



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

ABR~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\$ 1.035.801.422,30

Patrimônio Líquido: R\$ 949.390.234,32

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](#)

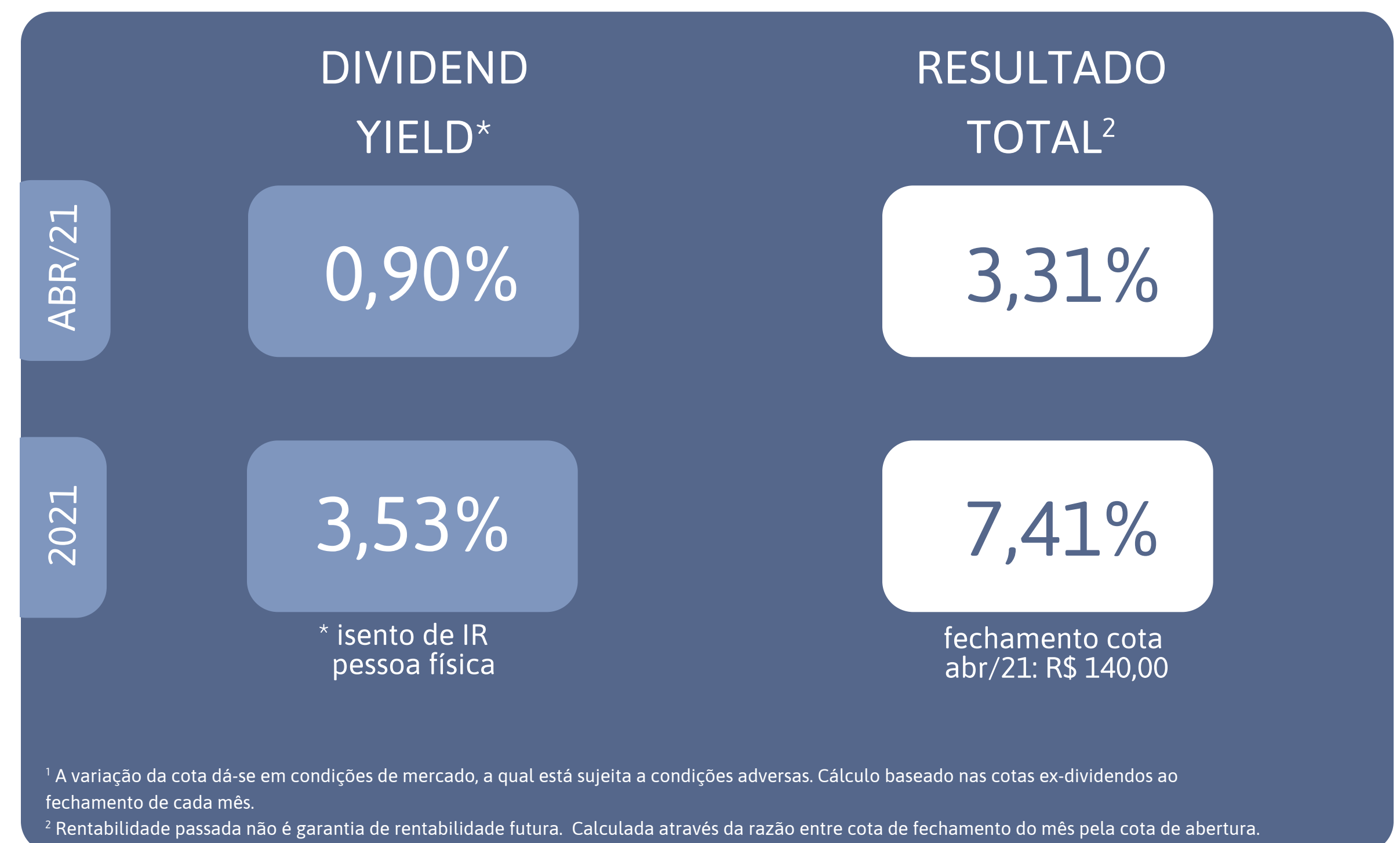
*Tributação:

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

Monitoramento de Empreendimentos

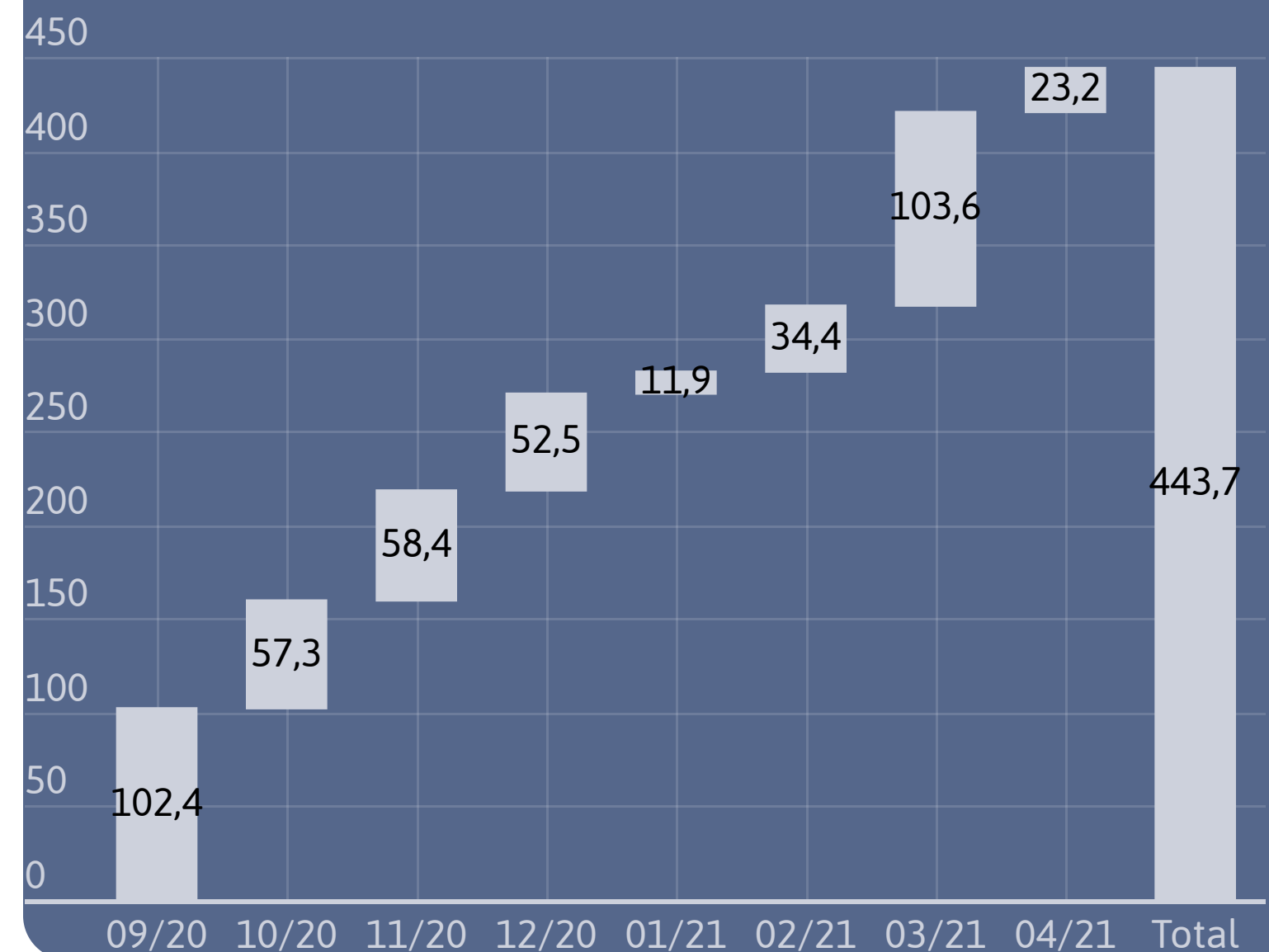
131 EMPREENDIMENTOS, LOCALIZADOS EM 17 ESTADOS E 76 MUNICÍPIOS

Em abril de 2021, foram alocados R\$ 23,21 milhões, tanto em novos ativos imobiliários, dentre crédito e *equity*, quanto no desenvolvimento de ativos que já compunham a carteira do Fundo ao fechamento de abril. Com relação aos ativos de crédito, foi realizada a aquisição de dois novos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), assim como o reforço em uma operação, conforme detalhado mais à frente. Já acerca dos ativos de *equity*, para o desenvolvimento de ativos já integrantes do portfólio foi destinado o montante de R\$ 15,87 milhões. O ritmo de desenvolvimento dos empreendimentos da carteira, bem como a originação de novos empreendimentos, segue acelerado: nos últimos oito meses até abril, foram alocados R\$ 443,68 milhões, dentre *equity* e crédito, o que corresponde à média de R\$ 55,46 milhões por mês.

Em abril de 2021, o Fundo distribuiu R\$ 1,26 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 140,00), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 0,90%, ou, em termos anualizados, de 11,35%.

O Fundo encerrou o mês de abril com 51,56% do seu PL alocado em ativos das classes *Equities* Loteamento, Carteira de Recebíveis e Cipasa. As referidas classes, em conjunto, seguiram sendo a principal fonte de receita do Fundo, em linha com o foco no desenvolvimento imobiliário, com destaque aos loteamentos abertos. O resultado do mês refletiu, principalmente: (i) a continuidade da saúde das carteiras de recebíveis de empreendimentos localizados no Pará, Goiás e Mato Grosso, conforme descrito detalhadamente na Seção "Loteamento"; (ii) continuidade do amadurecimento da carteira, com vários empreendimentos ampliando o fluxo de recebíveis; e (iii) seguimento dos repasses, em alguns empreendimentos, do elevado patamar do IGP-M na indexação dos contratos.

ALOCAÇÕES NOS ÚLTIMOS 8 MESES (EM MILHÕES)



Em relação à carteira de *equity*, três eventos merecem destaque no mês de abril. Em primeiro lugar, Cipasa bateu recorde histórico de VGV vendido mensal em abril, com grande destaque para o Alvorá Villagio, empreendimento que vendeu cerca de 9% das suas unidades disponíveis, atingindo o percentual vendido de 20%. Em segundo lugar, vale destaque o bom volume de vendas atingido pelo Jardim Walnyza e pelo Esmeralda do Tapajós, últimos loteamentos a serem lançados pelo Fundo. No evento de lançamento, ambos os empreendimentos apresentaram vendas de 14% das unidades disponíveis e encerraram o mês com bom número de propostas de compra de outras unidades. Por fim, ainda entre os destaques, o Fundo apurou o primeiro recebimento do Garavelo Center, ativo de renda que propiciará receita recorrente.

Loteamento (inclui *landbank*, carteira de recebíveis e Cipasa) 51,56% do PL

A classe de *Equity* Loteamento é responsável por 51,56% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo, correspondendo ao montante de R\$ 489,50 milhões. A classe conta com 77 empreendimentos: (i) dos quais 68 possuem obras e/ou vendas iniciadas (51,07% do PL), dentre os quais 47 com obras mais de 98% executadas e 7 considerados *landbank* (0,49% do PL).

O bom volume de distribuição de resultados mantido nesta classe de ativos no mês de abril seguiu apresentando como protagonistas seis empreendimentos: (i) Pérola do Tapajós, localizado em Itaituba (PA); (ii) Residencial Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); (iii) Jardim Scala, localizado em Trindade (GO); (iv) Bairro Planejado Solange, localizado em Trindade (GO); (v) Portal do Sol Green e Garden, localizado em Goiânia (GO); (vi) e Cidade Viva Campo Verde, localizado Campo Verde (MT). Vale a pena reforçar a correlação do desempenho desses empreendimentos com a tese de alocação geográfica do Fundo, apresentada na Seção Portfólio.

O Pérola do Tapajós é um ativo consolidado, com quase a totalidade de seus lotes lançados vendidos, além de ter apenas 1% de obras restante, resultando em uma carteira de recebíveis robusta e com exposição financeira residual. A procura por unidades no empreendimento segue elevada, apesar do reduzido estoque, o que tem possibilitado a rápida comercialização de unidades distratadas mantendo, desta forma, a saúde da carteira. Devido aos elevados valores registrados de IGP-M, índice inflacionário de reajuste do empreendimento, assim como do Esmeralda do Tapajós, está sendo estudada a possibilidade de alteração do índice de correção para IPCA, visando uma maior estabilidade no reajuste para os compradores de unidades imobiliárias e uma carteira com menores índices de distrato e inadimplência para o Fundo.

O Portal do Sol Green e Garden são dois condomínios fechados de alto padrão, com 100% das obras realizadas e 100% dos lotes disponíveis vendidos. O alto *ticket* médio de seus lotes, aliado à baixa inadimplência e às obras finalizadas, tornam o ativo uma presença natural entre os empreendimentos que mais con-

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

-tribuem para a distribuição de rendimentos. Estão em aprovação mais 207 novos lotes para venda no empreendimento, o que elevará mais ainda seus recebíveis.

O Jardim Scala é um loteamento com 334 unidades, localizado em Trindade, região metropolitana de Goiânia, onde todos os lotes disponíveis à venda já foram comercializados, não restando novas unidades a serem disponibilizadas. O empreendimento conta com aproximadamente 97% de suas obras concluídas e entrega prevista para o fechamento do primeiro semestre desse ano.

O Bairro Planejado Solange foi relançado no mês de setembro de 2020, deixando a classificação de loteamento aberto e assumindo a denominação de bairro planejado, o primeiro do Fundo. No mês de abril, o ativo contava com 80% dos seus lotes disponíveis vendidos, um avanço frente aos 77% do mês anterior. As obras da praça, que tiveram seu prazo reajustado devido às fortes chuvas e *lockdown*, foram finalizadas em abril, evento esse que seria o marco para uma nova rodada de esforços de vendas. Por decisão comercial, apesar da finalização das obras, a praça ainda não foi entregue, evento que deverá ocorrer até o final do semestre e, com ele, é esperado uma elevação no percentual de unidades vendidas por mês.

O Residencial Jardim Europa é um loteamento na cidade de Formosa (GO), com 85% dos seus lotes disponíveis vendidos. O empreendimento teve sua quarta etapa lançada no último trimestre de 2020 e apresenta bom volume de vendas, com 17 vendas líquidas concretizadas no mês e mais 31 unidades com propostas em análise. O empreendimento tem mais duas etapas para serem lançadas, sendo a quinta prevista ainda para 2021.

O Cidade Viva Campo Verde é um loteamento localizado em Campo Verde (MT), com 94% dos lotes disponíveis vendidos e 27% das obras já realizadas. O ativo apresenta baixo nível de inadimplência, aliado a um alto percentual dos lotes disponíveis já vendidos, o que gera uma carteira de recebíveis saudável, capaz de reduzir a necessidade de aportes do fundo para a conti-

-nuidade das obras e possibilitando a distribuição do resultado proveniente das vendas como dividendos aos cotistas

Certificados de Recebíveis Imobiliários - 18,74% do PL

O Fundo encerrou o mês de abril com 18,74% do seu PL alocado em 33 séries de CRI, correspondendo ao valor de R\$ 177,89 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI teve uma queda marginal, variando de inflação + 11,51% a.a para inflação + 11,49% a.a. A porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, encerrou abril em 52%. Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 84,85% vendidos e com 85,34% 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 abril, a média aferida foi de 201,32%. 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 abril de 207,90%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 2,01 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 2,08 vezes maior que o saldo devedor.

Atualmente o Fundo apresenta uma operação com *waiver*, o Praias do Lago. As medidas de distanciamento social levaram à redução no volume de vendas do empreendimento, o que associado à liquidação de um montante adicional do CRI que fora autorizado excepcionalmente para 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 e 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

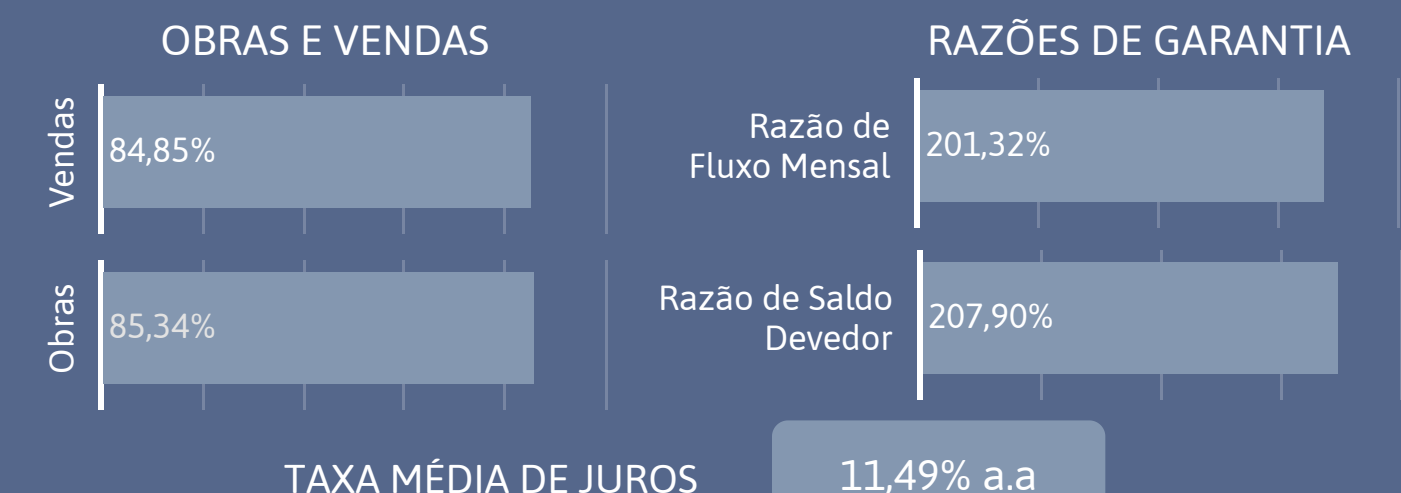
retomada das vendas à medida que as medidas de distanciamento social sejam amenizadas; (iii) caso a performance de vendas se mostre aquém da necessária para a recomposição do limite mínimo de RFM, a operação conta com R\$ 4,7 milhões de Fundo de Reserva; (iv) em caso de deterioração adicional ou não 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 a 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 e fevereiro de 2021, a média fora de +109,4 unidades/mês. Entendemos que, com a evolução das vacinas, ingressamos em um novo ciclo de melhora do cenário de Covid, o que possibilita a melhora do perfil de recebíveis da operação.

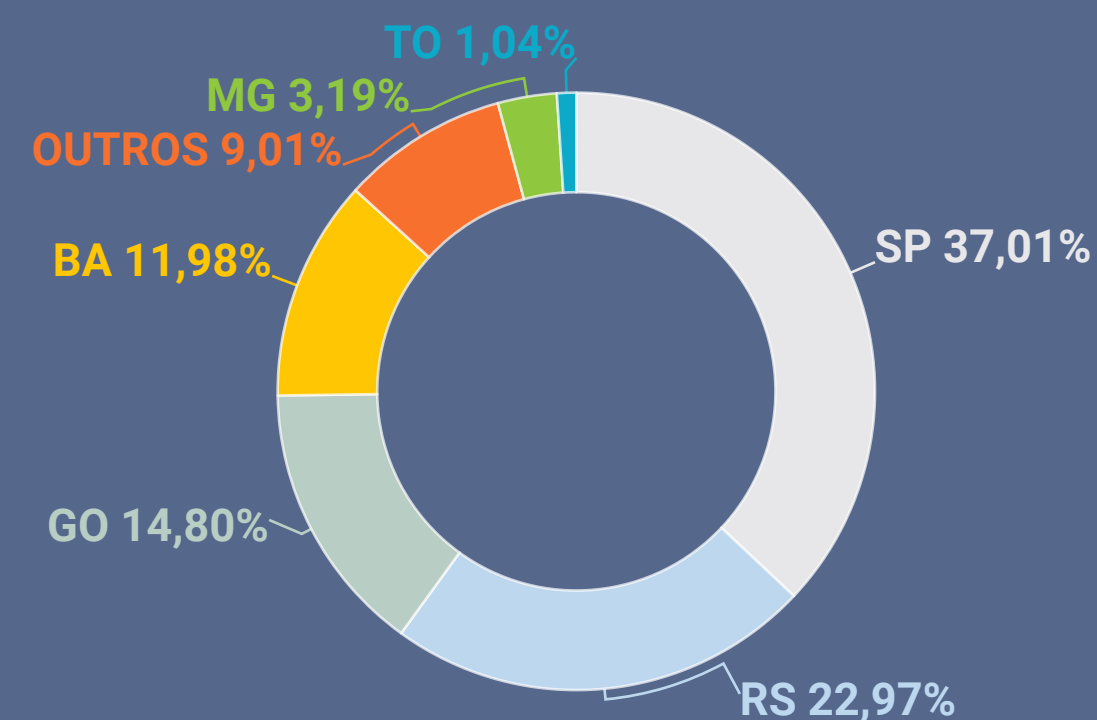
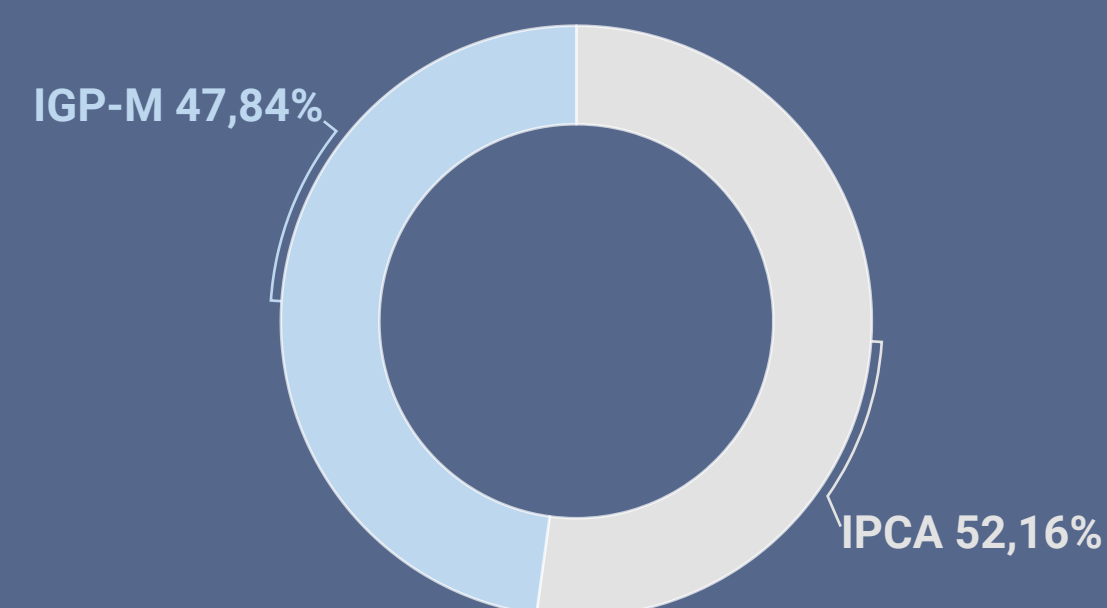
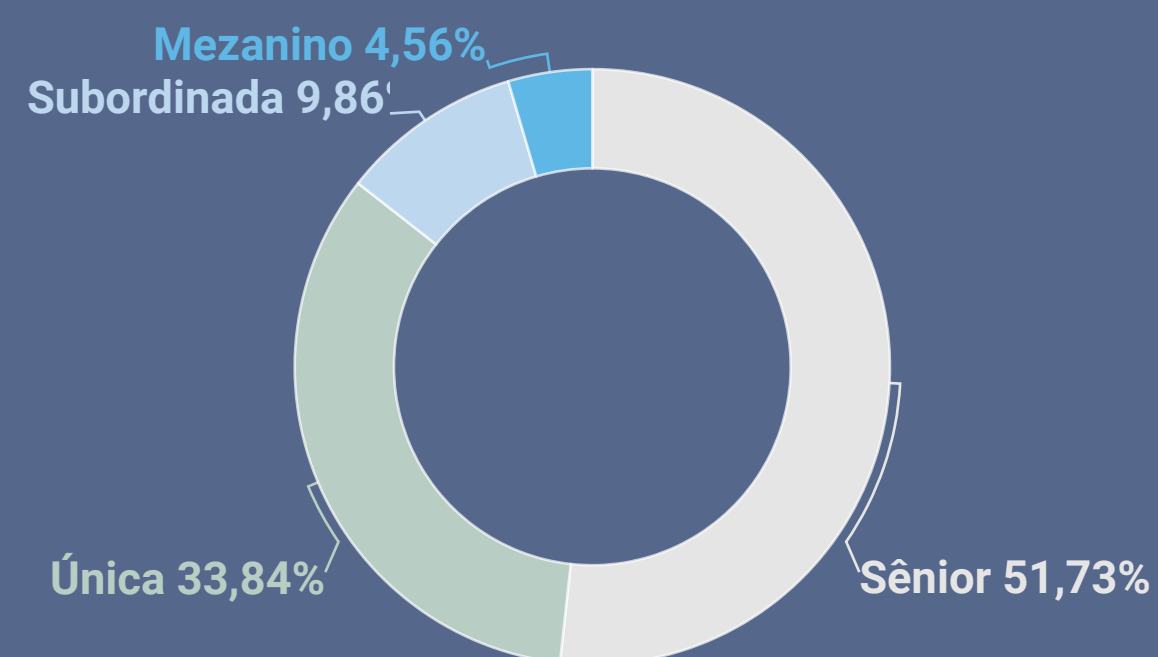
Em abril houve o pré-pagamento de uma operação, um reforço de posição e a aquisição de duas novas operações:

Aquisição da 159ª Série Única do CRI Terrassa, que possui remuneração de IPCA + 12,00% a.a. O Fundo subscreveu R\$ 10,20 milhões e adquiriu R\$ 3,00 milhões na primeira tranche, sendo os R\$ 7,20 milhões restantes divididos em 3 tranches a serem integralizadas em um prazo de 20 meses.

MÉDIAS PONDERADAS PELO TAMANHO DA EXPOSIÇÃO



Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



Reforço da 145ª Série Única do CRI Franzolin, que possui remuneração de IPCA + 12,68% a.a. O Fundo adquiriu R\$ 0,17 milhões, atingindo exposição de R\$ 10,24 milhões na operação, no fechamento do mês.

Quitação antecipada da 230ª Série Sênior do CRI Urbanes. Previamente à sua quitação, a posição alocada na operação era de R\$ 0,63 milhões. Conforme estabelecido no Termo de Securitização, o pré-pagamento enseja multa de 2% sobre o saldo devedor, valor que foi recebido pelo Fundo.

Por fim, houve a aquisição da 523ª Série Sênior do CRI Urbanes Santa Maria, que possui remuneração de IPCA + 9,00% a.a. O Fundo adquiriu R\$ 2,52 milhões.

Shopping Center - 4,92% do PL

O primeiro trimestre de 2021 foi de bastante desafio para o Brasil Center Shopping, revertendo parte do resultado de percentual de lojas locadas auferido com o relançamento do ativo no último trimestre de 2020. Foi registrada uma queda de 5% no percentual de lojas locadas em abril frente ao mês anterior, levando a um consolidado de 61%. Esse ciclo de quedas, iniciadas em fevereiro, é fruto da piora da pandemia e consequente retomada das medidas de distanciamento social, aliada à redução do auxílio emergencial.

Visando a retenção de locatários, foi implementada isenção total do aluguel até junho, o que, todavia, não está sendo o suficiente para neutralizar os efeitos das medidas de distanciamento, apenas mitigar.

Incorporações (inclui *landbank*) 2,23% do PL

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 12 incorporações verticais (prédios) e 2 horizontais (condomínios de casas), sendo que cinco projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*. O principal destaque foi o *Soho Bueno*, incorporação vertical localizada em Goiânia (GO), que finalizou o mês de abril com um percentual consolidado vendido de 70%, um incremento considerável frente ao mês anterior. O Fundo possui perspectiva de lançar três incorporações até o final de 2021.

Cipasa 2,36 % do PL

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 46 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 do 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.

No primeiro mês após a entrada do Fundo na estrutura societária a empresa apresentou um VGV vendido mensal acima de R\$ 7 milhões, maior volume de vendas já registrado em apenas um mês pela empresa.

Ativos de bolsa 2,41% 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 oportunidades 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 dois ativos: (i) ações da Alphaville S.A (AVLL3) e (ii) cotas do Brio Crédito Estruturado (BICE11), fundo que acabou de passar por seu IPO e recebeu um aporte do TGAR11 no montante aproximado de, até agora, R\$ 80 mil. O fundo tem prazo de encerramento de 7 anos e buscará investir em CRIs High Yield indexados ao IPCA de financiamento à construção e estoque de incorporações verticais na cidade de São Paulo e de loteamentos no interior do estado de São Paulo.

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

Imóveis Comerciais 0,23% do PL

Essa classe é composta por imóveis comerciais, ativos cujo objetivo são receitas oriundas do pagamento de aluguéis. Atualmente, essa classe consta com um ativo, o Garavelo Center, prédio comercial localizado na cidade de Goiânia (GO). O Fundo adquiriu 50% do imóvel pelo valor de R\$ 4,20 milhões. O prédio tem como inquilino o Tribunal de Justiça do estado de Goiás, com um *cap rate* de 9,99% a.a, com reajuste inflacionário indexado ao IGP-M a cada 12 meses e contrato com prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020.

RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 3,31% em suas cotas negociadas em bolsa, ou 1,22% se desconsiderados os efeitos de distribuição de dividendos (cota ex-dividendos). Foi distribuído no mês R\$ 1,26 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 0,90%, ou 433% do CDI.

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
mai/20	R\$ 115,60	R\$ 114,35	R\$ 128,45	R\$ 1,25	R\$ 400.631.603
jun/20	R\$ 133,06	R\$ 131,83	R\$ 127,81	R\$ 1,23	R\$ 461.142.224
jul/20	R\$ 129,50	R\$ 128,36	R\$ 127,23	R\$ 1,14	R\$ 448.804.434
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

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	2017	INÍCIO
TGAR11	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
% DO CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2018	INÍCIO
TGAR11	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%

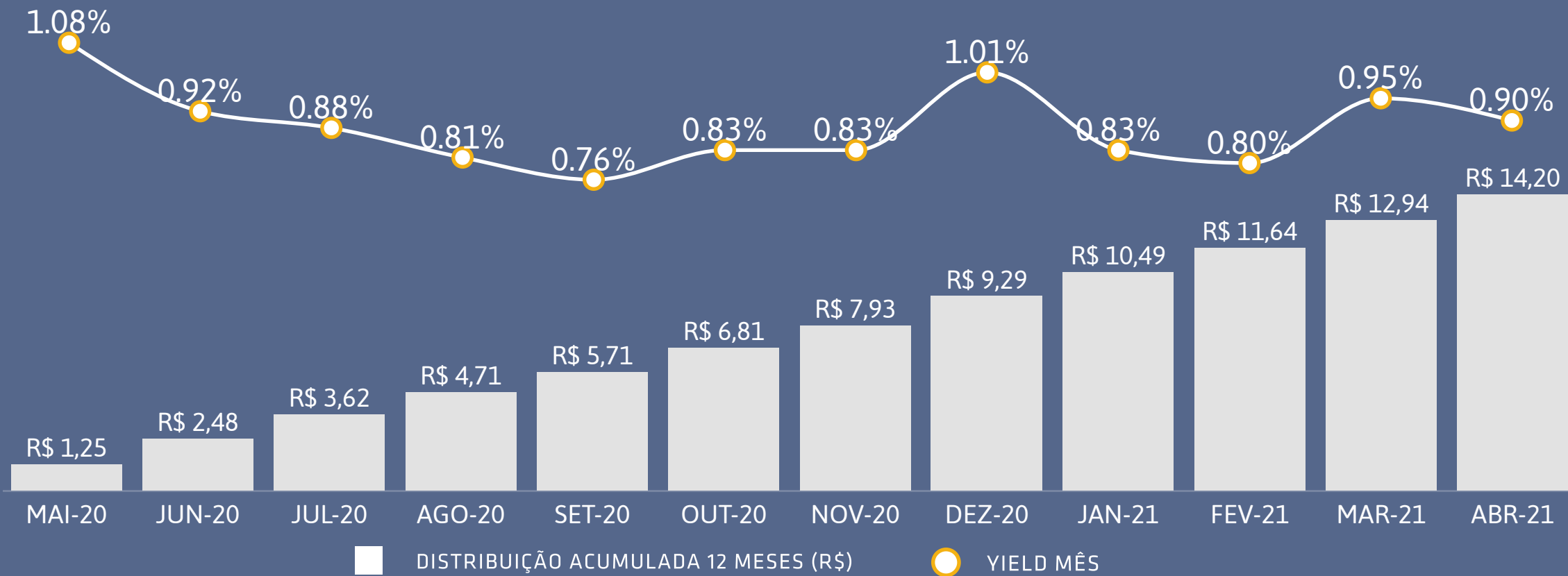
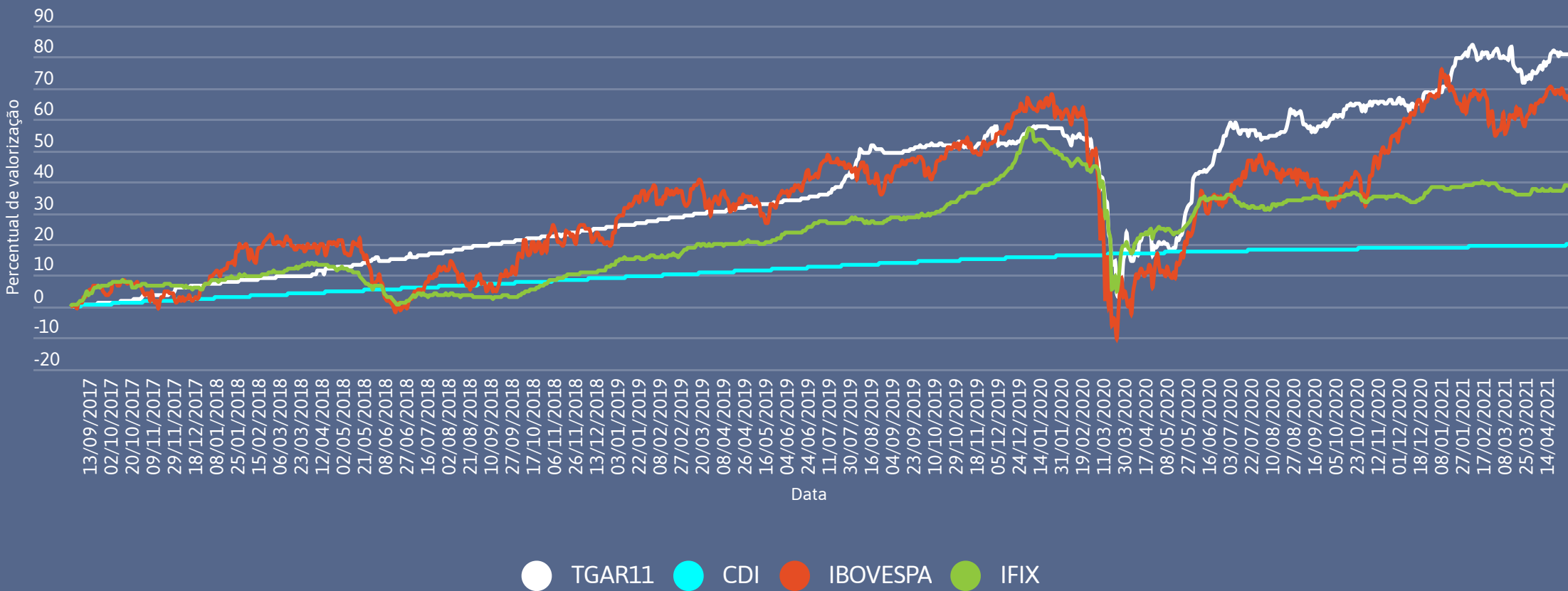
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2019	INÍCIO
TGAR11	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
% DO CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	380%	345%

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2020	INÍCIO
TGAR11	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%	-	-	-	4229%	7601%	-	3167%	-	1054%	1558%	815%	309%	362,%

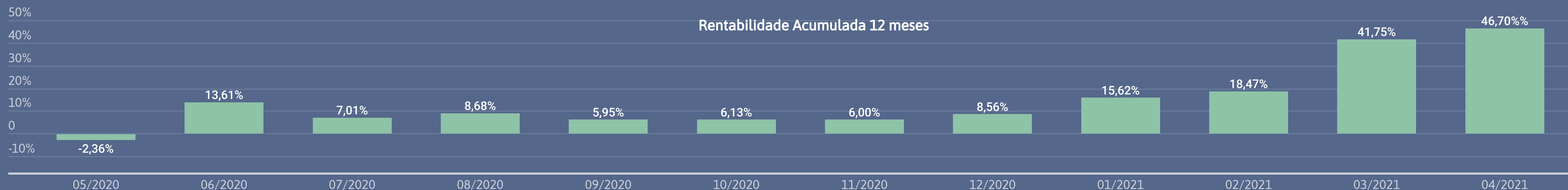
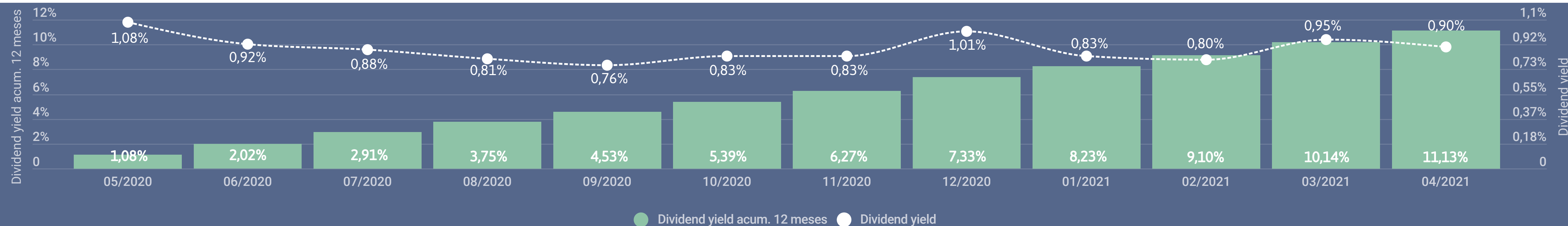
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2021	INÍCIO
TGAR11	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	-	-	-	-	-	-	-	-	7,41%	81,07%
% DO CDI	5131%	135%	-	1595%	-	-	-	-	-	-	-	-	1067,03%	410,85%

*Início da listagem do fundo na B3

VARIAÇÃO ACUMULADA (em valores percentuais)



RENTABILIDADE



05/2020	06/2020	07/2020	08/2020	09/2020	10/2020	11/2020	12/2020	01/2021	02/2021	03/2021	04/2021
R\$ 1.25	R\$ 1.23	R\$ 1.14	R\$ 1.09	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\$ 115,60	R\$ 133,06	R\$ 129,50	R\$ 134,90	R\$ 132,15	R\$ 133,32	R\$ 135,30	R\$ 135,13	R\$ 144,03	R\$ 143,09	R\$ 136,81	R\$ 140,00
MAI-20	JUN-20	JUL-20	AGO-20	SET-20	OUT-20	NOV-20	DEZ-20	JAN-21	FEV-21	MAR-21	ABR-21

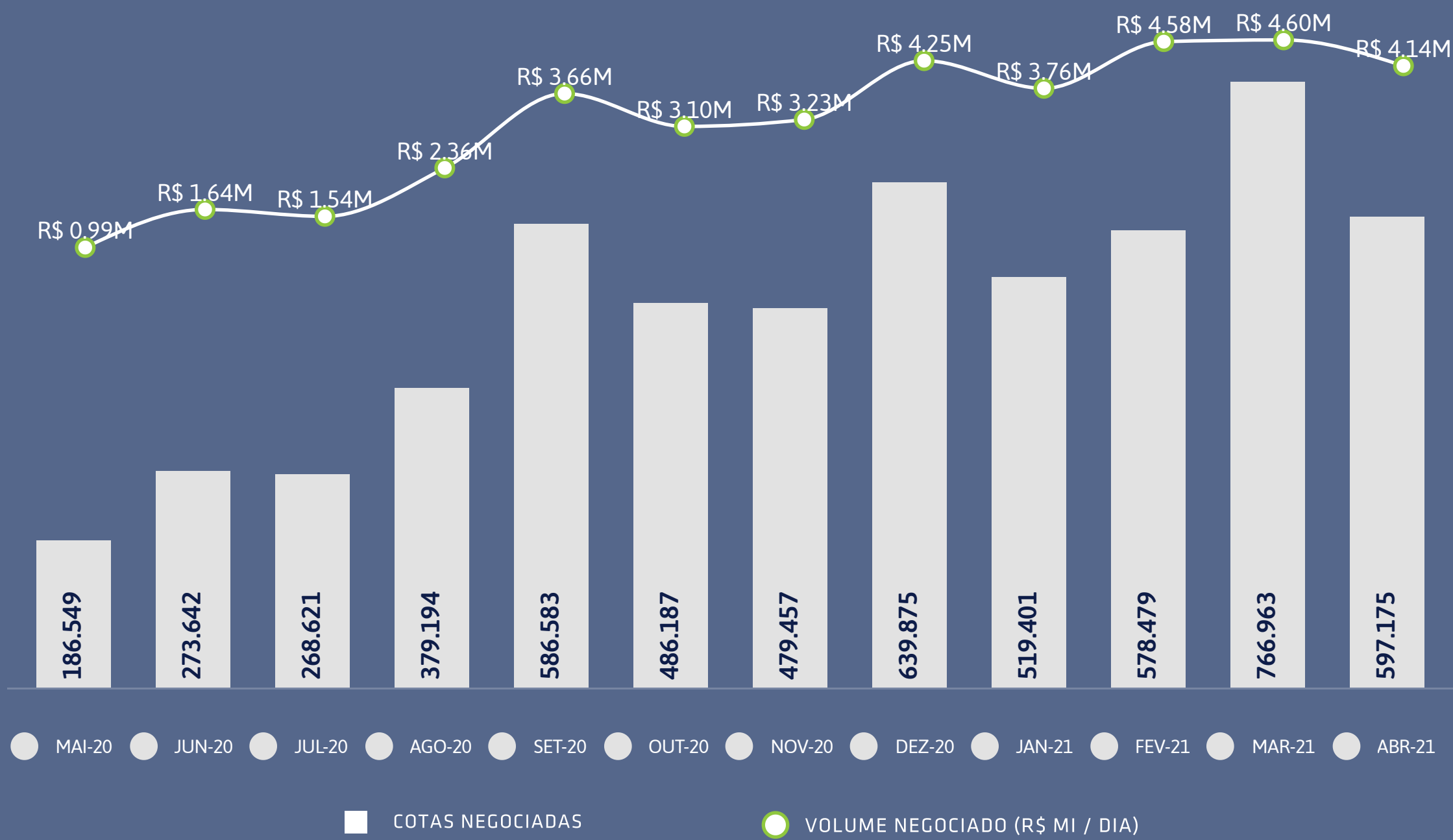
LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 61.111 investidores ao final de abril. Isso representa um crescimento de cerca de 4,06% frente ao mês anterior. e 244,50% em relação ao mesmo mês do ano passado.

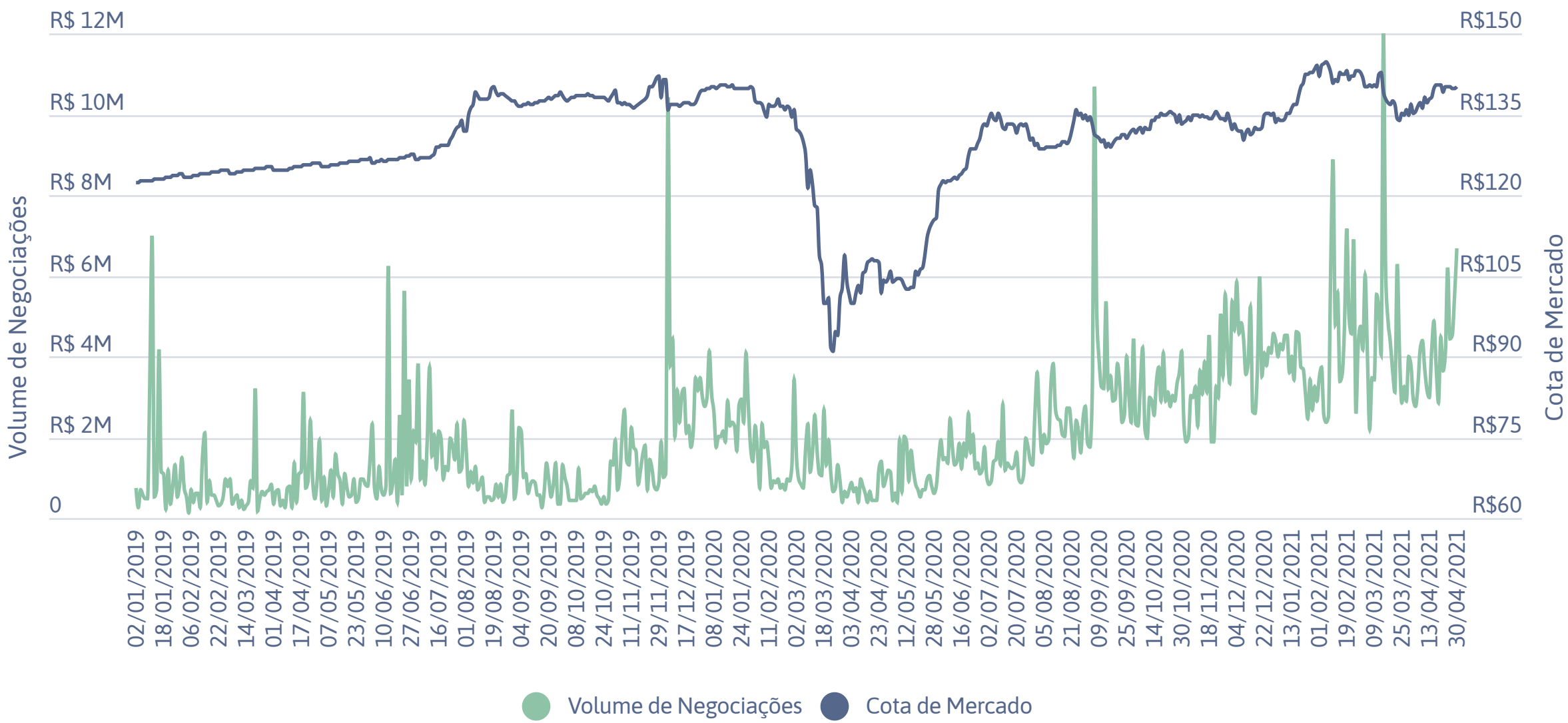
Quanto ao volume financeiro, no mês de abril houve movimentação de R\$ 82,89 milhões, com média de R\$ 4,14 milhões por dia.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
MAI-20	3.465.671	19.219	R\$ 19.774.509	R\$ 988.725	5,4%	100%
JUN-20	3.465.671	23.463	R\$ 34.335.421	R\$ 1.635.020	7,9%	100%
JUL-20	3.465.671	26.087	R\$ 35.529.428	R\$ 1.544.758	7,9%	100%
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%

LIQUIDEZ DE MERCADO 12 MESES



VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



RESULTADOS

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 10,74 milhões no mês de abril. As receitas somaram R\$ 12,01 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,28 milhão. A distribuição no quarto mês de 2021 foi de R\$ 1,26 por cota.

Esse mês houve o primeiro recebimento referente ao aluguel do Garavelo Center, ativo de renda locado para o Tribunal de Justiça do estado de Goiás.

A receita proveniente de CRIs encontra-se em linha com o apresentado nos meses anteriores. Salvo ocasiões excepcionais, como pré-pagamentos de operações volumosas ou amortizações extraordinárias, a carteira de crédito manterá esse nível de receita, até que ocorra integralizações relevantes de novos ativos.

O resultado proveniente do *Equity* Loteamento está em linha com os meses anteriores, apresentando um crescimento moderado em abril, próximo a 14% frente ao mês anterior, sendo o segundo mês seguido com crescimento na casa de dois dígitos. Esse crescimento recorrente reflete não apenas a evolução de vendas nos empreendimentos já lançados, mas também os avanços de obras mensais, que permitem o reconhecimento contábil da receita proveniente das vendas (ver "PoC" no glossário) e impactam não apenas na distribuição de dividendos mas também na precificação da cota patrimonial.

Demonstrativo de Resultado ¹	Fev-2021	Mar-2021	Abr-2021	2020/2	2021/1
1. Total de Receitas	11.784.053	10.982.010	12.015.978	58.404.962	45.392.340
1.1 CRI	5.037.711	3.300.352	3.546.645	23.984.716	14.546.167
1.2 Recebíveis Loteamentos	187.000	217.300	140.311	1.121.200	724.611
1.3 Imóveis para renda	-		76.601	-	76.601
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	6.270.760	7.072.760	8.029.042	32.692.159	28.407.694
1.6 Equity MCMV ²	-	-	-	-	-
1.7 Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
1.8 Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
1.9 Fundos de Renda Fixa	288.583	391.598	223.378	453.027	1.221.097
1.10 Reembolso	-	-	-	153.859	416.171
2. Total de Despesas	-1.358.199	-1.056.637	-1.274.671	-21.831.632	-4.868.634
2.1 Taxa de Administração	-78.409	-84.554	-163.949	-365.791	-409.077
2.2 Taxa de Gestão	-797.954	-686.189	-934.601	-3.221.596	-3.188.677
2.3 Performance 2020 ³	-	-	-	-16.837.224	-
2.4 Comissão	-64.942	-62.601	-62.438	-108.468	-226.262
2.5 Outras Taxas/Despesas	-416.895	-223.292	-113.683	-1.298.553	-1.044.619
3. Resultado - Caixa	10.425.854	9.925.373	10.741.307	36.573.330	40.523.706
4. Rendimento Distribuído	8.508.369	9.618.156	9.322.212	34.927.910	34.604.420

¹Não Auditado.

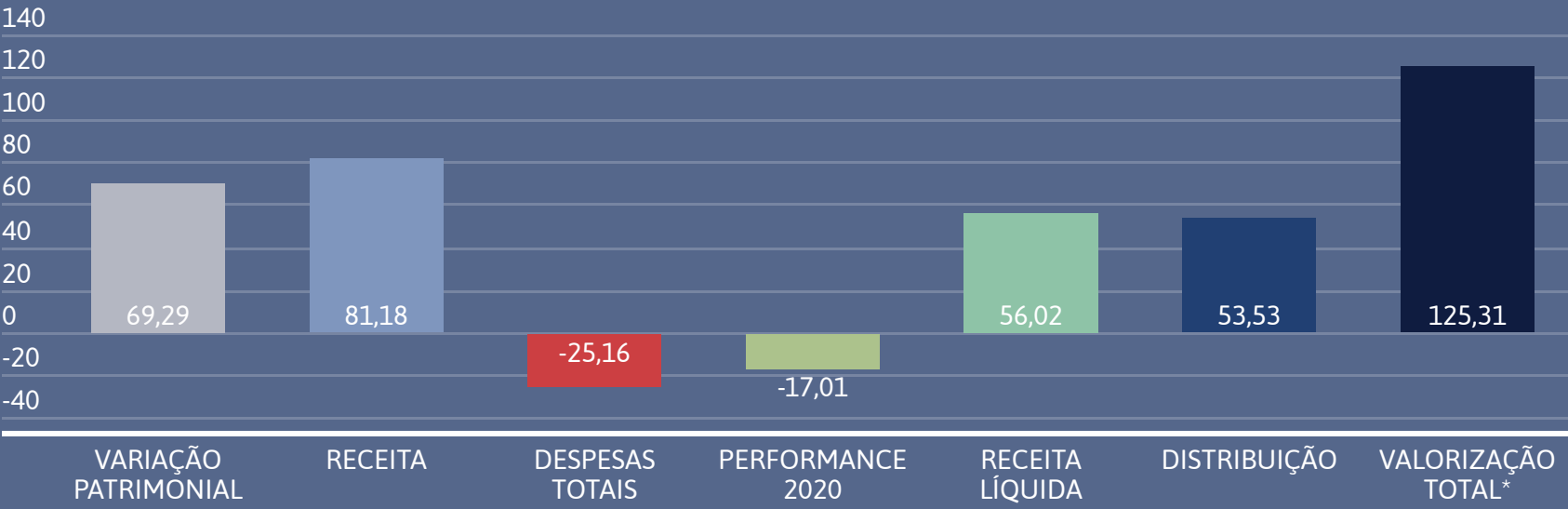
²Minha Casa Minha Vida.

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

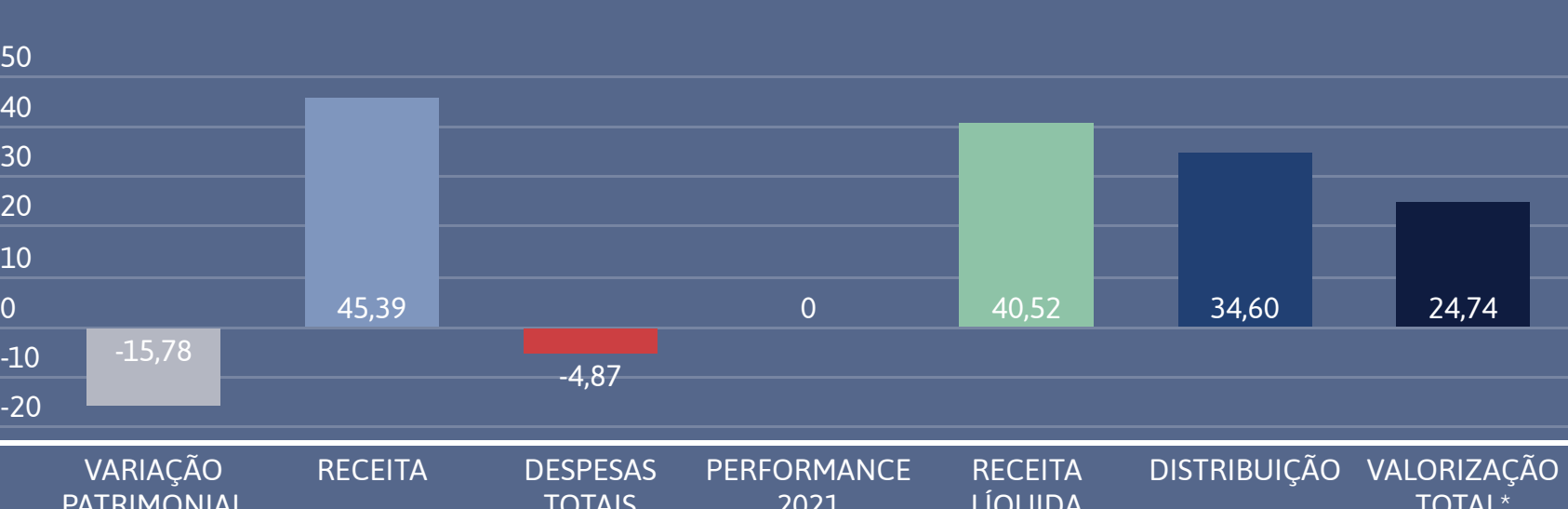
*Tributação:

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)



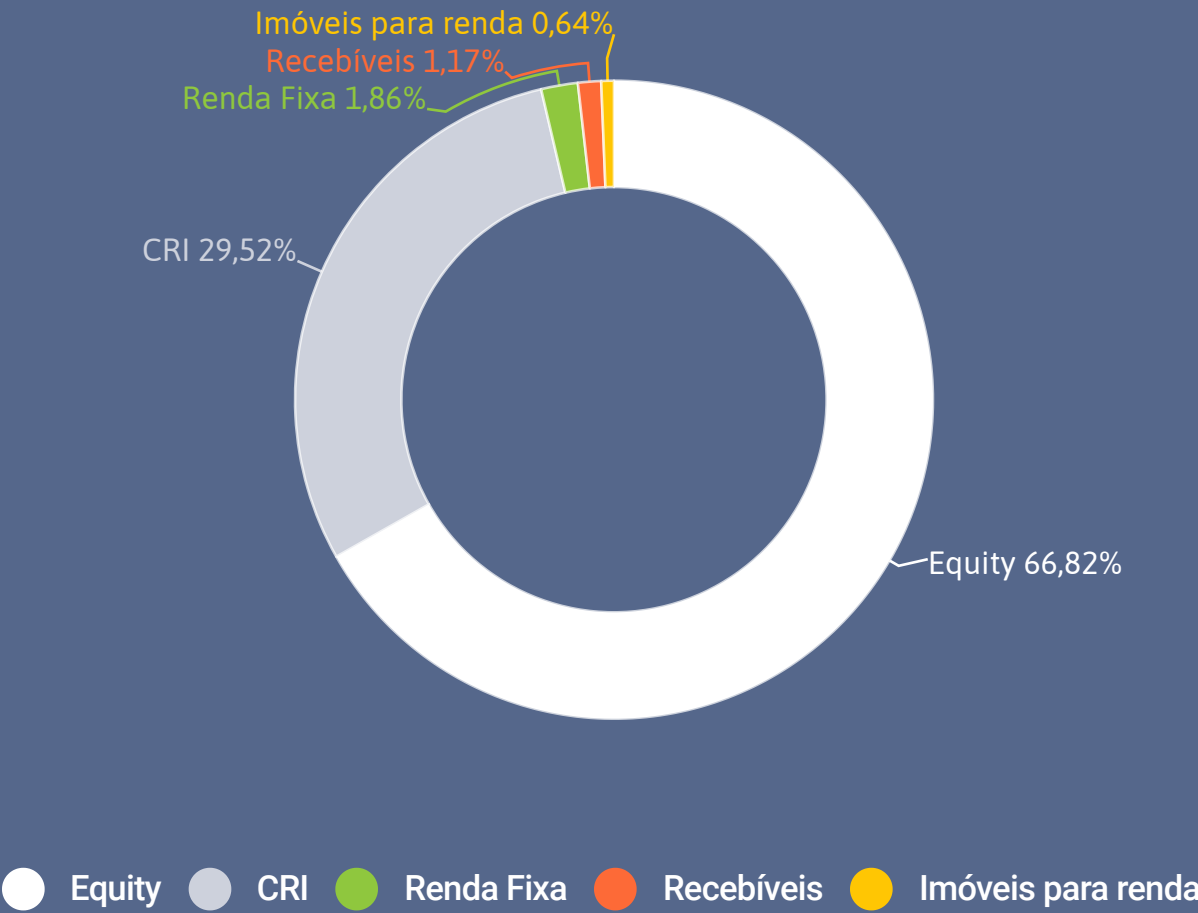
DETALHAMENTO RESULTADO - 2021 (R\$ MILHÃO)



*Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

RECEITAS POR TIPOLOGIA

*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)

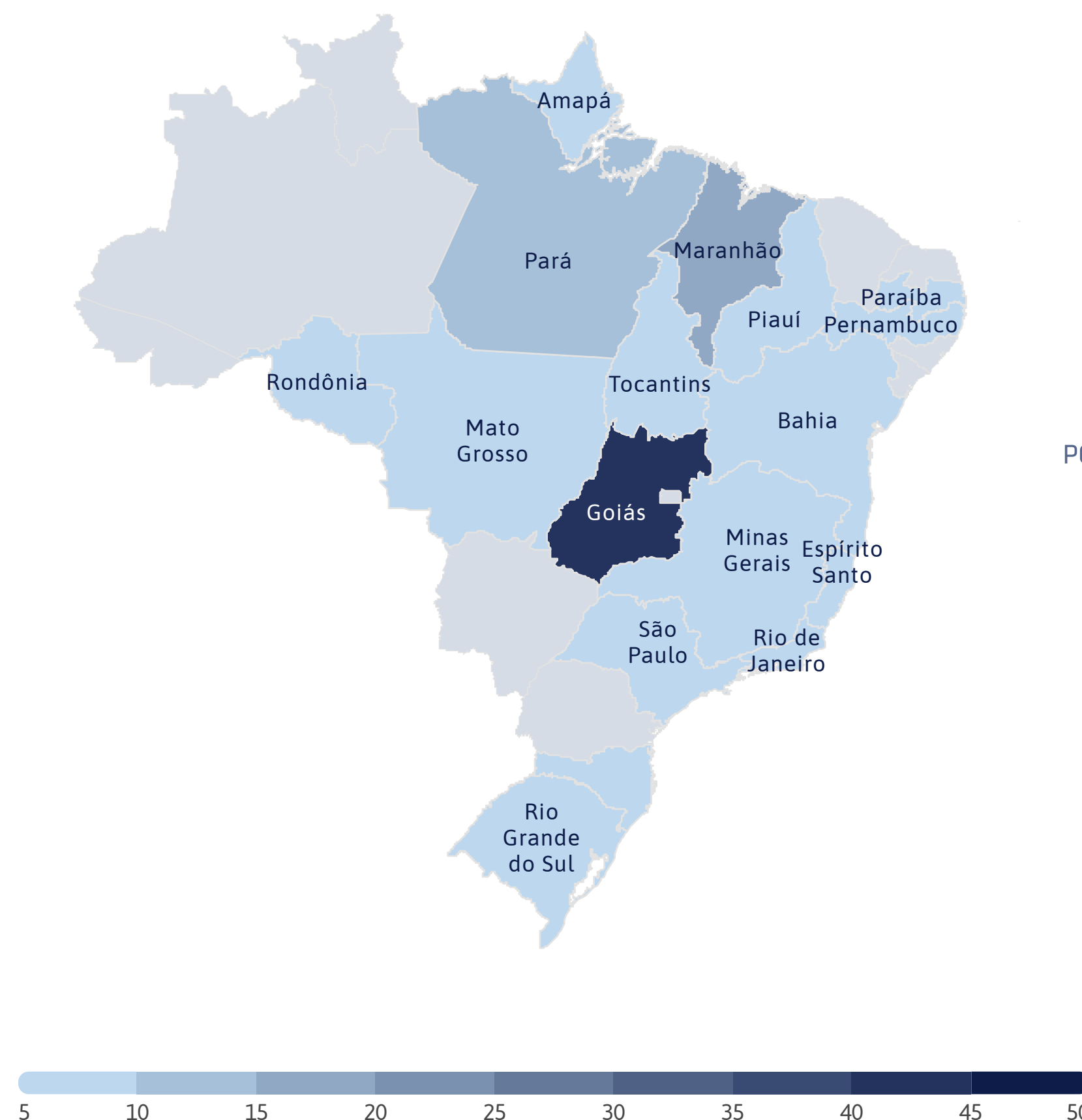
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

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).

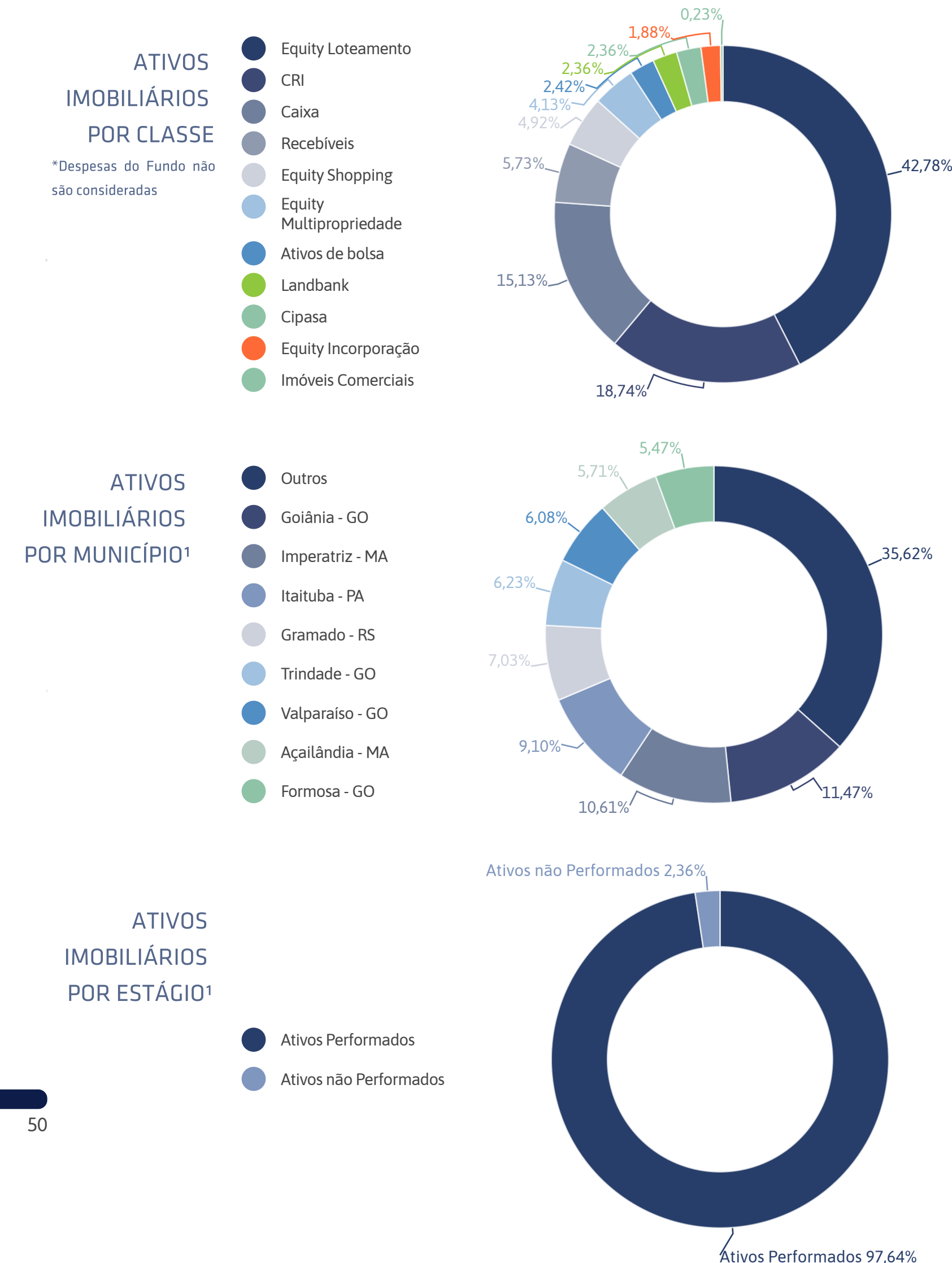
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em 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 e em caixa

DIVERSIFICAÇÃO (% do PL Patrimonial)





PORTFÓLIO		ATIVOS DE CRÉDITO - CRI							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	ONDAS PRAIA RESORT	Porto Seguro (BA)	366ª	IGP-M	10,55%	Sênior	R\$ 21.308.310,90	2,24%	148% (>120%)	🟢	201,5% (>120%)	🟢	46,6%	🟢	2,4	95,5%	90,6%
2	PRAIAS DO LAGO	Caldas Novas (GO)	280ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 19.727.326,37	2,08%	71,9% (>100%)	🔴	87,3% (Waiver)	🟡	70,2%	🟡	2,2	76,5%	100,0%
3	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 13.327.860,86	1,40%	325,3% (>120%)	🟢	386,7% (>120%)	🟢	20,8%	🟢	1,7	91,2%	100,0%
4	GOLDEN GRAMADO	Gramado (RS)	142ª, 141ª e 143ª	IGP-M	15,00%	Única	R\$ 13.304.632,18	1,40%	132,3% (>130%)	🟢	185,5% (>130%)	🟢	50,2%	🟢	1,8	94,9%	99,6%
5	FERRASA	Olímpia (SP)	287ª e 291ª	IGP-M	12,40%	Sênior	R\$ 12.954.762,57	1,36%	180,6% (>130%)	🟢	201,4% ([>130%)	🟢	38,8%	🟢	1,7	94,2%	93,6%
6	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 11.284.036,30	1,19%	156,5% (>130%)	🟢	149,6% (>130%)	🟢	41,9%	🟢	1,7	88,9%	100,0%
7	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 11.147.108,13	1,17%	232,8% (>130%)	🟢	217,8% (>130%)	🟢	28,8%	🟢	1,8	88,9%	100,0%
8	WATER PARK - SÃO PEDRO	São Pedro (SP)	241ª e 243ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 10.293.955,54	1,08%	114% (>130%)	🟡	167,2% (>130%)	🟢	45,3%	🟢	2,3	73,7%	64,1%
9	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 10.246.821,18	1,08%	228,2% (>120%)	🟢	217,9% (>120%)	🟢	40,7%	🟢	4,4	95,4%	64,6%
10	FRANZOLIN	Pulverizado (MS&SP)	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 10.238.285,88	1,08%	N/A	🟢	130,7% (>130%)	🟢	38,0%	🟢	3,5	72,4%	46,4%
11	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 6.777.170,55	0,71%	242,8% (>120%)	🟢	274,6% (>120%)	🟢	29,3%	🟢	1,7	91,2%	100,0%
12	SOLAR DAS ÁGUAS	Olímpia (SP)	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 6.391.686,43	0,67%	478,5% (>130%)	🟢	134% (>100%)	🟢	44,7%	🟢	2,6	82,5%	83,6%
13	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.971.768,11	0,42%	440,9% (>120%)	🟢	299,2% (>120%)	🟢	21,3%	🟢	3,9	83,0%	99,5%
14	EVE BELLA	Itumbiara (GO)	1ª	IPCA	16,00%	Única	R\$ 3.598.215,76	0,38%	N/A	🟢	135% (>130%)	🟢	60,3%	🟡	4,0	66,7%	90,6%
15	HANEI	São Paulo (SP)	161ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 3.424.296,15	0,36%	N/A	🟢	348% (>110%)	🟢	19,0%	🟢	3,5	63,6%	25,5%
16	TERRASSA	Itajaí (SC)	159ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 3.039.320,99	0,32%	N/A	🟢	144,9% (>130%)	🟢	53,9%	🟢	2,6	75,8%	18,2%
17	BUONA VITTA	Gramado (RS)	317ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 2.734.073,70	0,29%	227,3% (>120%)	🟢	278,1% (>120%)	🟢	21,1%	🟢	2,3	64,0%	71,7%
18	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	191ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 2.573.337,51	0,27%	348,6% (>120%)	🟢	550,2% (>120%)	🟢	12,7%	🟢	3,7	57,2%	11,5%
19	URBANES SANTA MARIA	Santa Maria (RS)	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 2.524.410,08	0,27%	165% (>115%)	🟢	165% (>115%)	🟢	22,7%	🟢	2,5	66,4%	98,9%
20	FIX LAGUNA	Porto Nacional (TO)	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.842.137,17	0,19%	N/A	🟢	234,2% (>110%)	🟢	33,7%	🟢	6,7	85,4%	100,0%
21	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.701.897,32	0,18%	265,3% (>120%)	🟢	207,3% (>120%)	🟢	30,8%	🟢	3,5	83,0%	99,5%
22	BUONA VITTA	Gramado (RS)	327ª	IPCA	14,25%	Mezanino	R\$ 1.336.854,75	0,14%	162,3% (>120%)	🟢	200,1% (>120%)	🟢	29,3%	🟢	1,9	64,0%	71,7%
23	SOLARIS FLOWERS	Teresina (PI)	383ª	IGP-M	9,67%	Sênior	R\$ 1.114.967,21	0,12%	380,1% (>120%)	🟢	395,8% (>120%)	🟢	14,8%	🟢	2,3	81,8%	100,0%
24	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 1.038.143,64	0,11%	384,6% (>130%)	🟢	383,5% (>130%)	🟢	20,5%	🟢	4,6	87,2%	100,0%
25	GRAMADO PARKS	Gramado (RS)	203ª	IPCA	12,00%	Sênior	R\$ 657.629,83	0,07%	378,7% (>125%)	🟢	591,4% (>125%)	🟢	13,6%	🟢	1,0	95,9%	100,0%
26	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 613.585,84	0,06%	256,1% (>130%)	🟢	265,4% (>130%)	🟢	29,6%	🟢	4,3	87,2%	100,0%
27	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	192ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 427.185,48	0,04%	289,3% (>120%)	🟢	463,3% (>120%)	🟢	14,8%	🟢	3,4	57,2%	11,5%
28	BUONA VITTA	Gramado (RS)	314ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 192.734,88	0,02%	227,3% (>120%)	🟢	278,1% (>120%)	🟢	21,1%	🟢	2,3	64,0%	71,7%
29	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 94.728,00	0,01%	200,8% (>120%)	🟢	195,3% (>120%)	🟢	45,4%	🟢	4,0	95,4%	64,6%
	Total						R\$ 177.887.243,21	18,74%	201,32%		207,90%		41%		2,5	84,85%	85,34%



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 19,14%

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.

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
30	Residencial Setor Solange	Trindade GO	4,90%	1,26%	●	1,12%	134.564.214	●	180.987.419	80%	●	80%	100%	●	83%
31	Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	0,58%	1,11%	●	1,59%	8.634.594	●	15.745.488	100%	●	100%	100%	●	100%
32	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,14%	0,96%	●	1,50%	1.681.074	●	4.044.121	100%	●	98%	100%	●	100%
33	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,11%	0,67%	●	0,88%	941.546	●	2.187.540	100%	●	90%	100%	●	100%
Total			5,73%	1,23%		1,17%	145.821.428		212.396.962	82,54%		82,65%	100,00%		85,46%

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - SHOPPING CENTER				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% LOCADO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO		ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
34	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	4,92%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	61%	100%	●	100%

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - LOTEAMENTOS				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
Nº de ativos	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
35	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	7,14%	1,33%	●	1,84%	52.420.922	●	57.518.121	100%	●	99%	100%	●	99%
36	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	7,06%	2,10%	●	2,25%	27.915.802	●	29.868.629	73%	●	100%	100%	●	100%
37	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	5,85%	1,57%	●	1,82%	24.000.256	●	39.126.181	95%	●	99%	100%	●	95%
38	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,42%	1,20%	●	1,00%	96.288.800	●	111.130.687	56%	●	85%	32%	●	37%
39	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,73%	1,64%	●	1,84%	12.560.990	●	33.652.740	81%	●	92%	41%	●	48%
40	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,64%	1,12%	●	1,61%	29.004.062	●	46.402.046	88%	●	83%	100%	●	99%
41	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2,17%	0,67%	●	0,68%	12.935.982	●	13.379.942	90%	●	100%	75%	●	97%
42	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	1,99%	0,79%	●	1,16%	25.763.510	●	45.478.296	71%	●	92%	59%	●	71%
43	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,83%	1,43%	●	1,51%	20.373.770	●	23.869.296	98%	●	100%	100%	●	100%
44	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,62%	1,37%	●	1,06%	21.052.193	●	30.903.921	62%	●	40%	88%	●	93%
45	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,33%	1,43%	●	0,90%	10.341.524	●	10.110.447	58%	●	61%	40%	●	51%
46	Residencial Laguna	Trindade GO	1,05%	0,90%	●	1,19%	11.883.031	●	16.673.841	100%	●	100%	33%	●	94%
47	Parque Benjamim	Hidrolândia GO	0,72%	1,29%	●	1,30%	7.542.316	●	7.066.853	94%	●	99%	15%	●	45%
48	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0,71%	1,04%	●	1,25%	5.718.758	●	8.507.209	100%	●	92%	100%	●	100%
49	Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,61%	1,41%	●	2,50%	4.092.565	●	11.533.902	76%	●	74%	13%	●	18%
50	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,49%	1,40%	●	1,43%	12.540.076	●	31.441.381	70%	●	94%	4%	●	27%
51	Pérola do Tapajós II	Itaituba PA	0,22%	1,40%	●	1,43%	53.780.670	●	53.358.621	0%	●	14%	1%	●	1%
52	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,17%	0,90%	●	0,74%	15.865.948	●	13.353.354	0%	●	0%	0%	●	1%
53	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,17%	1,45%	●	1,25%	3.180.418	●	4.245.981	31%	●	47%	38%	●	37%
54	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,05%	1,17%	●	1,01%	8.329.159	●	10.718.912	31%	●	63%	0%	●	11%
55	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,00%	1,44%	●	1,44%	7.594.545	●	7.594.545	10%	●	14%	0%	●	5%
Total			42,98%	1,41%		1,59%	463.185.297		605.934.905	82,58%		90,84%	77,05%		78,12%



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 19,14%

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.

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	-	2,36%	1,99%		2,30%	72.884.599		72.884.599	-		-	-		-
56	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	54%		55%	85%		81%
57	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-		-	75%		76%	100%		100%
58	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
59	Jardim Alvordada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
60	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	84%		84%	100%		100%
61	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-		-	86%		86%	100%		100%
62	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-		-	96%		96%	100%		100%
63	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
64	Portal de Bragança	Bragança Pita SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
65	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-		-	82%		82%	100%		100%
66	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-		-	-		-	94%		95%	100%		100%
67	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	97%		97%	100%		100%
68	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	12%		20%	100%		81%
69	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	90%		90%	100%		100%
70	Bosque do Horto	Jundiaí SP	-	-		-	-		-	97%		98%	100%		100%
71	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	80%		90%	100%		100%
72	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-		-	55%		56%	100%		100%
73	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-		-	62%		62%	100%		100%
74	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
75	Verana Cachoeiro	Cachoeiro do Itapemirim ES	-	-		-	-		-	88%		89%	100%		100%
76	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
77	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-		-	99%		99%	100%		100%
78	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-		-	94%		94%	100%		100%
79	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-		-	94%		94%	100%		100%
80	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	94%		94%	100%		100%
81	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-		-	95%		94%	100%		100%
82	Residencial São José II	Paulinea SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
83	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-		-	97%		97%	100%		100%
84	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-		-	94%		93%	100%		98%
85	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-		-	95%		95%	100%		100%
86	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Pita SP	-	-		-	-		-	99%		99%	100%		100%
87	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba SP	-	-		-	-		-	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 19,14%

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.

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
88	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	91%	●	91%	100%	●	100,0%
89	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%	●	87%	100%	●	100,0%
90	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%	●	33%	35%	●	67,6%
91	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%	●	98%	100%	●	100,0%
92	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
93	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
94	Granja Viana	Carapicuíba SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
95	Nova Esplanada (1 e 2)	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100,0%
96	Nova Esplanada 3	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100,0%
97	Nova Esplanada 4	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100,0%
98	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
99	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
100	Urban Parque (incorporação horizontal)	Campinas SP	-	-		-				100%	●	94%	100%	●	100,0%
101	Urban Parque (loteamento)	Campinas SP	-	-		-				95%	●	98%	100%	●	100,0%
Total			2,36%	1,99%		2,30%	72.884.599		72.884.599	83,20%		83,20%	95,75%		94,31%

Nº de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
102	Alphaville SA	AVLL3	2,41%	881.350
103	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,01%	80
Total			2,42%	

Nº de ativos	Imóveis Comerciais	LOCALIZAÇÃO	% PL	Cap rate	Ocupação física	Vacância Financeira	Índice de reajuste	início do contrato	Prazo do contrato	ABL
104	Garavelo Center	Goiânia GO	0,23%	9,99% a.a	100%	0%	IGP-M	02/2020	5 anos	2.913m²

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
105	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,49%	1,85%	●	3,10%	5.316.293	●	11.223.464	63%	●	58%	23%	●	56%
106	Soho Bueno	Goiânia GO	0,39%	3,29%	●	2,65%	3.361.102	●	2.471.002	40%	●	70%	0%	●	0%
107	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,39%	2,01%	●	1,37%	2.092.935	●	1.866.196	100%	●	47%	11%	●	19%
108	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,18%	1,48%	●	1,45%	21.067.634	●	29.062.085	2%	●	5%	0%	●	0%
109	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,15%	2,01%	●	2,08%	2.739.320	●	2.976.482	36%	●	91%	0%	●	0%
110	Wish Park	São Carlos SP	0,15%	2,23%	●	2,50%	1.350.722	●	1.371.287	66%	●	67%	0%	●	0%
111	Talk Marista	Goiânia GO	0,14%	2,10%	●	2,35%	4.213.079	●	4.068.164	54%	●	49%	0%	●	0%
112	Max Serra Dourada	Goiânia GO	0,00%	1,47%	●	1,25%	4.937.695	●	3.942.128	23%	●	36%	0%	●	0%
Total			1,88%	2,21%		1,76%	45.078.781		56.980.809	57,53%		55,96%	8,28%		18,57%



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 19,14%

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.

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - MULTIPROPRIEDADE				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
113	Aqualand	Salinópolis PA	2,46%	2,12%	●	2,68%	38.494.374	●	47.632.043	10%	●	35%	2%	●	2%
114	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,66%	1,13%	●	1,13%	3.763.763	●	4.437.370	96%	●	97%	68%	●	85%
Total			4,13%	1,72%		2,06%	42.258.137		52.069.413	44,65%		59,98%	28,59%		35,44%

Nº de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
115	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,20%	2,13%	R\$ 83.699.511,51	jun-21	Multipropriedade
116	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	0,32%	1,47%	R\$ 121.985.700,00	fev-23	Multipropriedade
117	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,26%	2,10%	R\$ 16.026.250,84	jun-21	Incorporação horizontal
118	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,12%	1,43%	R\$ 9.679.191,49	ago-21	Loteamento
119	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,11%	0,62%	R\$ 5.121.546,85	mai-22	Loteamento
120	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0,07%	1,33%	R\$ 25.535.774,85	mar-22	Loteamento
121	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0,06%	1,35%	R\$ 23.238.117,93	set-21	Loteamento
122	Petrolina	Petrolina PE	0,06%	1,43%	R\$ 54.851.953,90	set-21	Loteamento
123	T-28	Goiânia GO	0,04%	2,12%	R\$ 2.739.320,40	abr-22	Incorporação vertical
124	Land Araguaína	Araguaína TO	0,04%	1,46%	R\$ 26.274.629,78	jun-21	Loteamento
125	Wish Araraquara	Araraquara SP	0,03%	1,94%	R\$ 26.274.630,00	jun-21	Incorporação vertical
126	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,02%	1,35%	R\$ 39.418.731,84	mai-23	Loteamento
128	Rua 1.141	Goiânia GO	0,01%	1,81%	R\$ 8.715.270,00	mai-21	Incorporação vertical
129	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,00%	1,60%	R\$ 2.654.844,49	mai-21	Incorporação horizontal
130	Campos do Jordão	Campos do Jordão SP	0,00%	2,59%	R\$ 111.266.614,00	out-21	Multipropriedade
131	Rua 12-A	Goiânia GO	0,00%	1,77%	R\$ 8.263.933,00	nov-21	Incorporação vertical
Total				2,36%	R\$ 565.746.020,88		

PORTFÓLIO - CRIs

							
Buona Vitta	Ondas Praia Resort	Praias do Lago	Gramado Termas Resort	Hot Beach Olímpia	Golden Gramado	Olimpia Park Resort	Olimpia Park Resort
Série: 314ª e 317ª	Série: 366ª	Série: 280ª	Série: 457ª	Série: 287ª e 291ª	Série: 141ª, 142ª e 143ª	Série: 365ª	Série: 364ª
Localização: Gramado (RS)	Localização: Porto Seguro (BA)	Localização: Caldas Novas (GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/03/2027	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 15/05/2025	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2026
Taxa emissão: 9,50% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 10,55% a.a. + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 10,00% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 12,40% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 15,00% a.a.+ IGP-M	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: 0,31%	% do PL: 2,24%	% do PL: 2,08%	% do PL: 1,40%	% do PL: 1,36%	% do PL: 1,40%	% do PL: 1,19%	% do PL: 1,17%
							
Cemara Loteamentos	Water Park	Franzolin	Gramado Termas Resort	Solar das Águas	União dos Lagos	Residencial Relva de Prata	Eve Bella
Série: 355ª	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: 1,08%	% do PL: 1,08%	% do PL: 1,08%	% do PL: 0,71%	% do PL: 0,67%	% do PL: 0,17%	% do PL: 0,42% e 0,18%	% do PL: 0,38%
							
Buona Vitta	Fix Laguna	Solaris Flowers	Gramado Parks Resort	Urbanes Santa Maria	Hanei	Cemara Loteamentos	Quaresmeira
Série: 327ª	Série: 519ª	Série: 383º	Série: 203ª	Série: 523ª	Série: 161ª	Série: 356ª	Séries: 191ª e 192ª (Sênior e Subordinada)
Localização: Gramado (RS)	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: 20/05/2025	Vencimento: 11/2029	Vencimento: 20/10/2026	Vencimento: 20/03/2023	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 20/01/2026	Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/01/2032
Taxa emissão: 14,25% a.a.+ IPCA	Taxa de emissão: 9,15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 9,67% a.a + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 9,00% a.a. + IPCA	Taxa de emissão: 14% 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: mensal	Amortização: bullet	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,14%	% do PL: 0,19%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,27%	% do PL: 0,36%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,27% e 0,04%



PORTFÓLIO - Ativos de Bolsa



Alphaville S.A
Ticker: AVLL3
% do PL: 2,41%
Quantidade: 881.350
Preço Médio: R\$ 29,50



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

PORTFÓLIO - Cipasa



Cipasa Urbanismo
VGv: R\$ 2.740.438.469
% do PL: 2,36%
Quantidade de empreendimentos: 46

[Acesse o Relatório](#)

PORTFÓLIO - CRIs



Terrassa
Série: 159ª
Itajaí SC
Vencimento: 20/03/2028
Taxa emissão: 9,00% a.a.+ IPCA
Amortização: mensal
% do PL: 0,32%



Bairro Planejado Solange
Localização: Trindade (GO)
VGv: R\$ 109,90 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
% do PL: 4,90%

[Acesse o Relatório](#)



Jardim Maria Madalena
Localização: Turvânia (GO)
VGv: R\$ 8,06 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
% do PL: 0,58%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Portal do Lago I e II
Localização: Catalão (GO)
VGv: R\$ 2,19 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
% do PL: 0,11%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade (GO)
VGv: R\$ 2,81 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
% do PL: 0,14%

[Acesse o Relatório](#)

PORTFÓLIO - Ativo Comercial



Garavelo Center
Localização: Goiânia (GO)
Cap rate: 10,03% a.a
ABL: 2.913m²
% do PL: 0,23%

PORTFÓLIO - Equity Performado



Pérola do Tapajós
Localização: Itaituba (PA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ R\$ 84,67 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
% do PL: 7,14%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Jardim Europa
Localização: Formosa (GO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 121,91 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
% do PL: 4,42%

[Acesse o Relatório](#)



Brasil Center Shopping
Localização: Valparaíso (GO)
Tipo: Shopping
ABL: 9.995,28 m²
% do PL: 4,92%



Portal do Sol Green e Garden
Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 407,61 milhões
Área Vendável: 632.947 m²
% do PL: 7,06%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Cidade Nova I
Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 101,76 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
% do PL: 5,85%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Cidade Nova II
Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 74,39 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
% do PL: 2,73%

[Acesse o Relatório](#)



Golden Resort Laghetto
Localização: Gramado (RS)
Tipo: Resort Multipropriedade
VGv: R\$ 403,3 milhões
Área Vendável: 16.743 m²
% do PL: 1,66%



Residencial Valle do Açaí
Localização: Açailândia (MA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 126,15 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
% do PL: 2,64%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Jardim Scala
Localização: Trindade (GO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 35,40 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
% do PL: 2,17%

[Acesse o Relatório](#)



Jardim Tropical
Localização: Alto Taquari (MT)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 21,96 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
% do PL: 1,83%

[Acesse o Relatório](#)



Jardim dos Ipês
Localização: Araporã
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 109,77 milhões
Área Vendável: 337.500 m²
% do PL: 1,62%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Park Jardins
Localização: Açailândia (MA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 116,89 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
% do PL: 1,99%

[Acesse o Relatório](#)

PORTFÓLIO - Equity Performado

	
Residencial Laguna	Residencial Masterville Juína
Localização: Trindade (GO)	Localização: Juína (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 15,03 milhões	VGv: R\$ 32,37 milhões
Área Vendável: 49.200 m²	Área Vendável: 79.625 m²
% do PL: 1,05%	% do PL: 1,33%
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\$ 34,71 milhões	VGv: R\$ 7,09 milhões
Área Vendável: 86.750 m²	Área Vendável: 27.845 m²
% do PL: 0,61%	% do PL: 0,71%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório
	
Residencial Jardim do Éden	
Localização: Águas Lindas (GO)	
Tipo: Loteamento	
VGv: R\$ 78,79 milhões	
Área Vendável: 272.000 m²	
% do PL: 0,17%	
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\$ 21,48 milhões	VGv: R\$ 51,31 milhões	VGv: R\$ 198,29 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: 2,46%	% do PL: 0,39%	% do PL: 0,49%	% do PL: 0,49%	% do PL: 1,20%	% do PL: 0,18%
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\$ 31,38 milhões	VGv: R\$ 40 milhões	VGv: R\$ 90 milhões	VGv: R\$ 35,52 milhões	VGv: R\$ 59,38 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: 0,72%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,26%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,14%	% do PL: 0,17%
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\$ 23,8 milhões	VGv: R\$ 43 milhões	VGv: R\$ 36,6 milhões	VGv: R\$ 21 milhões	VGv: R\$ 220 milhões	VGv: R\$ 33 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: 0,12%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,07%
	Acesse o Relatório				



PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento



T-28



Soho Bueno	Park Bahia	Wish Araraquara	T-28	Esmeralda dos Tapajós	Land Araguaína
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)	Localização: Araraquara (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Araguaína (TO)
Tipo: Incorporação	Tipo: Fracionado	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 43,37 milhões	VGv: R\$ 198,9 milhões	VGv: R\$ 54,5milhões	VGv: R\$ 52,6 milhões	VGv: R\$ 97,5 milhões	VGv: R\$ 30 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
% do PL: 0,39%	% do PL: 0,32%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,04%	% do PL: 0,22%	% do PL: 0,04%



Residencial Cristal	Residencial Braviello	Max Serra Dourada	Rua 1.141	Jardim Walnyza	Rua 12-A
Localização: Cristalina (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 176 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 39,18 milhões	VGv: R\$ 58,1 milhões	VGv: R\$ 33,7 milhões	VGv: R\$ 68,6 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
% do PL: 0,02%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%
		Acesse o Relatório			

Conheça os fundos da TG Core

(clique no nome do fundo para mais informações)

	TG Liquidez	TG FIDC Real Sênior
Tese de Investimentos	Renda Fixa	Crédito Imobiliário
Público alvo	Público em geral	Invest. qualificados
Objetivo de retorno	110% do CDI	CDI + 3% a.a
Liquidez Cotização / liquidação	D ¹ +0 / D+1	até D+30 / D+0
Aplicação inicial	R\$ 100,00	R\$ 1.000,00
Movimentação	R\$ 100,00	R\$ 1.000,00
Taxa de adm.	0,35% a.a	1,5% a.a
Taxa de performance	Não possui	Não possui
Tributação	Tributação regressiva de 22,5% a 15%	Tributação regressiva de 22,5% a 15%

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.	Pipeline:	Lista de ativos e empreendimentos sob análise.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	PL:	Patrimônio Líquido.
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)	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
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).	Recebíveis Imobiliários:	Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.
Duration:	Prazo médio de retorno de um investimento.	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 Paranã. 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	D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia de acontecimento

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

