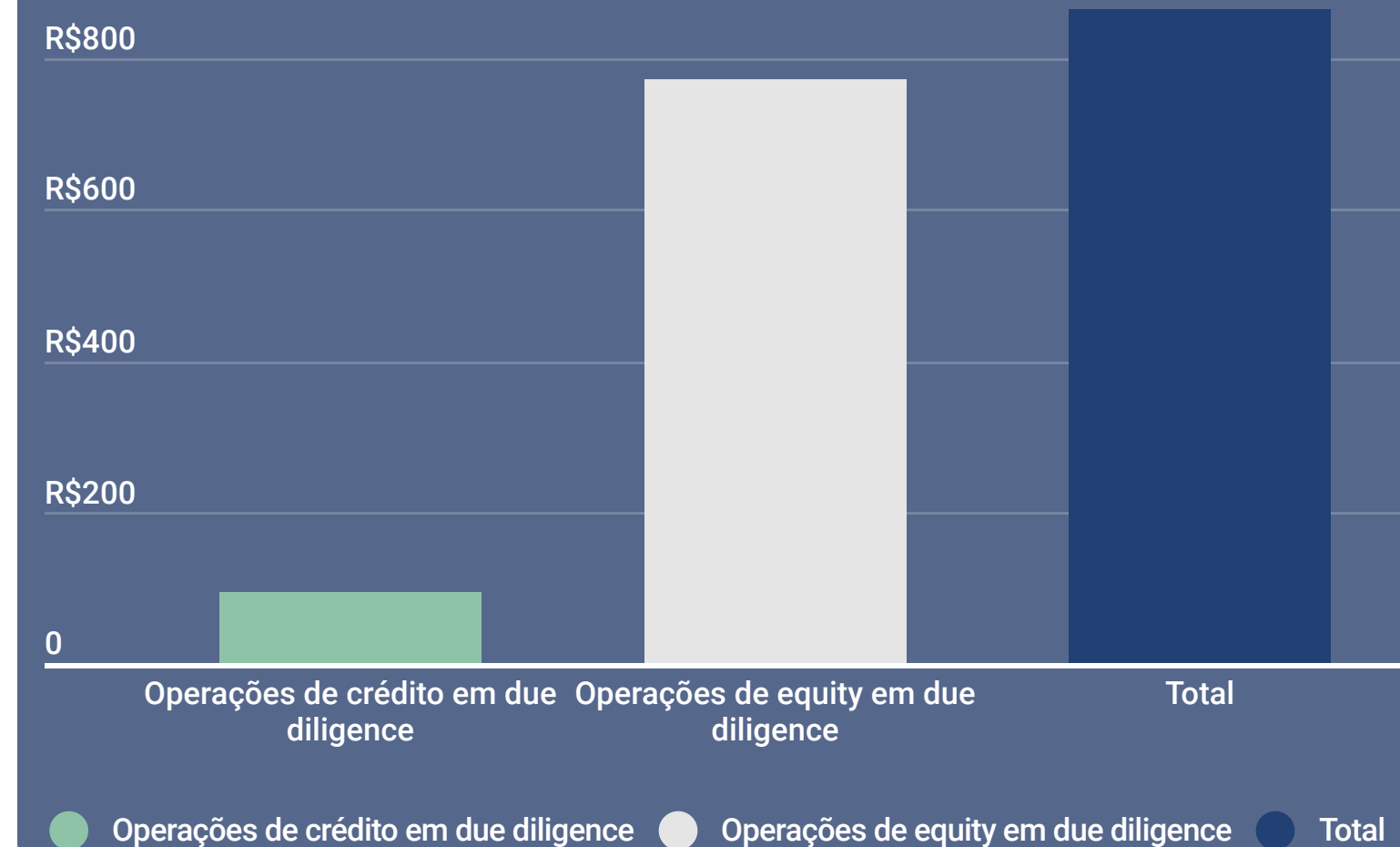
Dessa maneira, apenas para novos ativos, sem contar o dispêndio no desenvolvimento de ativos já detidos, o investimento estimado está em aproximadamente R\$ 863,14 milhões, valor esse equivalente a 59% do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento de julho. Ressaltando, novamente, que esse valor é passível de alteração ao longo dos meses, à medida que: (i) novas operações vão surgindo; (ii) ativos do funil são integralizados; (iii) ou não cumprem algum requisito da *due diligence* e, portanto, são rejeitados.

O gráfico na página seguinte é formado por oportunidades de originação já

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

aprovadas em comitê e que estão em diligência jurídica, tendo o MoU (*Memorandum of Understanding*, ver seção Glossário) já assinado. Importante ressaltar que a metodologia de contabilização do pipeline foi alterada a partir de junho, deixando de considerar as oportunidades aprovadas em comitê, porém sem início do processo de diligência jurídica.

Operações em análise no *Pipeline* (em milhões de reais)



MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity* alguns eventos merecem destaque: (i) sucesso de vendas no lançamento do empreendimento Parque dos Ingleses (Londres e Liverpool), localizados em Sorocaba (SP), que tiveram aproximadamente 50% das unidades disponíveis vendidas em seu lançamento; (ii) venda de mais de 50 unidades no empreendimento Pérola do Tapajós com recebimento recorde de mais de R\$ 510 mil; (iii) inauguração da piscina de ondas do empreendimento Aqualand que, em julho, com mais de mil cotas vendidas (VGV vendido próximo a R\$ 43 milhões), foi o fracionado com o maior sucesso de vendas do Brasil; (iv) evento de lançamento da 5ª etapa do Jardim Europa, com disponibilização de mais 306 lotes (mais detalhes abaixo, na seção "Loteamento"); (vi) estabilidade no número de vendas dos ativos localizados no Maranhão, com destaque para os empreendimentos: Cidade Nova I, Cidade Nova II, Park Jardins e Valle do Açai.

Loteamento (inclui *landbank*, carteira de recebíveis, Cipasa e Nova Colorado) 49,91% do PL

A classe de *Equity* Loteamento é responsável por 49,91% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo, correspondendo ao montante de R\$ 728,09 milhões. A classe conta com 101 empreendimentos, dos quais 92 possuem obras e/ou vendas iniciadas (48,90% do PL) e 9 ainda não possuem nem obras nem vendas iniciadas sendo, portanto, considerados *landbank* (1,01% do PL).

O bom volume de distribuição de resultados mantido nesta classe de ativos no mês de julho teve como protagonistas os empreendimentos: (i) Residencial Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); (ii) Pérola do Tapajós, Itaituba (PA); (iii) Esmeralda do Tapajós, Itaituba (PA) e; (iv) Parque Jardins, localizado em Açailândia (MA).

Vale a pena reforçar a correlação do desempenho desses empreendimentos com a tese de alocação geográfica do Fundo, apresentada na seção "Portfólio".

O Residencial Jardim Europa é um loteamento localizado na cidade de Formosa (GO), com 77% dos seus lotes disponíveis vendidos e evolução

considerável no volume de obras, atingindo 42% de execução ao fim de julho. Conforme anteriormente mencionado, fora realizado em julho o evento de lançamento da 5ª etapa do empreendimento, com 306 novas unidades. Ao longo do mês, das 306 unidades, 84 já foram vendidas. O evento de lançamento contou com uma ação recreativa para as crianças da região, com a distribuição de mais de 200 pipas. Todo o enredo foi um sucesso, com reflexo positivo nas vendas de unidades.

O Pérola do Tapajós é um loteamento localizado em Itaituba (PA) que possui 98% de seus lotes vendidos e obras já concluídas. No mês de julho o ativo recebeu destaque por apresentar um recebimento de carteira superior a R\$ 510 mil, valor esse que, historicamente, é o maior recebimento mensal já registrado pelo empreendimento. Com a troca do índice inflacionário de correção das parcelas, que foi iniciado no mês de maio, alterando o indicador de IGP-M para IPCA, o empreendimento diminuiu o número de distratos e inadimplências, o que proporcionou uma carteira mais saudável.

O Esmeralda do Tapajós é um loteamento aberto localizado em Itaituba (PA). O empreendimento é uma extensão do Pérola dos Tapajós, um dos ativos destaque do portfólio do TG Ativo Real. O empreendimento foi lançado no mês de abril e conta com 3% das obras concluídas e, aproximadamente, 50% das vendas realizadas. No mês de julho foram implementadas algumas estratégias para ampliar o número de vendas no empreendimento e, neste escopo, foram desenvolvidas campanhas de *marketing* físico (*outdoors* e panfletagem) e digital (redes sociais), o que resultou em 28 novas vendas no mês.

O Residencial Parque Jardins é um loteamento localizado na cidade de Açailândia (MA), com 88% dos seus lotes disponíveis vendidos e 71% de suas obras já executadas. Devido aos altos valores de IGP-M, a partir do mês de julho a gestão deliberou por não repassar aos contratos a totalidade da correção monetária, visando a manutenção da saúde da carteira em termos de inadimplência e distratos. Além disso, foram adotadas algumas estratégias para aumentar o fluxo de vendas no ativo, com destaque à redução nos valores de

entrada e extensão do prazo para seu pagamento, além do reforço nas campanhas de marketing para atração de mais visitantes aos stands de vendas. No mês de julho, 22 unidades imobiliárias foram comercializadas.

CIPASA/Nova Colorado 3,40% 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. Possui presença 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 adquiriu 33,125% da sociedade controladora e se tornou o maior acionista individual da companhia. Com a aquisição, o Gestor almeja gerar sinergias com o atual portfólio do Fundo, haja vista o foco de atuação em comum entre o Fundo e a empresa, possibilitando ganhos de escala e eficiências em termos de localização.

A análise dos empreendimentos 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; (ii) dados de resultado e TIR são 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 loteamento Alvorá Villagio, que comercializou 13 lotes em julho. No consolidado geral, o desempenho da carteira manteve um fluxo em linha com os meses anteriores, com 47 vendas realizadas até o fechamento do mês.

No mês de julho, o Fundo realizou aporte na Viel S.A. (*holding* detentora da Nova Cipasa) para a aquisição de 67,45% da Nova Colorado S.A. A Nova Colorado é uma empresa especializada no desenvolvimento de loteamentos residenciais na região nordeste do Brasil. A loteadora detém

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

projetos em Pernambuco, Bahia, Paraíba, Sergipe, Rio Grande do Norte e Alagoas, possuindo 24 empreendimentos em seu *portfólio*, o que representa um VGV somado de, aproximadamente, R\$ 1,1 bilhão. A quase totalidade do portfólio encontra-se com obras 100% concluídas e, em termos de vendas, das mais de 18 mil unidades imobiliárias lançadas, 84% estão vendidas.

A aquisição se deu através do exercício de uma opção de compra que a Viel S.A. detinha para a aquisição da Nova Colorado S.A. por um preço definido no valor de R\$ 50.323.505,91. A loteadora possui atualmente R\$ 300 milhões de carteira a receber (valor presente) e mais R\$ 136 milhões de VGV de estoque a vender. Conforme falado acima, a maioria dos empreendimentos encontram-se com obras concluídas, restando apenas R\$ 7,2 milhões de obras a terminar. Pela aquisição, estimamos uma rentabilidade de IPCA + 1,52% a.m. e lucro líquido para a Viel S.A. de R\$ 160MM.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - 12,97% do PL

O Fundo encerrou o mês de julho com 12,97% do seu PL alocado em 35 séries de CRI, espalhadas em 8 estados, correspondendo ao valor de R\$ 191,91 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI manteve-se em 11,43% a.a. A porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, encerrou julho em 52,98%.

Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 85,91% vendidos e com 89,46% 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 julho, a média aferida foi de 260,25%. 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 julho de 193,34%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 2,60 vezes maiores que as parcelas pagas aos

credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 1,93 vezes maior que o saldo devedor.

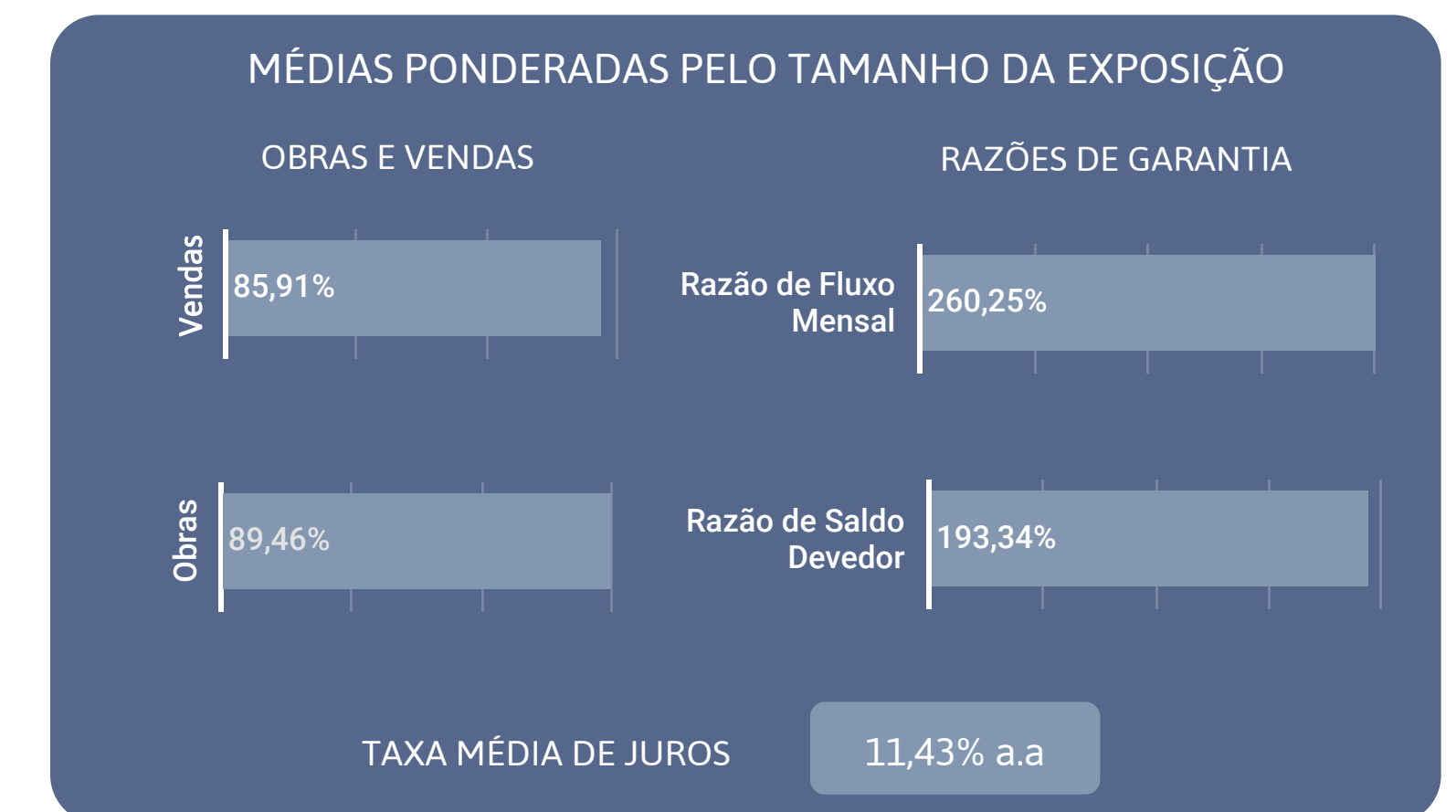
Como mencionado no mês anterior, ao final do mês de junho o fundo possuía duas operações com *waiver* (ver definição na Seção Glossário), o Praias do Lago e o Solar das Águas. No caso do primeiro, as medidas de distanciamento social levaram à redução no volume de vendas do empreendimento, o que associado à liquidação de uma nova tranche visando a conclusão de obras, levaram a uma queda da Razão de Fluxo Mensal para abaixo dos 100%. A Gestão segue monitorando a operação e entende que: (i) a cidade de Caldas Novas é um dos principais pontos turísticos do Brasil e, apesar da materialização de risco sistêmico observada, possui fundamentos para venda de empreendimentos relacionados ao turismo; (ii) o empreendimento lastro dessa operação é operado por um dos maiores players nacionais em multipropriedades, o que embasa a expectativa de retomada das vendas à medida que as medidas de distanciamento social sejam amenizadas; (iii) caso a performance de vendas se mostre aquém da necessária para a recomposição do limite mínimo de RFM, a operação conta com R\$ 4,7 milhões de Fundo de Reserva; (iv) em caso de deterioração adicional ou não retomada da performance de vendas, entendemos que a estrutura de garantias acessórias, como alienação fiduciária de quotas da SPE e aval da cedente são robustas para a quitação da dívida; (v) o empreendimento teve 100% de suas obras concluídas em nov/20 e já sinalizava forte retomada das vendas, retomada que fora interrompida em março e abril desse ano devido à nova onda de Covid.

Veja a performance de vendas do empreendimento em distintos momentos: média de vendas líquidas entre abril e setembro de 2020, momento de rigidez do lockdown, foi de -26,5 unidades/mês, enquanto que, com o relaxamento das medidas, entre outubro de 2020 e fevereiro de 2021, a média fora de +109,4 unidades/mês. Com a piora do cenário da pandemia, a média de unidade líquidas vendidas no período de março de 2021 a junho de 2021 foi de -96,0 unidades/mês.

Em relação ao Solar das Águas mediante solicitação do cedente, foi concedido

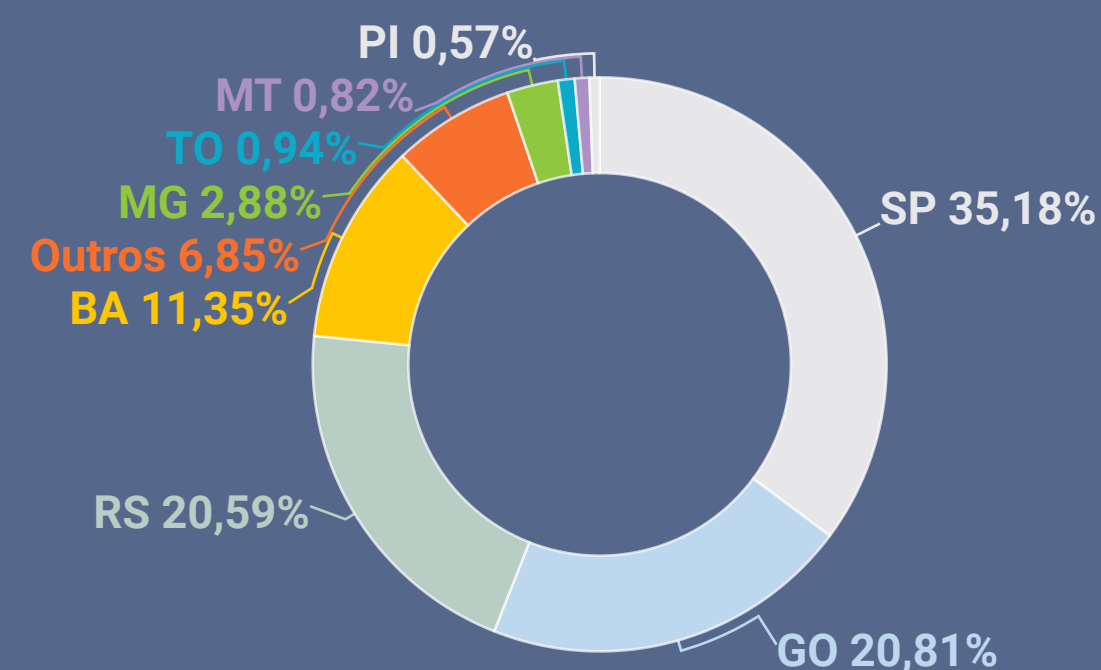
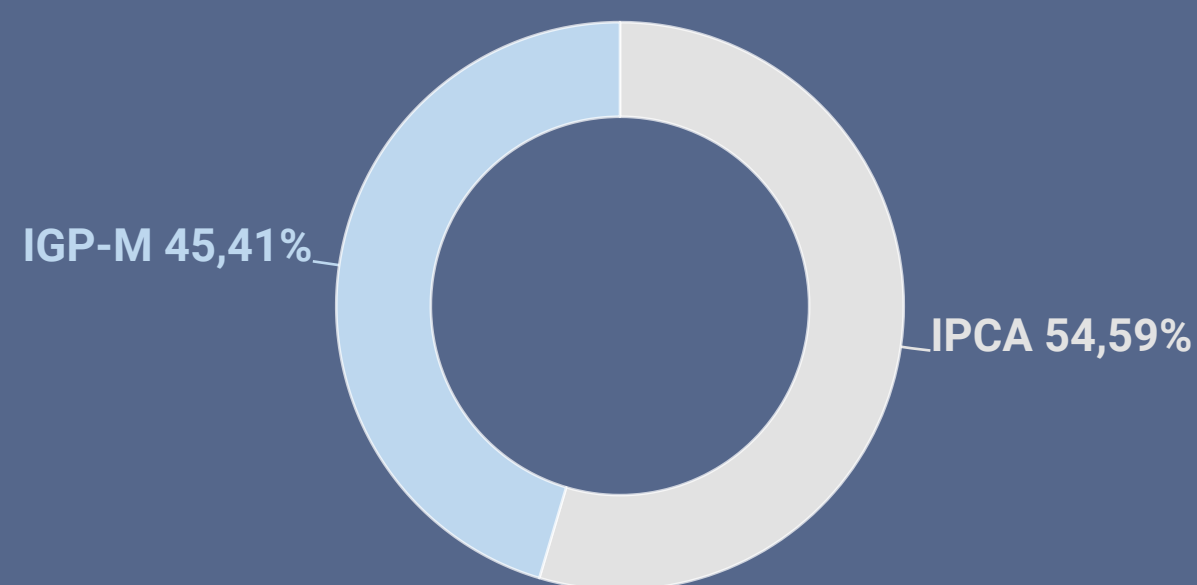
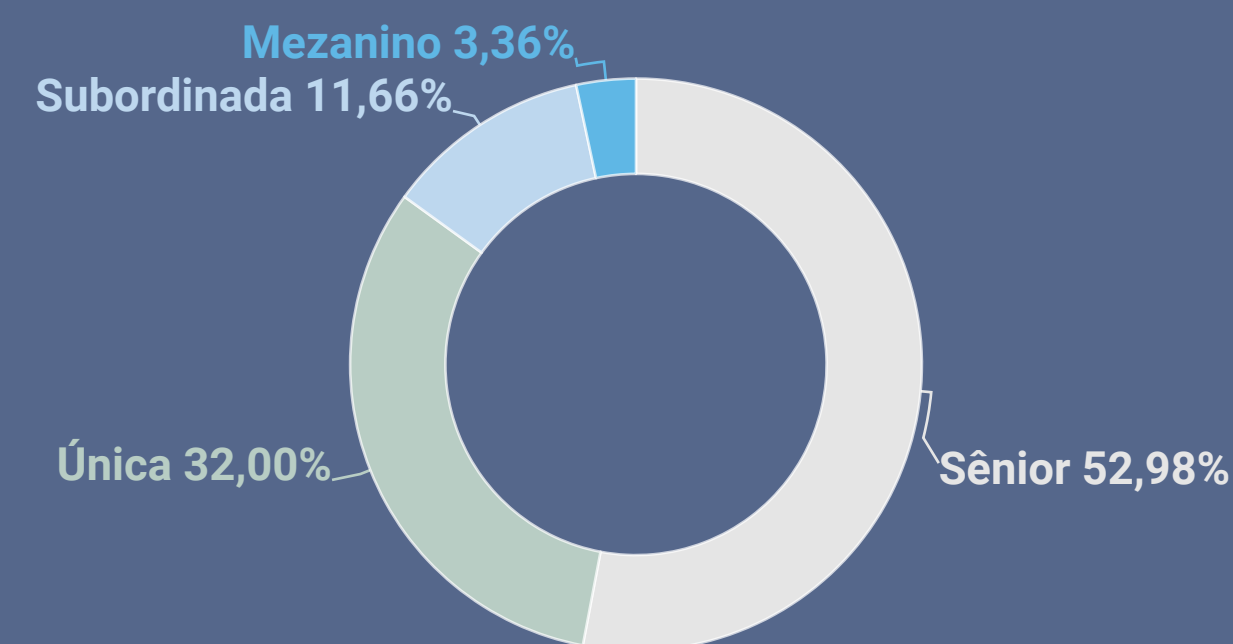
waiver suspendendo o pagamento de amortização ordinária até março de 2022. Apesar da concessão do *waiver* a operação segue evoluindo o número de vendas, no mês de julho, foram realizadas 263 novas vendas, além de 126 quitações, dando continuidade a recuperação iniciada no mês anterior. O resultado reflete, principalmente, o relaxamento das medidas restritivas e avanço da vacinação, o que possibilitou a reabertura dos parques e hotéis da cidade.

Com relação à operação, a Gestão entende que: (i) a cidade de Olímpia possui excelente potencial turístico, também devendo se beneficiar da redução das medidas de distanciamento social; (ii) caso a performance do ativo se deteriore, a operação conta com R\$ 29,29 milhões entre fundos de aplicação, de reserva, de obras e de despesas; (iii) a performance de vendas do empreendimento teve uma forte reversão das vendas líquidas nos últimos meses por motivos sistêmicos: média de vendas líquidas entre outubro de 2020 e fevereiro de 2021 foi de +173,8 unidades/mês, enquanto que, pelo receio do início de uma terceira onda de contaminação, a partir de março de 2021 a média de vendas líquidas foi de -18 unidades/mês, com a retomada de vendas líquidas positivas em maio; (iv) a operação não apresenta desenquadramento das suas razões de garantia, tendo sido apurado, inclusive, um confortável percentual de RFM (340% na Série Sênior).



MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



Em julho houve a aquisição de uma nova operação:

Aquisição da 576ª Série Sênior do CRI GVI, que possui remuneração de IPCA + 9,50% a.a. O Fundo subscreveu R\$ 443 mil, montante que já foi integralmente adquirido. Como garantias foram pactuadas: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da Gramado Parks; (iii) Coobrigação; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras e; (vi) Fundo de Juros.

Shopping Center 3,05% do PL

O primeiro semestre de 2021 foi bastante desafiador para o Brasil Center Shopping, o ativo localizado em Valparaíso (GO) que tem como foco ofertar lojas para locação, foi impactado pelas medidas restritivas implementadas na cidade e em todo o Brasil, ocasionando um fluxo de inadimplência e vacância acima do esperado.

Ao fim de julho, com o avanço da vacinação e flexibilização das medidas de distanciamento, o número de passantes no shopping tem sido crescente. O ativo teve uma média de 1.413 pessoas por dia, e um consolidado de 43.809 no mês. Com a melhora no fluxo de passantes o empreendimento apresentou elevação nos recebimentos do mês e, ao longo de julho, foi firmada a locação de 11 novas lojas.

As estratégias de captação de novos locatários segue intensa, no decorrer de julho foram realizadas campanhas de *marketing*, e ajustes nas instalações e elevadores, o que deve contribuir para a atração de novos locatários. Contribuindo para a elevação do número de passantes, o shopping possui como âncoras: Smart Fit, Multicine, Giraffas e Lojas Americanas.

Incorporações (inclui *landbank*) 1,68% do PL

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 16 incorporações verticais (prédios) e 4 horizontais (condomínios de casas), sendo que oito projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*.

Entre os destaques da classe tivemos o lançamento do empreendimento

Parque dos Ingleses, empreendimento localizado em Sorocaba (SP). O empreendimento conta com duas torres residenciais com tipologias que variam entre 72m² a 142m². O lançamento do empreendimento foi um sucesso, com 50% das unidades comercializadas representando R\$ 35 milhões de VGV vendido.

Ativos de bolsa 2,52% do PL

Essa classe de ativos é composta por investimentos em cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e em ações de empresas do mercado imobiliário listadas na bolsa de valores (B3). Os investimentos nessa classe buscam, além de parcerias estratégicas para o Fundo, gerar retornos acima da média através do aproveitamento de janelas de oportunidade que possibilitem: (i) aquisição de ativos que estejam descontados frente ao seu potencial; (ii) e aquisição de fundos com bom *dividend yield* (DY) a preços descontados, permitindo maior *yield on cost*.

Atualmente essa classe conta com três ativos: (i) ações da Alphaville S.A (AVLL3); (ii) cotas do Brio Crédito Estruturado (BICE11), fundo que passou recentemente pelo seu IPO e, dos R\$ 5,00 milhões subscritos, já foram integralizados apenas R\$ 80 mil; (iii) e cotas do RBR Rendimentos High Grade (RBRR11), fundo que acabou de realizar a 6ª Emissão de Cotas, em que o TGAR subscreveu e integralizou R\$ 7.568.143,11. O RBRR11 é um fundo de papel que possui três estratégias de investimentos: (i) Core, principal estratégia e responsável por 85% do PL em junho, investe em CRIs *High Grade* com *rating* RBR mínimo A; (ii) Tático, representando 11% do PL, investe em CRIs com taxas abaixo da carteira Core mas com potencial de ganho de capital no médio/curto prazo, e FIIs de crédito com desconto frente ao valor patrimonial; (iii) Liquidez, representando 2%, são os recursos que ainda não foram alocados nas outras duas estratégias. Seguindo essa estratégia, o fundo detém 36 CRIs com taxa nominal média de 9,25%, em sua maioria corporativos localizados no Sudeste, além de 9 FIIs. A estratégia *high grade*, focada em ativos com elevada qualidade de crédito, aliada ao preço de emissão e potencial considerável de distribuição de dividendos, contribuirá para uma gestão de caixa mais eficiente enquanto procede-se à alocação em ativos core do TGAR.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Equity Multipropriedade 3,00% do PL

Essa classe de ativos é composta por dois empreendimentos já lançados, o Aqualand e o Golden Resort Laghetto, o primeiro se trata de um Resort multipropriedade localizado em Salinópolis (PA), sendo um dos maiores complexos turísticos do Brasil. O ativo possui 7% das obras executadas e 35% das vendas realizadas. Já o segundo é um Resort multipropriedade localizado em Gramado (RS), sendo um dos Resorts mais luxuosos do país. O ativo possui mais de 95% das obras executadas e ao final de julho contava com 97% das vendas realizadas.

O destaque do mês vai para o Aqualand. Em julho foi realizado o evento para lançamento da piscina de ondas do empreendimento, a maior da América Latina. O evento foi um sucesso, contando com público de todo o Brasil. Neste mês o Aqualand foi o empreendimento fracionado com o maior número de vendas do país, com 1.095 frações vendidas (VGV de R\$ 42.955.823).

O fundo também detém participação em mais 2 multipropriedades, em fase de aprovação de projetos, localizados nas cidades de Pirenópolis - GO e Campos do Jordão - SP.

RENTABILIDADE

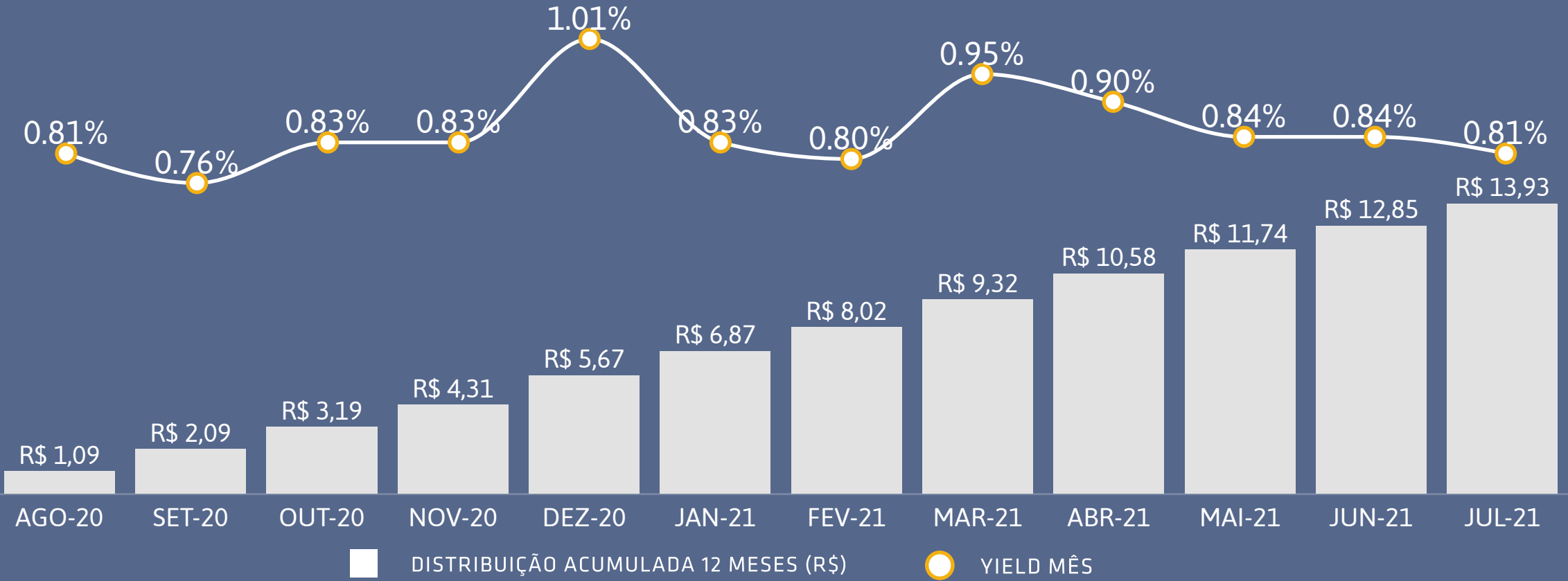
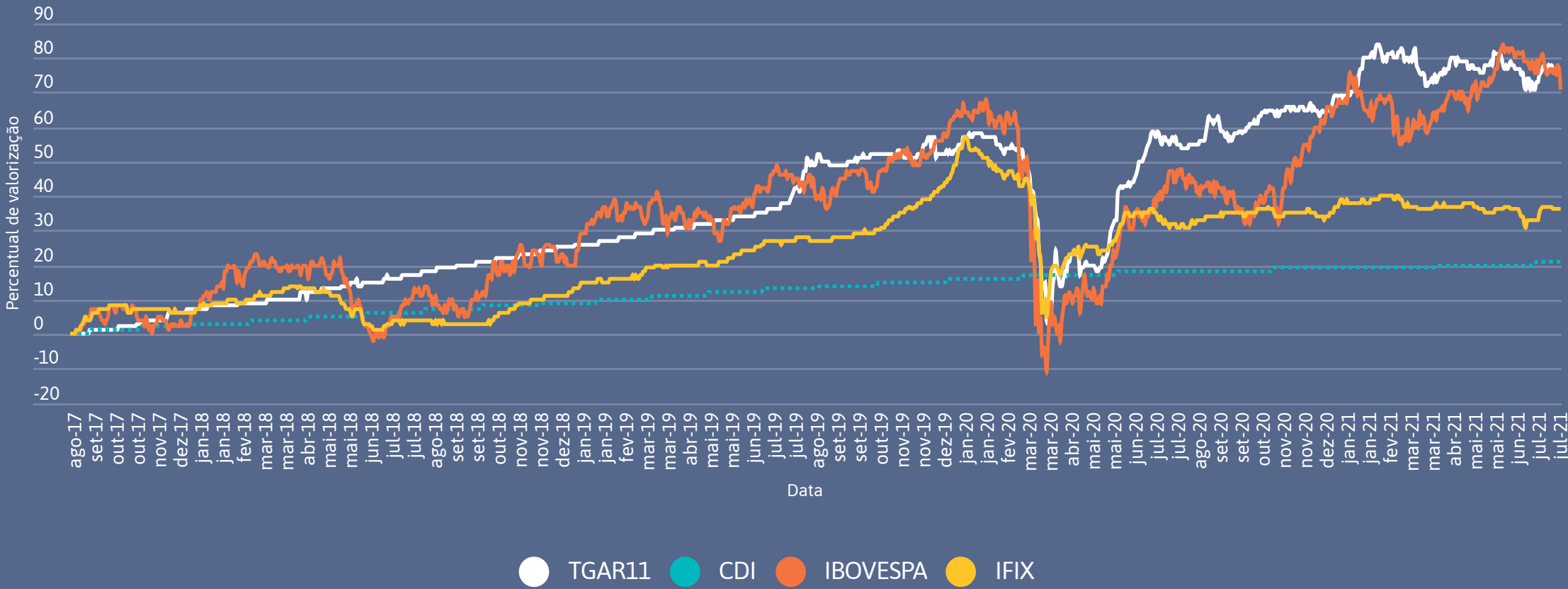
O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 1,84% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se os dividendos. Considerando as cotas ex-dividendos, o resultado apurado foi de 1,02%. Foi distribuído no mês R\$ 1,08 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 0,81%, ou 239% do CDI.

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
ago/20	R\$ 134,90	R\$ 133,81	R\$ 126,75	R\$ 1,09	R\$ 467.519.059
set/20	R\$ 132,15	R\$ 131,15	R\$ 124,62	R\$ 1,00	R\$ 778.315.437
out/20	R\$ 133,32	R\$ 132,22	R\$ 124,49	R\$ 1,10	R\$ 790.145.151
nov/20	R\$ 135,30	R\$ 134,18	R\$ 124,14	R\$ 1,12	R\$ 806.915.982
dez/20	R\$ 135,13	R\$ 133,77	R\$ 132,99	R\$ 1,36	R\$ 805.902.118
jan/21	R\$ 144,03	R\$ 142,83	R\$ 131,32	R\$ 1,20	R\$ 858.980.849
fev/21	R\$ 143,09	R\$ 141,94	R\$ 129,87	R\$ 1,15	R\$ 1.058.663.039
mar/21	R\$ 136,81	R\$ 135,51	R\$ 128,68	R\$ 1,30	R\$ 1.012.199.947
abr/21	R\$ 140,00	R\$ 138,74	R\$ 128,32	R\$ 1,26	R\$ 1.035.801.422
mai/21	R\$ 138,60	R\$ 137,44	R\$ 127,63	R\$ 1,16	R\$ 1.025.443.408
jun/21	R\$ 131,90	R\$ 130,79	R\$ 131,49	R\$ 1,11	R\$ 1.491.732.492
jul/21	R\$ 133,20	R\$ 132,12	R\$ 130,79	R\$ 1,08	R\$ 1.506.434.935

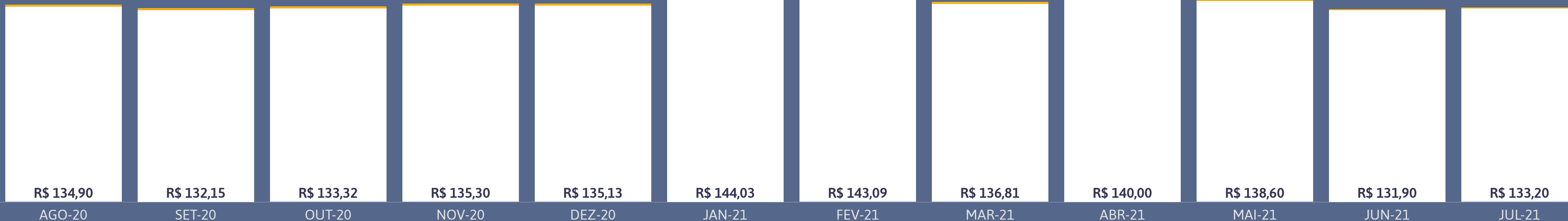
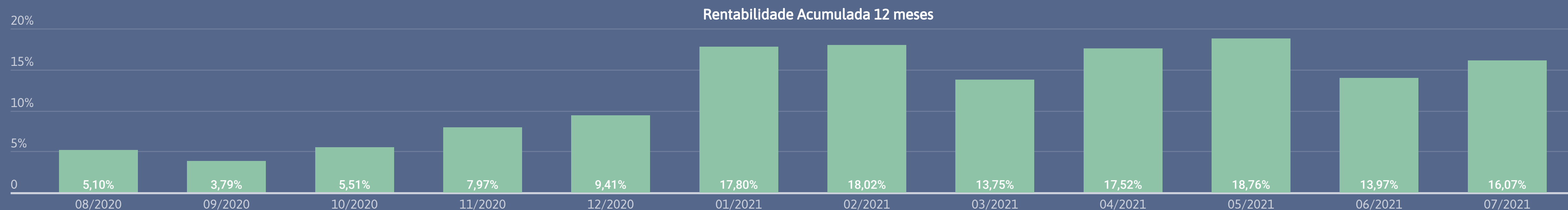
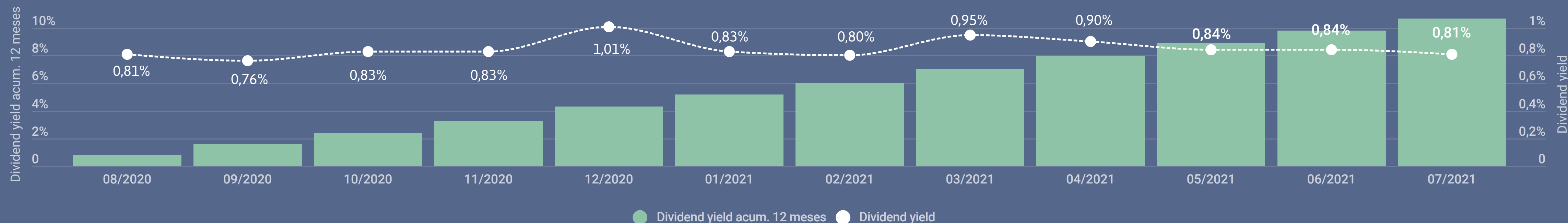
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
TGAR 2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
% DO CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%
TGAR 2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% DO CDI	178%	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%						6,08%	78,83%
% DO CDI	5.131%	135%	-	1.595%	388%	-	518%						371%	379%

*Início da listagem do fundo na B3

VARIAÇÃO ACUMULADA (em valores percentuais)



RENTABILIDADE



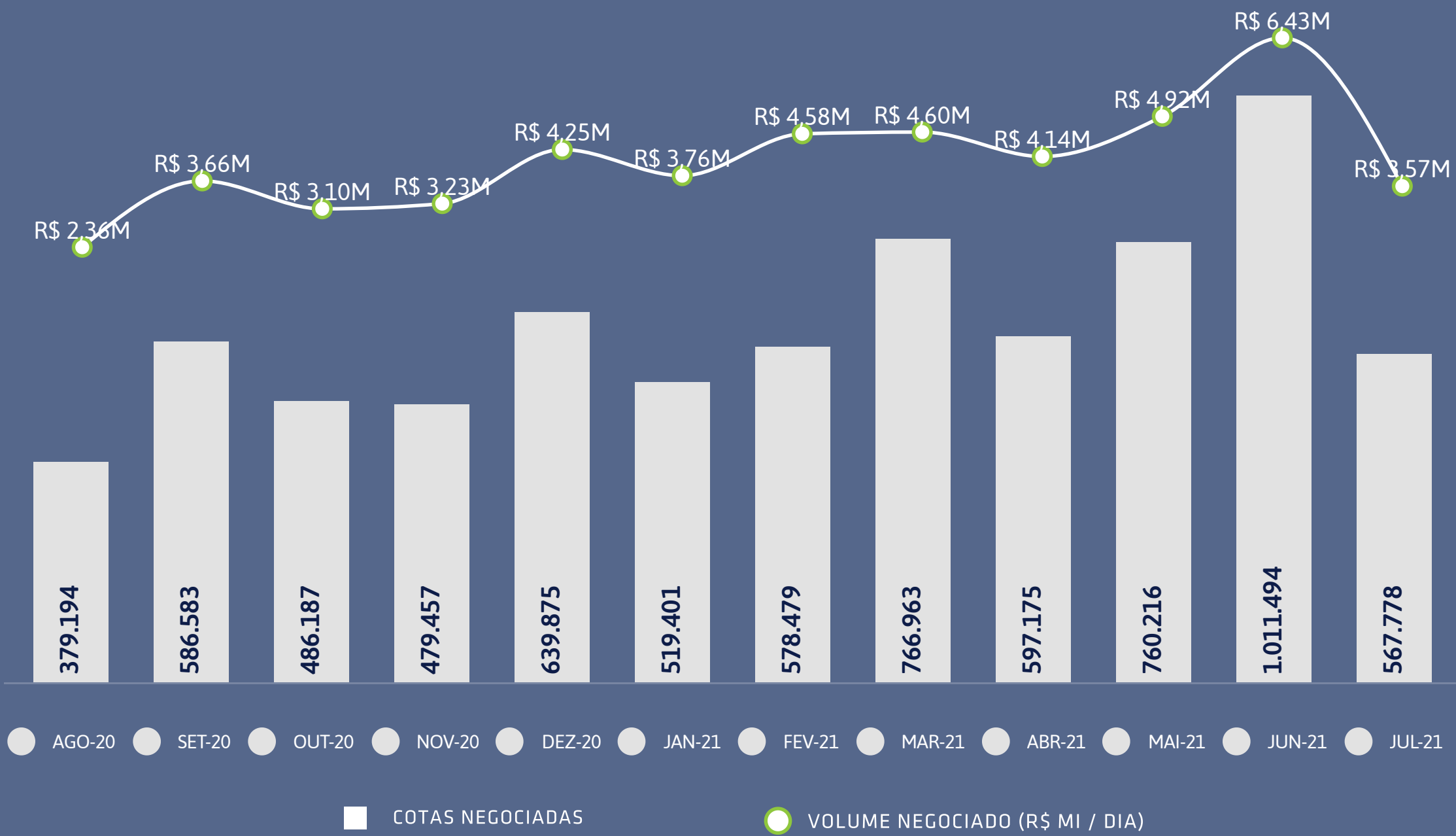
LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 76.073 investidores ao final de julho. Isso representa um crescimento de cerca de 1,05% frente ao mês anterior e 191,61% em relação ao mesmo mês do ano passado.

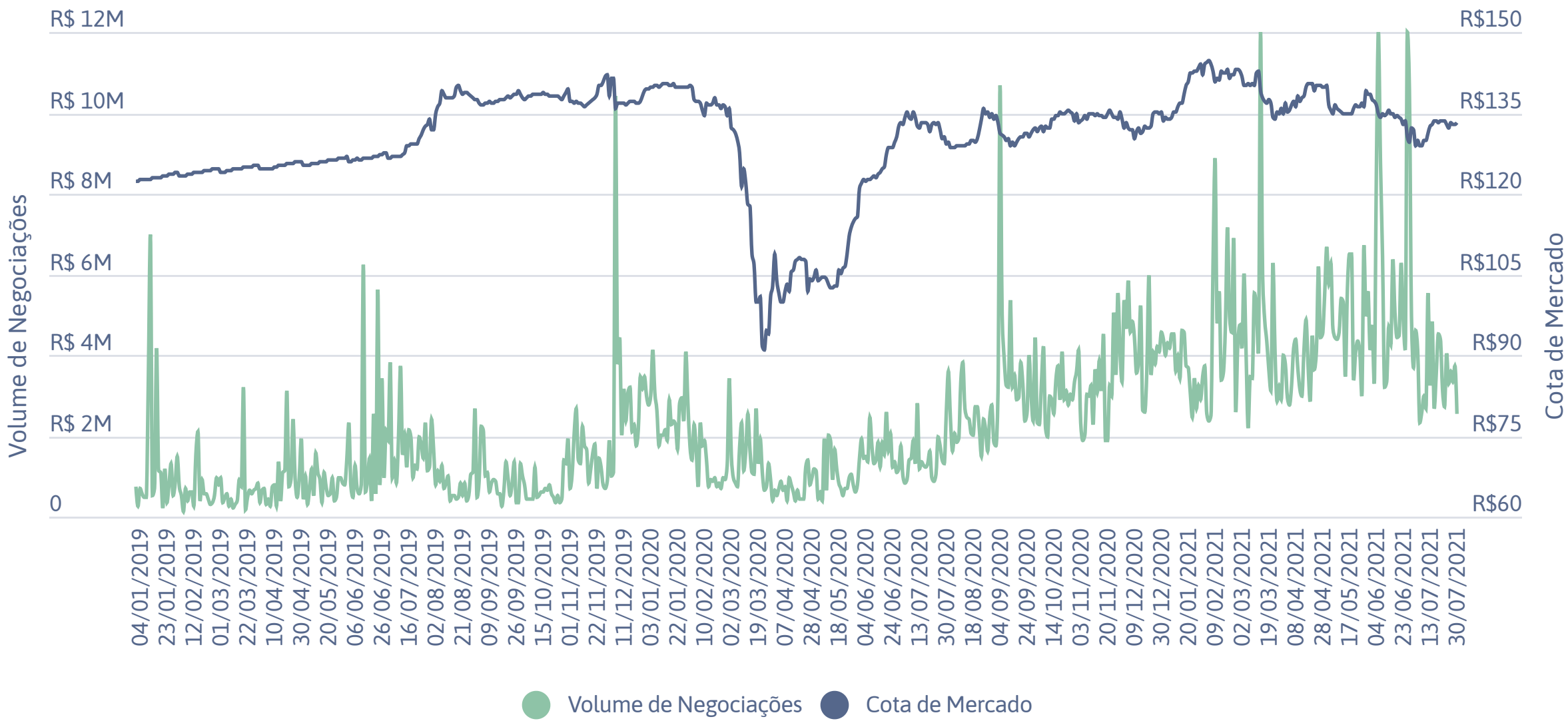
Quanto ao volume financeiro, no mês de julho houve movimentação de R\$ 74,89 milhões, com média de R\$ 3,57 milhões por dia.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
AGO-20	3.465.671	29.999	R\$ 49.569.195	R\$ 2.360.438	10,9%	100%
SET-20	5.889.636	40.072	R\$ 76.764.161	R\$ 3.655.436	10,0%	100%
OUT-20	5.926.681	44.764	R\$ 65.018.554	R\$ 3.096.122	8,3%	100%
NOV-20	5.963.902	47.986	R\$ 64.514.398	R\$ 3.225.720	8,0%	100%
DEZ-20	5.963.902	51.747	R\$ 85.069.794	R\$ 4.253.489	10,7%	100%
JAN-21	5.963.902	55.112	R\$ 71.485.467	R\$ 3.762.393	8,7%	100%
FEV-21	7.398.582	57.829	R\$ 82.395.251	R\$4.577.513	7,8%	100%
MAR-21	7.398.582	58.726	R\$ 105.754.402	R\$ 4.602.843	10,4%	100%
ABR-21	7.398.582	61.111	R\$ 82.894.989	R\$ 4.144.749	8,1%	100%
MAI-21	7.398.582	64.458	R\$ 103.355.631	R\$ 4.921.697	10,3%	100%
JUN-21	11.309.572	75.282	R\$ 135.007.828	R\$ 6.428.944	8,9%	100%
JUL-21	11.309.572	76.073	R\$ 74.886.104	R\$ 3.566.005	5,0%	100%

LIQUIDEZ DE MERCADO 12 MESES



VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



RESULTADOS

O Fundo aferiu resultado caixa de R\$ 15,01 milhões no mês de julho. As receitas somaram R\$ 16,64 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,64 milhões.

A classe *Equity* Loteamento segue apresentando resultados ascendentes, devido aos fatores descritos na seção "Comentários da Gestão", com destaque ao amadurecimento da carteira de recebíveis e ao sucesso dos lançamentos de novos empreendimentos.

A receita proveniente de CRI mostrou-se em linha com os meses anteriores, exceto junho 2021, quando o encerramento do semestre ensejou a distribuição de resultado acumulado na referida classe de ativos.

Do resultado de R\$ 15,01 milhões, R\$ 11,31 milhões foram distribuídos, o que representou R\$ 1,08 por cota. De acordo com o arcabouço normativo vigente, os Fundos Imobiliários são obrigados a distribuir 95% do resultado apurado por semestre.

A gestão gostaria de ouvir sua opinião sobre o TGAR11. Acesse esse [link](#) para preencher a pesquisa de satisfação.

Demonstrativo de Resultado ¹	Mai-2021	Jun-2021	Jul-2021	2021/1	2021/2
1. Total de Receitas	11.510.304	18.075.570	16.644.916	75.018.201	16.644.916
1.1 CRI	3.492.386	6.553.699	3.193.001	24.592.252	3.193.001
1.2 Recebíveis Loteamentos	205.836	213.900	185.400	1.184.333	185.400
1.3 Imóveis para renda	33.436	33.436	34.952	143.473	34.952
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	7.499.585	9.511.553	11.629.312	45.418.832	11.629.312
1.6 Equity MCMV ²	-	-	-	-	-
1.7 Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
1.8 Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
1.9 Fundos de Renda Fixa	279.061	1.303.314	1.595.757	2.803.471	1.595.757
1.10 Fundos de Investimento Imobiliário	-	-	6.494	-	6.494
1.11 Reembolso	-	459.669	-	875.840	-
2. Total de Despesas	-1.451.803	-14.284.992	-1.643.601	-20.812.627	-1.643.601
2.1 Taxa de Administração	-120.465	-100.761	-144.389	-555.780	-144.389
2.2 Taxa de Gestão	-882.799	-936.961	-979.666	-5.008.437	-979.666
2.3 Performance 2021 ³	-	-12.889.810	-	-12.889.810	-
2.4 Comissão	-56.282	-32.988	-49.283	-315.532	-49.283
2.5 Outras Taxas/Despesas	-392.257	-324.473	-470.263	-1.835.871	-470.263
3. Resultado – Caixa	10.058.501	3.790.578	15.001.315	54.205.574	15.001.315
4. Rendimento Distribuído	8.582.355	12.553.624	11.309.572	55.741.400	11.309.572

¹Não Auditado.

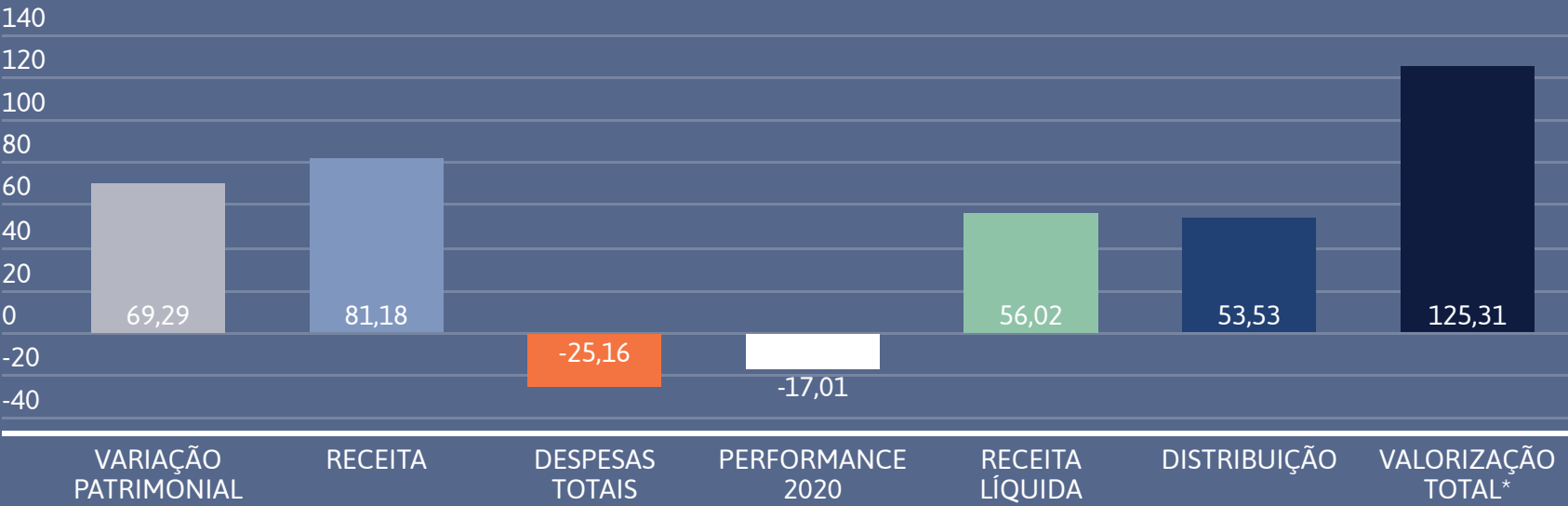
²Minha Casa Minha Vida.

³Provisionamento Anual (acumulado com base na variação da cota patrimonial, pode variar ao longo do exercício contábil)

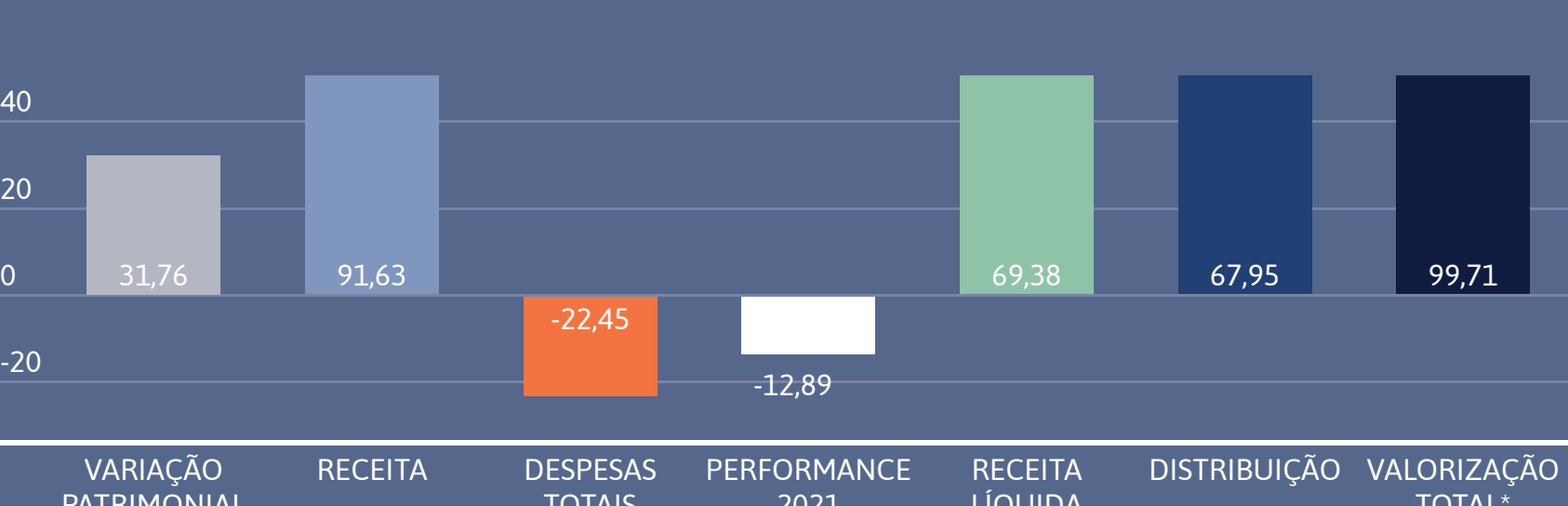
*Tributação:

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 - 2020 (R\$ MILHÃO)



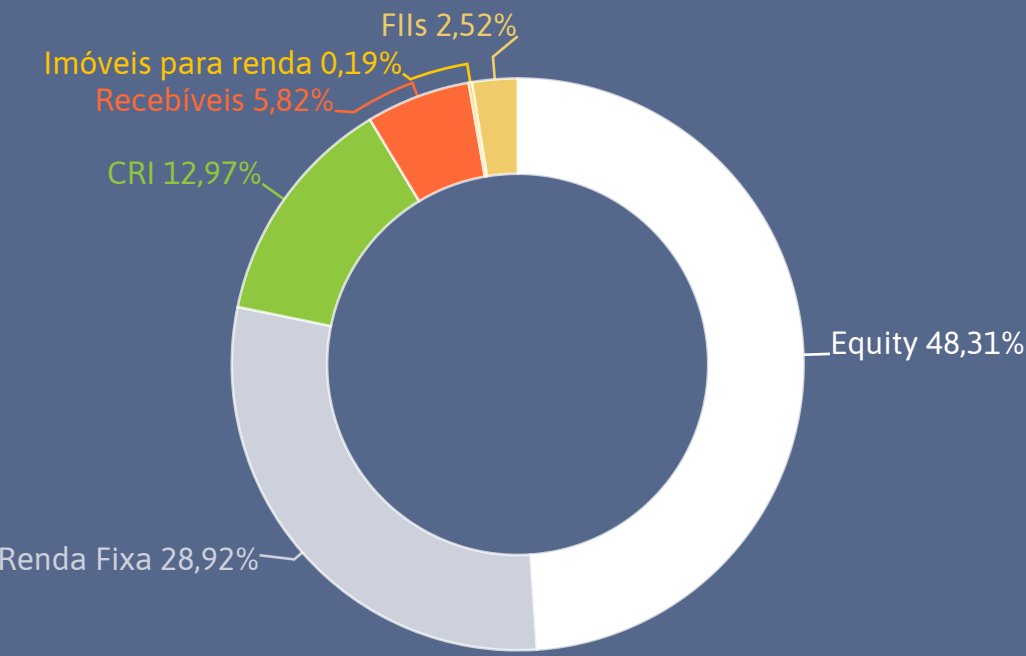
DETALHAMENTO RESULTADO - 2021 (R\$ MILHÃO)



*Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

RECEITAS POR TIPOLOGIA

*Julho/2021 - Considera todas as fontes de receita



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)

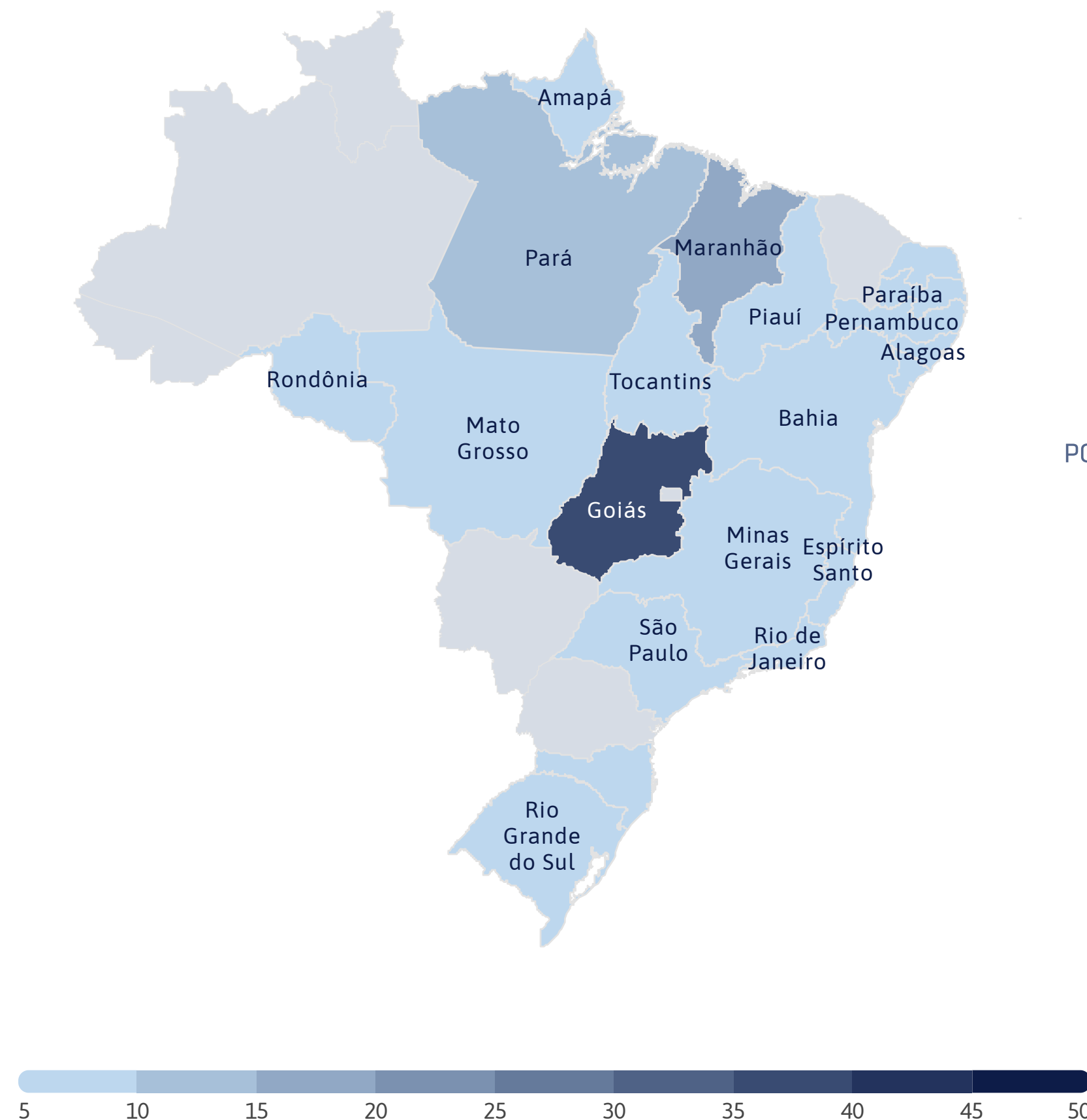
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

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).

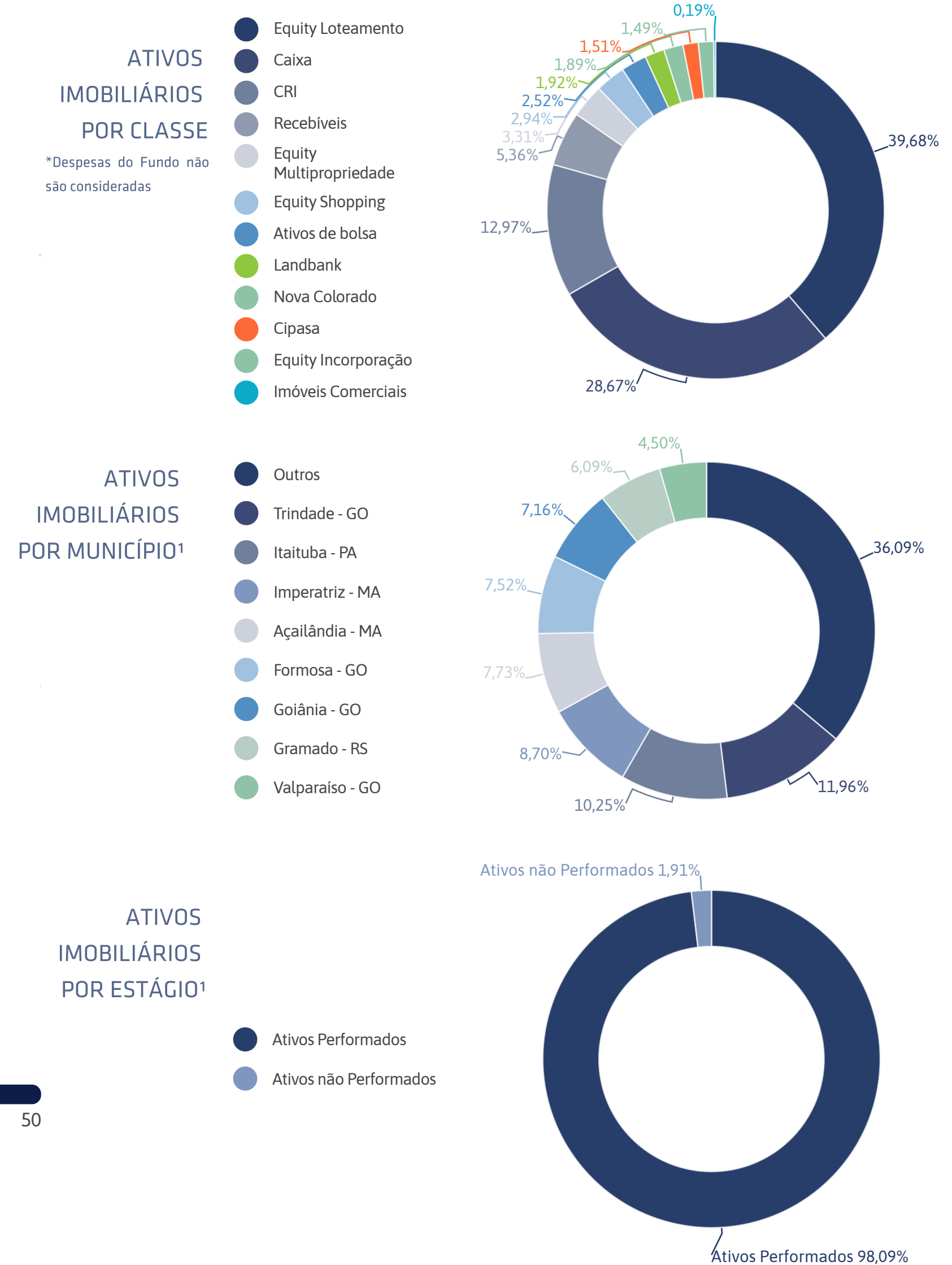
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em 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	ONDAS PRAIA RESORT	Porto Seguro (BA)	366ª	IGP-M	10,55%	Sênior	R\$ 21.786.130,52	1,47%	131,7 (>120%)	●	206,4% (>120%)	●	46,7%	●	2,2	95,8%	100,0%
2	PRAIAS DO LAGO	Caldas Novas (GO)	280ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 20.424.284,64	1,38%	62,7 (>100%)	●	80,0% (Waiver)	●	71,4%	●	2,0	74,2%	100,0%
3	GOLDEN GRAMADO	Gramado (RS)	142ª, 141ª e 143ª	IGP-M	15,00%	Única	R\$ 13.416.799,32	0,91%	125,3 (>130%)	●	178,4% (>130%)	●	51,3%	●	1,7	94,0%	100,0%
4	FERRASA	Olímpia (SP)	287ª e 291ª	IGP-M	12,40%	Sênior	R\$ 12.679.084,68	0,86%	160,8 (>130%)	●	185,6% (>130%)	●	42,5%	●	1,6	94,0%	99,8%
5	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 12.593.940,56	0,85%	298,5 (>120%)	●	374,3% (>120%)	●	21,4%	●	1,6	89,3%	100,0%
6	WATER PARK - SÃO PEDRO	São Pedro (SP)	241ª e 243ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 11.020.548,21	0,75%	102,9 (>130%)	●	112,7% (>130%)	●	49,6%	●	2,3	71,6%	69,7%
7	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia (GO)	309ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 10.882.445,66	0,74%	1062,3 (>110%)	●	247,4% (>130%)	●	39,6%	●	4,8	100,0%	100,0%
8	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 10.321.347,70	0,70%	213,3 (>130%)	●	221,3% (>130%)	●	64,2%	●	1,8	88,2%	100,0%
9	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 10.305.103,26	0,70%	143,4 (>130%)	●	151,9% (>130%)	●	27,2%	●	1,7	88,2%	100,0%
10	FRANZOLIN	Pulverizado (MS&SP)	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 10.131.060,04	0,68%	N/A	●	128,1% (>130%)	●	30,7%	●	3,4	83,8%	55,0%
11	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 9.711.039,34	0,66%	157,6 (>120%)	●	152,2% (>120%)	●	56,9%	●	4,4	95,4%	74,1%
12	SOLAR DAS ÁGUAS	Olímpia (SP)	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 6.730.485,14	0,46%	339,7 (>130%)	●	118,5% (Waiver)	●	49,1%	●	2,4	83,8%	91,1%
13	HANEI	São Paulo (SP)	161ª e 163ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 6.661.504,96	0,45%	N/A	●	189,9% (>110%)	●	47,9%	●	3,4	66,6%	29,6%
14	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 6.441.019,98	0,44%	222,8 (>120%)	●	264,7% (>120%)	●	30,2%	●	1,6	89,3%	100,0%
15	GVI	Gramado (RS)	575ª e 576ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.239.697,01	0,29%	690,1 (>110%)	●	188,2% (>110%)	●	21,9%	●	3,1	67,4%	81,4%
16	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.868.833,36	0,26%	478,2 (>120%)	●	293,8% (>120%)	●	25,7%	●	3,8	85,9%	99,5%
17	EVE BELLA	Itumbiara (GO)	1ª	IPCA	16,00%	Única	R\$ 3.408.050,12	0,23%	N/A	●	116,4% (>130%)	●	65,8%	●	3,9	71,5%	96,0%
18	TERRASSA	Itajaí (SC)	159ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 3.019.975,64	0,20%	N/A	●	186,0% (>130%)	●	16,6%	●	2,5	81,3%	38,6%
19	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia (GO)	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 2.731.033,26	0,18%	769,5 (>110%)	●	196,1% (>130%)	●	62,0%	●	4,2	100,0%	100,0%
20	URBANES SANTA MARIA	Santa Maria (RS)	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 2.287.962,89	0,15%	266,3 (>115%)	●	236,2% (>115%)	●	18,7%	●	2,5	67,7%	99,9%
21	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	191ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 2.147.667,19	0,15%	434,6 (>120%)	●	453,6% (>120%)	●	7,6%	●	3,6	45,8%	33,0%
22	FIX LAGUNA	Porto Nacional (TO)	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.801.115,93	0,12%	N/A	●	254,3% (>110%)	●	32,5%	●	6,6	84,8%	100,0%
23	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.657.600,67	0,11%	284,6 (>120%)	●	203,5% (>120%)	●	31,7%	●	3,4	85,9%	99,5%
24	SOLARIS SUL	Teresina (PI)	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.084.567,41	0,07%	316,8 (>120%)	●	325,1% (>120%)	●	20,6%	●	3,0	94,4%	100,0%
25	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 992.072,13	0,07%	445,8 (>130%)	●	423,6% (>130%)	●	19,9%	●	4,5	92,2%	100,0%
26	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 586.956,40	0,04%	296,9 (>130%)	●	292,8% (>130%)	●	28,8%	●	4,2	92,2%	100,0%
27	GRAMADO PARKS	Gramado (RS)	203ª	IPCA	12,00%	Sênior	R\$ 539.978,57	0,04%	343,4 (>125%)	●	638,2% (>125%)	●	12,8%	●	0,9	94,7%	100,0%
28	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	192ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 350.100,82	0,02%	359,6 (>120%)	●	413,9% (>120%)	●	9,0%	●	3,4	45,8%	33,0%
29	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 90.424,50	0,01%	138,6 (>120%)	●	136,4% (>120%)	●	63,5%	●	4,0	95,4%	74,1%
	Total						R\$ 191.910.829,91	12,97%	260,25%		193,34%		43,5%		2,6	85,91%	89,46%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1° T/20 17,86%
2° T/20 19,14%
3° T/20 19,02%
4° T/20 19,00%
1° T/21 18,02%
2° T/21 19,06%

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	ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>LOTEAMENTOS</i>			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
30	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	6,70%	1,33%	●	1,77%	R\$ 52.420.922	●	R\$ 63.172.678	100%	●	98%	100%	●	99%
31	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	5,10%	1,20%	●	1,02%	R\$ 96.288.800	●	R\$ 114.156.331	56%	●	77%	32%	●	45%
32	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,10%	1,57%	●	1,25%	R\$ 24.000.256	●	R\$ 59.295.517	95%	●	98%	100%	●	95%
33	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3,35%	2,10%	●	2,06%	R\$ 27.915.802	●	R\$ 41.106.898	73%	●	99%	100%	●	100%
34	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	3,12%	1,12%	●	1,64%	R\$ 29.004.062	●	R\$ 49.102.088	88%	●	82%	100%	●	99%
35	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,12%	0,79%	●	1,08%	R\$ 25.763.510	●	R\$ 88.385.255	71%	●	88%	59%	●	71%
36	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,80%	0,67%	●	0,70%	R\$ 12.935.982	●	R\$ 13.924.034	90%	●	100%	75%	●	100%
37	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	1,80%	1,64%	●	1,50%	R\$ 12.560.990	●	R\$ 54.954.939	81%	●	92%	41%	●	53%
38	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,71%	1,43%	●	1,53%	R\$ 20.373.770	●	R\$ 25.246.664	98%	●	93%	100%	●	100%
39	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,52%	1,37%	●	0,98%	R\$ 21.052.193	●	R\$ 29.767.214	62%	●	45%	88%	●	96%
40	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,50%	1,90%	●	1,90%	R\$ 18.881.150	●	R\$ 19.612.989	80%	●	85%	100%	●	100%
41	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,30%	1,43%	●	0,88%	R\$ 10.341.524	●	R\$ 11.568.348	58%	●	65%	40%	●	59%
42	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	1,00%	1,29%	●	1,05%	R\$ 7.542.316	●	R\$ 7.445.082	94%	●	98%	15%	●	47%
43	Residencial Laguna	Trindade GO	0,98%	0,90%	●	1,35%	R\$ 11.883.031	●	R\$ 18.499.440	100%	●	100%	33%	●	94%
44	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,95%	1,35%	●	1,35%	R\$ 10.560.692	●	R\$ 10.755.627	10%	●	34%	0%	●	8%
45	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,70%	1,40%	●	1,50%	R\$ 12.540.076	●	R\$ 40.261.067	70%	●	98%	4%	●	50%
46	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0,60%	1,04%	●	1,54%	R\$ 5.718.758	●	R\$ 9.513.716	100%	●	77%	100%	●	100%
47	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,55%	1,41%	●	1,52%	R\$ 4.092.565	●	R\$ 5.629.571	76%	●	79%	13%	●	55%
48	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,40%	1,17%	●	1,01%	R\$ 8.329.159	●	R\$ 10.681.259	31%	●	78%	0%	●	21%
49	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,25%	1,44%	●	1,71%	R\$ 51.572.052	●	R\$ 83.613.362	20%	●	47%	1%	●	3%
50	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,13%	1,45%	●	1,15%	R\$ 3.180.418	●	R\$ 4.231.953	31%	●	49%	38%	●	37%
	Total		39,68%	1,36%		1,41%	R\$ 466.958.028		R\$ 760.924.033	79,52%		86,85%	71,91%		80,18%

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
51	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	3,05%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	80%	78%	●	57%

Nº de ativos	AÇÃO		TICKER		% PL	Quantidade
52	Alphaville SA		AVLL3		2,00%	1.078.250
53	RBR High Grade		RBRR11		0,51%	75.689
54	Brio Crédito Estruturado		BICE11		0,01%	80
	Total				2,43%	



PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1º T/20 17,86%
2º T/20 19,14%
3º T/20 19,02%
4º T/20 19,00%
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%

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			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
	Cipasa	-	1,51%	1,99%		2,30%	72.884.599		72.884.599	-		-	-		-
55	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	54%		82%	85%		81%
56	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-		-	75%		87%	100%		100%
57	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-		-	100%		99%	100%		100%
58	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-		-	100%		99%	100%		100%
59	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	84%		94%	100%		100%
60	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-		-	86%		87%	100%		100%
61	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-		-	96%		97%	100%		100%
62	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
63	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	100%		94%	100%		100%
64	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-		-	82%		81%	100%		100%
65	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-		-	-		-	94%		90%	100%		100%
66	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	97%		97%	100%		100%
67	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	12%		40%	100%		81%
68	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	80%		90%	100%		100%
69	Bosque do Horto	Jundiaí SP	-	-		-	-		-	97%		99%	100%		100%
70	Parque Alvorada Marilia	Marília SP	-	-		-	-		-	90%		89%	100%		100%
71	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-		-	55%		56%	100%		100%
72	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-		-	62%		78%	100%		100%
73	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		95%	100%		100%
74	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim ES	-	-		-	-		-	88%		81%	100%		100%
75	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		99%	100%		100%
76	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-		-	99%		99%	100%		100%
77	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-		-	94%		94%	100%		100%
78	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-		-	94%		95%	100%		100%
79	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	94%		95%	100%		100%
80	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-		-	95%		100%	100%		100%
81	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
82	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-		-	97%		89%	100%		100%
83	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-		-	94%		91%	100%		98%
84	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-		-	95%		95%	100%		100%
85	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	99%		99%	100%		100%
86	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba SP	-	-		-	-		-	99%		95%	100%		100%



PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1º T/20 17,86%
2º T/20 19,14%
3º T/20 19,02%
4º T/20 19,00%
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%

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			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
87	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	91%	●	100%	100%	●	100%
88	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%	●	95%	100%	●	100%
89	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%	●	47%	35%	●	68%
90	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%	●	94%	100%	●	100%
91	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
92	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	95%	100%	●	100%
93	Granja Viana	Carapicuíba SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
94	Nova Esplanada	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
95	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
96	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	99%	●	99%	100%	●	100%
97	Urban Parque	Campinas SP	-	-		-	-		-	100%	●	99%	100%	●	100%
	Total		1,51%	1,99%		2,30%	72.884.599		72.884.599	88,79%		94,21%	98,09%		98,31%

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
	Nova Colorado		1,89%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345,81	●	R\$ 67.911.345,81						
98	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros SE	-	-		-	-		-	89%	●	89%	100%	●	100%
99	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe PE	-	-		-	-		-	96%	●	96%	100%	●	100%
100	Luar De Arapiraca	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	89%	●	89%	100%	●	100%
101	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	91%	●	91%	100%	●	100%
102	Luar De Jurity	Caruaru PE	-	-		-	-		-	91%	●	91%	100%	●	100%
103	Luar De Sumaré	Caruaru PE	-	-		-	-		-	84%	●	84%	100%	●	100%
104	Luar De Caruaru	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	92%	100%	●	100%
105	Luar De Canaã	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	92%	100%	●	100%
106	Luar Vale Do Assu	Assu RN	-	-		-	-		-	58%	●	58%	100%	●	100%
107	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras PB	-	-		-	-		-	53%	●	53%	100%	●	100%
108	Luar De Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	83%	●	83%	100%	●	100%
109	Luar De Estância	Estância/Aracaju SE	-	-		-	-		-	87%	●	87%	100%	●	100%
110	Luar De Itaberaba	Itaberaba BA	-	-		-	-		-	57%	●	57%	65%	●	65%
111	Luar De Lagarto	Lagarto SE	-	-		-	-		-	91%	●	91%	100%	●	100%
112	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	0%	●	0%	100%	●	100%
113	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	79%	●	79%	100%	●	100%
114	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	82%	●	82%	100%	●	100%
115	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia PB	-	-		-	-		-	99%	●	99%	100%	●	100%



PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1º T/20 17,86%
2º T/20 19,14%
3º T/20 19,02%
4º T/20 19,00%
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%

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> - LOTEAMENTOS - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
116	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios (AL)	-	-		-	-		-	99%	●	99%	100%	●	100%
117	Luar Do Campestre	Patos (PB)	-	-		-	-		-	72%	●	72%	100%	●	100%
118	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte (PE)	-	-		-	-		-	37%	●	37%	80%	●	80%
119	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca (AL)	-	-		-	-		-	97%	●	97%	100%	●	100%
120	Luar Do Príncipe	Toritama (PE)	-	-		-	-		-	80%	●	80%	100%	●	100%
121	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão (PE)	-	-		-	-		-	98%	●	98%	100%	●	100%
Total			1,89%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345,81	●	R\$ 67.911.345,81						

Nº de ativos	Imóveis Comerciais	LOCALIZAÇÃO	% PL	Cap rate	Ocupação física	Vacância Financeira	Índice de reajuste	início do contrato	Prazo do contrato	ABL
122	Garavelo Center	Goiânia GO	0,19%	9,99% a.a	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913m²

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
123	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,04%	1,26%	●	1,05%	R\$ 134.564.214,37	●	R\$ 207.893.807,05	80%	●	90%	100%	●	85%
124	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,56%	1,11%	●	1,66%	R\$ 8.634.593,94	●	R\$ 17.049.193,57	100%	●	97%	100%	●	100%
125	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,13%	0,96%	●	1,51%	R\$ 1.681.074,24	●	R\$ 3.654.333,68	100%	●	100%	100%	●	100%
126	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,10%	0,67%	●	0,89%	R\$ 941.545,57	●	R\$ 2.264.831,89	100%	●	93%	100%	●	100%
Total			5,82%	1,23%		1,12%	145.821.428		R\$ 230.862.166,19	82,71%		90,95%%	100,00%		87,03%

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - MULTIPROPRIIDADE				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
127	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,60%	1,13%	●	1,12%	3.763.763	●	6.983.843	96%	●	97%	68%	●	95%
128	Aqualand	Salinópolis PA	1,40%	2,12%	●	3,05%	115.483.123	●	227.943.009	49%	●	61%	2%	●	7%
Total			3,00%	1,59%		1,98%	119.246.886		243.926.852	75,17%		81,05%	38,75%		56,00%

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - INCORPORAÇÕES				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
129	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,35%	1,85%	●	2,94%	R\$ 5.316.293	●	R\$ 13.042.909	63%	●	65%	23%	●	63%
130	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,21%	2,01%	●	1,42%	R\$ 2.092.935	●	R\$ 2.649.334	100%	●	50%	11%	●	42%
131	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,13%	1,40%	●	1,59%	R\$ 3.029.102	●	R\$ 2.867.111	20%	●	25%	0%	●	0%
132	Talk Marista	Goiânia GO	0,12%	2,10%	●	3,30%	R\$ 4.213.079	●	R\$ 4.412.391	54%	●	54%	0%	●	24%
133	Wish Park	São Carlos SP	0,12%	2,23%	●	2,99%	R\$ 1.350.722	●	R\$ 1.379.417	66%	●	67%	0%	●	0%
134	Max Serra Dourada	Goiânia GO	0,12%	1,47%	●	1,21%	R\$ 4.937.695	●	R\$ 3.874.307	23%	●	40%	0%	●	1%
135	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,10%	2,01%	●	1,38%	R\$ 2.739.320	●	R\$ 1.948.580	36%	●	91%	0%	●	0%
136	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,09%	1,48%	●	1,07%	R\$ 21.067.634	●	R\$ 14.443.442	2%	●	4%	0%	●	0%



PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1º T/20 17,86%
2º T/20 19,14%
3º T/20 19,02%
4º T/20 19,00%
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%

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 - INCORPORAÇÕES				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
137	Soho Bueno	Goiânia GO	0,07%	3,29%	●	2,65%	R\$ 3.361.102	●	R\$ 2.471.002	40%	●	77%	0%	●	0%
138	Parque Dos Ingleses Liverpool	Itu SP	0,07%	1,30%	●	1,30%	R\$ 8.370.503	●	R\$ 8.370.502,74	10%	●	10%	0%	●	0%
139	Liv Urban Marista	Goiânia GO	0,06%	1,81%	●	1,81%	R\$ 8.715.270	●	R\$ 8.715.270	50%	●	80%	0%	●	0%
140	Parque Dos Ingleses Londres	Itu SP	0,03%	1,94%	●	1,94%	R\$ 11.707.410	●	R\$ 11.707.410,00	17%	●	17%	0%	●	0%
141	Gran Life	Anápolis GO	0,02%	1,72%	●	1,72%	R\$ 129.915.887	●	R\$ 129.915.887	30%	●	55%	0%	●	5%
142	Petra Living	Sorocaba SP	0,00%	2,18%	●	2,18%	R\$ 1.593.802	●	R\$ 1.593.802	15%	●	25%	0%	●	0%
Total			1,49%	1,88%		2,11%	R\$ 208.410.753,74		R\$ 207.391.364,74	49,80%		52,18%	6,95%		22,81%

Nº de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
143	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,62%	2,13%	R\$ 83.699.512	jul-21	Multipropriedade
144	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	0,28%	1,47%	R\$ 121.985.700	fev-23	Loteamento
145	Parque 47	Araguaína TO	0,20%	1,46%	R\$ 2.627.430	set-21	Loteamento
146	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,15%	2,13%	R\$ 14.963.413	dez-21	Incorporação horizontal
147	Residencial Monte Carmelo	Cristalina GO	0,12%	0,90%	R\$ 15.865.948	ago-21	Loteamento
148	Petrolina	Petrolina PE	0,12%	1,43%	R\$ 54.851.954	set-21	Loteamento
149	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,10%	1,43%	R\$ 9.679.191	nov-21	Loteamento
150	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0,10%	1,33%	R\$ 25.535.775	mar-22	Loteamento
151	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0,07%	1,35%	R\$ 23.238.118	set-21	Loteamento
152	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,06%	0,62%	R\$ 5.121.547	mai-22	Loteamento
153	Campos do Jordão	Campos do Jordão SP	0,04%	2,28%	R\$ 111.266.614	out-21	Multipropriedade
154	T-28	Goiânia GO	0,02%	1,77%	R\$ 8.263.933	abr-22	Incorporação vertical
155	Rua 12-A	Goiânia GO	0,02%	1,77%	R\$ 8.263.933	nov-21	Incorporação vertical
156	Mamute Cubatão	Cubatão SP	0,01%	2,56%	R\$ 10.249.753	ago-22	Incorporação vertical
157	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,00%	1,60%	R\$ 2.654.844	jun-22	Incorporação horizontal
158	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,00%	1,35%	R\$ 39.418.732	mai-23	Loteamento
159	Solange Incorporação	Trindade GO	0,00%	2,80%	R\$ 7.055.147	dez-21	Incorporação horizontal
Total			2,02%	1,68%	R\$ 544.741.544		



PORTFÓLIO - CRIs

Ondas Praia Resort	Praias do Lago	Golden Gramado	Hot Beach Olímpia	Gramado Termas Resort	Pinheiros	Olimpia Park Resort	Olimpia Park Resort
Série: 366ª	Série: 280ª	Série: 141ª, 142ª e 143ª	Série: 287ª e 291ª	Série: 457ª	Séries: 309ª e 310ª (Sênior e Subordinada)	Série: 365ª	Série: 364ª
Localização: Porto Seguro (BA)	Localização: Caldas Novas (GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/03/2027	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 15/05/2025	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/06/2033	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2026
Taxa emissão: 10,55% a.a. + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 15,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 12,40% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 10,00% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a + IPCA e 14,00% a.a + IPCA	Taxa emissão: 13,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 8,00% a.a.+IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 1,47%	% do PL: 1,38%	% do PL: 0,91%	% do PL: 0,86%	% do PL: 0,85%	% do PL: 0,74% e 0,18%	% do PL: 0,70%	% do PL: 0,70%
Cemara Loteamentos	Water Park	Franzolin	Gramado Termas Resort	Solar das Águas	União dos Lagos	Residencial Relva de Prata	Eve Bella
Série: 355º	Série: 241ª e 243ª	Série: 145ª	Série: 458ª	Série: 339ª	Série: 501ª e 502ª	Séries: 387ª e 388ª (Sênior e Subordinada)	Série: 1ª
Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: São Pedro (SP)	Localização: Pulverizado	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Campo Novo do Parecis (MT)	Localização: Jequitibá (MG)	Localização: Itumbiara (GO)
Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/09/2026	Vencimento:	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 20/11/2031	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/05/2025
Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 12,68% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+ IGP-M	Taxa de emissão: 12,08% + IPCA	Taxa emissão: 7,86% + IPCA e 15% + IPCA	Taxa de emissão: 16,00% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização:	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,66%	% do PL: 0,75%	% do PL: 0,68%	% do PL: 0,44%	% do PL: 0,45%	% do PL: 0,07 % e 0,04%	% do PL: 0,26% e 0,11%	% do PL: 0,23%
Fix Laguna	Solaris Sul	Gramado Parks Resort	Urbanes Santa Maria	Hanei	Cemara Loteamentos	Quaresmeira	
Série: 519ª	Série: 547ª	Série: 203ª	Série: 523ª	Séries: 161ª e 163ª	Série: 356º	Séries: 191ª e 192ª (Sênior e Subordinada)	
Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Pulverizado	Localização: Santa Maria (RS)	Localização: São Paulo SP	Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: Trindade (GO)	
Vencimento: 11/2029	Vencimento: 20/04/2028	Vencimento: 20/03/2023	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 20/01/2026	Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/01/2032	
Taxa de emissão: 9,15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 10% a.a + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 9,00% a.a. + IPCA	Taxa de emissão: 15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 15,12% + IPCA	Taxa de emissão: 11,00% a.a + IPCA e 13,90% a.a. + IPCA	
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: bullet	Amortização: mensal	Amortização: mensal	
% do PL: 0,12%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,04%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,45%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,15% e 0,02%	



PORTFÓLIO - Ativos de Bolsa



Alphaville S.A
Ticker: AVLL3
% do PL: 2,00%
Quantidade: 1.078.250
Preço Médio: R\$ 28,55



Brio Crédito Estruturado
Ticker: BICE11
% do PL: 0,01%
Quantidade: 80
Preço Médio: R\$ 1.000,00



RBR Rendimento High Grade
Ticker: RBRR11
% do PL: 0,51%
Quantidade: 75.689
Preço Médio: R\$ 99,09

PORTFÓLIO - CRIs



Terrassa
Série: 159ª
Itajaí SC
Vencimento: 20/03/2028
Taxa emissão: 9,00% a.a.+ IPCA
Amortização: mensal
% do PL: 0,20%



GVI
Série: 575ª e 576ª
Gramado RS
Vencimento: 20/06/2028
Taxa emissão: 9,50% a.a + IPCA
Amortização: mensal
% do PL: 0,29%

PORTFÓLIO - Ativo Comercial



Garavelo Center
Localização: Goiânia (GO)
Cap rate: 9,99% a.a
ABL: 2.913m²
% do PL: 0,19%

PORTFÓLIO - Cipasa / Nova Colorado



Cipasa Urbanismo
VGv: R\$ 2.740.438.469
% do PL: 1,51%
Quantidade de empreendimentos: 43
Acesse o Relatório



Nova Colorado
VGv: R\$ 1.121.348.980
% do PL: 1,89%
Quantidade de empreendimentos: 24

PORTFÓLIO - Lotes em Estoque



Bairro Planejado Solange
Localização: Trindade (GO)
VGv: R\$ 135,30 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
% do PL: 5,04%

[Acesse o Relatório](#)



Jardim Maria Madalena
Localização: Turvânia (GO)
VGv: R\$ 8,06 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
% do PL: 0,56%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Portal do Lago I e II
Localização: Catalão (GO)
VGv: R\$ 2,12 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
% do PL: 0,10%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade (GO)
VGv: R\$ 2,81 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
% do PL: 0,13%

[Acesse o Relatório](#)

PORTFÓLIO - Equity Performado



Pérola do Tapajós
Localização: Itaituba (PA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ R\$ 88,08 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
% do PL: 6,70%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Jardim Europa
Localização: Formosa (GO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 122,63 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
% do PL: 5,10%

[Acesse o Relatório](#)



Brasil Center Shopping
Localização: Valparaíso (GO)
Tipo: Shopping
ABL: 9.954 m²
% do PL: 3,05%



Portal do Sol Green e Garden
Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 411,65 milhões
Área Vendável: 632.947 m²
% do PL: 3,35%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Cidade Nova I
Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 103,71 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
% do PL: 4,10%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Cidade Nova II
Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 74,65 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
% do PL: 1,80%

[Acesse o Relatório](#)

PORTFÓLIO - Equity Performado

	
Residencial Laguna	Residencial Masterville Juína
Localização: Trindade (GO)	Localização: Juína (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 15,07 milhões	VGv: R\$ 32,53 milhões
Área Vendável: 49.200 m²	Área Vendável: 79.625 m²
% do PL: 0,98%	% do PL: 1,30%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório
	
Condomínio Teriva Campina Grande	Residencial Morro dos Ventos
Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Rosário Oeste (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGL: R\$ 33,89 milhões	VGv: R\$ 7,11 milhões
Área Vendável: 86.750 m²	Área Vendável: 27.845 m²
% do PL: 0,55%	% do PL: 0,60%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório
	
Residencial Jardim do Éden	Loteamento Bandeirantes
Localização: Águas Lindas (GO)	Localização: Curionópolis (PA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 83,81 milhões	VGv: R\$ 28,15 milhões
Área Vendável: 272.000 m²	Área Vendável: 149.000 m²
% do PL: 0,13%	% do PL: 1,50%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

					
Aqualand	Vitta Novo Mundo	Cidade Viva Campo Verde	Horizonte Flamboyant	Reserva Pirenópolis	Kota Bulan
Localização: Salinópolis (PA)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Pirenópolis (GO)	Localização: Votuporanga (SP)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Incorporação
VGv: R\$ 469 milhões	VGv: R\$ 21,19 milhões	VGv: R\$ 51,51 milhões	VGv: R\$ 202,02 milhões	VGv: R\$ 329,0 milhões	VGv: R\$ 158,13 milhões
Área Vendável: 24.312m²	Área Vendável: 5.606 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 43.888 m²	Área Vendável: 22.748 m²	Área Vendável: 55.613,88 m²
% do PL: 1,40%	% do PL: 0,21%	% do PL: 0,70%	% do PL: 0,20%	% do PL: 0,62%	% do PL: 0,09%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório
					
Parque Benjamim	Varzea Grande Empreendimentos I	Jardim Gramado	Parque da Mata	Talk Marista	Residencial Jardim Monte Carmelo
Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Cristalina (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 31,55 milhões	VGv: R\$ 32,49 milhões	VGv: R\$ 115,95 milhões	VGv: R\$ 36,34 milhões	VGv: R\$ 59,52 milhões	VGv: R\$ 39 milhões
Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 140.000 m²	Área Vendável: 24.750 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 114.378 m²
% do PL: 1,00%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,40%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,12%
Acesse o Relatório			Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	
					
Cidade Viva São Domingos	Duo Sky Garden	Wish Park	Residencial Masterville I	Petrolina	Varzea Grande Empreendimentos II
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Carlos (SP)	Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Petrolina (PE)	Localização: Várzea Grande (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 19,20 milhões	VGv: R\$ 39,81 milhões	VGv: R\$ 36,6 milhões	VGv: R\$ 14,16 milhões	VGv: R\$ 220 milhões	VGv: R\$ 30,82 milhões
Área Vendável: 37.440 m²	Área Vendável: 10.229 m²	Área Vendável: 6.531 m²	Área Vendável: 56.157 m²	Área Vendável: 1.100.00 m²	Área Vendável: 96.600 m²
% do PL: 0,10%	% do PL: 0,10%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,10%
	Acesse o Relatório				



PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento



Soho Bueno
Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação
VGv: R\$ 48,98 milhões
Área Vendável: 10.528 m²
% do PL: 0,07%

Park Bahia
Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)
Tipo: Fracionado
VGv: R\$ 174,25 milhões
Área Vendável: 2.085.309m²
% do PL: 0,28%

Wish Morumbi
Localização: Araraquara (SP)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 49,62 milhões
Área Vendável: 9.535 m²
% do PL: 0,13%

T-28
T-28
Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 49,20 milhões
Área Vendável: 10.528 m²
% do PL: 0,02%

Esmeralda dos Tapajós
Localização: Itaituba (PA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 115,19 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
% do PL: 0,25%

Parque 47
Localização: Araguaína (TO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 25,73 milhões
Área vendável: 150.000m²
% do PL: 0,20%

Solange Incorporação
Localização: Trindade (GO)
Tipo: Incorporação Horizontal
VGv: R\$ 97,89 milhões
Área Vendável: 34.681 m²
% do PL: 0,00%

Acesse o Relatório				Acesse o Relatório		
------------------------------------	--	--	--	------------------------------------	--	--

Residencial Cristal
Localização: Cristalina (GO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 176 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
% do PL: 0,00%

Residencial Braviello
Localização: Sorriso (MT)
Tipo: Incorporação
VGv: R\$ 30 milhões
Área Vendável: 7.725 m²
% do PL: 0,00%

Max Serra Dourada
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 39,18 milhões
Área Vendável: 11.241,62 m²
% do PL: 0,12%

Liv Urban Marista
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 58,1 milhões
Área Vendável: 15.232m²
% do PL: 0,06%

Jardim Walnyza
Localização: Campina Grande (PB)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 32,87 milhões
Área Vendável: 105.500 m²
% do PL: 0,95%

Rua 12-A
Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 68,6 milhões
Área Vendável: 14. 583m²
% do PL: 0,02%

Parque dos Ingleses Londres
Localização: Itu (SP)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 151,00 milhões
Área Vendável: 21.600 m²
% do PL: 0,03%

				Acesse o Relatório		
--	--	--	--	------------------------------------	--	--

Gran Life
Localização: Anápolis (GO)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 135,31 milhões
Área Vendável: 21.777 m²
% do PL: 0,02%

Petra Living
Localização: Sorocaba (SP)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 62,26 milhões
Área Vendável: 19.622 m²
% do PL: 0,00%

Parque dos Ingleses Liverpool
Localização: Itu (SP)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 98,00 milhões
Área Vendável: 21.600 m²
% do PL: 0,07%

Mamute Cubatão
Localização: Cubatão (SP)
Tipo: Incorporação Vertical
VGv:
Área Vendável:
% do PL: 0,01%

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



Tese de Invest.	Público alvo	Objetivo de retorno	Liquidez Cotização/liquidação	Aplicação inicial	Taxa de adm.	Taxa de per.
Crédito privado	Invest. qualificado	CDI+3% a.a	Até D ¹ +30/D+0	R\$ 1000,00	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:	PoC: é a sigla em inglês para Percentage of Conclusion, método contábil para o reconhecimento de receita de vendas em razão de evoluções 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 a Lâmina de informações essenciais 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
- 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, N° 4055
Ed. Helbor Lead Office Faria Lima, Conj. 1105
Itaim - São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, N° 325
Ed. Trend Office Home, 12° andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

