



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

AGO ~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\$ 1.449.773.981

Patrimônio Líquido: R\$ 1.471.716.087

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](#)

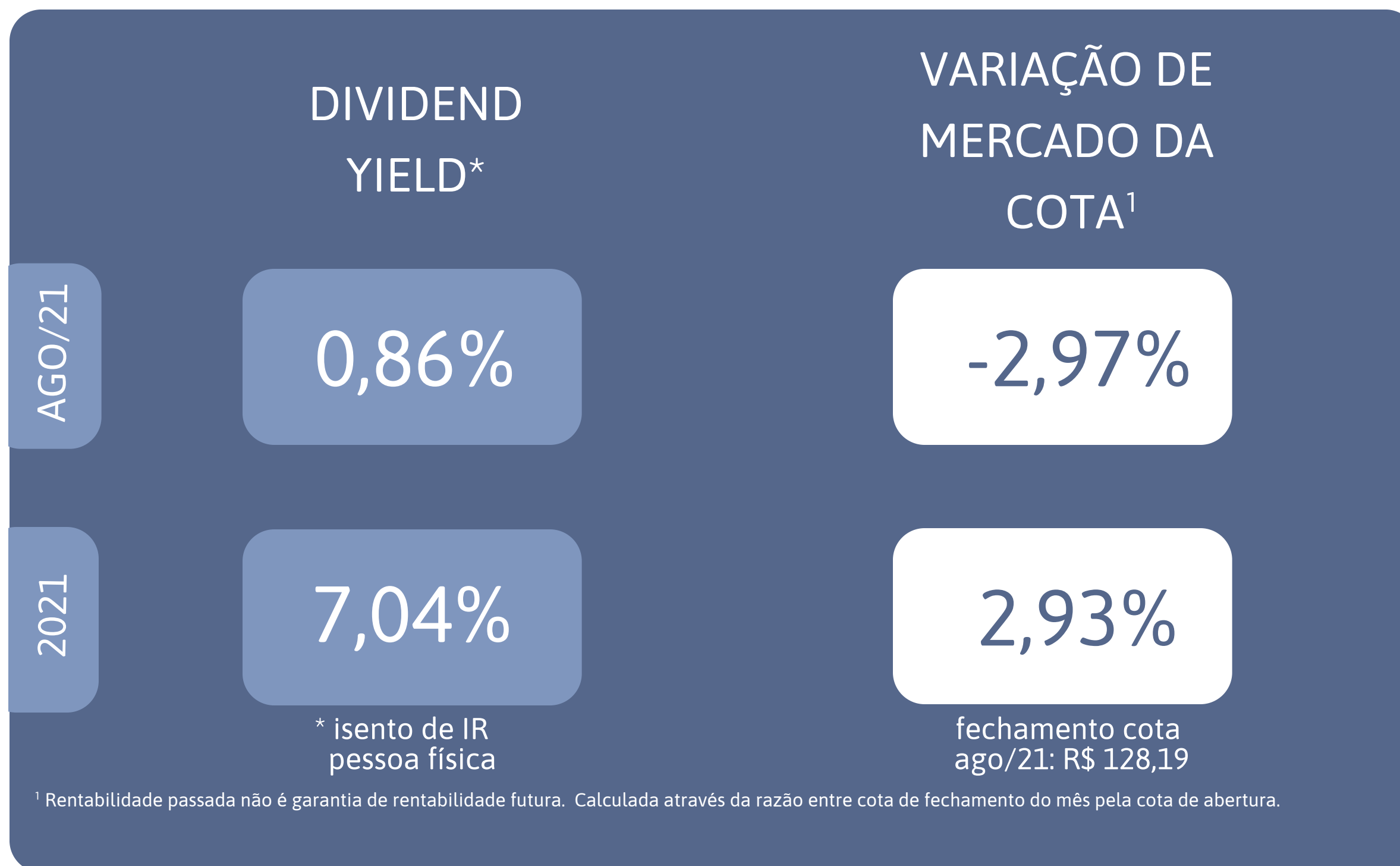
*Tributação:

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.

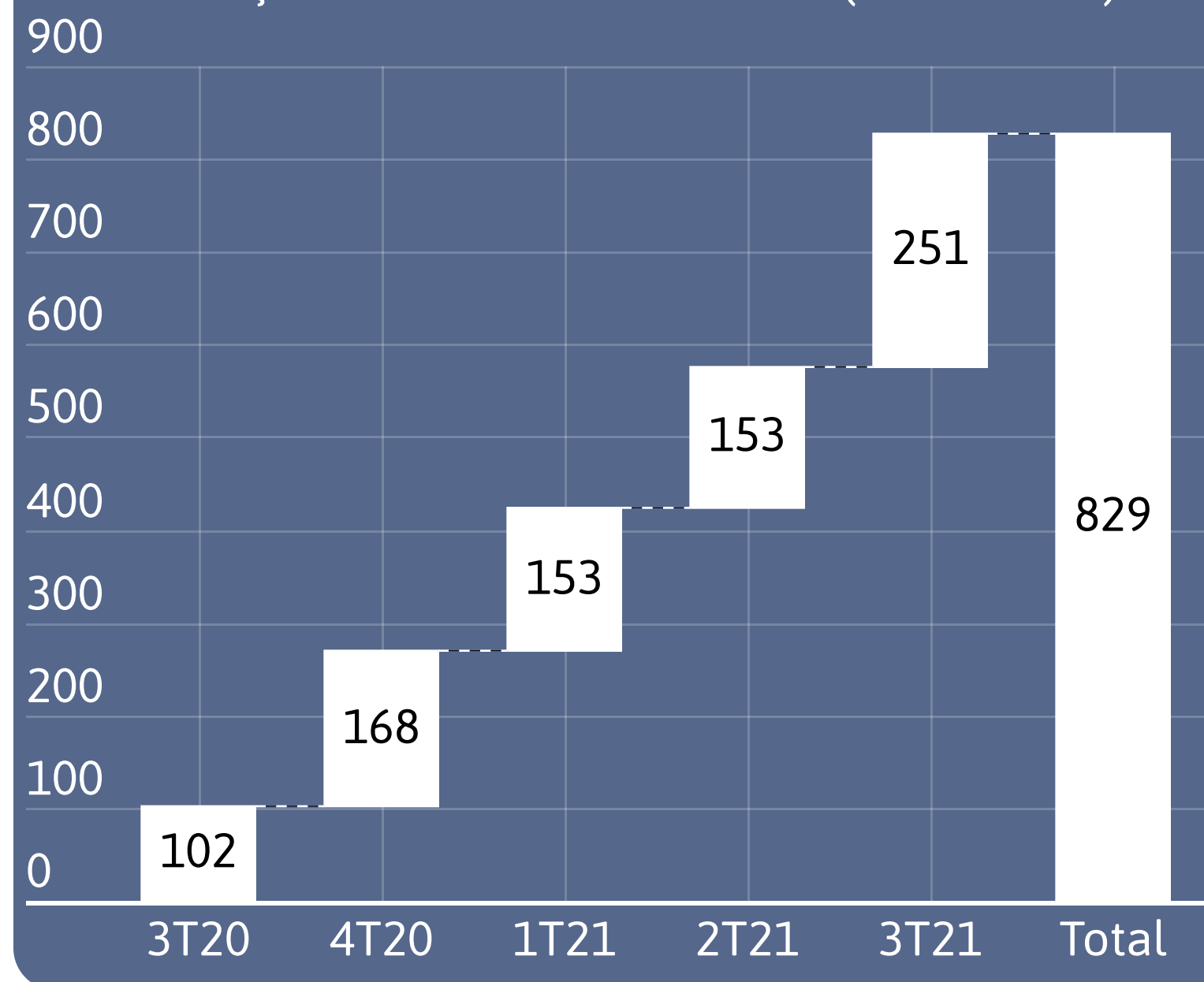
Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência. Para maiores informações, acesse nosso site www.tgar11.com.br, e confira nossa [apresentação institucional](#).



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

162 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 99 MUNICÍPIOS

ALOCAÇÕES NOS ÚLTIMOS 12 MESES (EM MILHÕES)



Em agosto de 2021, foram alocados R\$ 116,3 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 bastante acima da média mensal de R\$ 69,09 milhões nos últimos 12 meses, o que faz deste um trimestre de destaque em termos de alocação.

Com relação aos ativos de crédito, foram realizados reforços em duas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), conforme detalhado mais a frente. Já em relação ao desenvolvimento de ativos de *equity* que já compunham o portfólio do Fundo foi destinado o montante de R\$ 43,95 milhões.

O ritmo de desenvolvimento dos empreendimentos da carteira, bem como a originação de novas oportunidades, segue acelerado: nos últimos doze meses até agosto, foram alocados R\$ 829,1 milhões, dentre *equity*, ativos de bolsa e de crédito, o que corresponde à média de R\$ 69,09 milhões por mês.

Nesse mês o Fundo distribuiu R\$ 1,10 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 128,19), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 0,86%, ou, em termos anualizados, de 10,80%.

O Fundo encerrou o mês de agosto com 53,10% 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 sólido apresentado por essa classe de ativos tem como fatores, principalmente: (i) o contínuo amadurecimento da carteira, com sucesso de vendas no lançamento de novos empreendimentos e novas etapas; (ii) 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 2T21

No dia 31 de agosto foi publicado mais um *Release* de Resultados, este último referente ao 2º trimestre de 2021 ([link](#)). Neste relatório são expostos em detalhes os resultados operacionais referentes ao 2T21, contemplando a performance de lançamentos, unidades vendidas, velocidade de vendas e de obras.

Dentre os destaques do trimestre vale citar a elevação do somatório do valor presente dos recebíveis dos ativos da carteira (à taxa de cada ativo), que foi aferido em R\$ 1,15 bilhão. Já o VGV vendido (referente à participação do Fundo em cada empreendimento), encerrou o 2º trimestre no patamar de R\$ 1,22 bilhão, enquanto que o VGV total (também referente à participação do Fundo) ficou em R\$ 4,04 bilhões..

Foram lançados R\$ 131,05 milhões em VGV no trimestre, aproximadamente o dobro em relação ao período anterior. Não só os lançamentos foram acelerados no período, as vendas também comportaram-se bem: R\$ 185,43 milhões vendidos no período, aumento de 75,50% frente ao 1º trimestre.

O próximo *Release* de Resultados referente ao 3º trimestre está previsto para o fim de outubro.

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.

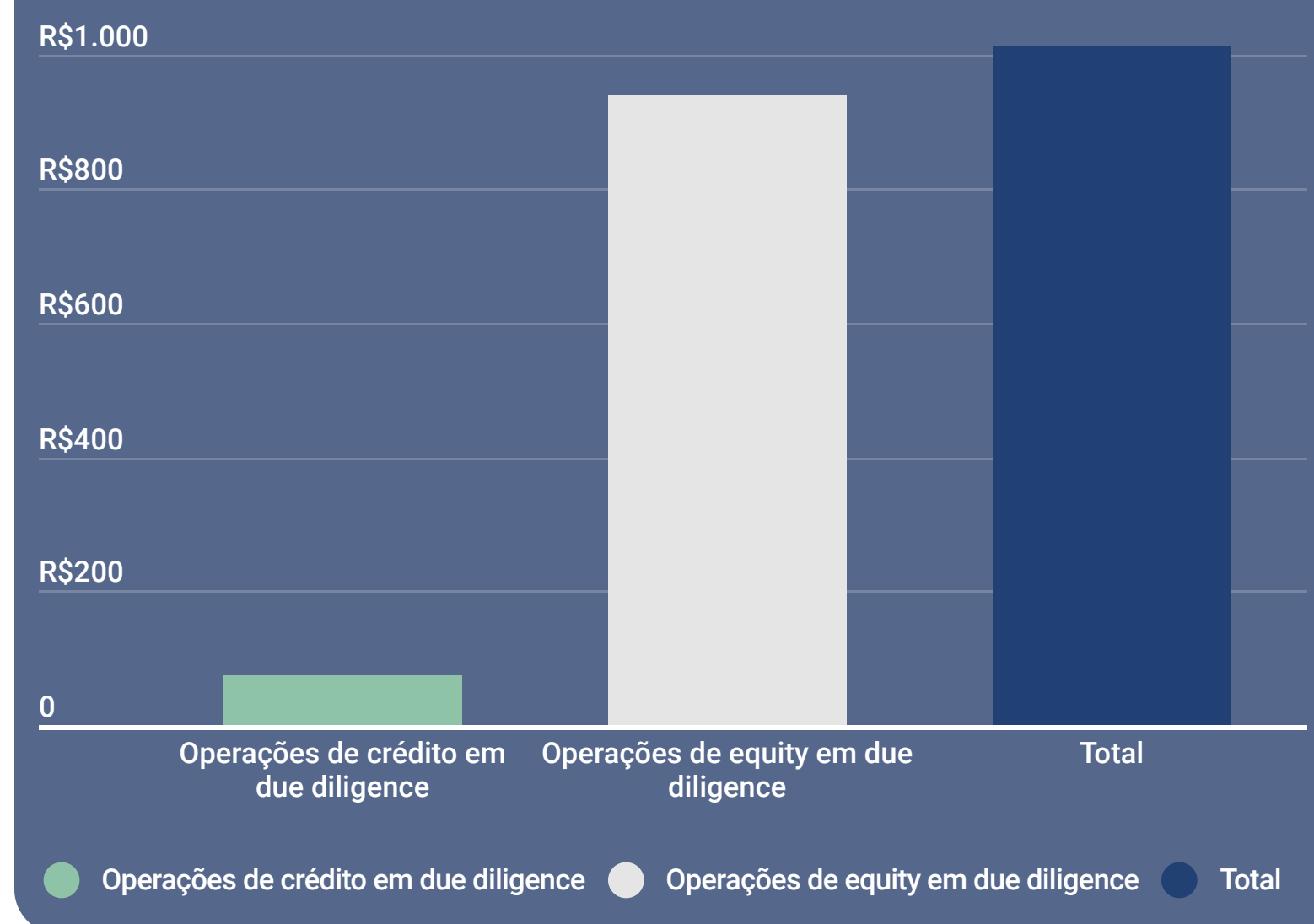
Dessa maneira, apenas para novos ativos, sem contar o dispêndio no desenvolvimento de ativos já detidos, o investimento potencial está em aproximadamente R\$ 1,01 bilhão, valor esse equivalente a 69% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo no fechamento de agosto, de R\$ 1,47 bilhão. Ressaltando, novamente, 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 aprovadas em comitê e que estão em diligência jurídica, tendo o MoU (Memorandum of Understanding, ver seção Glossário) já assinado. Importan-

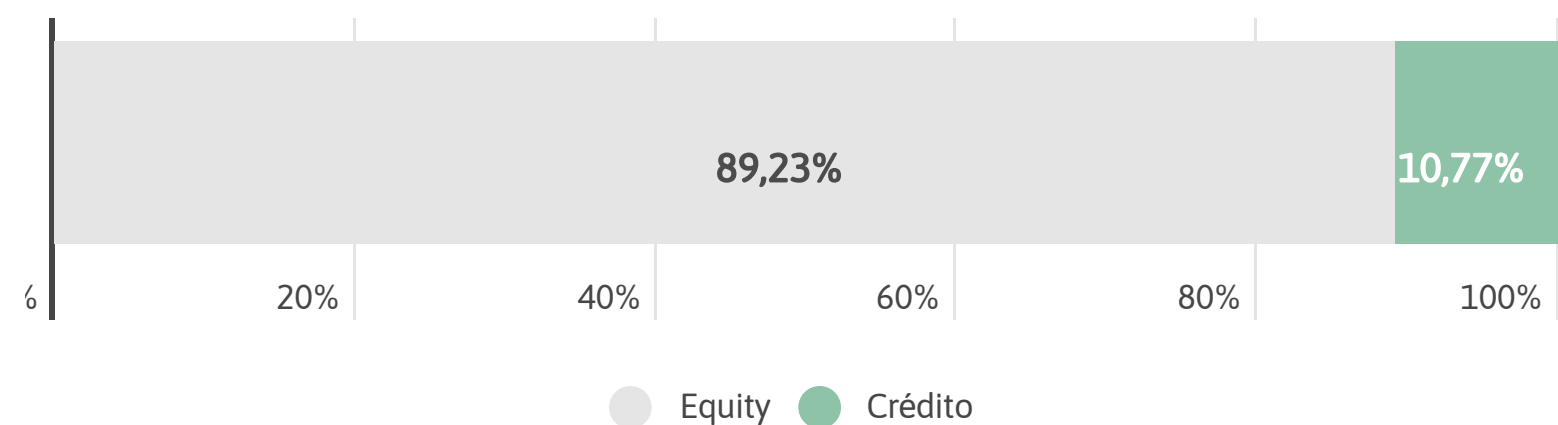
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

-te 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)



Percentual do *pipeline* entre CRIs e *Equity*



Gestão de caixa eficiente

Após o encerramento da 10ª Emissão em maio, quando foram captados R\$ 503 milhões, a Gestão tem sido célere na alocação dos recursos, conforme explanado na página anterior, e em linha com o exposto na seção “Pipeline TGAR11”. Ainda assim, a Gestão entende que, apesar do bom ritmo de alocação em ativos core, há como gerar mais valor ao cotista com os recursos que ainda permanecem em caixa.

Os últimos meses têm se mostrado desafiadores aos ativos negociados em bolsa, conforme se pôde perceber no comportamento do Ibovespa e do IFIX, devido, em grande parte, tanto ao fluxo de notícias do meio político (precatórios, CPI da Covid, reforma tributária, entre outros), quanto à resiliência das métricas de inflação.

O referido cenário fez com que alguns fundos imobiliários com sólidos portfólios negociassem a cotações atrativas, inclusive com descontos relevantes frente ao valor contábil de seus ativos, mesmo com a manutenção da perspectiva de continuidade do pagamento de bons dividendos. Isto posto, foi possível a montagem de algumas posições, conforme detalhado logo abaixo, com excelentes *ratios* de *yield on cost* (ver seção “Glossário”) esperados, o que deverá reforçar as distribuições mensais de resultado aos cotistas nos próximos meses.

A tese de alocação prioriza grandes fundos com *track record* de gestão comprovado, portfólio conservador, bom histórico e boas expectativas de dividendos, bem como possibilidade de ganho patrimonial oriundo de relações P/VP atrativas. O volume total de recursos do caixa geridos nesta estratégia poderá representar, inicialmente, no máximo 5% do patrimônio líquido (PL) do Fundo.

Baseando-se nessa tese e premissas, o Fundo fez alocação em três FII's: (i) RBR Rendimentos *High Grade* (RBRR11) (0,50% do PL do Fundo); (ii) JS *Real Estate* Multigestão (JSRE11) (0,24% do PL do Fundo); (iii) e BTG Pactual *Corporate Office Fund* (BRCR11) (0,04% do PL do Fundo).

O RBRR11 é um fundo de papel gerido pela RBR Asset com três estratégias de investimentos: (i) Core, principal estratégia e responsável por 83% do PL em julho, investe em CRIs *High Grade* com *rating* RBR mínimo A; (ii) Tático, representando 10% do PL, investe em CRIs com taxas abaixo da carteira Core mas com potencial de ganho de capital no médio/curto prazo, e FII's de crédito com desconto frente ao valor patrimonial; (iii) e Liquidez, representando 7% do PL.

O JSRE11 é um fundo de lajes corporativas gerido pela Safra Asset que possui cinco prédios em áreas nobres, sendo quatro em São Paulo (SP) e um no Rio de Janeiro (RJ). O JSRE possui praticamente todo seu patrimônio imobilizado nesses prédios, sendo os seus inquilinos empresas multinacionais e nacionais de médio e grande porte, com a maioria (64%) dos seus contratos reajustados a IGP-M e 72% com prazo de vencimento superior a 2025.

O BRCR11 é um fundo de lajes corporativas gerido pelo BTG Pactual Gestora de Recursos que atualmente tem suas propriedade distribuídas em quatorze prédios, majoritariamente classes AAA e A, no Rio de Janeiro (RJ) e São Paulo (SP). O fundo tem como principais locatários empresas de primeira linha como a Petrobrás, Samsung, Volkswagen, Cargil e Sanofi. Cerca de metade dos contratos estão datados com vencimentos em prazos superiores a 2025 com divisões praticamente igualitária entre IGP-M e IPCA como indexadores inflacionários.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity* alguns eventos merecem destaque: (i) grande número de vendas no empreendimento Esmeralda do Tapajós, localizado em Itaituba (PA), que foi lançado em abril de 2021 e finalizou o mês de agosto com 62% das unidades disponíveis vendidas, um avanço de 15% frente ao mês anterior; (ii) avanços significativos de obras em diversos empreendimentos, com ênfase para o Residencial Jardim Europa (avanço de 12% no mês, para o consolidado de 57%) e Residencial Masterville Juína (avanço de 9% no mês, para o consolidado de 68%); (iii) integralização de dois empreendimentos já operacionais, o Tempus Palme, uma incorporação vertical, e o Pipa Privilege Ocean, um multipropriedade; (iv) liberação de 54 unidades para venda no Cidade Viva Campo Verde, loteamento que encerrou o mês de julho com apenas 2% das suas unidades disponíveis em estoque.

Loteamento (inclui *landbank*, carteira de recebíveis, Cipasa e Nova Colorado) 53,74% do PL

A classe de *Equity* Loteamento é responsável por 53,74% do PL do Fundo, correspondendo ao montante de R\$ 790,94 milhões. A classe conta com 101 empreendimentos, dos quais 92 estão com obras e/ou vendas iniciadas (53,10% do PL) e 9 ainda não possuem nem obras nem vendas iniciadas sendo, portanto, considerados *landbank* (0,64% do PL).

O bom volume de distribuição de resultados mantido nesta classe de ativos no mês de agosto teve como protagonistas os empreendimentos: (i) Residencial Cidade Nova I, localizado em Imperatriz (MA); (ii) Park Jardins, localizado em Açailândia (MA); (iii) Loteamento Bandeirantes, localizado em Curionópolis (PA); (iv) Masterville Juína, localizado em Juína (MT); (v) e Jardim Europa, localizado em Formosa (GO). Vale a pena reforçar a correlação do desempenho desses empreendimentos com a tese de alocação geográfica do Fundo, apresentada na seção "Portfólio".

O Residencial Cidade Nova I apresenta 96% das suas unidades disponíveis e apenas 30 unidades a serem lançadas. É um dos principais ativos do Fundo, representando 4,25% da carteira. Ele tem uma presença mais constante entre os

principais responsáveis pelos resultados gerados na classe de *Equity* Loteamento, conforme demonstrado na seção "Resultados", por ter um alto percentual vendido, presença que deverá ser ainda mais relevante devido ao fato de o Fundo ter aumentado a participação no ativo durante esse trimestre, possibilitando fazer jus a uma maior parcela dos recebimentos e, com isso, elevando o patamar de distribuição do empreendimento ao Fundo e, do Fundo,, aos cotistas.

Assim como o Residencial Cidade Nova I, o Residencial Park Jardins tem importante posição no patrimônio líquido do Fundo, representando 2,30%. Ele possui 87% das suas unidades vendidas e 76% das obras realizadas, possibilitando uma carteira de recebíveis consolidada e com baixa necessidade de aportes para finalização das obras. O ativo ainda tem 503 unidades a serem lançadas, possibilitando incrementos consideráveis na carteira de recebíveis a curto prazo. A previsão de término das obras do empreendimento é no segundo semestre de 2021.

O Loteamento Bandeirantes foi integralizado pelo Fundo em abril desse ano com uma carteira de recebíveis já consolidada e obras concluídas, de maneira que eventuais aparições dele entre os principais responsáveis pela distribuição é esperada. O empreendimento apresenta 90% das suas unidades disponíveis vendidas, aumento de 5% frente aos 85% registrados no mês anterior, demonstrando considerável volume de vendas, ainda mais importante se levado em conta que o empreendimento não possui novos lotes a serem lançados.

O Residencial Jardim Europa tem tido participação quase constante entre os principais responsáveis pela distribuição do Fundo, sendo o segundo maior ativo do *portfólio*, representando 5,30% do Patrimônio Líquido, com 75% das suas unidades disponíveis vendidas e 57% das suas obras finalizadas. O ativo recentemente lançou sua quinta etapa e a previsão de entrega da sexta e última etapa é até o fim do primeiro semestre de 2022, sendo esperada continuidade do ritmo de comercialização observado nos últimos meses, com 55 vendas líquidas realizadas em agosto e 62 em julho.

CIPASA/Nova Colorado 3,42% 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. 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) e 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 loteamento Alvorá Villagio, que comercializou 10 lotes em agosto. No consolidado geral, o desempenho da carteira manteve um fluxo em linha com os meses anteriores, com 46 vendas realizadas até o fechamento do mês. No resultado comercial consolidado, foram vendidos no mês R\$ 7,46 milhões, segundo melhor resultado no período de 12 meses.

Referente à Nova Colorado S.A, o destaque vai para o loteamento Luar do Norte, que comercializou 36 unidades líquidas em agosto. No consolidado geral, a carteira teve 45 vendas líquidas, gerando um VGV de R\$ 2,35 milhões no mês.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Certificados de Recebíveis Imobiliários - 10,50% do PL

O Fundo encerrou o mês de agosto com 10,50% do seu PL alocado em 35 séries de CRI, distribuídos em 8 estados, correspondendo ao valor de R\$ 154,46 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI manteve-se em 11,49% a.a. A porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, encerrou agosto em 54,84%.

Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 84,79% vendidos e com 84,90% 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 215,07%. 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 200,04%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 2,15 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 2,00 vezes maior que o saldo devedor.

No mês o Fundo teve dois pré-pagamentos importantes: (i) Praias do Lago, 366ª Série Sênior, que representava 1,38% do PL do Fundo em julho; e (ii) Ondas Praia Resort, 280ª Série Única, que representava 1,47% do PL do Fundo no sétimo mês do ano..

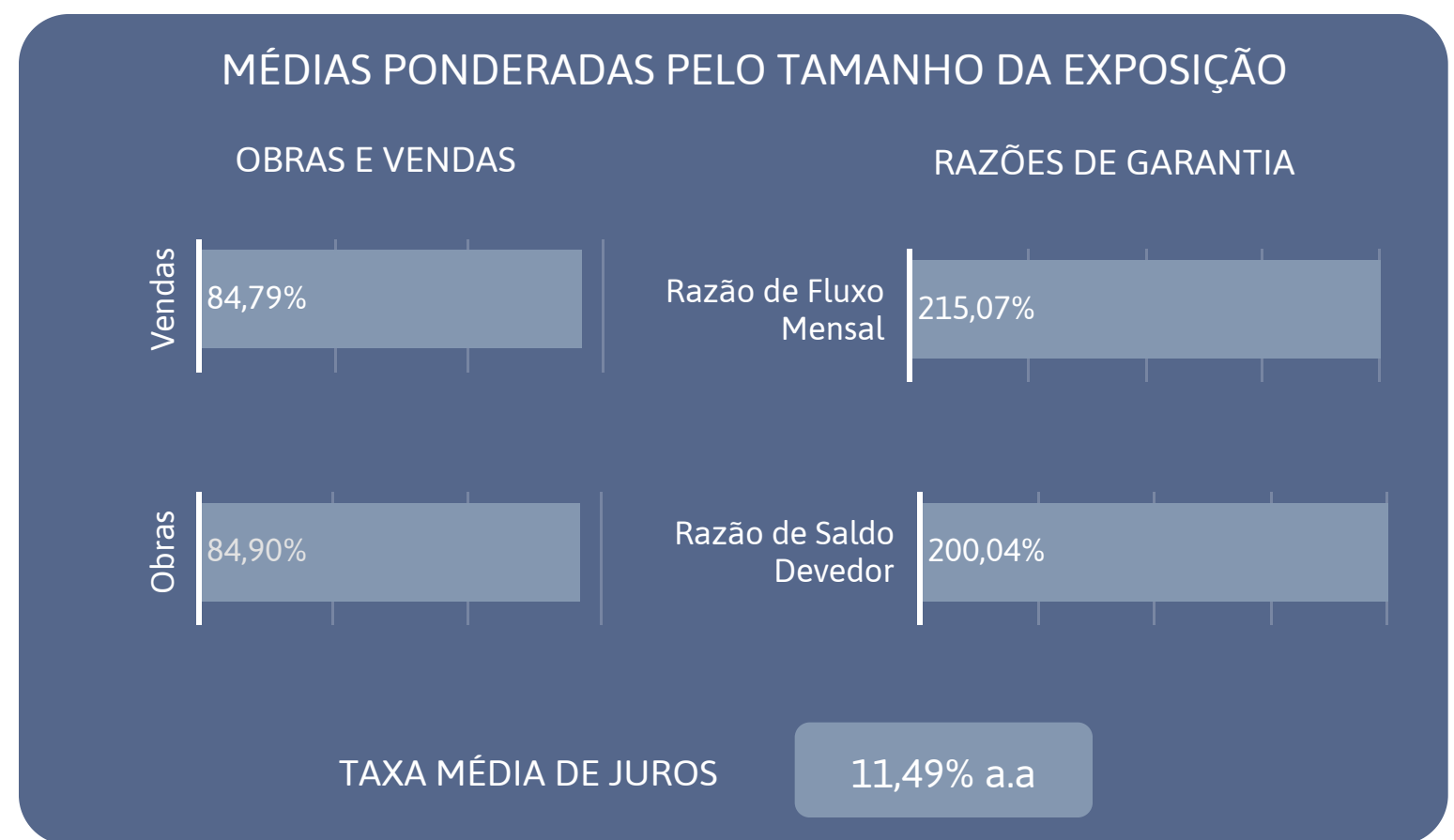
Ambas as operações constavam entre as maiores operações de CRIs da carteira e estavam em monitoramento, conforme pode ser verificado na seção de riscos dos *Releases* de Resultados do 1T21 e 2T21.

Desde o momento da solicitação do *waiver* em ambas as operações, a Gestão trabalhou de maneira ativa para garantir os investimentos feitos nas operações,

entrando em contato com a securitizadora para elaborar potenciais planos de ações, de maneira a possibilitar uma recuperação das garantias das operações. Em julho ocorreu a notificação de intenção de pré-pagamento de ambas as operações, sendo que, no caso de Ondas Praias Resort, foi efetuada uma reestruturação do CRI, que a gestão decidiu não entrar. Dessa maneira, o Fundo deixa de apresentar operações que estejam com *waivers* de Razões de Garantia.

Com relação às movimentações de aquisição/reforço de operações, o mês de agosto apresentou:

Reforço em duas séries da operação Quaresmeira: 193ª Série Sênior, no montante de R\$ 7,00 milhões, e remuneração de IPCA + 11,00% a.a, e 194ª Série Subordinada, no montante de R\$ 1,5 milhões e remuneração de IPCA + 13,90% a.a.



Shopping Center 3,14% do PL

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

Com o avanço da vacinação, as medidas de distanciamento social têm sido relaxadas, o que já tem se refletido positivamente no empreendimento: entre junho e agosto o percentual de lojas locadas elevou-se de 58% para 61%. Apesar de ainda tímida, a elevação ocorreu pelo segundo mês consecutivo e a proximidade do fim do ano, principal época para o setor, traz boas perspectivas de seguimento da retomada.

Dois destaques importantes do ativo: (i) no consolidado de 2021, o shopping registrou 352 mil pessoas visitando o local, fluxo 79% maior que o registrado em todo o ano de 2020 (197 mil pessoas); e (ii) início das obras do Vapt Vupt, entidade que reúne serviços básicos do estado de Goiás (Detran e concessionárias de água e energia elétrica, por exemplo), e que tem um alto potencial de atração de fluxo de pessoas para o shopping, cuja previsão de conclusão é em novembro desse ano.

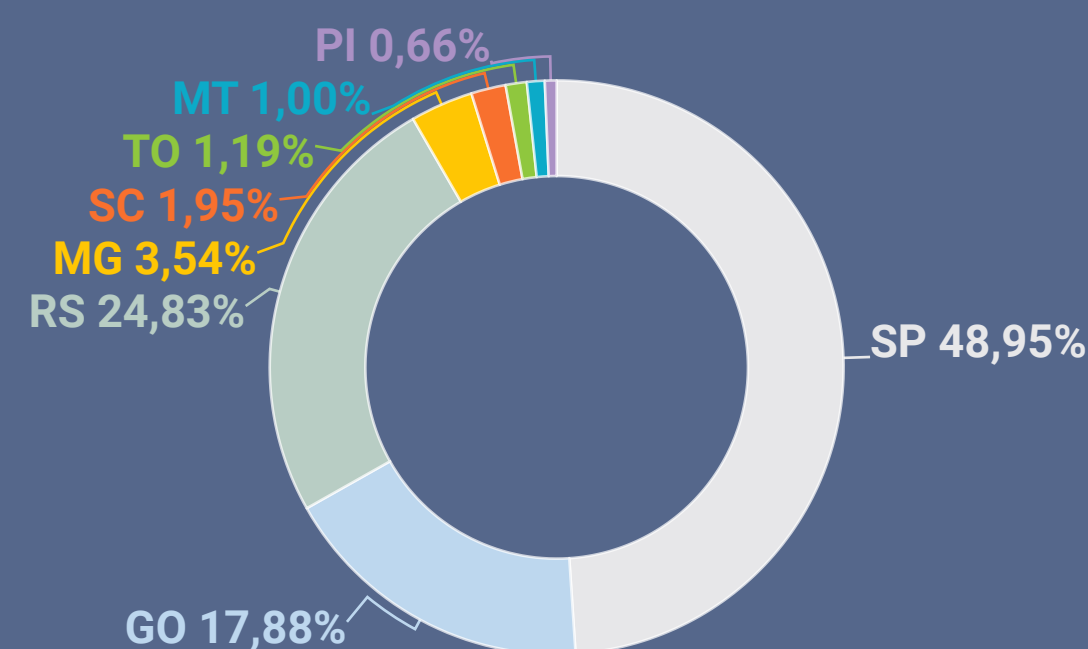
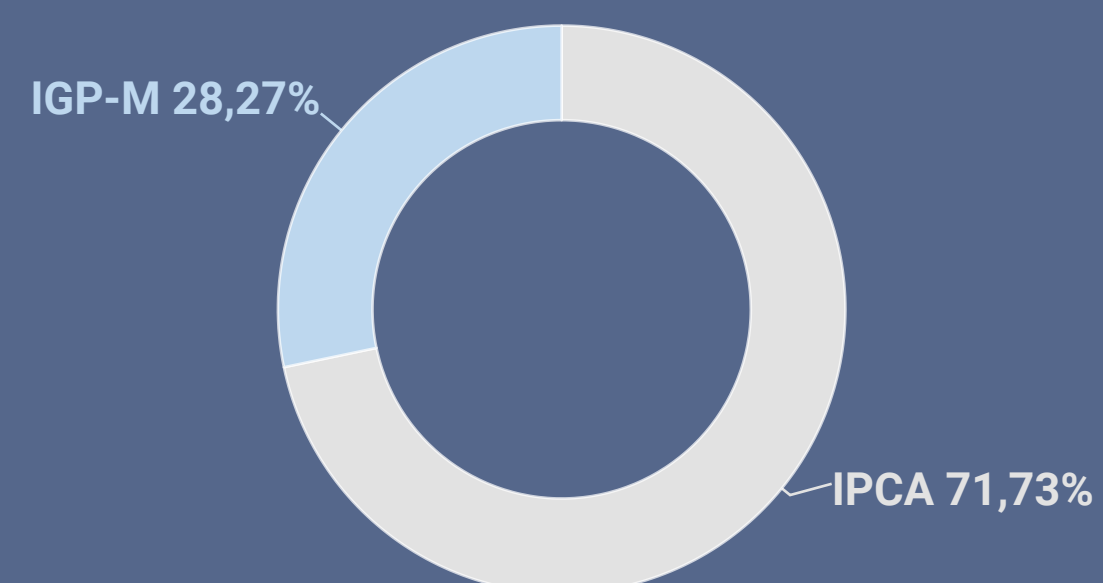
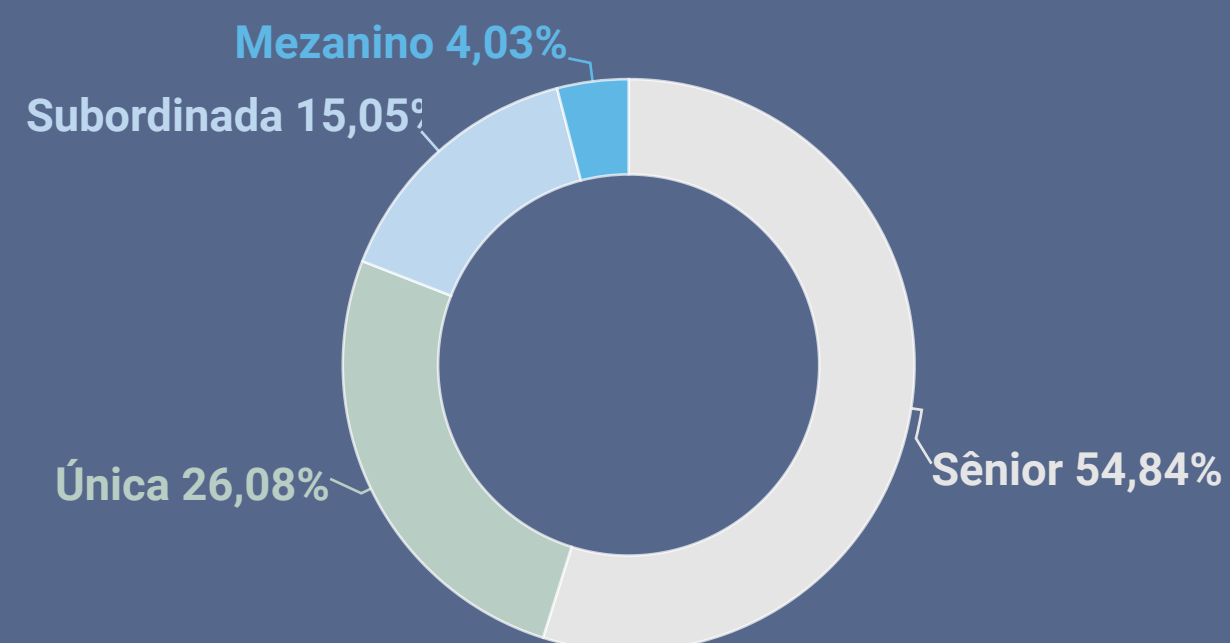
Incorporações (inclui *landbank*) 2,08% do PL

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 17 incorporações verticais (prédios) e 3 horizontais (condomínios de casas), sendo que oito projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*.

Entre os destaques podemos citar a aquisição do Tempus Palme, incorporação vertical em Goiânia (GO), que foi lançada em junho de 2021 e já conta com 30% das suas unidades disponíveis comercializadas em apenas dois meses. O início das obras no empreendimento estão previstas para o primeiro semestre de 2022. Dentre os destaques do mês vale citar a alteração da tipologia do empreendimento Kota Bulan, de incorporação horizontal para a categoria *landbank* loteamento. O empreendimento possui boa localização na cidade de Votuporanga, interior de SP e, após realização de pesquisa de mercado especializada, foi identificado que o melhor produto para a região seria o de condomínio de lotes. Devido a isso, a Gestão optou por readaptar os projetos para o novo produto demandado. Com essa alteração, a previsão é de que o Kota Bulan seja lançado no segundo semestre de 2022.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



Finalizando os destaques, o Parque dos Ingleses Liverpool continuou a boa sequência de vendas apresentada no lançamento, encerrando agosto com 27% das unidades disponíveis vendidas (frente a 10% em julho).

Ativos de bolsa 3,01% 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 cinco 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 R\$ 440 mil; (iii) 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; (iv) cotas do JS *Real Estate* Multigestão (JSRE11); e (iv) cotas do BTG Pactual *Corporate Office Fund* (BRCR11).

Equity Multipropriedade 3,25% do PL

Essa classe de ativos é composta por três empreendimentos já lançados: (i) o Aqualand; (ii) o Golden Resort Laghetto; e (iii) Pipa Privilege Ocean, ativo que passou a compor a carteira do Fundo esse mês. Dentre os empreendimentos que já compunham a carteira, o principal destaque é o Aqualand, que teve um avanço expressivo nas obras, na ordem de 7%, saindo de 7% das obras concluídas em julho para 14% no encerramento de agosto. Importante lembrar que o Aqualand teve o evento de lançamento

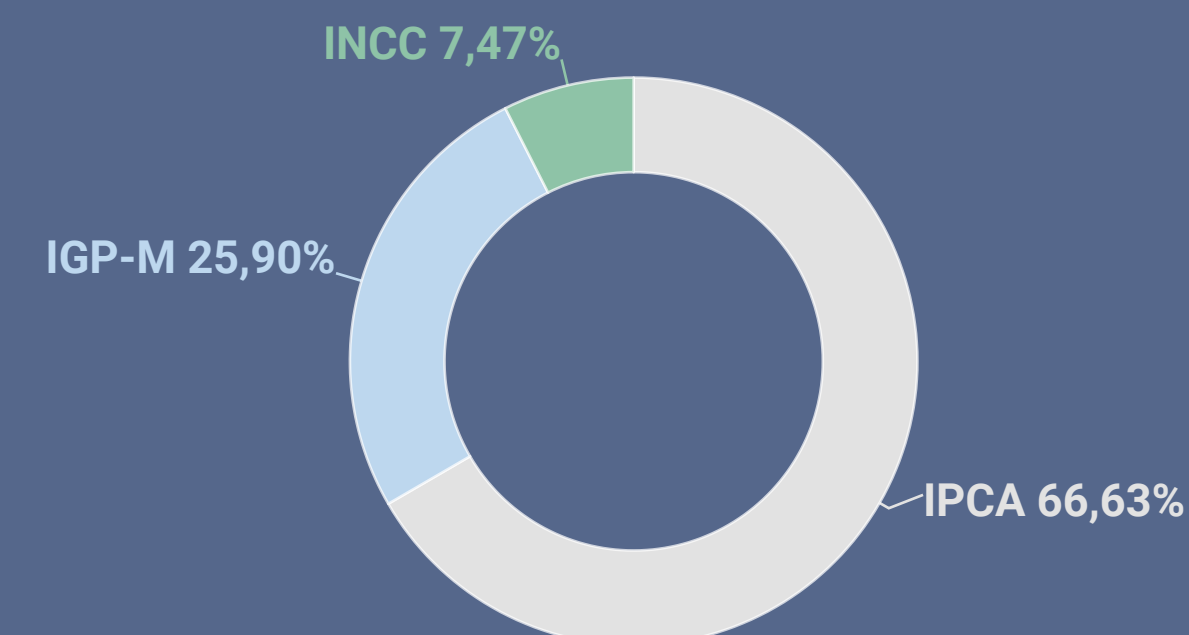
da maior piscina de ondas da América Latina e com isso foi o fracionado com maior número de vendas do país no mês de julho.

O Pipa Privilege Ocean, ativo integralizado nesse mês, está localizado na Praia de Pipa, no município de Tibau do Sul (RN). A multipropriedade possui um VGV de R\$ 167,39 milhões, apresentando 16,91% das suas unidades disponíveis já vendidas. O mês de agosto foi bastante positivo para o empreendimento comercialmente, com uma venda líquida de 33 unidades, 3º maior resultado desde o seu lançamento em dezembro de 2020.

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. O primeiro será lançado em outubro de 2021.

Percentual ponderado do Patrimônio Líquido do Fundo por indicador inflacionário*

Considera apenas CRIs, loteamento, multipropriedade e incorporações



RENTABILIDADE

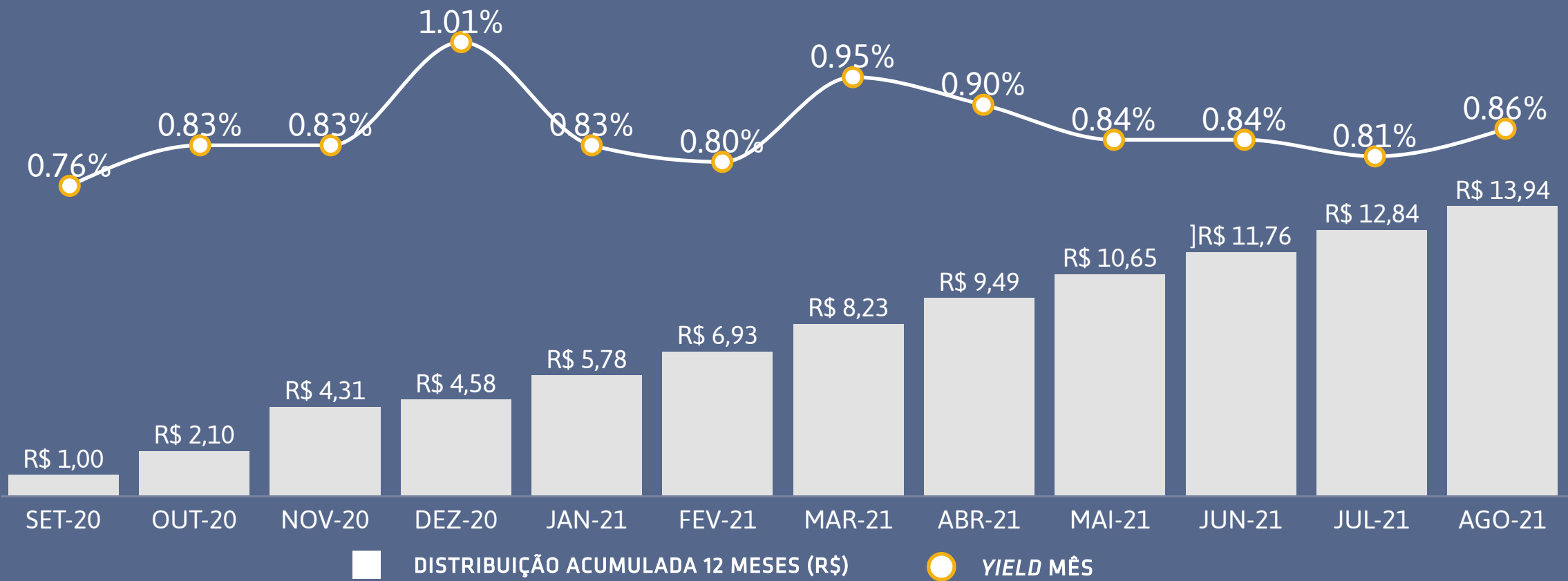
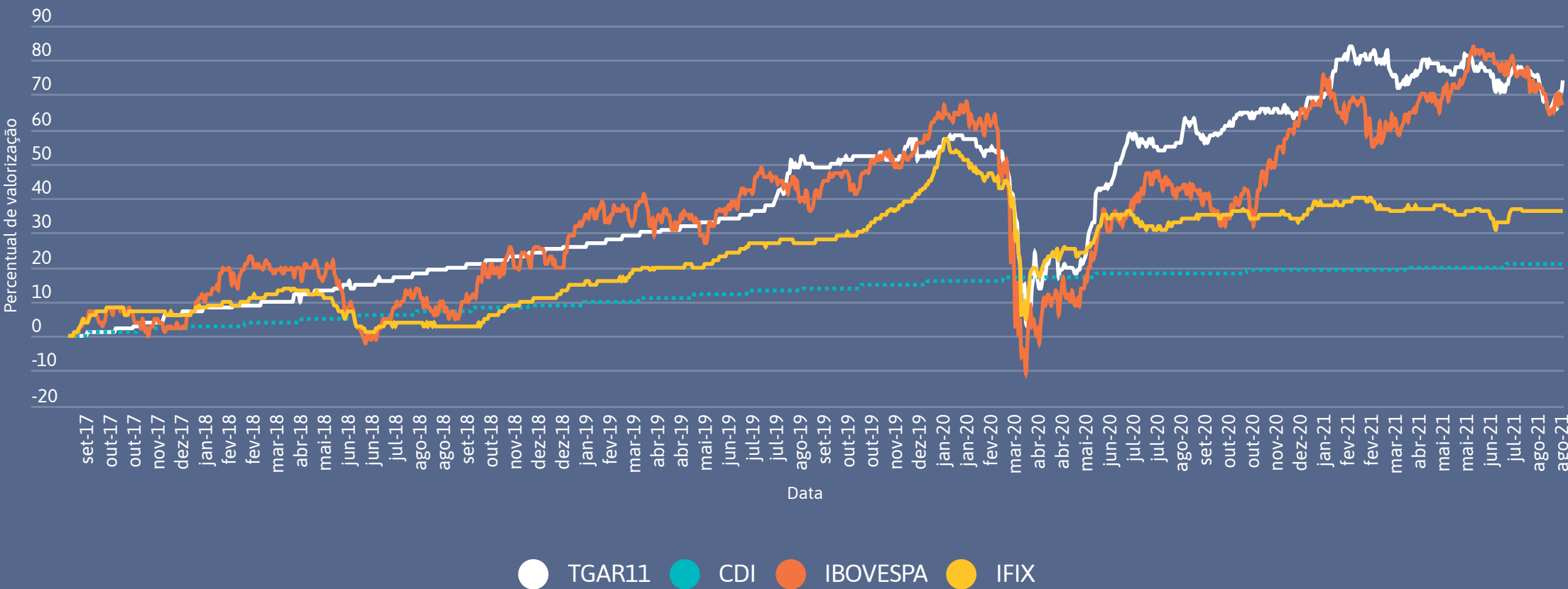
O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de -2,97% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se os dividendos. Considerando as cotas ex-dividendos, o resultado apurado foi de -3,81%. Foi distribuído no mês R\$ 1,10 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 0,86%, ou 200% do CDI.

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
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
ago/21	R\$ 128,19	R\$ 127,09	R\$ 130,13	R\$ 1,10	R\$ 1.449.773.982

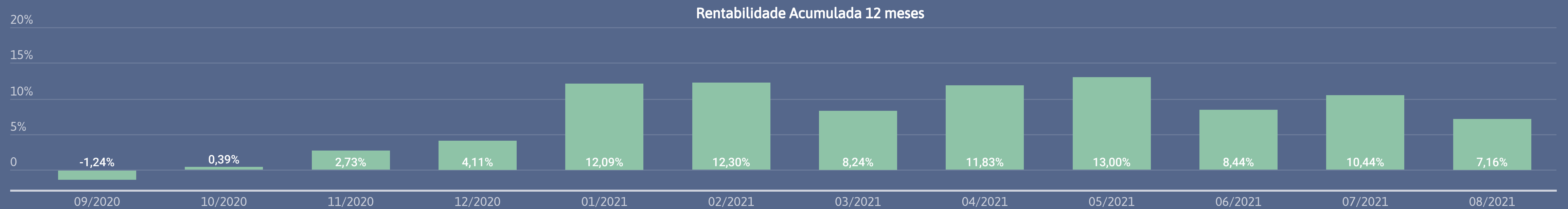
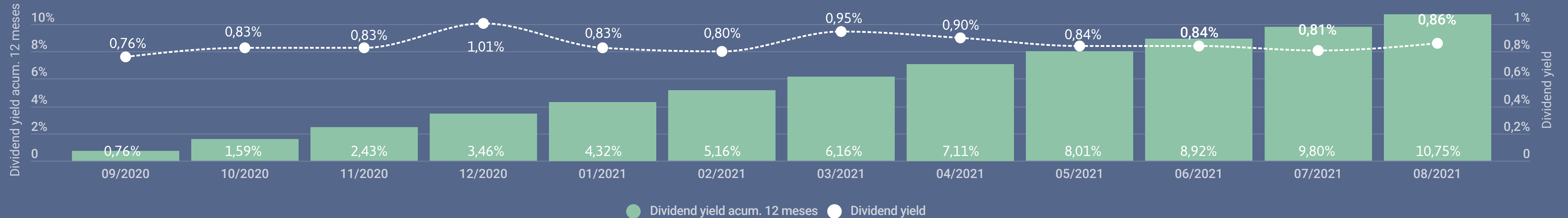
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
TGAR 2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
% DO CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%
TGAR 2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% DO CDI	178%	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%					2,93%	73,51%
% DO CDI	5.131%	135%	-	1.595%	388%	-	518%	-					371%	344%

*Início da listagem do fundo na B3

VARIAÇÃO ACUMULADA (em valores percentuais)



RENTABILIDADE



R\$ 1,00	R\$ 1,10	R\$ 1,12	R\$ 1,36	R\$ 1,20	R\$ 1,15	R\$ 1,30	R\$ 1,26	R\$ 1,16	R\$ 1,11	R\$ 1,08	R\$ 1,10
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

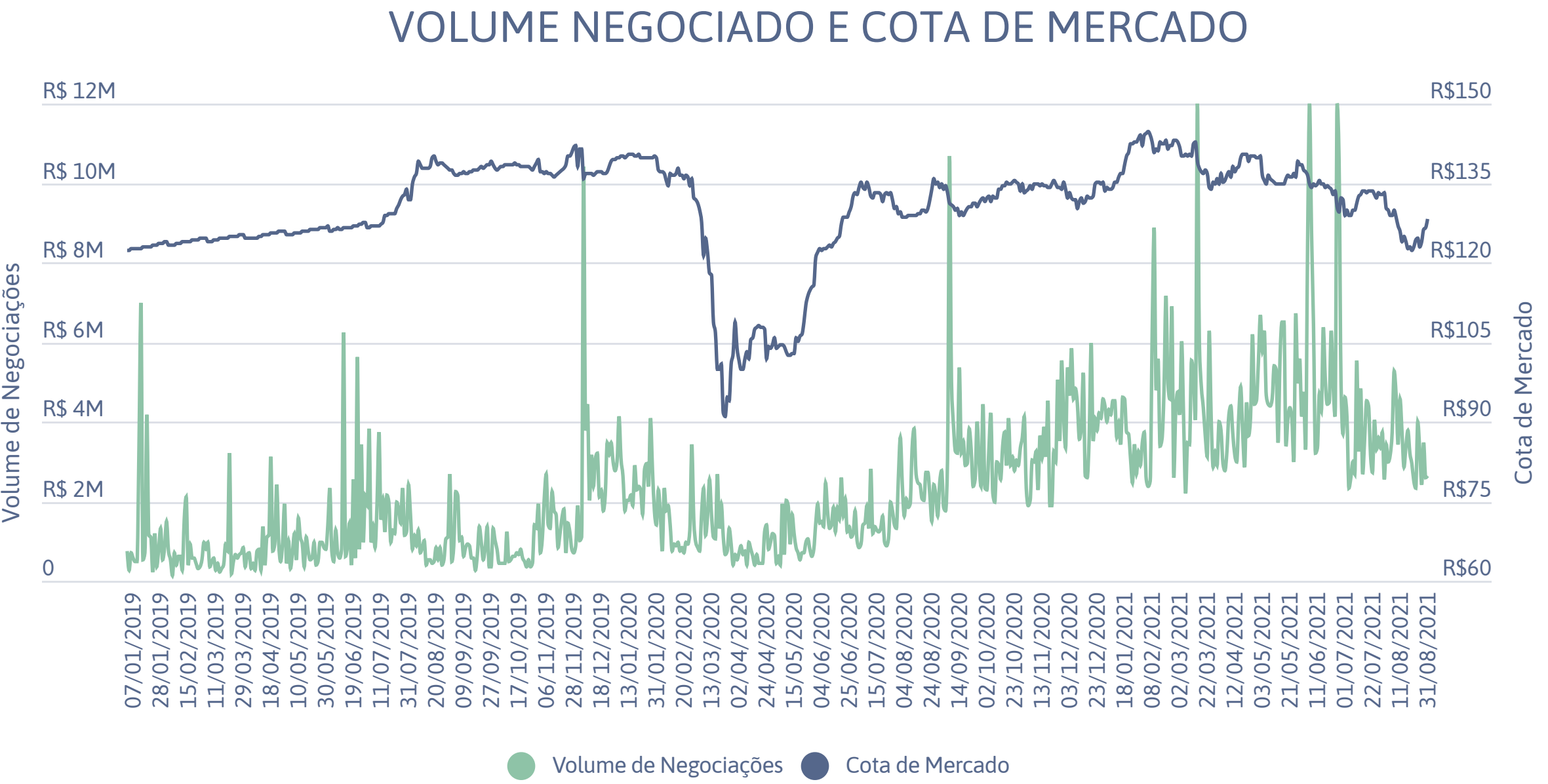
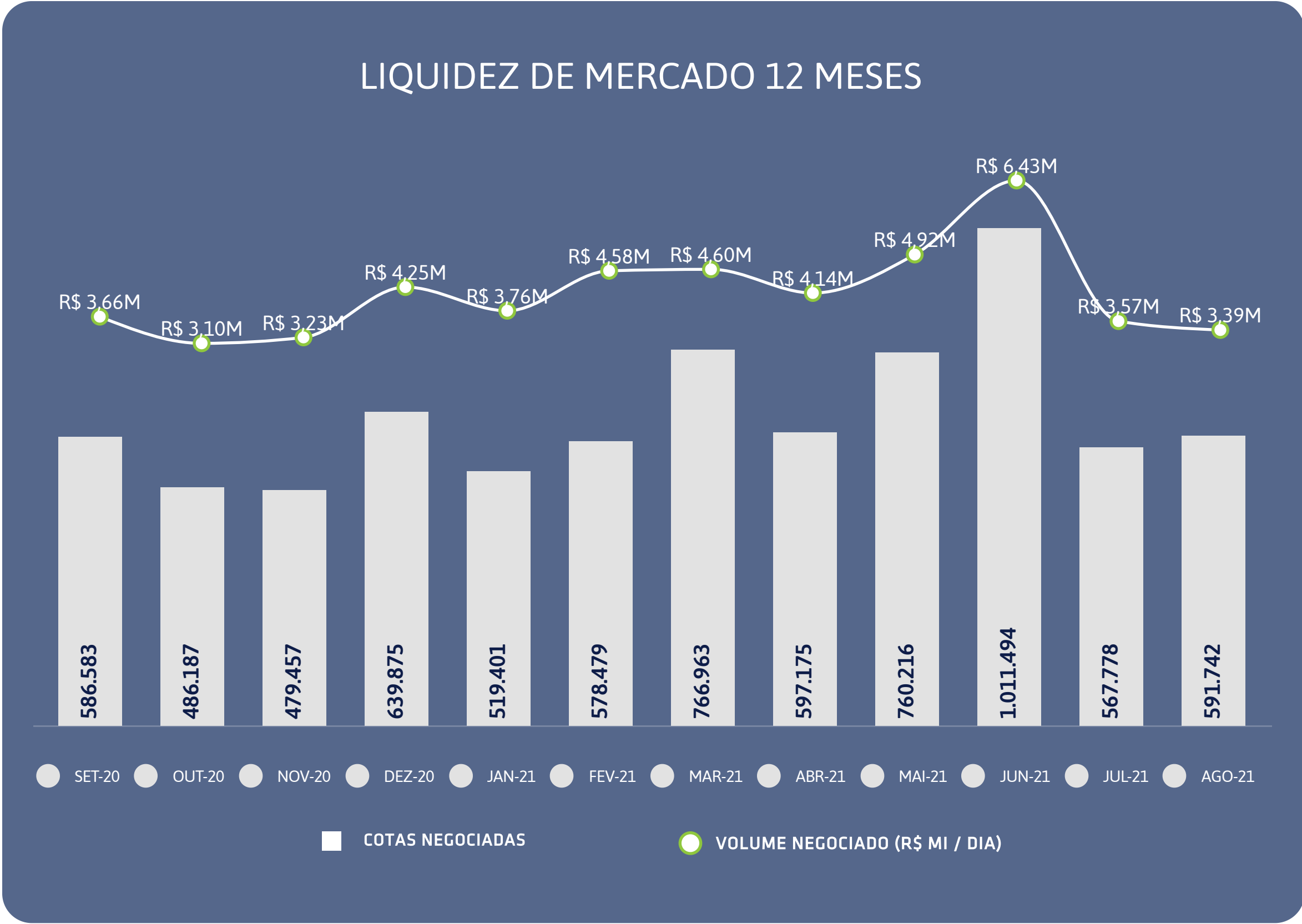
R\$ 132,15	R\$ 133,32	R\$ 135,30	R\$ 135,13	R\$ 144,03	R\$ 143,09	R\$ 136,81	R\$ 140,00	R\$ 138,60	R\$ 131,90	R\$ 133,20	R\$ 128,19
SET-20	OUT-20	NOV-20	DEZ-20	JAN-21	FEV-21	MAR-21	ABR-21	MAI-21	JUN-21	JUL-21	AGO-21

LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 77.150 investidores ao final de agosto. Isso representa um crescimento de cerca de 1,42% frente ao mês anterior e 157,18% em relação ao mesmo mês do ano passado.

Quanto ao volume financeiro, no mês de agosto houve movimentação de R\$ 74,70 milhões, com média de R\$ 3,39 milhões por dia.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
AGO-21	11.309.572	77.150	R\$ 74.697.459	R\$ 3.395.339	5,2%	100%



RESULTADOS

O Fundo aferiu resultado caixa de R\$ 14,26 milhões no mês de agosto. As receitas somaram R\$ 16,25 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 2,00 milhões.

O movimento recentemente observado de elevação das expectativas para as taxas de juros do país se refletiu, via marcação a mercado, no resultado contábil distribuível pela carteira de CRI (para maiores detalhes, veja o Apêndice Metodológico - Precificação de ativos, disponível no Release de Resultados 2T21 do Fundo). Habitualmente o Fundo distribui o resultado contábil, desde que suportado por resultado caixa e, devido aos impactos do cenário macroeconômico na precificação destes ativos, apesar do recebimento normal das PMTs e da manutenção da saúde das operações, a redução do lucro contábil fez com que a distribuição desta classe se apresentasse aquém da média observada nos últimos meses.

O valor referente a reembolso diz respeito ao que restava de valores a serem restituídos ao Fundo referentes a 10ª Emissão

Do resultado de R\$ 14,26 milhões, R\$ 12,44 milhões foram distribuídos, o que representou R\$ 1,10 por cota. De acordo com o arcabouço normativo vigente, os Fundos Imobiliários são obrigados a distribuir 95% do resultado apurado por semestre.

Demonstrativo de Resultado ¹	Jun-2021	Jul-2021	Ago-2021	2021/1	2021/2
1. Total de Receitas	18.075.570	16.644.916	16.252.559	75.018.201	32.754.688
1.1 CRI	6.553.699	3.193.001	1.227.554	24.592.252	4.470.554
1.2 Recebíveis Loteamentos	213.900	185.400	224.600	1.184.333	410.000
1.3 Imóveis para renda	33.436	34.952	40.789	143.473	75.740
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	9.511.553	11.629.312	12.595.842	45.418.832	24.225.154
1.6 Equity MCMV ²	-	-	-	-	-
1.7 Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
1.8 Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
1.9 Fundos de Renda Fixa	1.303.314	1.595.757	1.529.476	2.803.471	3.125.233
1.10 Fundos de Investimento Imobiliário	-	6.494	60.551	-	67.046
1.11 Reembolso	459.669	-	523.748	875.840	523.748
2. Total de Despesas	-14.284.992	-1.643.601	-1.996.685	-20.812.627	-3.640.286
2.1 Taxa de Administração	-100.761	-144.389	-156.172	-555.780	-300.560
2.2 Taxa de Gestão	-936.961	-979.666	-1.101.482	-5.008.437	-2.081.149
2.3 Performance 2021 ³	-12.889.810	-	-	-12.889.810	-
2.4 Comissão	-32.988	-49.283	-53.325	-315.532	-346.195
2.5 Outras Taxas/Despesas	-324.473	-470.263	-685.706	-1.835.871	-1.155.969
3. Resultado – Caixa	3.790.578	15.001.315	14.255.873	54.205.574	29.257.188
4. Rendimento Distribuído	12.553.624	11.309.572	12.440.529	55.741.400	24.654.866

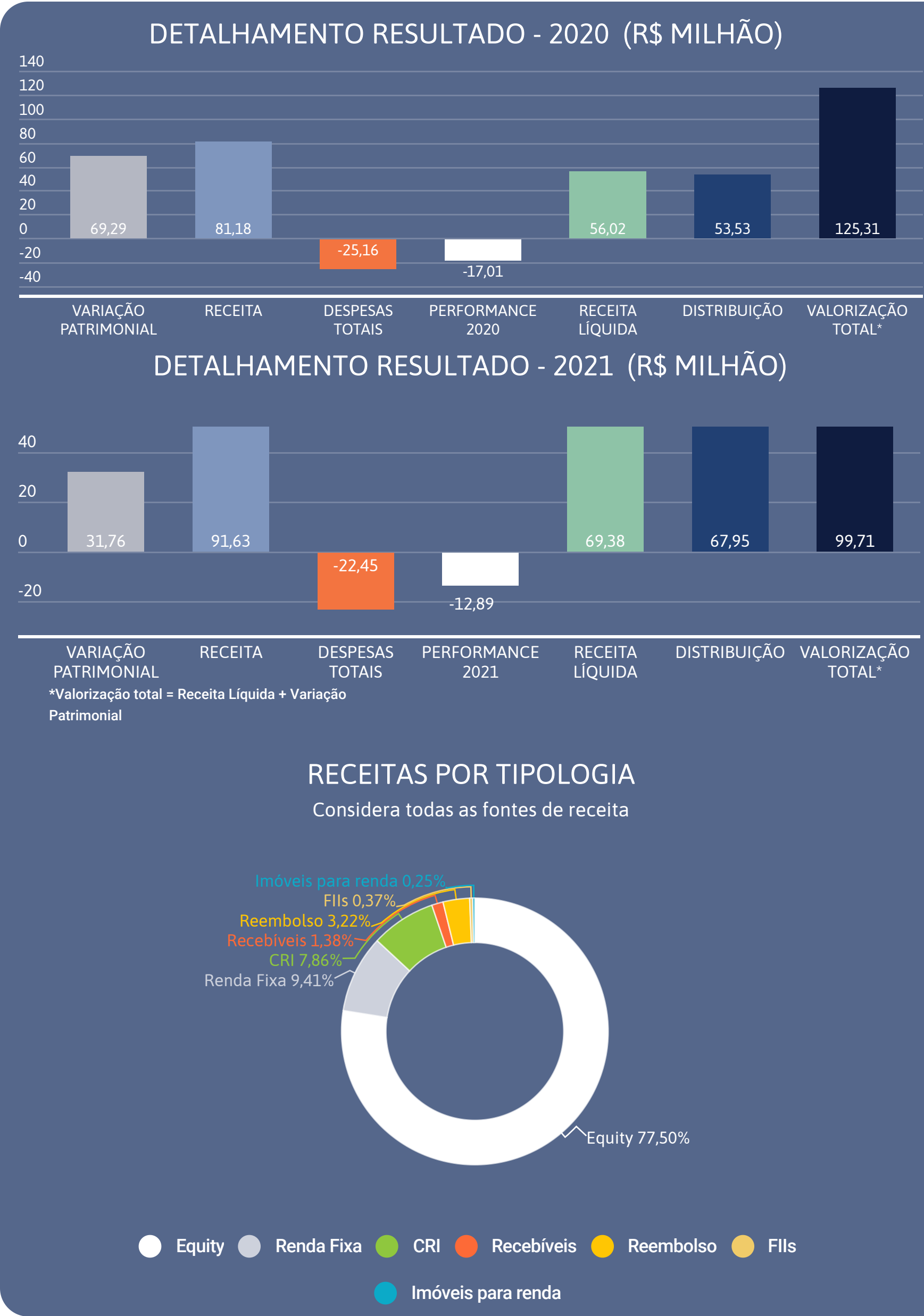
¹Não Auditado.

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.



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)

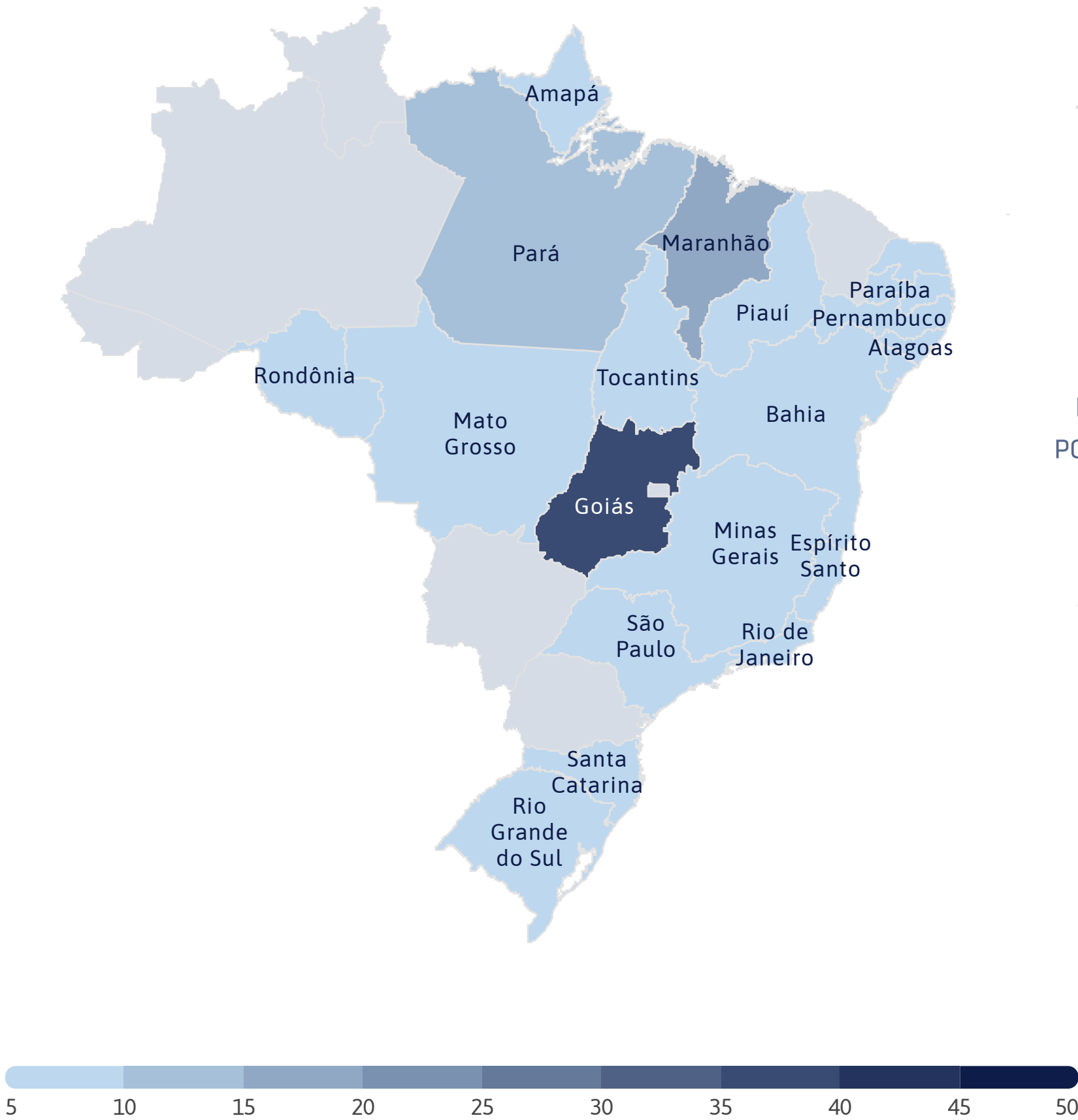
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

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).

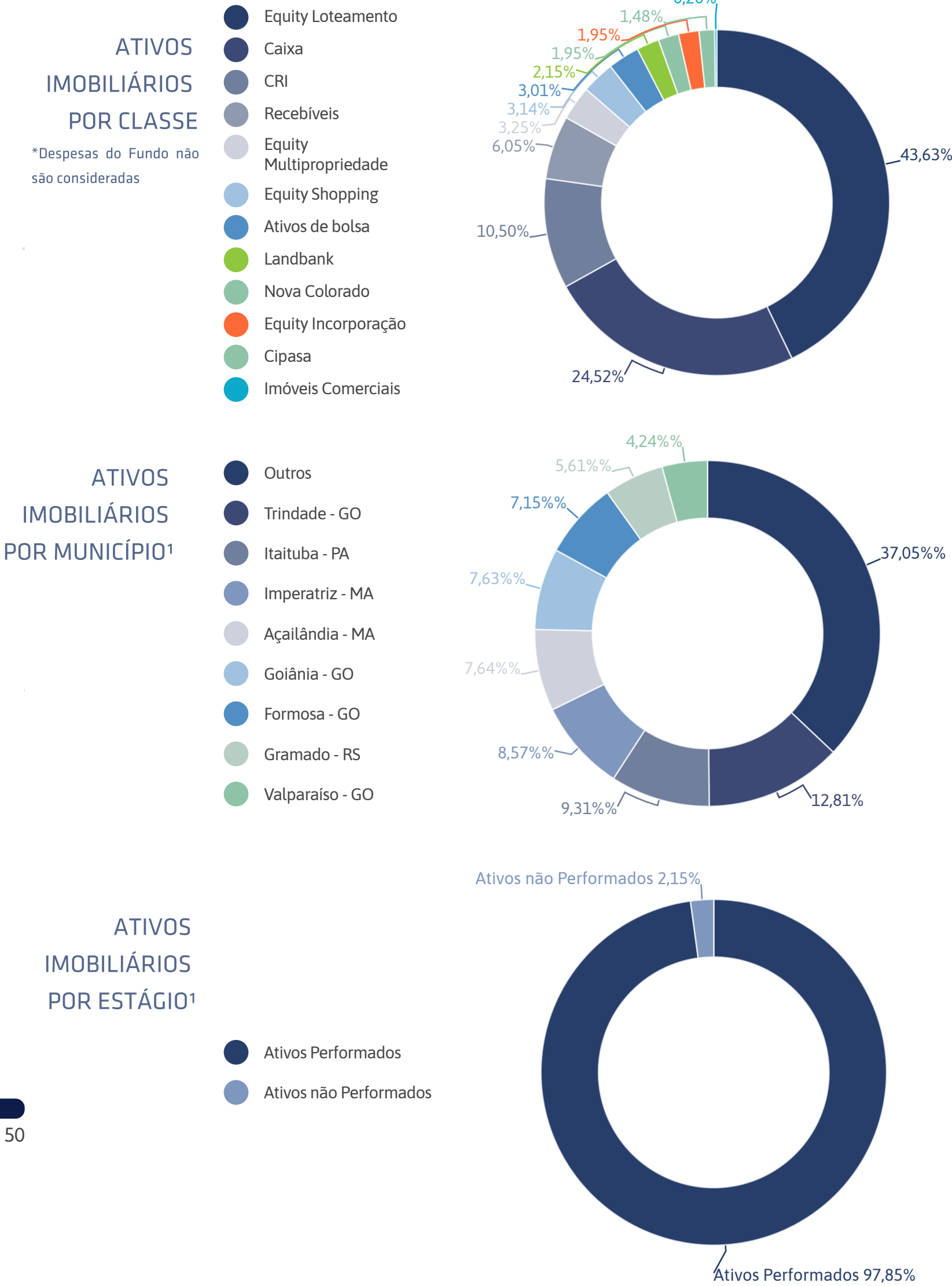
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em 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								
									Razão de Fluxo Mensal		Razão de Saldo Devedor		Loan to Value				
Nº de ativos	Ativo	LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador	Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	% PL	Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-	Duration (anos)	Vendas	Obras*
1	GOLDEN GRAMADO	Gramado (RS)	142ª, 141ª e 143ª	IGP-M	15,00%	Única	R\$ 13.049.624,27	0,89%	128,73% (>130%)		173,83% (>130%)		51,4%		1,7	92,3%	100,0%
2	FERRASA	Olímpia (SP)	287ª e 291ª	IGP-M	12,40%	Sênior	R\$ 12.201.159,84	0,83%	183,88% (>130%)		193,44% (>130%)		41,2%		1,6	94,3%	99,8%
3	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 12.158.457,99	0,83%	282,61% (>120%)		380,54% (>120%)		20,3%		1,6	90,0%	100,0%
4	WATER PARK - SÃO PEDRO	São Pedro (SP)	241ª e 243ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 10.791.475,01	0,73%	91,68% (>130%)		114,08% (>130%)		67,8%		2,2	74,4%	74,0%
5	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia (GO)	309ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 10.659.909,57	0,72%	196,55% (>110%)		188,03% (>130%)		53,1%		4,8	100,0%	100,0%
6	FRANZOLIN	Pulverizado (MS&SP)	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 10.056.487,14	0,68%	N/A		133,76% (>130%)		38,8%		3,3	86,0%	58,2%
7	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 9.924.744,45	0,67%	206,97% (>130%)		216,29% (>130%)		25,9%		1,7	88,0%	100,0%
8	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 9.811.270,89	0,67%	138,79% (>130%)		148,44% (>130%)		37,8%		1,6	88,0%	100,0%
9	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 9.520.881,59	0,65%	156,01% (>120%)		152,94% (>120%)		55,9%		4,4	95,5%	79,9%
10	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	191ª e 193ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 9.058.958,03	0,62%	178,65% (>120%)		203,07% (>120%)		20,4%		3,5	51,0%	38,2%
11	HANEI	São Paulo (SP)	161ª e 163ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 6.613.473,12	0,45%	N/A		192,11% (>110%)		31,4%		3,3	68,3%	39,1%
12	SOLAR DAS ÁGUAS	Olímpia (SP)	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 6.599.214,50	0,45%	314,03% (>130%)		120,64% (>100%)		51,9%		2,4	82,0%	93,6%
13	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 6.222.566,04	0,42%	208,43% (>120%)		268,63% (>120%)		28,8%		1,6	90,0%	100,0%
14	GVI	Gramado (RS)	575ª e 576ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.192.019,12	0,28%	683,4% (>110%)		243,44% (>110%)		28,4%		2,7	73,8%	70,5%
15	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.824.426,24	0,26%	461,78% (>120%)		286,28% (>120%)		22,3%		3,7	86,1%	99,5%
16	EVE BELLA	Itumbiara (GO)	1ª	IPCA	16,00%	Única	R\$ 3.382.107,50	0,23%	N/A		120,11% (>130%)		63,3%		3,8	72,2%	98,4%
17	TERRASSA	Itajaí (SC)	159ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 3.005.746,02	0,20%	N/A		211,18% (>130%)		18,9%		2,4	81,3%	38,6%
18	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia (GO)	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 2.681.793,12	0,18%	148,11% (>110%)		147,30% (>130%)		67,0%		4,1	100,0%	100,0%
19	URBANES SANTA MARIA	Santa Maria (RS)	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 2.226.170,41	0,15%	272,89% (>115%)		240,05% (>115%)		21,5%		2,5	77,2%	100,0%
20	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	192ª e 194ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 1.838.951,90	0,12%	151,42% (>120%)		163,51% (>120%)		25,2%		3,3	51,0%	38,2%
21	FIX LAGUNA	Porto Nacional (TO)	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.835.441,35	0,12%	N/A		258,42% (>110%)		33,6%		6,6	84,8%	100,0%
22	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.637.777,56	0,11%	269,78% (>120%)		198,35% (>120%)		32,2%		3,3	86,1%	99,5%
23	SOLARIS SUL	Teresina (PI)	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.025.005,81	0,07%	346,96% (>120%)		314,08% (>120%)		19,8%		3,0	94,6%	100,0%
24	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 974.375,44	0,07%	430,17% (>130%)		423,99% (>130%)		19,4%		4,5	92,3%	100,0%
25	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 577.270,34	0,04%	286,49% (>130%)		292,90% (>130%)		28,1%		4,2	92,3%	100,0%
26	GRAMADO PARKS	Gramado (RS)	203ª	IPCA	12,00%	Sênior	R\$ 499.307,34	0,03%	448,4% (>125%)		644,55% (>125%)		12,0%		0,8	95,1%	100,0%
27	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 88.878,77	0,01%	136,98% (>120%)		137,05% (>120%)		62,4%		3,9	95,5%	79,9%
	Total				11,49%		R\$ 154.457.493,36	10,50%	215,10%		200,00%		39,59%		2,7	84,79%	84,90%

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

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%
3° T/21 19,54%

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			% OBRAS*		
Nº de ativos	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
28	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	6,50%	1,33%	●	1,77%	R\$ 52.420.922	●	R\$ 60.363.409	100%	●	99%	100%	●	99%
29	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	5,30%	1,20%	●	1,11%	R\$ 96.288.800	●	R\$ 110.137.932	56%	●	75%	32%	●	57%
30	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,25%	1,57%	●	1,28%	R\$ 48.000.510	●	R\$ 65.128.966	95%	●	96%	100%	●	100%
31	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3,54%	2,10%	●	2,08%	R\$ 27.915.802	●	R\$ 24.482.696	73%	●	100%	100%	●	100%
32	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	3,36%	1,12%	●	1,65%	R\$ 29.004.061	●	R\$ 48.532.349	88%	●	82%	100%	●	100%
33	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,30%	0,79%	●	1,00%	R\$ 51.527.020	●	R\$ 90.352.567	71%	●	87%	59%	●	76%
34	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,10%	1,64%	●	1,50%	R\$ 25.121.980	●	R\$ 51.018.380	81%	●	91%	41%	●	60%
35	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2,08%	0,67%	●	0,70%	R\$ 12.935.982	●	R\$ 13.714.925	90%	●	94%	75%	●	100%
36	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,95%	1,43%	●	1,53%	R\$ 20.373.770	●	R\$ 23.964.683	98%	●	96%	100%	●	100%
37	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,70%	1,90%	●	1,90%	R\$ 18.881.150	●	R\$ 18.881.150	80%	●	90%	100%	●	100%
38	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,60%	1,37%	●	1,00%	R\$ 21.052.193	●	R\$ 29.061.599	62%	●	46%	88%	●	96%
39	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,50%	1,43%	●	0,90%	R\$ 10.341.523	●	R\$ 10.611.138	58%	●	66%	40%	●	68%
40	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	1,31%	1,35%	●	1,36%	R\$ 7.594.544	●	R\$ 10.560.691	10%	●	37%	0%	●	10%
41	Residencial Laguna	Trindade GO	1,27%	0,90%	●	1,34%	R\$ 11.883.031	●	R\$ 17.655.940	100%	●	97%	33%	●	94%
42	Residencial Benjamim	Hidrolândia GO	1,16%	1,29%	●	1,01%	R\$ 7.542.316	●	R\$ 7.195.463	94%	●	99%	15%	●	55%
43	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	1,00%	1,40%	●	1,50%	R\$ 12.540.076	●	R\$ 26.134.490	70%	●	83%	4%	●	57%
44	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0,80%	1,04%	●	1,28%	R\$ 5.718.758	●	R\$ 7.507.305	100%	●	83%	100%	●	100%
45	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,75%	1,41%	●	1,54%	R\$ 4.092.564	●	R\$ 5.158.860	76%	●	77%	50%	●	66%
46	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,56%	1,17%	●	1,00%	R\$ 8.329.158	●	R\$ 10.117.853	31%	●	79%	20%	●	26%
47	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,40%	1,44%	●	1,46%	R\$ 53.780.670	●	R\$ 51.650.534	20%	●	62%	1%	●	4%
48	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,20%	1,45%	●	1,15%	R\$ 3.180.417	●	R\$ 4.231.953	31%	●	45%	38%	●	37%
	Total		43,63%	1,36%		1,41%	R\$ 456.446.095		R\$ 686.462.894	78,39%		85,76%	69,66%		82,38%

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
49	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	3,14%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	80%	78%	●	61%

Nº de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
50	Alphaville SA	AVLL3	2,20%	1.078.250
51	RBR High Grade	RBRR11	0,50%	75.689
52	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	0,24%	43.077
53	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	0,04%	8.194
54	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,03%	440
	Total		3,01%	

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

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%
3º T/21 19,54%

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	-	1,48%	1,99%		2,30%	72.884.599		72.884.599	-		-	-		-
55	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	54%		56%	85%		85%
56	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-		-	75%		88%	100%		100%
57	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-		-	100%		99%	100%		100%
58	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
59	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	84%		98%	100%		100%
60	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-		-	86%		99%	100%		100%
61	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-		-	96%		99%	100%		100%
62	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
63	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	100%		89%	100%		100%
64	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-		-	82%		98%	100%		100%
65	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-		-	-		-	94%		97%	100%		100%
66	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	97%		45%	100%		100%
67	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	12%		90%	100%		100%
68	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	80%		99%	100%		100%
69	Bosque do Horto	Jundiaí SP	-	-		-	-		-	97%		90%	100%		100%
70	Parque Alvorada Marilia	Marília SP	-	-		-	-		-	90%		58%	100%		100%
71	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-		-	55%		69%	100%		100%
72	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-		-	62%		95%	100%		100%
73	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		91%	100%		100%
74	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim ES	-	-		-	-		-	88%		98%	100%		100%
75	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
76	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-		-	99%		100%	100%		100%
77	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-		-	94%		99%	100%		100%
78	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-		-	94%		96%	100%		100%
79	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	94%		97%	100%		100%
80	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-		-	95%		100%	100%		100%
81	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-		-	-		-	100%		99%	100%		100%
82	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-		-	97%		98%	100%		100%
83	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-		-	94%		96%	100%		100%
84	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-		-	95%		100%	100%		100%
85	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	99%		100%	100%		100%
86	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba SP	-	-		-	-		-	99%		95%	100%		100%

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

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%
3º T/21 19,54%

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%		96%	100%		100%
88	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%		91%	100%		100%
89	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%		38%	35%		82%
90	Villa D’aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%		99%	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	Carapicuiba 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%		100%	100%		100%
97	Urban Parque	Campinas SP	-	-		-	-		-	100%		98%	100%		100%
	Total		1,48%	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		1,94%	1,52%		1,52%	R\$ 67.911.345		R\$ 67.911.345						
98	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros SE	-	-		-	-		-	89%		100%	100%		100%
99	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe PE	-	-		-	-		-	96%		100%	100%		100%
100	Luar De Arapiraca	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	89%		94%	100%		100%
101	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	91%		94%	100%		100%
102	Luar De Jurity	Caruaru PE	-	-		-	-		-	91%		98%	100%		100%
103	Luar De Sumaré	Caruaru PE	-	-		-	-		-	84%		98%	100%		100%
104	Luar De Caruaru	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%		99%	100%		100%
105	Luar De Canaã	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%		81%	100%		100%
106	Luar Vale Do Assu	Assu RN	-	-		-	-		-	58%		88%	100%		100%
107	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras PB	-	-		-	-		-	53%		100%	100%		100%
108	Luar De Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	83%		96%	100%		100%
109	Luar De Estância	Estância/Aracaju SE	-	-		-	-		-	87%		90%	100%		100%
110	Luar De Itaberaba	Itaberaba BA	-	-		-	-		-	57%		54%	65%		63%
111	Luar De Lagarto	Lagarto SE	-	-		-	-		-	91%		100%	100%		100%
112	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	90%		97%	100%		100%
113	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	79%		93%	100%		100%
114	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	82%		96%	100%		100%
115	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia PB	-	-		-	-		-	99%		100%	100%		100%

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

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%
3º T/21 19,54%

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

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

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>LOTEAMENTOS</i> - <i>NOVA COLORADO</i>				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% OBRAS*		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
116	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios AL	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
117	Luar Do Campestre	Patos PB	-	-		-	-		-	72%	●	93%	100%	●	100%
118	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte PE	-	-		-	-		-	37%	●	48%	80%	●	85%
119	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca AL	-	-		-	-		-	97%	●	99%	100%	●	100%
120	Luar Do Príncipe	Toritama PE	-	-		-	-		-	80%	●	97%	100%	●	100%
121	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão PE	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
Total			1,94%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345	●	R\$ 67.911.345						

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	0,20%	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	5,27%	1,26%	●	1,17%	R\$ 134.564.214	●	R\$ 232.174.890	80%	●	85%	100%	●	86%
124	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,56%	1,11%	●	1,59%	R\$ 8.634.593	●	R\$ 15.787.079	100%	●	93%	100%	●	100%
125	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,13%	0,96%	●	1,51%	R\$ 1.681.074	●	R\$ 3.689.890	100%	●	90%	100%	●	100%
126	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,10%	0,67%	●	0,81%	R\$ 941.545	●	R\$ 1.901.767	100%	●	90%	100%	●	100%
Total			6,05%	1,23%		1,21%	R\$ 145.821.428		R\$ 253.553.626	82,71%		85,66%	100,00%		87,52%

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - MULTIPROPRIEDADE				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	1,70%	1,13%	●	1,13%	3.763.763	●	8.720.184	96%	●	92%	95%	●	95%
128	Aqualand	Salinópolis PA	1,55%	2,12%	●	3,57%	115.483.123	●	126.998.420	49%	●	59%	2%	●	14%
129	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul RN	0,00%	1,94%	●	1,94%	48.718.313	●	48.718.313	10%	●	30%	0%'	●	0%
Total			3,25%	1,60%		2,30%	167.965.199		184.436.917	73,56%		76,30%	50,65%		56,37%

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
130	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,45%	1,85%	●	2,91%	R\$ 5.316.293	●	R\$ 10.317.495	63%	●	63%	23%	●	65%
131	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,30%	2,01%	●	1,30%	R\$ 2.092.935	●	R\$ 2.740.547	100%	●	52%	11%	●	49%
132	Talk Marista	Goiânia GO	0,15%	2,10%	●	2,64%	R\$ 4.213.079	●	R\$ 4.389.526	54%	●	58%	0%	●	29%
133	Wish Parque Faber	São Carlos SP	0,20%	2,23%	●	3,10%	R\$ 1.350.722	●	R\$ 1.379.594	66%	●	73%	0%	●	0%
134	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,18%	1,40%	●	1,37%	R\$ 3.029.102	●	R\$ 3.176.583	20%	●	25%	0%	●	0%
135	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,15%	2,01%	●	2,19%	R\$ 2.739.320	●	R\$ 2.984.106	36%	●	91%	0%	●	0%
136	Max Serra Dourada	Goiânia GO	0,13%	1,47%	●	1,21%	R\$ 4.937.695	●	R\$ 3.874.307	23%	●	44%	0%	●	8%

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

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%
3º T/21 19,54%

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	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	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%
143	Tempus Palme	Goiânia GO	0,00%	2,14%		2,14%	R\$ 2.725.889		R\$ 2.725.889	15%		30%	0%		0%
	Total		1,89%	1,88%		2,11%	R\$ 208.410.753		R\$ 207.391.364	49,80%		52,18%	6,95%		22,81%

Nº de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
144	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,62%	2,13%	R\$ 83.699.512	jul-21	Multipropriedade
145	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	0,28%	1,47%	R\$ 121.985.700	fev-23	Loteamento
146	Parque 47	Araguaina TO	0,20%	1,46%	R\$ 2.627.430	set-21	Loteamento
147	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,15%	2,13%	R\$ 14.963.413	dez-21	Incorporação horizontal
148	Residencial Monte Carmelo	Cristalina GO	0,12%	0,90%	R\$ 15.865.948	ago-21	Loteamento
149	Petrolina	Petrolina PE	0,12%	1,43%	R\$ 54.851.954	set-21	Loteamento
150	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,11%	1,31%	R\$ 21.067.634	dez-22	Loteamento
151	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,10%	1,43%	R\$ 9.679.191	nov-21	Loteamento
152	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0,10%	1,33%	R\$ 25.535.775	mar-22	Loteamento
153	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0,07%	1,35%	R\$ 23.238.118	set-21	Loteamento
154	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,06%	0,62%	R\$ 5.121.547	mai-22	Loteamento
155	Campos do Jordão	Campos do Jordão SP	0,04%	2,28%	R\$ 111.266.614	out-21	Multipropriedade
156	T-28	Goiânia GO	0,02%	1,77%	R\$ 8.263.933	abr-22	Incorporação vertical
157	Rua 12-A	Goiânia GO	0,02%	1,77%	R\$ 8.263.933	nov-21	Incorporação vertical
158	Mamute Cubatão	Cubatão SP	0,01%	2,56%	R\$ 10.249.753	ago-22	Incorporação vertical
159	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,00%	1,60%	R\$ 2.654.844	jun-22	Incorporação horizontal
160	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,00%	1,35%	R\$ 39.418.732	mai-23	Loteamento
161	Solange Incorporação	Trindade GO	0,00%	2,80%	R\$ 7.055.147	dez-21	Incorporação horizontal
162	Parque Ecológico Araguaia	Frutal MG	0,00%	1,53%	R\$ 31.729.220	set-22	Loteamento
	Total		2,02%	1,68%%	R\$ 576.470.764		

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

PORTFÓLIO - CRIs

						
Golden Gramado	Franzolin	Cemara Loteamentos	Gramado Termas Resort	Gramado Parks Resort	Urbanes Santa Maria	Terrassa
Série: 141º, 142º e 143º	Série: 145º	Série: 355º e 356º (Sênior e Subordinada)	Série: 457º e 458º (Mezanino e Sênior)	Série: 203º	Série: 523º	Série: 159º
Localização: Gramado (RS)	Localização: Pulverizado	Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Pulverizado	Localização: Santa Maria (RS)	Itajaí SC
Vencimento: 15/05/2025	Vencimento:	Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/03/2023	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 20/03/2028
Taxa emissão: 15,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 12,68% a.a.+ IPCA	Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA e 15,12% + IPCA	Taxa emissão: 10,00% a.a.+ IPCA e 12,00% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 9,00% a.a. + IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a.+ IPCA
Amortização: mensal	Amortização:	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,89%	% do PL: 0,68%	% do PL: 0,65% e 0,01%	% do PL: 0,83% e 0,42%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,20%
						
Hot Beach Olímpia	Water Park	Pinheiros	Olimpia Park Resort	Solar das Águas	União dos Lagos	GVI
Série: 287º e 291º	Série: 241º e 243º	Séries: 309º e 310º (Sênior e Subordinada)	Série: 364º e 365º (Sênior e Subordinada)	Série: 339º	Série: 501º e 502º	Série: 575º e 576º
Localização: Olímpia (SP)	Localização: São Pedro (SP)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Campo Novo do Parecis (MT)	Gramado RS
Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/09/2026	Vencimento: 20/06/2033	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 20/11/2031	Vencimento: 20/06/2028
Taxa emissão: 12,40% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 9,00% a.a + IPCA e 14,00% a.a + IPCA	Taxa emissão: 8,00% a.a.+IPCA e 13,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+ IGP-M	Taxa de emissão: 12,08% + IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,83%	% do PL: 0,73%	% do PL: 0,72% e 0,18%	% do PL: 0,67% e 0,67%	% do PL: 0,45%	% do PL: 0,07 % e 0,04%	% do PL: 0,28%
						
Fix Laguna	Solaris Sul	Quaresmeira	Residencial Relva de Prata	Hanei	Eve Bella	
Série: 519º	Série: 547º	Séries: 191º/193º e 192º/194º (Sênior e Subordinada)	Séries: 387º e 388º (Sênior e Subordinada)	Séries: 161º e 163º	Série: 1º	
Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Jequitibá (MG)	Localização: São Paulo SP	Localização: Itumbiara (GO)	
Vencimento: 11/2029	Vencimento: 20/04/2028	Vencimento: 20/01/2032	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/01/2026	Vencimento: 20/05/2025	
Taxa de emissão: 9,15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 10% a.a + IGP-M	Taxa de emissão: 11,00% a.a + IPCA e 13,90% a.a. + IPCA	Taxa emissão: 7,86% + IPCA e 15% + IPCA	Taxa de emissão: 15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 16,00% a.a + IPCA	
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: bullet	Amortização: mensal	
% do PL: 0,12%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,62% e 0,12%	% do PL: 0,26% e 0,11%	% do PL: 0,45%	% do PL: 0,23%	

PORTFÓLIO - Cipasa / Nova Colorado


Cipasa Urbanismo
VGv: R\$ 2.740.438.469
% do PL: 1,48%
Quantidade de empreendimentos: 43

[Acesse o Relatório](#)


Nova Colorado
VGv: R\$ 1.121.348.980
% do PL: 1,95%
Quantidade de empreendimentos: 24

PORTFÓLIO - Ativo Comercial


Garavelo Center
Localização: Goiânia (GO)
Cap rate: 9,99% a.a
ABL: 2.913m²
% do PL: 0,20%

PORTFÓLIO - Ativos de Bolsa

				
Alphaville S.A	Brio Crédito Estruturado	RBR Rendimento High Grade	JS Real Estate Multigestão	BTG Pactual Corporate Office Fund
Ticker: AVLL3	Ticker: BICE11	Ticker: RBRR11	Ticker: JSRE11	Ticker: BRCR11
% do PL: 2,00%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,51%	% do PL: 0,24%	% do PL: 0,04%
Quantidade: 1.078.250	Quantidade: 80	Quantidade: 75.689	Quantidade:	Quantidade:
Preço Médio: R\$ 28,55	Preço Médio: R\$ 1.000,00	Preço Médio: R\$ 99,09	Preço Médio:	Preço Médio:

PORTFÓLIO - Lotes em Estoque

				
Bairro Planejado Solange	Jardim Maria Madalena	Residencial Portal do Lago I e II	Residencial Nova Canaã	Campos do Jordão
Localização: Trindade (GO)	Localização: Turvânia (GO)	Localização: Catalão (GO)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Campos do Jordão (SP)
VGv: R\$ 135,30 milhões	VGv: R\$ 8,06 milhões	VGv: R\$ 2,12 milhões	VGv: R\$ 2,81 milhões	VGv: R\$ 335,75 milhões
Área Vendável: 212.186 m²	Área Vendável: 30.000 m²	Área Vendável: 7.682 m²	Área Vendável: 11.440 m²	Área Vendável: 10.843 m²
% do PL: 5,27%	% do PL: 0,56%	% do PL: 0,10%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,136%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	

PORTFÓLIO - Equity Performado

					
Pérola do Tapajós	Residencial Jardim Europa	Brasil Center Shopping	Portal do Sol Green e Garden	Residencial Cidade Nova I	Residencial Cidade Nova II
Localização: Itaituba (PA)	Localização: Formosa (GO)	Localização: Valparaíso (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Shopping	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ R\$ 88,08 milhões	VGv: R\$ 122,63 milhões	ABL: 9.954 m²	VGv: R\$ 411,65 milhões	VGv: R\$ 103,71 milhões	VGv: R\$ 74,65 milhões
Área Vendável: 56.800 m²	Área Vendável: 393.426 m²	% do PL: 3,14%	Área Vendável: 632.947 m²	Área Vendável: 599.912 m²	Área Vendável: 201.876 m²
% do PL: 6,50%	% do PL: 5,30%		% do PL: 3,54%	% do PL: 4,25%	% do PL: 2,10%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	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: 1,27%	% do PL: 1,50%
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: 0,75%	% do PL: 0,80%
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: 0,20%	% do PL: 1,70%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

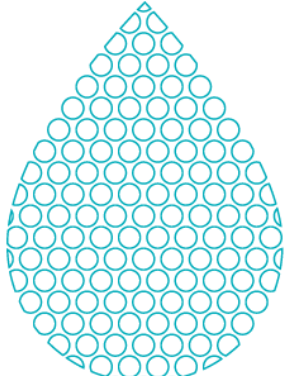
					
Aqualand	Vitta Novo Mundo	Cidade Viva Campo Verde	Horizonte Flamboyant	Reserva Pirenópolis	Kota Bulan
Localização: Salinópolis (PA)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Pirenópolis (GO)	Localização: Votuporanga (SP)
Tipo: Resort Multipropriedade	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: 1,55%	% do PL: 0,30%	% do PL: 1,00%	% do PL: 0,45%	% do PL: 0,63%	% do PL: 0,11%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório
					
Parque Benjamin	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: 1,16%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,45%	% do PL: 0,56%	% do PL: 0,20%	% 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: 0,15%	% do PL: 0,20%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,10%	% do PL: 0,08%
	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório			

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

			T-28			
Soho Bueno	Park Bahia	Wish Morumbi	T-28	Esmeralda dos Tapajós	Parque 47	Solange Incorporação
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)	Localização: Araraquara (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Araguaína (TO)	Localização: Trindade (GO)
Tipo: Incorporação	Tipo: Fracionado	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Horizontal
VGv: R\$ 48,98 milhões	VGv: R\$ 174,25 milhões	VGv: R\$ 49,62 milhões	VGv: R\$ 49,20 milhões	VGv: R\$ 115,19 milhões	VGv: R\$ 25,73 milhões	VGv: R\$ 97,89 milhões
Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 2.085.309m²	Área Vendável: 9.535 m²	Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 140.000 m²	Área vendável: 150.000m²	Área Vendável: 34.681 m²
% do PL: 0,07%	% do PL: 0,26%	% do PL: 0,18%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,40%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,00%
Acesse o Relatório				Acesse o Relatório		
						
Residencial Cristal	Residencial Braviello	Max Serra Dourada	Liv Urban Marista	Jardim Walnyza	Rua 12-A	Parque dos Ingleses Londres
Localização: Cristalina (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itu (SP)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 176 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 39,18 milhões	VGv: R\$ 58,1 milhões	VGv: R\$ 32,87 milhões	VGv: R\$ 68,6 milhões	VGv: R\$ 151,00 milhões
Área Vendável: 880.000 m²	Área Vendável: 7.725 m²	Área Vendável: 11.241,62 m²	Área Vendável: 15.232m²	Área Vendável: 105.500 m²	Área Vendável: 14. 583m²	Área Vendável: 21.600 m²
% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,10%	% do PL: 1,31%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,03%
			Acesse o Relatório	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório
						
Gran Life	Petra Living	Parque dos Ingleses Liverpool	Mamute Cubatão	Tempus Palme	Pipa Privilege Ocean	Golden Resort Laghetto
Localização: Anápolis (GO)	Localização: Sorocaba (SP)	Localização: Itu (SP)	Localização: Cubatão (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Tibau do Sul (RN)	Localização: Gramado (RNS)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade
VGv: R\$ 135,31 milhões	VGv: R\$ 62,26 milhões	VGv: R\$ 98,00 milhões	VGv:	VGv:	VGv: R\$ 167,39 milhões	VGv: R\$ 484,39 milhões
Área Vendável: 21.777 m²	Área Vendável: 19.622 m²	Área Vendável: 21.600 m²	Área Vendável:	Área Vendável:	Área Vendável: 5.316 m²	Área Vendável: 13.638 m²
% do PL: 0,01%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%	% do PL: 1,70%

Conheça os fundos da TG Core

(clique no nome do fundo para mais informações)



TG LIQUIDEZ
RENDA FIXA

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



TG REAL

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

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, 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

