



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

OUT - 21



 Clique aqui para receber o relatório mensalmente

 Faça uma simulação de investimento online

 ri@tgcore.com.br

 [tgar11](#)

 [somostrinus](#)

 tgcore.com.br

 tgar11.com.br

 [Youtube/TrinusCo](#)



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

Início do Fundo: 09/12/2016

Valor de Mercado: R\$1.403.291.642

Patrimônio Líquido: R\$ 1.461.701.784

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](#)

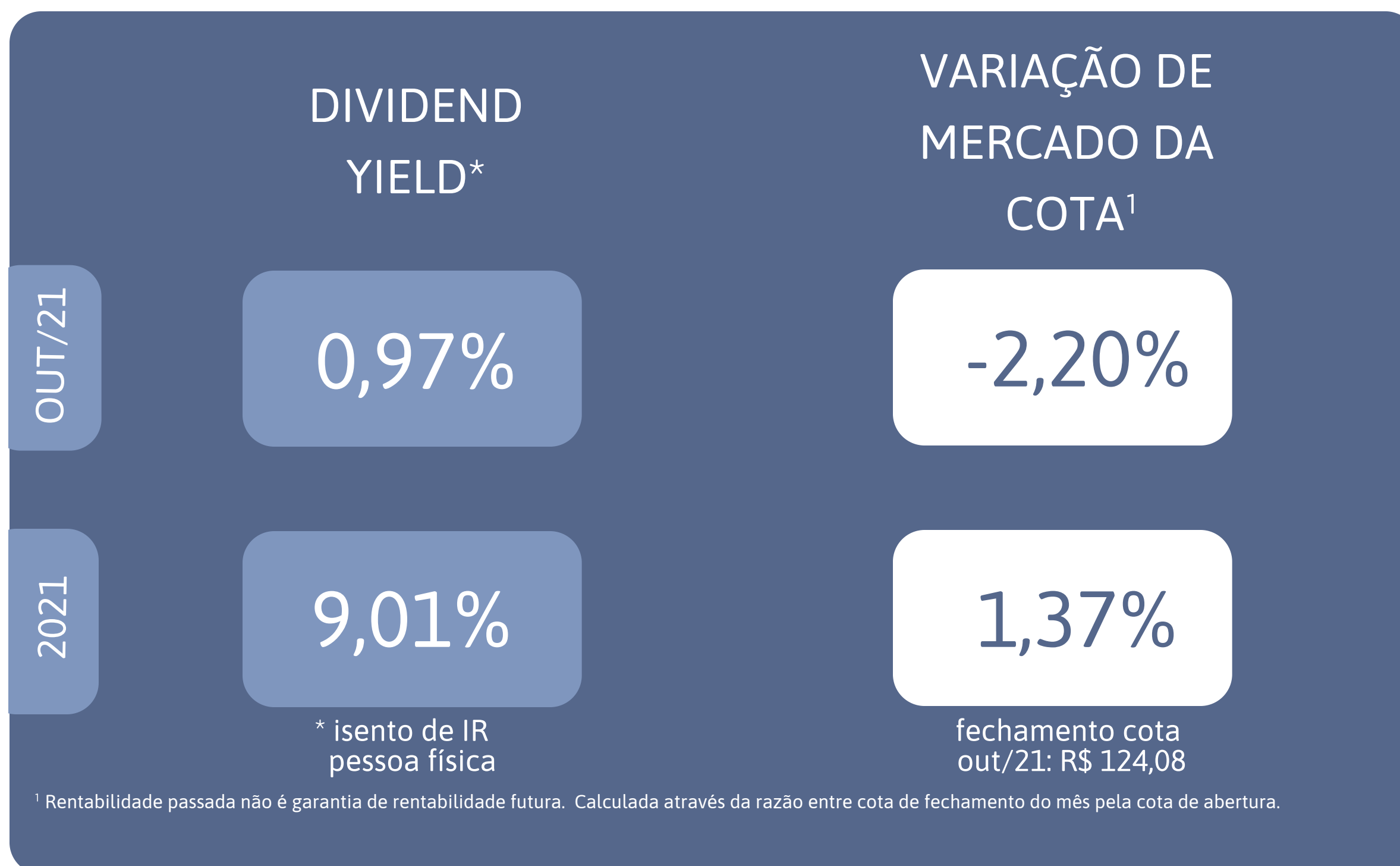
*Tributação:

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.

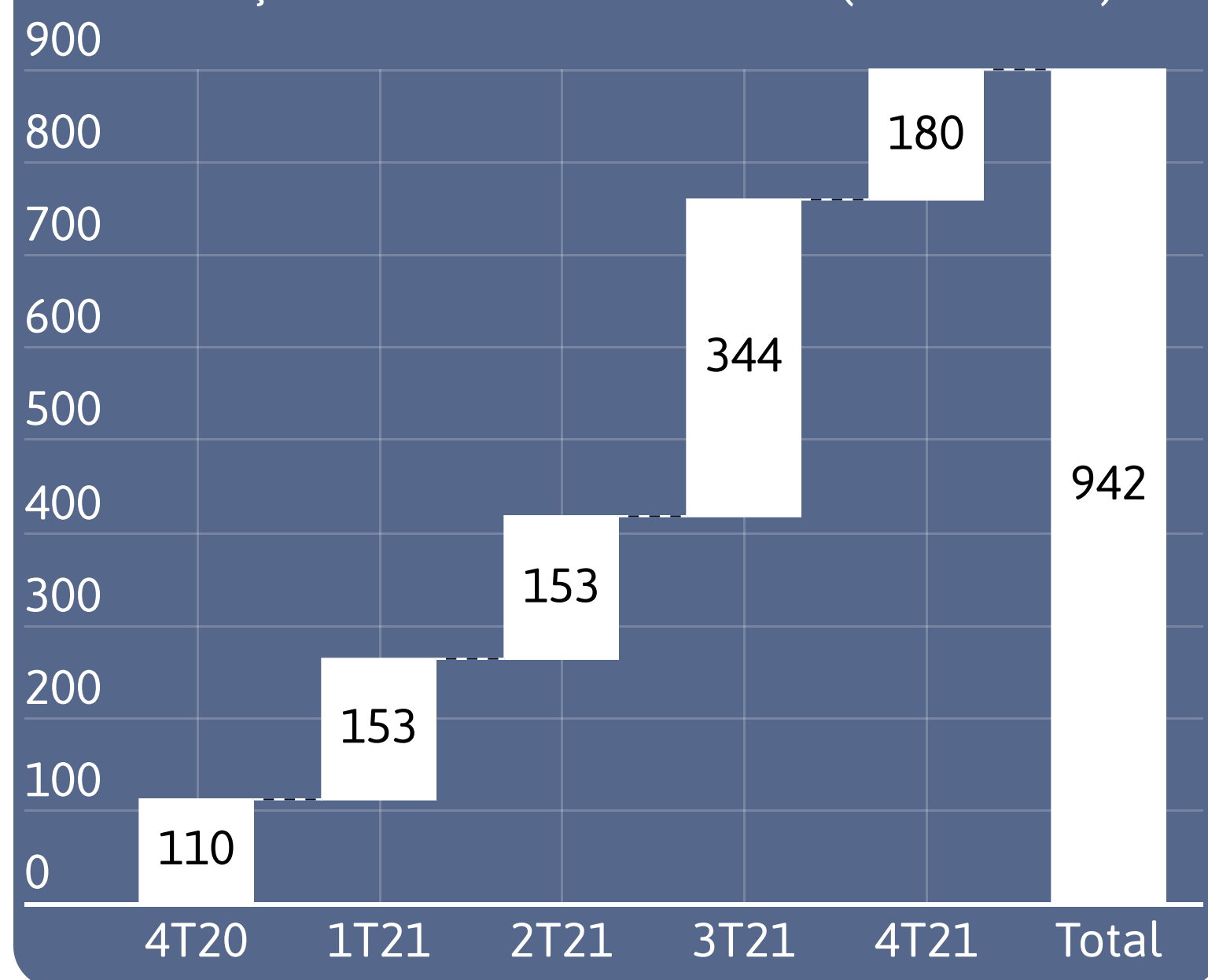
Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência. Para maiores informações, acesse nosso site www.tgar11.com.br, e confira nossa [apresentação institucional](#).



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

171 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 102 MUNICÍPIOS

ALOCAÇÕES NOS ÚLTIMOS 12 MESES (EM MILHÕES)



Em outubro de 2021 foram alocados R\$ 179,94 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 setembro. O montante alocado ficou bem acima da média mensal de R\$ 78,49 milhões dos últimos 12 meses, tornando este mês o de maior alocação da história do Fundo.

Com relação aos ativos de crédito, a operação Water Park São Pedro foi quitada antecipadamente, conforme detalhado mais a frente. Já para o de-

-envolvimento de ativos de *equity* que já compunham o *portfólio* do Fundo foi destinado o montante de R\$ 170,32 milhões.

O ritmo de desenvolvimento dos empreendimentos da carteira, bem como a originação de novas oportunidades, segue acelerado: nos últimos doze meses foram alocados R\$ 941,89 milhões, dentre *equity*, ativos de bolsa e de crédito.

Nesse mês o Fundo distribuiu R\$ 1,20 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 124,08), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 0,97%, ou, em termos anualizados, de 12,24%.

O Fundo encerrou o mês de outubro com 64,75% 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 3T21

No dia 01 de novembro foi publicado mais um *Release* de Resultados referente ao 3º trimestre de 2021 ([link](#)). Nesse relatório são expostos em detalhes os resultados operacionais referentes ao 3T21, contemplando a performance de lançamentos, unidades vendidas, velocidade de vendas e de obras.

Dentre os destaques do trimestre vale citar o aumento no valor presente dos recebíveis de R\$ 1,15 bilhão para R\$ 1,30 bilhão. Quanto ao percentual do Fun-

-do alocado em ativos imobiliários, tivemos o crescimento de 62,67% para 79,59% em três meses, reflexo da rápida alocação dos recursos captados na 10ª Emissão.

O trimestre foi marcado por elevações consideráveis tanto no âmbito de lançamentos quanto no de vendas em comparação ao trimestre passado: VGV lançado de R\$ 293,24 milhões, um incremento de 124% frente ao segundo trimestre, associado ao VGV vendido de R\$ 438,19 milhões, correspondendo a um aumento de 136% em relação ao período anterior.

O próximo *Release* de Resultados referente ao 4º trimestre está previsto para o fim de janeiro de 2022.

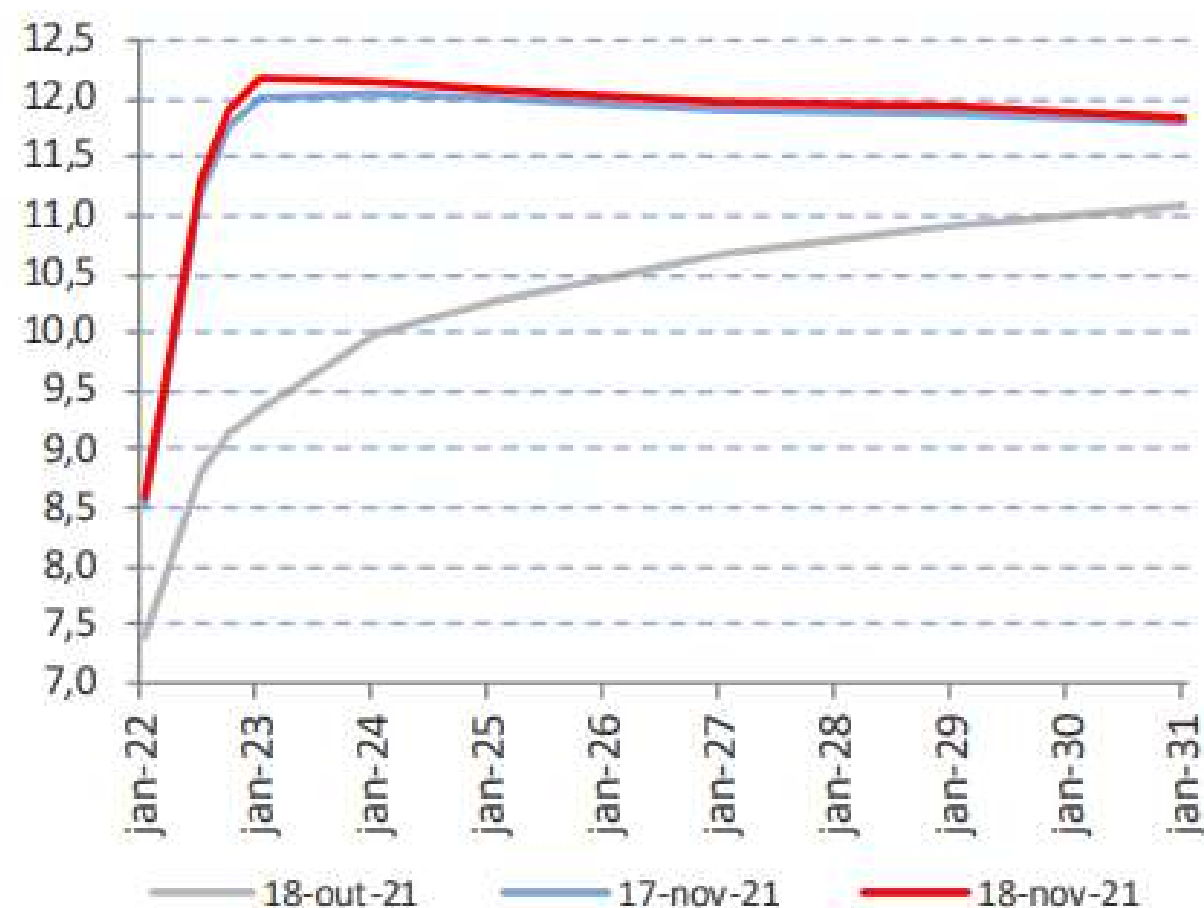
Cenário econômico nacional

Ao longo do segundo semestre de 2021 importantes tópicos políticos e econômicos tomaram feição mais definida, trazendo volatilidade aos mercados, com destaque a: (i) aproximação das eleições e as discussões em torno do orçamento 2022, teto de gastos e precatórios, diante de aferições pouco robustas do nível de popularidade do atual governo; (ii) persistência da pressão inflacionária refletida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), com impactos diretos sobre a velocidade da alta de juros a ser conduzida pelo Banco Central; e (iii) aquecimento contínuo do nível de atividade econômica nos Estados Unidos, indicando reversão gradual da política monetária americana de expansionista para contracionista, o que traz impactos diretos a variáveis chave da economia brasileira, como câmbio, juros e inflação.

Diante do cenário descrito, a curva futura de juros ingressou em contínuo e acelerado movimento de alta das taxas (abertura), bem como o Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central iniciou seu ciclo de alta dos juros. Veja abaixo o comportamento da curva futura de juros, com destaque a partir da segunda metade de outubro.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DIs - Taxas de fechamento (ajuste)



Fonte: Renascença DTVM

A rapidez com que os fatos se apresentaram, com destaque à resiliência inflacionária (IPCA elevou-se em 1,25% apenas em outubro, atingindo +10,67% acumulado em doze meses), fez com que o Banco Central imprimisse rapidez ao ciclo monetário contracionista. Apenas as últimas três reuniões do Copom resultaram em elevação de 3,50% na meta para a taxa Selic. Sabendo que a taxa básica de juros é o principal *benchmark* da economia, alterações desta magnitude em um curto intervalo de tempo causam abrupta mudança nos preços relativos, levando a ajustes proporcionais nas cotações de várias classes de ativos. Nos meses de setembro e outubro, respectivamente, o Ibovespa recuou 6,57% e 6,74%, enquanto o IFIX caiu 1,24% e 1,47%.

Sobre os Fundos Imobiliários (FII), em específico, dois principais fatores são utilizados pelos investidores para justificar o recente movimento de queda de preços observado no mercado secundário: (i) com os juros em forte alta, ativos de renda fixa ganham atratividade em termos de rentabilidade, com

DIs - Ajuste diário (Vencimentos curtos)



Fonte: Renascença DTVM

risco teoricamente inferior; e (ii) juros mais elevados reduzem a demanda por crédito, um dos principais determinantes do volume de vendas do setor imobiliário. Neste cenário, o mercado de FII tem passado por forte movimento de reprecificação dos ativos, com setores como, por exemplo, o de lajes corporativas, negociando na média a preços quase 30% inferiores ao valor patrimonial. Uma vez que a elevação dos juros não se reflete tão diretamente sobre alguns setores do ramo imobiliário, entendemos haver excelentes oportunidades de montar posições com *yield on cost* atrativo em ativos que foram muito penalizados em mercado secundário e mantiveram seus fundamentos positivos. Ademais, entendemos que o FII TG Ativo Real (TGAR11) possui algumas características peculiares que o tornam mais resiliente ao cenário acima descrito. Vejamos abaixo:

Primeiramente, faz-se importante citar que o próprio Fundo é quem financia a aquisição das unidades imobiliárias da maioria dos empreendimentos que compõem sua carteira. Para a tipologia “Loteamentos”, principal classe de ati-

DIs - Ajuste diário (Vencimentos longos)



Fonte: Renascença DTVM

-vos do Fundo, desde o início do TGAR11, em 2017, os financiamentos foram concedidos aos compradores sempre próximos a IPCA + 6% a.a. Por outro lado, neste mesmo intervalo de tempo, a taxa Selic variou entre os patamares de 2% a.a. a 10% a.a. A taxa de concessão dos financiamentos não consiste na única variável importante para a rentabilidade dos empreendimentos. Há casos em que, por exemplo, lançar um empreendimento com juros mais reduzidos, mas que se reflitam em elevada velocidade de vendas, resultam em uma taxa interna de retorno mais elevada no empreendimento.

Em segundo lugar, a classe de loteamentos beneficia-se de um conceito econômico denominado “bens substitutos”. Bens substitutos são aqueles que concorrem pela preferência do consumidor, sendo que tal preferência pode ser influenciada por variáveis externas à vontade do consumidor como, por exemplo, preço. Um exemplo da influência dos preços na preferência dos consumidores ocorre no mercado de proteínas animais. Em

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

geral percebe-se que, em momentos de grande elevação do preço da proteína bovina, a de frango tem sua demanda majorada. No mercado imobiliário o conceito também é válido, mas a analogia se dá de modo não tão óbvio. Quanto maior o valor de um imóvel, mais sua demanda estará relacionada às condições de crédito (oferta e taxa de juros). Naturalmente, as incorporações verticais (prédios) e horizontais (casas), possuem mais valor agregado que os loteamentos e, na quase totalidade das vezes, custam mais caro. Desta forma, em momentos de encarecimento do crédito, os loteamentos destacam-se ainda mais como o acesso mais atrativo para as famílias à sua primeira moradia.

Por fim, e não menos importante, a tese de alocação geográfica do TGAR11 contribui para o tornar mais resiliente ao atual cenário. As principais regiões de exposição do *portfólio* do Fundo são influenciadas pela agropecuária de exportação, atividade em sua maior parte dolarizada e com menor correlação ao ciclo econômico doméstico. Nessas regiões, preponderam municípios de pequeno a médio porte, elevado ritmo de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e verticalização urbana em estágio inicial. Em muitos municípios, inclusive, o financiamento imobiliário vigente se adequa aos ciclos do agronegócio, com balões ajustados aos períodos de safra.

Conclusivamente, a TG *Core Asset* entende que os fundamentos do TGAR11 não sofreram alterações relevantes e, aos preços atualmente observados no mercado secundário, esta é uma boa oportunidade para o investidor de trazer para seu *portfólio* um ativo com *yield on cost* atrativo.

Pipeline TGAR11

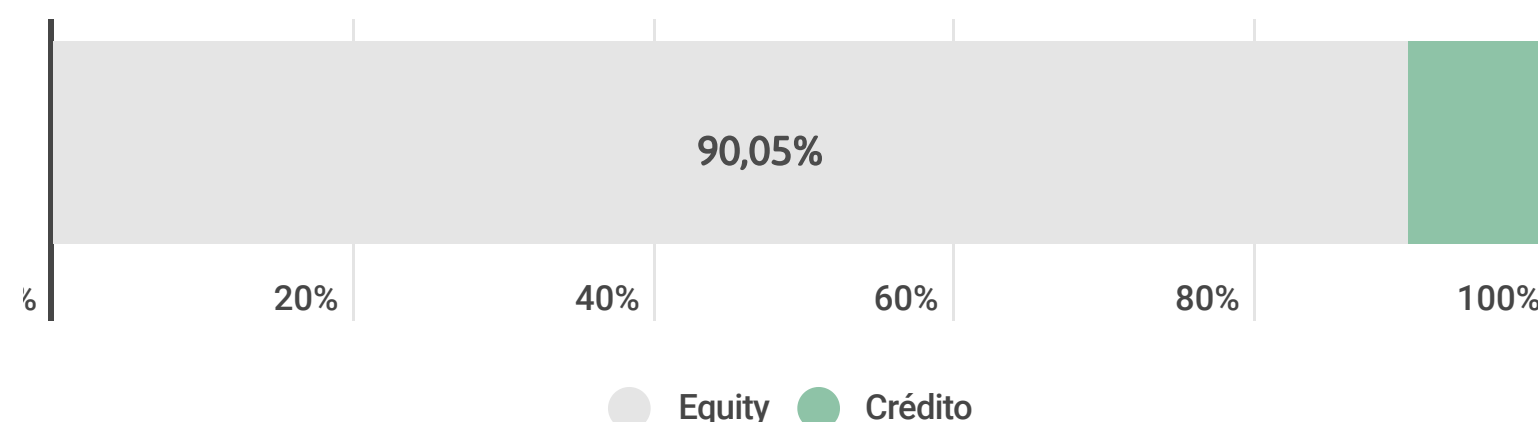
O TGAR11, como um Fundo de Desenvolvimento Híbrido, tem como estratégia principal a integralização e desenvolvimento de ativos ainda não finalizados, de maneira que o Fundo possui dois funis distintos de alocação de capital: (i) aquisição de participações societárias em novos empreendi-

-mentos ou Certificados de Recebíveis Imobiliários para composição da carteira; e (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.

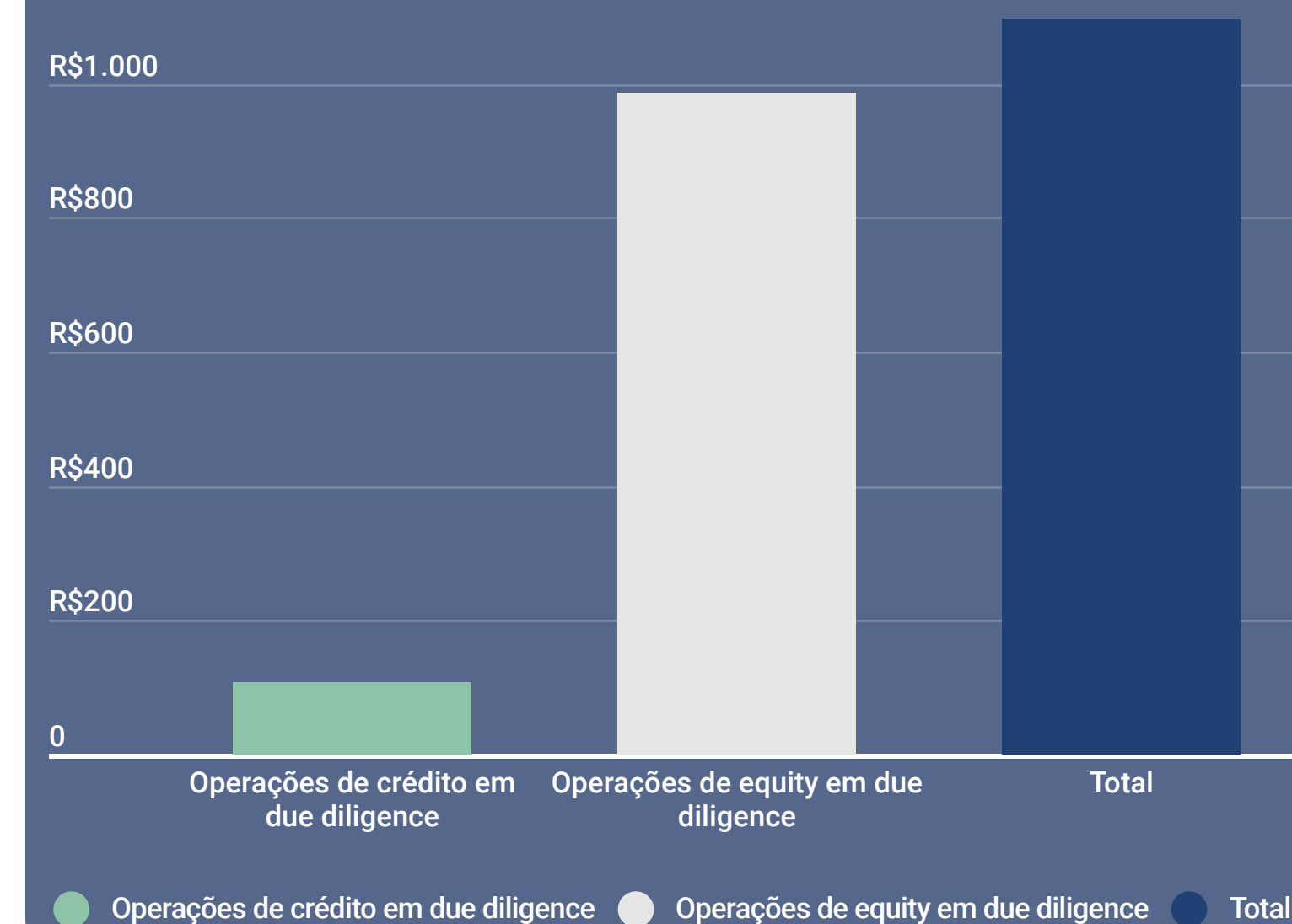
Dessa maneira, apenas para novos ativos, sem contar o dispêndio no desenvolvimento de ativos já detidos, o investimento potencial está em aproximadamente R\$ 1,09 bilhão, valor esse equivalente a 75% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo no fechamento de outubro, de R\$ 1,46 bilhão. Ressaltando, novamente, 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; ou (iii) não cumprem algum requisito da *due diligence* e, portanto, são rejeitados.

O gráfico ao lado 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. Importante ressaltar que a metodologia de contabilização do *pipeline* foi alterada a partir de junho, deixando de considerar as oportunidades aprovadas em comitê, porém sem início do processo de diligência jurídica.

Percentual do pipeline entre CRIs e Equity



Operações em análise no Pipeline (em milhões de reais)



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 inicial deste relatório, 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 estão sendo 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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

de inflação e as sucessivas elevações da taxa Selic associada a expectativas de continuidade de aumento.

O referido cenário fez com que alguns fundos imobiliários com sólidos *portfólios* negociem a cotações atrativas, inclusive com descontos relevantes frente ao valor contábil de seus ativos, mesmo com a manutenção da perspectiva de continuidade do pagamento de bons dividendos. Isto posto, foi possível a montagem de algumas posições, conforme detalhado logo abaixo, o que 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 cinco FIIs: (i) RBR Rendimentos *High Grade* (RBRR11) (0,51% do PL do Fundo); (ii) JS *Real Estate* Multigestão (JSRE11) (0,38% do PL do Fundo); (iii) BTG Pactual *Corporate Office Fund* (BRCR11) (0,26% do PL do Fundo); (iv) Riza Terrax (RZTR11) (0,21% do PL do Fundo); e (v) Kinea Índice de Preços (KNIP11) (0,25% 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 85% do PL em setembro, investe em CRIs *High Grade* com rating RBR mínimo; (ii) Tático, representando 8% do PL, investe em CRIs com taxas abaixo da carteira *Core* mas com potencial de ganho de capital no médio/curto prazo, e FIIs de crédito com desconto frente ao valor patrimonial; e (iii) Liquidez, representando 7% do PL. O DY do fundo em outubro foi de 0,93%.

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, conforme relatório gerencial de outubro, possui praticamente todo seu patrimônio imobilizado nesses prédios, sendo os seus inquilinos empresas multinacionais e nacionais de médio e grande porte, com 60% dos seus contratos reajustados a IGP-M e 40% com ajuste em IPCA. A maior parte dos contratos dos ativos do fundo (73%) possuem um prazo de vencimento superior a 2025. O *dividend yield* do fundo em outubro foi de 0,72%.

O BRCR11 é um fundo de lajes corporativas gerido pelo BTG Pactual Gestora de Recursos que atualmente tem suas propriedades 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 possuem vencimento posterior a 2025 e são indexados, praticamente meio a meio, a IPCA e a IGP-M, com um pequeno percentual em IPC-FIPE. O *dividend yield* do fundo em outubro foi de 0,68%.

O RZTR11 é um FII híbrido gerido pela Riza *Asset*, sendo o primeiro Fundo de Investimento Imobiliário listado na B3 que tem por objetivo investir exclusivamente em terras agrícolas no Brasil. Sua estratégia foca em operações de *sale and leaseback* de fazendas em regiões de destaque na produção agropecuária nacional. Atualmente o fundo opera nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste, mas seu principal foco continua sendo a extensão compreendida pela Matopiba, que são as novas fronteiras agrícolas brasileiras, com destaque à produção de grãos, especialmente soja e milho. Até então, de acordo com Relatório Gerencial referente ao mês de setembro, todas operações de arrendamento possuem prazos superiores a 10 anos e as operações de aquisição totalizam um valor superior a R\$ 1,03 bilhão. Ainda conforme o mesmo relatório, o *yield* médio apresentado pelos contratos no mês foi de 12,59% a.a. Seu DY em outubro foi de 0,98%.

O KNIP11 é um fundo cujo *portfólio* é dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em duas categorias: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com remuneração atrelada a taxas de juros reais de prazo longo; e (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI). A maior parte da carteira do fundo é vinculada ao IPCA, mas possui outros dois indexadores, em menor proporção, o IGP-M e a Selic. De acordo com relatório gerencial de outubro, os Certificados de Recebíveis Imobiliários representavam mais de 98% da alocação total do fundo. O *dividend yield* do fundo em outubro foi de 1,36%.

Alterações metodológicas

A Gestão decidiu, a partir desse Relatório Gerencial, implementar algumas mudanças metodológicas para o cálculo gerencial do percentual de vendas e obras executadas. De maneira a possibilitar melhor compreensão e avaliação sobre os ativos do Fundo, seguindo o conceito de *valuation*, muito utilizado para a avaliação de ações, essas alterações buscam trazer uma ótica contábil aos dados do Fundo. Dito isso, o percentual de obras executadas passará a ser o *PoC*, método contábil utilizado no setor imobiliário e, portanto, na precificação dos ativos do TGAR. Dessa maneira, os cotistas poderão ter ideia do quanto da receita gerada pelo empreendimento está sendo contabilizada para a avaliação do valor patrimonial e tirarem suas conclusões sobre o potencial de valor a ser “desativado” mediante avanços de obras. A última alteração foi no percentual de unidades vendidas, que deixará de ser a razão das unidades vendidas pela quantidade de unidades disponíveis para a venda para ser a razão entre a metragem comercializada pela área total, passando a ser a métrica utilizada para a composição do Mapa de Lucro Imobiliário e, portanto, a base contábil para o reconhecimento dessa venda.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity* alguns eventos merecem destaque: (i) liberação de para venda de 268 unidades no Esmeralda do Tapajós; (ii) conclusão do contrato de duas novas lojas âncoras para o Brasil Center Shopping, elevando o consolidado para oito; (iii) liberação de 223 unidades para a venda no Residencial Cidade Nova II; e (iv) lançamento do multipropriedade Reserva Pirenópolis, no município de Pirenópolis (GO), um dos principais pontos turísticos de Goiás. O empreendimento vendeu 108 cotas no seu lançamento, resultando em um VGV de R\$ 3,13 milhões.

Loteamento (inclui *landbank*, carteira de recebíveis, Cipasa e Nova Colorado) 64,75% do PL

A classe de *Equity* Loteamento é responsável por 64,75% do PL do Fundo, correspondendo ao montante de R\$ 946,43 milhões. A classe conta com 105 empreendimentos, dos quais 94 estão com obras e/ou vendas iniciadas (64,02% do PL) e 11 ainda não iniciaram nenhuma atividade comercial ou construtiva, sendo, portanto, considerados *landbank* (0,69% do PL).

O bom volume de distribuição de resultados mantido nesta classe de ativos no mês de outubro teve como protagonistas os empreendimentos: (i) Park Jardins, localizado em Açailândia (MA); (ii) Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); (iii) Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT); e (iv) Residencial Valle do Açaí, localizado em Açailândia (MA). Vale a pena reforçar a correlação do desempenho desses empreendimentos com a tese de alocação geográfica do Fundo, apresentada na seção "*Portfólio*".

O Residencial Park Jardins, localizado no município de Açailândia (MA) tem importante posição no patrimônio líquido do Fundo, representando 2,87%. Ele possui 82% das suas unidades vendidas e 69% das obras realizadas, possibilitando uma carteira de recebíveis consolidada. O ativo ainda tem 434 unidades a serem disponibilizadas, com 69 unidades lançadas para a venda no mês de outubro, possibilitando incrementos consideráveis na carteira de recebíveis a curto prazo. A previsão de término das obras do empreendimento é no primeiro semestre de 2022.

O empreendimento passou por uma limpeza de carteira nesse mês, o que gerou uma queda no percentual vendido em 4%, assim como uma diminuição nos valores inelegíveis de 50%.

O Residencial Jardim Europa é o segundo maior ativo do Fundo, representando 5,80% do seu patrimônio. O loteamento apresenta 82% das suas unidades vendidas, 73% das obras concluídas e 269 unidades a serem lançadas na sexta e última etapa do empreendimento, planejada para o primeiro semestre de 2022. O empreendimento têm baixa inadimplência e vendeu 36 unidades no mês, gerando um VGV vendido de R\$ 3,00 milhões.

O Residencial Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT), possui 582 unidades, das quais 346 já estão vendidas e 220 são unidades a serem disponibilizadas para venda. O loteamento está com 97% das unidades disponíveis vendidas, com apenas 9 unidades em estoque e 52 vendas líquidas nos dois últimos meses. Essa demanda por unidades possibilita a manutenção de uma carteira com valores próximos a zero de inelegíveis, assim como um fluxo estável e consolidado de recebíveis proveniente da carteira.

O Residencial Valle do Açaí é um dos dez maiores ativos do Fundo, representando 3,36% do seu patrimônio. O loteamento consta com 81% das suas unidades disponíveis comercializadas e mais 510 unidades a serem lançadas, possibilitando uma margem de crescimento considerável no fluxo de recebíveis nos períodos vindouros, fluxo esse que está acima de R\$ 600 mil mensal.

CIPASA/Nova Colorado 3,44% do PL (PL incluso em Loteamentos)

A Cipasa é uma das maiores urbanizadoras do Brasil. A missão da empresa consiste em aliar a alta qualidade urbanística ao respeito às características locais e à natureza, ganhando destaque por sua capacidade técnica e solidez. Está presente em 21 estados, com 43 empreendimentos atualmente na carteira e mais de 200 projetos entre lançados e em desenvolvimento em seus

29 anos de história. O Fundo 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 TGAR, 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; e (ii) dados de resultado e TIR refletem o consolidado da empresa, visto que o investimento do Fundo e o retorno do capital aplicado será frente ao resultado geral da Cipasa.

Em relação aos resultados do mês, temos como destaque o condomínio fechado Verana Várzea Grande, que comercializou 11 unidades em outubro. No consolidado geral, o desempenho da carteira manteve um fluxo em linha com os meses anteriores, com 51 vendas realizadas até o fechamento do mês. No resultado comercial consolidado, foram vendidos no mês R\$ 7,84 milhões, terceiro melhor resultado no período de 12 meses.

Referente à Nova Colorado S.A, o destaque novamente vai para o loteamento Luar do Norte, que comercializou 39 unidades líquidas em outubro. No consolidado geral, a carteira teve 211 vendas líquidas, gerando um VGV líquido de R\$ 13 milhões no mês.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - 8,97% do PL

O Fundo encerrou o mês de setembro com 8,97% do seu PL alocado em 30 séries de CRI, distribuídos em 8 estados, correspondendo ao valor de R\$ 131,18 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI apresentou uma queda marginal, para 11,01% a.a. A porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, encerrou outubro em 61,71%.

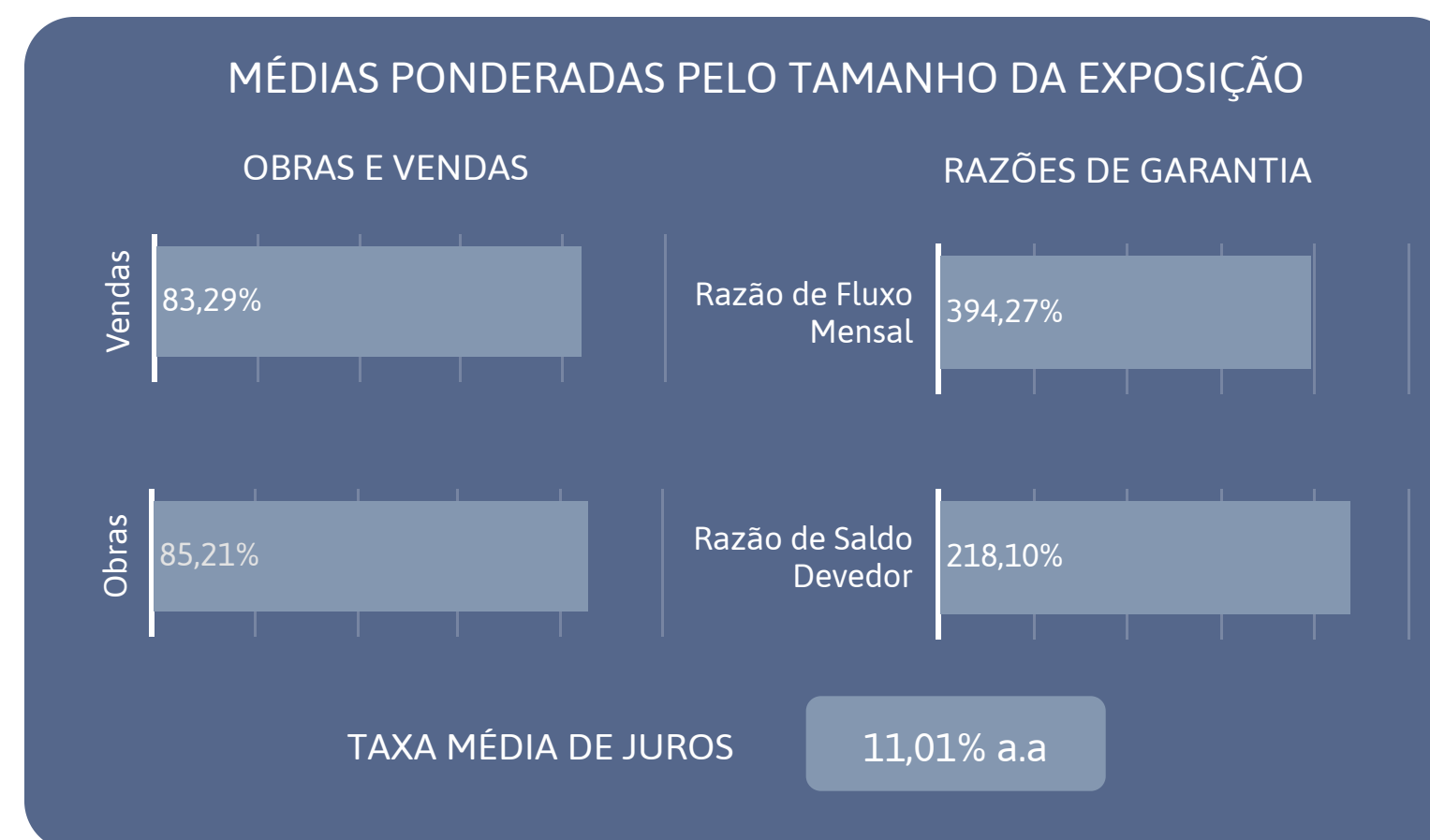
Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os em-

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

-preendimentos lastro da carteira encontram-se 83,29% vendidos e com 85,21% 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 outubro, a média aferida foi de 394,27%. 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 setembro de 218,10%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 3,94 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 2,18 vezes maior que o saldo devedor.

No mês o Fundo teve um pré-pagamento importante: Water Park - São Pedro 241ª e 243ª Séries Únicas, que representavam 0,73% do PL do Fundo em setembro. A operação era a terceira maior da carteira de crédito. Ela constava no Relatório de Riscos do *Release* de Resultados desde o 2T21, devido ao desenquadramento da Razão de Saldo Devedor em virtude da necessidade de liquidação de mais tranches para a finalização de obras, visto que a pandemia impactou nas vendas e recebimento da carteira, não gerando o fluxo de caixa esperado para executar as obras sem a necessidade de maiores recursos.



Shopping Center 3,43% do PL

No mês de outubro o Brasil Center Shopping, localizado em Valparaíso (GO), empreendimento que sofreu grandes impactos relativos aos protocolos de segurança impostos para o período mais denso da pandemia da COVID-19, continuou a apresentar, pelo quarto mês seguido, sinais de recuperação, com cerca de 51 mil pessoas passando pelo shopping em outubro. Com essa recuperação, o consolidado do ano está em 448 mil pessoas, mais que o dobro dos 197 mil registrados em 2020.

O segundo semestre do ano está sendo marcado pela retomada do ativo, não apenas do fluxo de pessoas mas também da quantidade de unidades comerciais locadas e no recebimento. Nesse mês temos como destaque a assinatura de dois contratos com lojas âncoras: (i) a Monumental Radiologia; e (ii) a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho de Valparaíso de Goiás, onde, entre outros serviços aos cidadãos, irá funcionar uma unidade do Sebrae (Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas). Com essas assinaturas feitas e o término das obras do Vapt Vupt ainda esse ano, o shopping possui oito lojas âncoras, entre contratos assinados e lojas já efetivamente funcionando.

Os apontamentos anteriores, além de apresentarem uma melhora progressiva no desenvolvimento do ativo, também elevam as expectativas quanto o seu desempenho, conforme se aproximam as festividades no final do ano que são marcadas pelo aumento do consumo e do fluxo de pessoas em estabelecimentos como o Brasil Center Shopping. Esse aumento considerável na quantidade de lojas âncoras deve ter um efeito expressivo na quantidade de pessoas visitando o shopping, e com isso, no faturamento das lojas e do empreendimento.

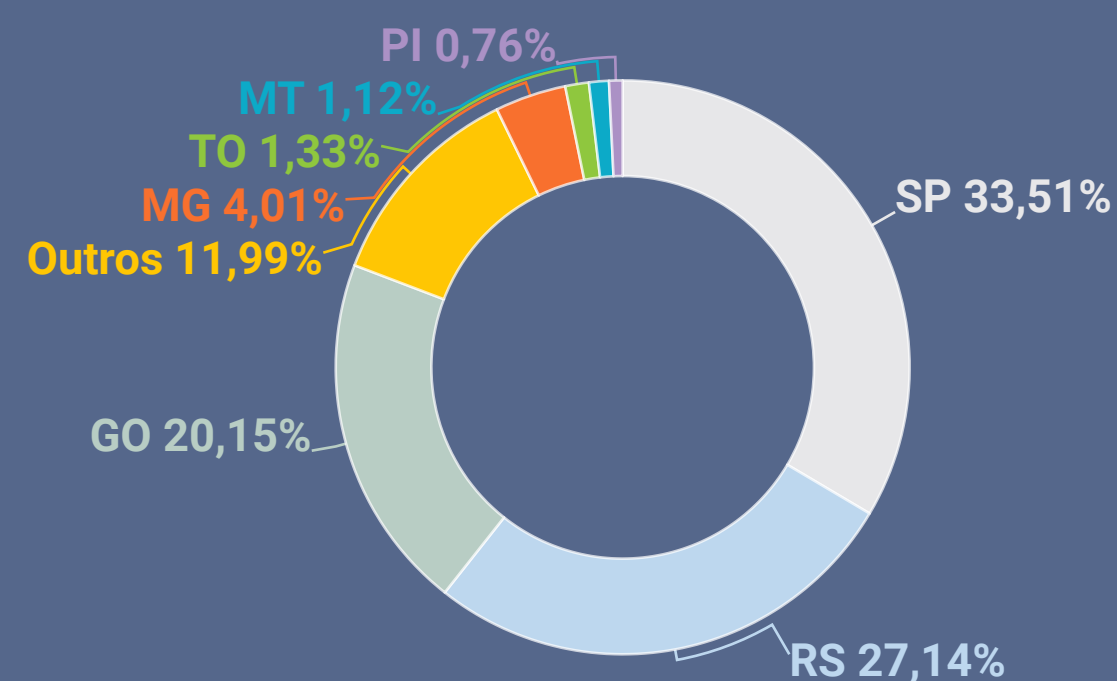
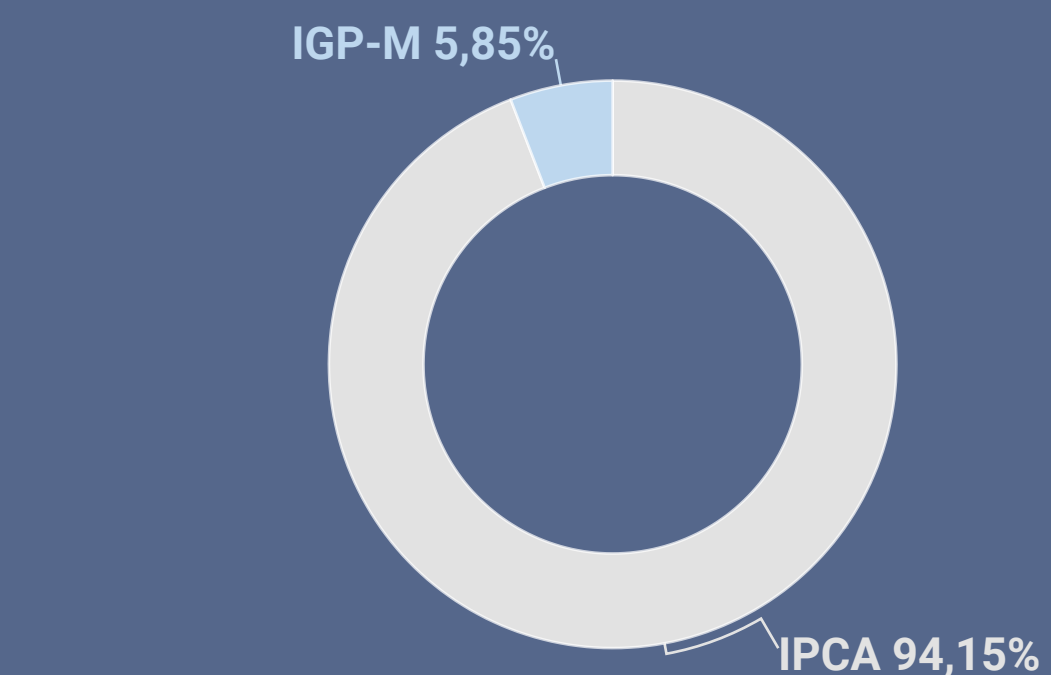
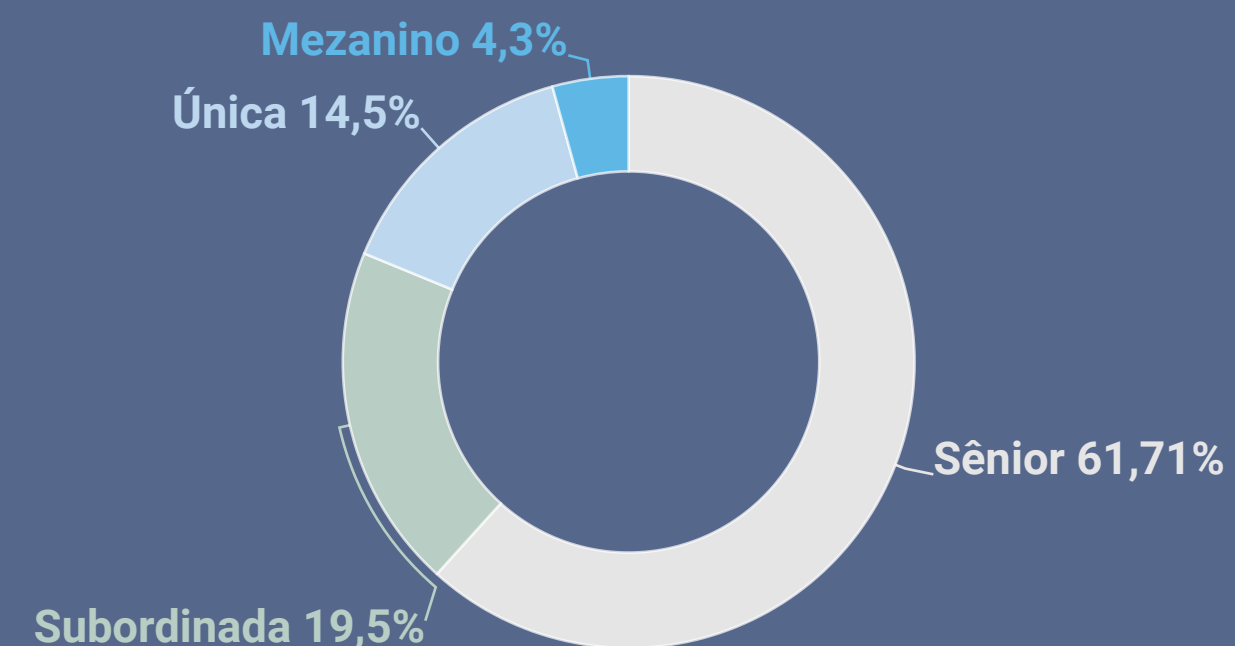
Ativos de bolsa 3,94% do PL

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; e (ii) aquisição de fundos com bom *dividend yield* (DY) a preços descontados, permitindo maior *yield on cost*.

Atualmente essa classe conta com sete 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); (v) cotas do BTG Pactual *Corporate Office Fund* (BRCR11); (vi) cotas do Riza Terrax (RZTR11); e (vii) cotas do Kinea Índice de Preços (KNIP11).

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real


Equity Multipropriedade 5,24% do PL

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

Entre os destaques dos empreendimentos já lançados, tem-se: (i) o lançamento do Reserva Pirenópolis, com 108 unidades sendo vendidas, gerando um VGV no mês de R\$ 3,13 milhões; e (ii) venda de 206 cotas no Aqualand, empreendimento esse que, desde junho vem apresentando um volume de vendas considerável, estimulado pelo lançamento da piscina de ondas do empreendimento, o que resultou em uma média mensal líquida de 481 cotas vendidas, no período de junho até outubro. Os próximos meses, com a proximidade com o período de férias, devem resultar em volumes maiores de vendas para essa tipologia de empreendimento.

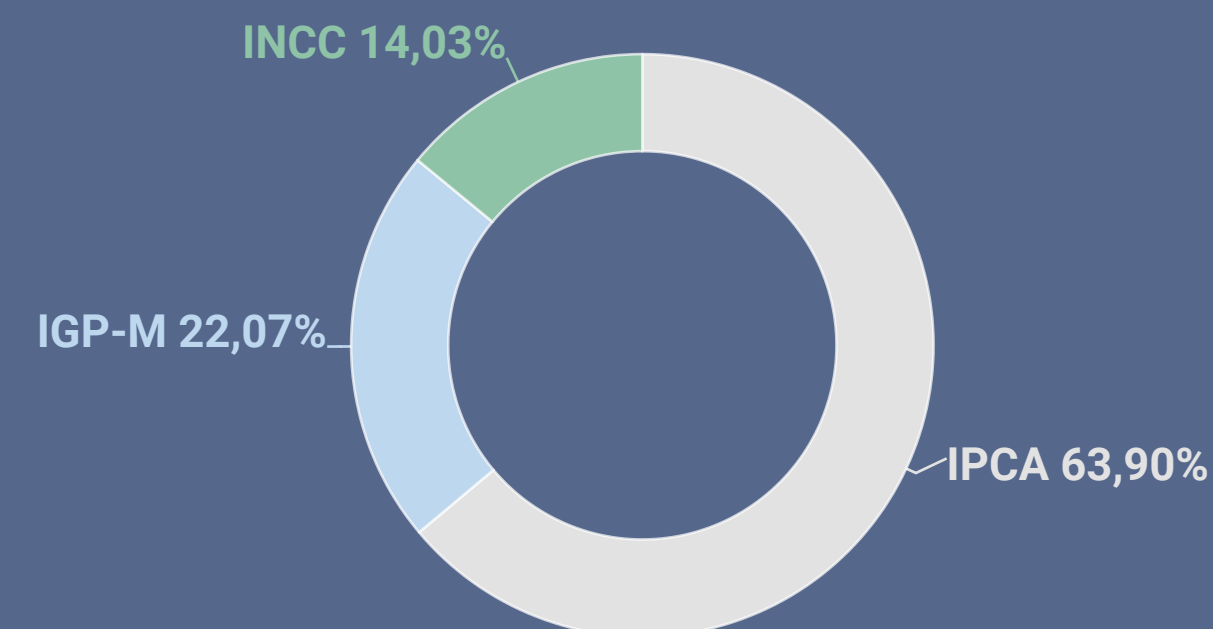
Incorporações (inclui *landbank*) 5,81% do PL

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 22 incorporações verticais (prédios) e 3 horizontais (condomínios de casas), sendo que dez projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*.

Entre os destaques de vendas, temos a venda de 15 apartamentos nos Parque do Ingleses Londres (7 unidades) e Liverpool (8 unidades), gerando um VGV vendido de R\$ 4,89 milhões.

Percentual ponderado do Patrimônio Líquido do Fundo por indicador inflacionário*

Considera apenas CRIs, loteamento, multipropriedade e incorporações



RENTABILIDADE

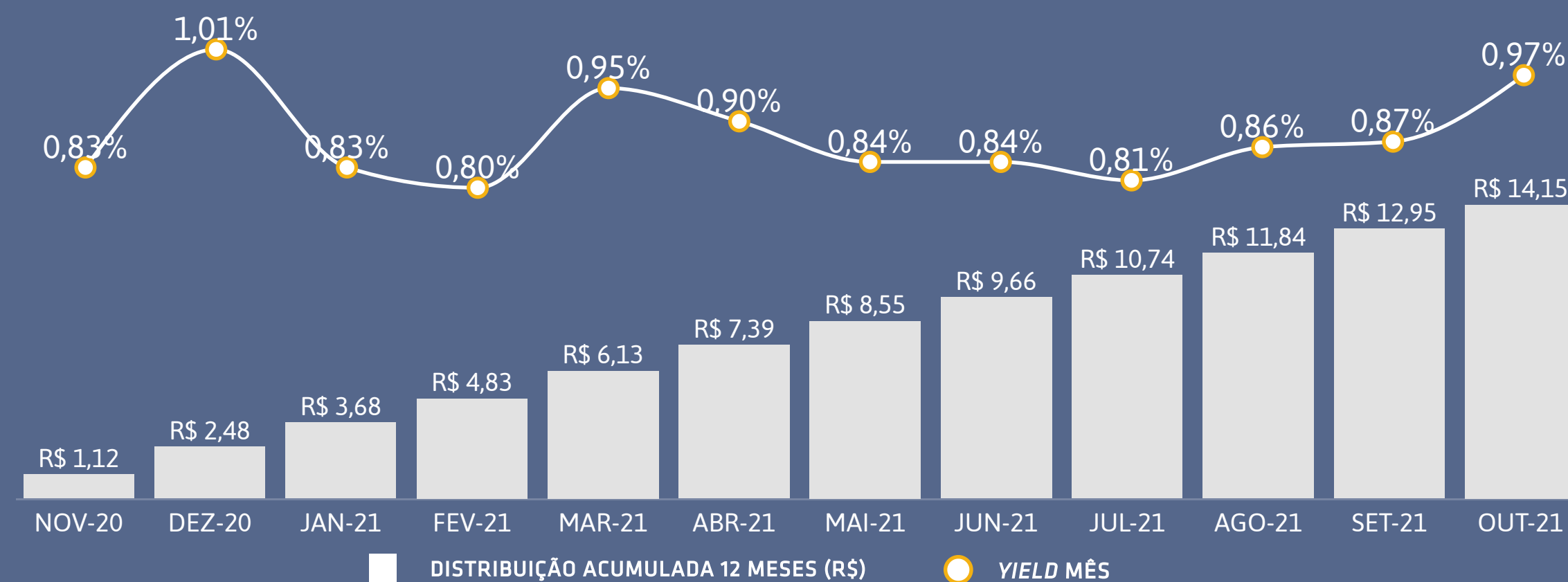
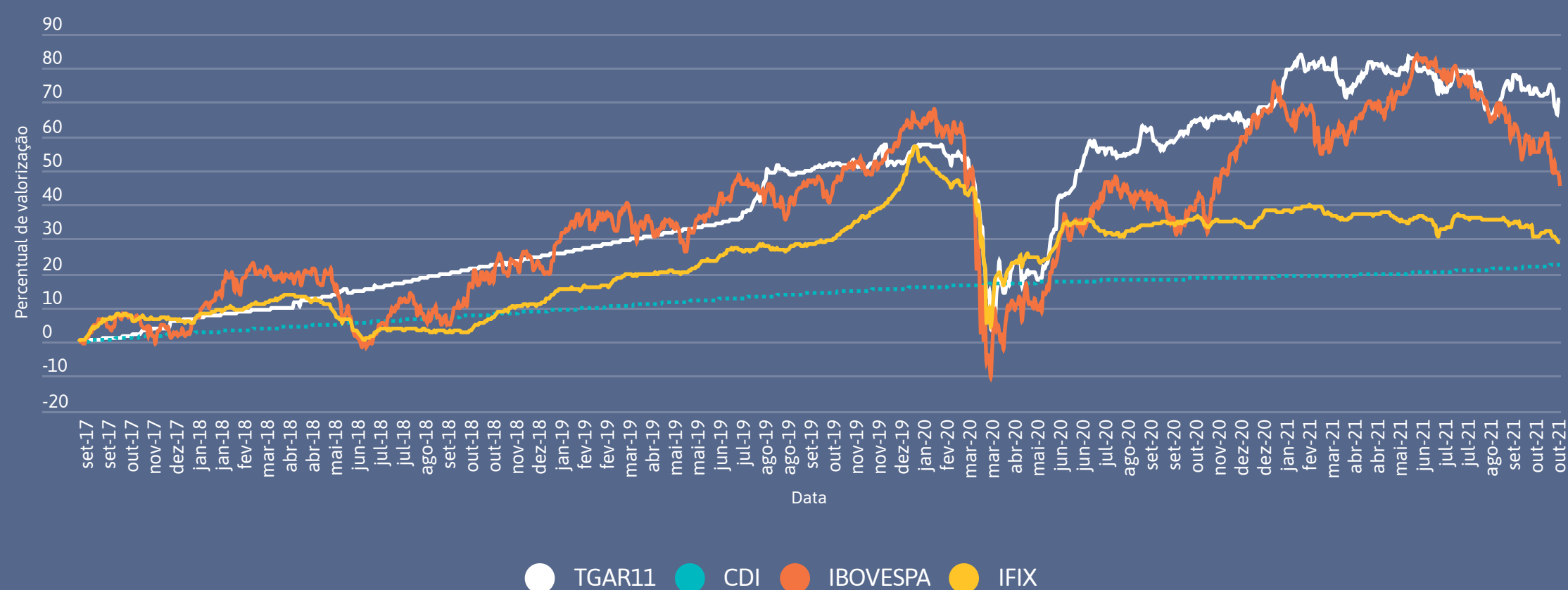
O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de -2,20% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se os dividendos. Considerando as cotas ex-dividendos, o resultado apurado foi de -3,14%. Foi distribuído no mês R\$ 1,20 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 0,97%, ou 199% do CDI.

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
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
set/21	R\$ 127,98	R\$ 126,87	R\$ 129,19	R\$ 1,11	R\$ 1.447.398.971
out/21	R\$ 124,08	R\$ 122,88	R\$ 129,24	R\$ 1,20	R\$ 1.403.291.642

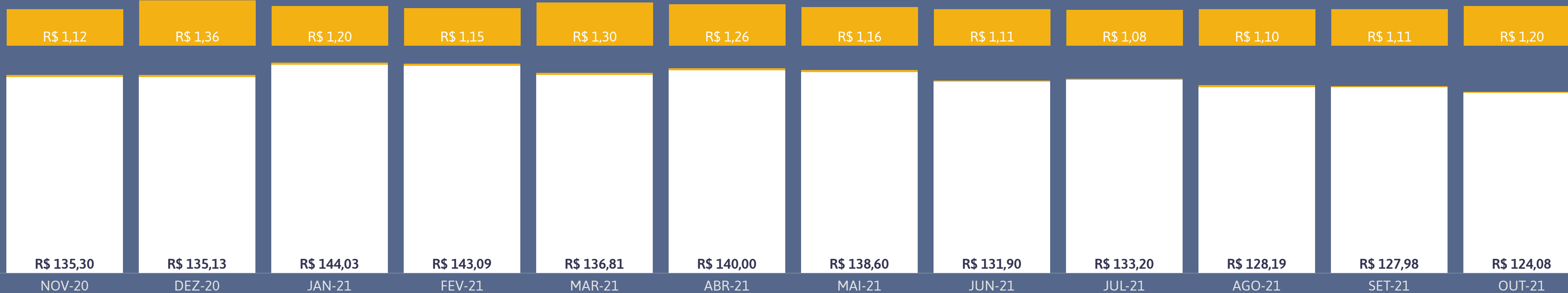
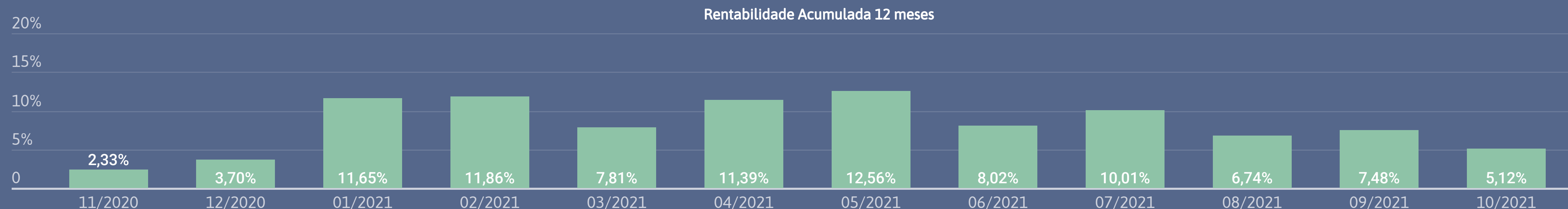
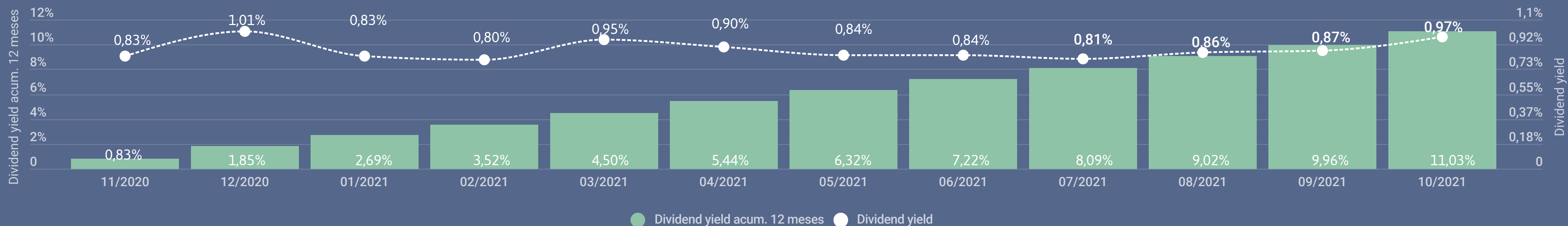
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
TGAR 2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
% DO CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%
TGAR 2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% DO CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	277%
TGAR 2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
% DO CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	380%	345%
TGAR 2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
% DO CDI	292%	-	-	-	4.229%	7.601%	-	3.167%	-	1.054%	1.558%	815%	309%	362%
TGAR 2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,05%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%			1,37%	70,88%
% DO CDI	5.131%	135%	-	1.595%	388%	-	518%	-	158%	-			45,33%	315%

*Início da listagem do fundo na B3

VARIAÇÃO ACUMULADA (em valores percentuais)



RENTABILIDADE

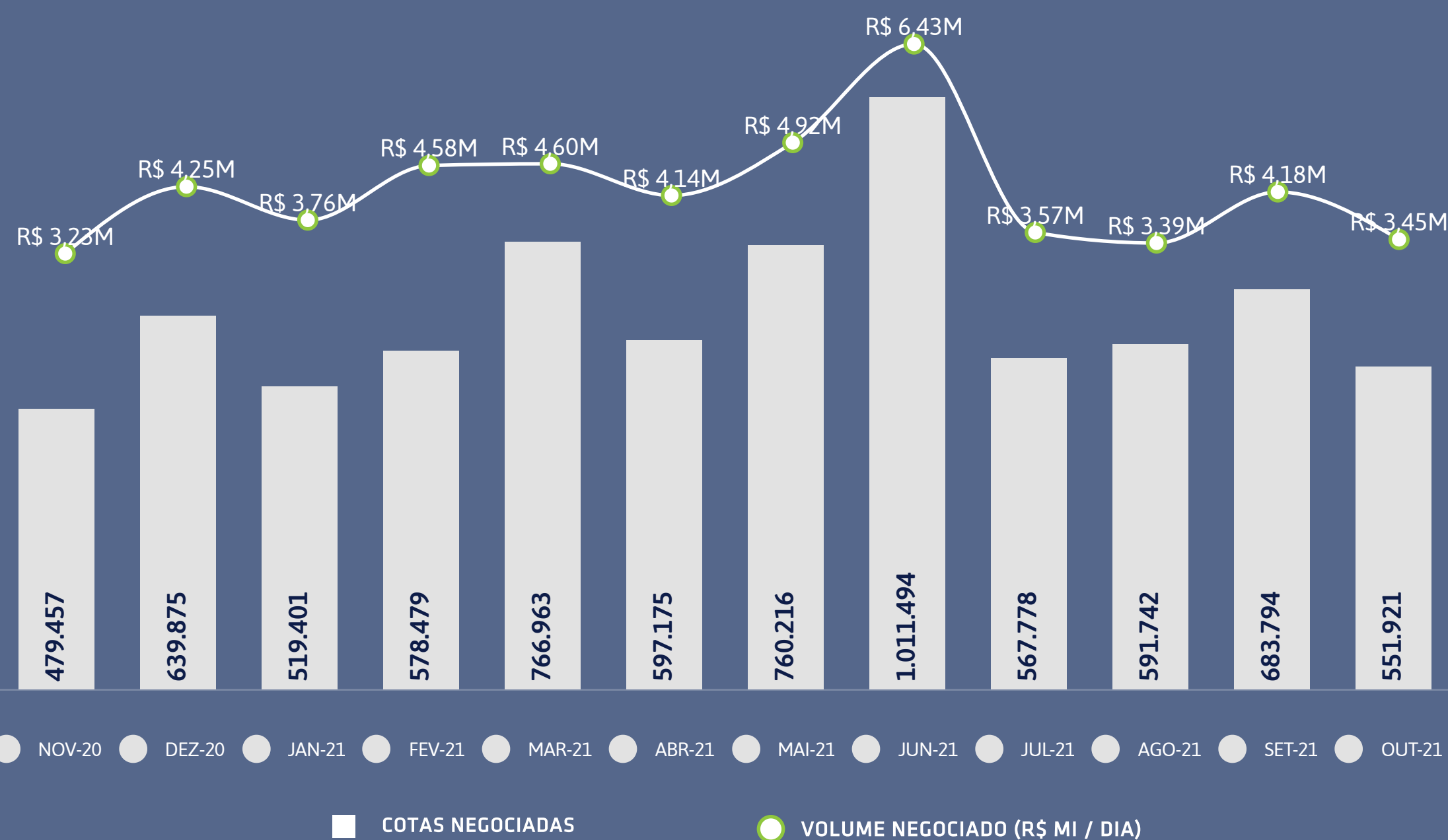


LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 80.176 investidores ao final de outubro. Isso representa um crescimento de cerca de 1,70% frente ao mês anterior e 79,11% em relação ao mesmo mês do ano passado.

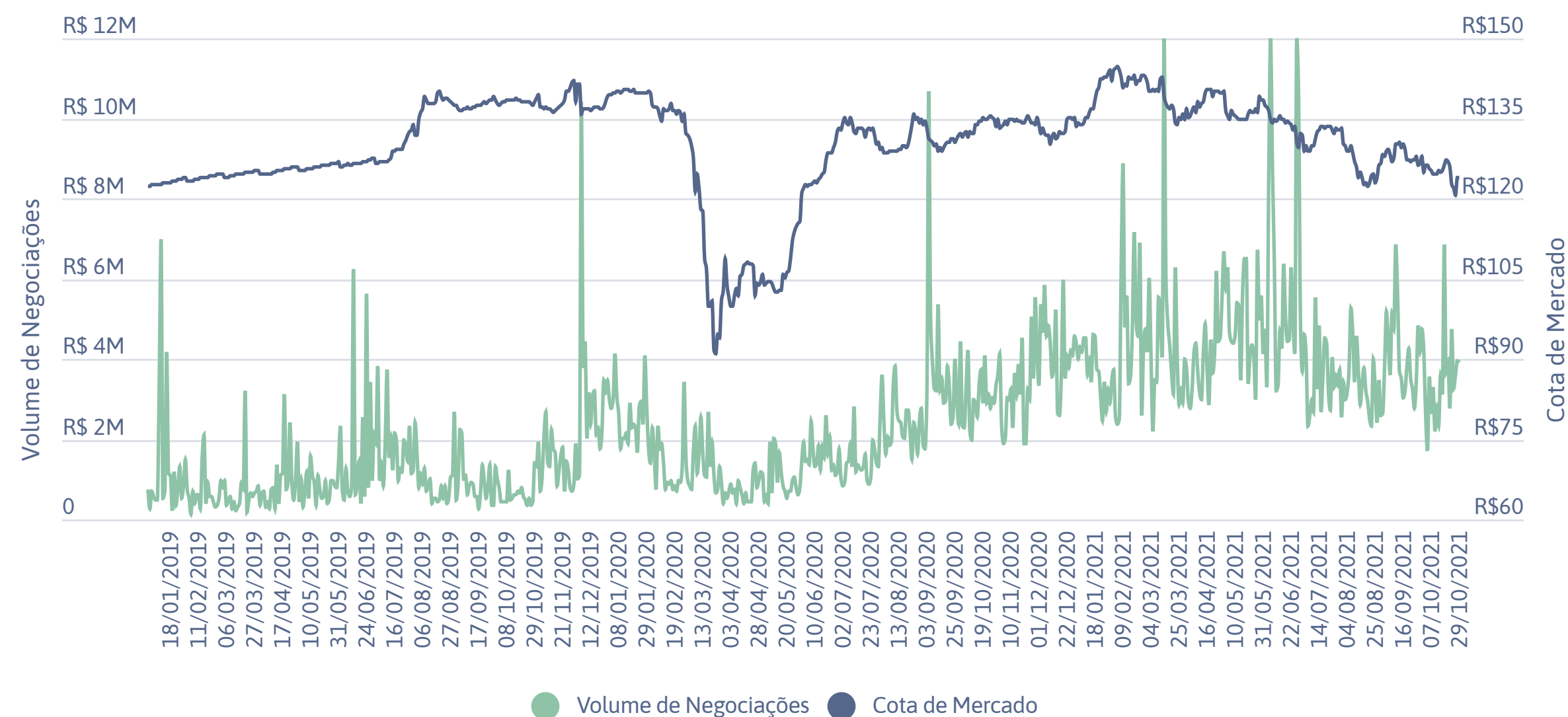
Quanto ao volume financeiro, no mês de setembro houve movimentação de R\$ 68,98 milhões, com média de R\$ 3,45 milhões por dia.

LIQUIDEZ DE MERCADO 12 MESES



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
SET-21	11.309.572	78.836	R\$ 87.888.022	R\$ 4.185.144	6,0%	100%
OUT-21	11.309.572	80.176	R\$ 68.982.283	R\$ 3.449.114	4,9%	100%

VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



RESULTADOS

O Fundo aferiu resultado caixa de R\$ 16,24 milhões no mês de outubro. As receitas somaram R\$ 17,91 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,67 milhões.

Dois pontos são relevantes para o resultado financeiro do Fundo no mês: (i) retorno ao patamar normal de despesas, visto que os dois últimos meses tiveram valores acima da média em virtude de despesas jurídicas excepcionais; e (ii) elevação considerável na linha "Fundo de Investimento Imobiliário", resultado da gestão de caixa ativa, com alocação parcial do caixa em FII's, para maior rentabilidade do capital.

Demonstrativo de Resultado ¹	Ago-2021	Set-2021	Out-2021	2021/1	2021/2
1. Total de Receitas	16.252.559	17.245.511	17.913.348	75.018.201	68.056.333
1.1 CRI	1.227.554	1.879.535	855.252	24.592.252	7.205.342
1.2 Recebíveis Loteamentos	224.600	221.500	194.600	1.184.333	826.100
1.3 Imóveis para renda	40.789	34.961	34.961	143.473	145.663
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	12.595.842	13.454.292	15.889.287	45.418.832	53.568.733
1.6 Equity PCVA ²	-	-	-	-	-
1.7 Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
1.8 Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
1.9 Fundos de Renda Fixa	1.529.476	1.568.070	787.968	2.803.471	5.481.272
1.10 Fundos de Investimento Imobiliário	60.551	87.151	151.279	-	305.476
1.11 Reembolso	523.748	-	-	875.840	523.748
2. Total de Despesas	-1.996.685	-2.675.739	-1.668.536	-20.605.429	-7.984.562
2.1 Taxa de Administração	-156.172	-149.507	-145.094	-555.780	-595.161
2.2 Taxa de Gestão	-1.101.482	-1.156.465	-1.190.389	-5.008.437	-4.428.002
2.3 Performance 2021 ³	-	-	-	-12.889.810	-
2.4 Comissão	-53.325	-45.093	-53.204	-315.532	-200.906
2.5 Outras Taxas/Despesas	-685.706	-1.324.674	-279.849	-1.835.871	-2.760.492
3. Resultado - Caixa	14.255.873	14.569.772	16.244.812	54.412.772	60.071.772
4. Rendimento Distribuído	12.440.529	12.553.624	13.571.486	55.741.400	50.779.976

¹Não Auditado.

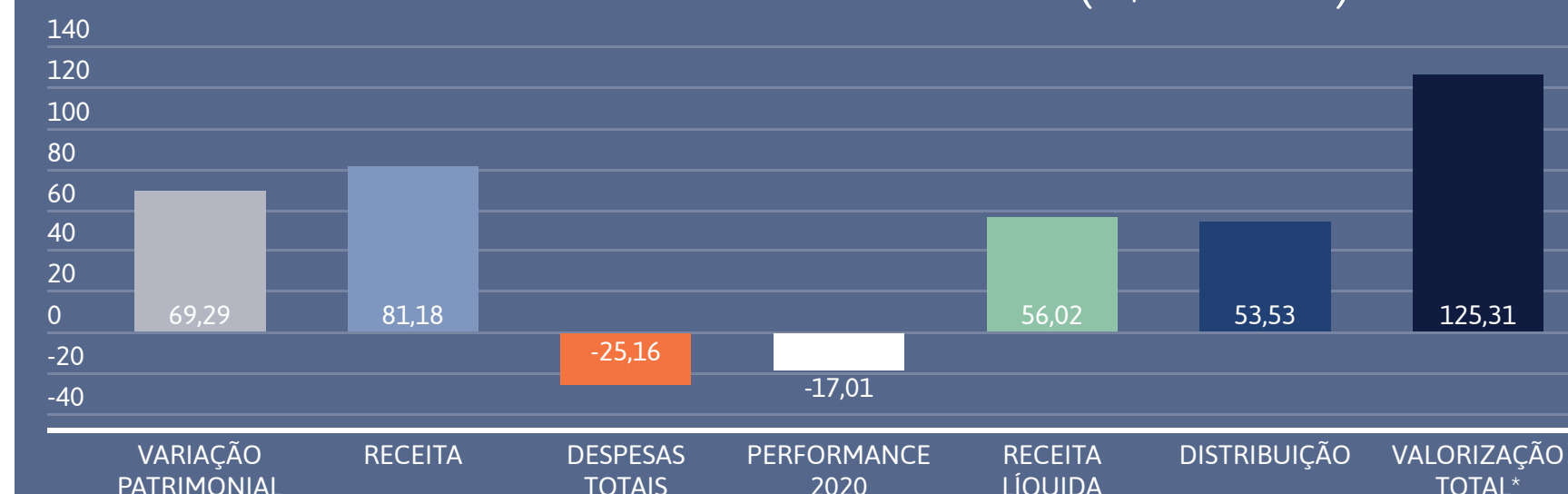
²Programa Casa Verde e Amarela.

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

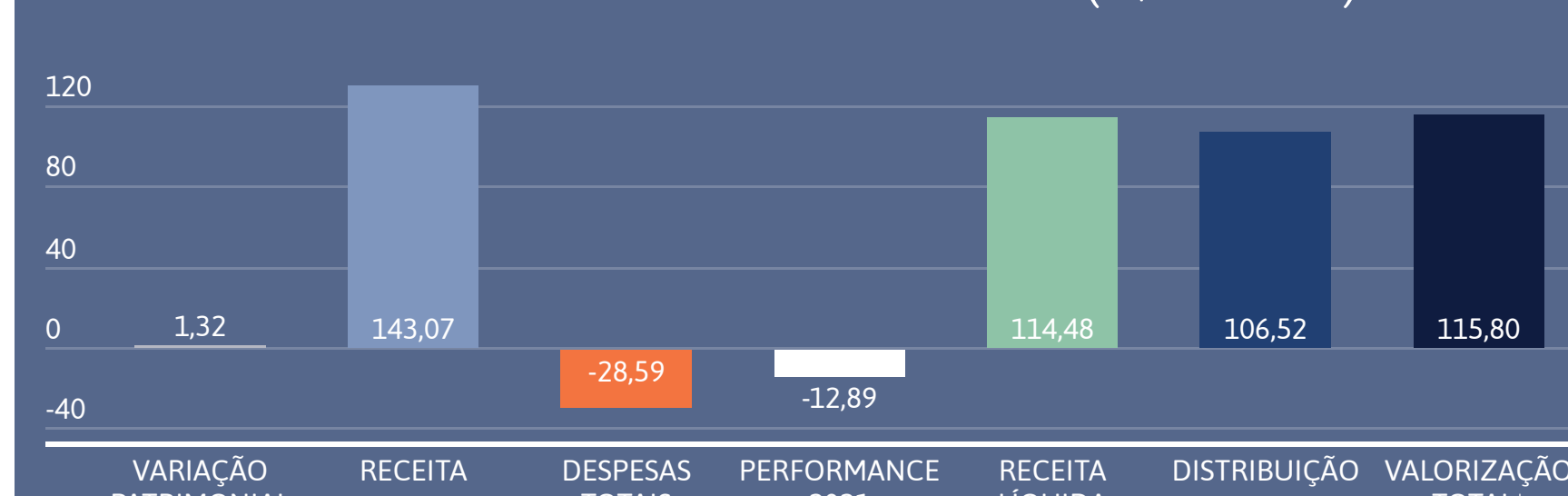
*Tributação:

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)



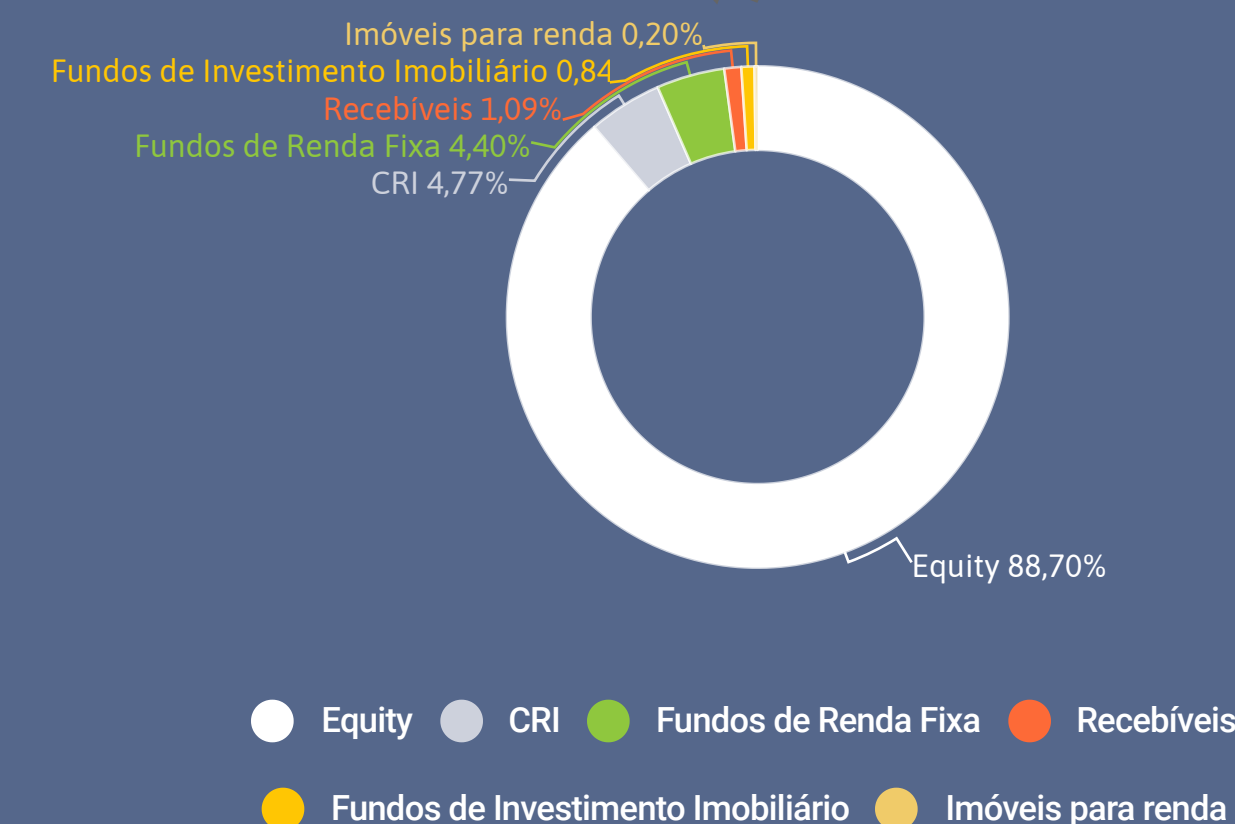
DETALHAMENTO RESULTADO - 2021 (R\$ MILHÃO)



*Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

RECEITAS POR TIPOLOGIA

Considera todas as fontes de receita - outubro de 2021



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 (cobrigação, 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).

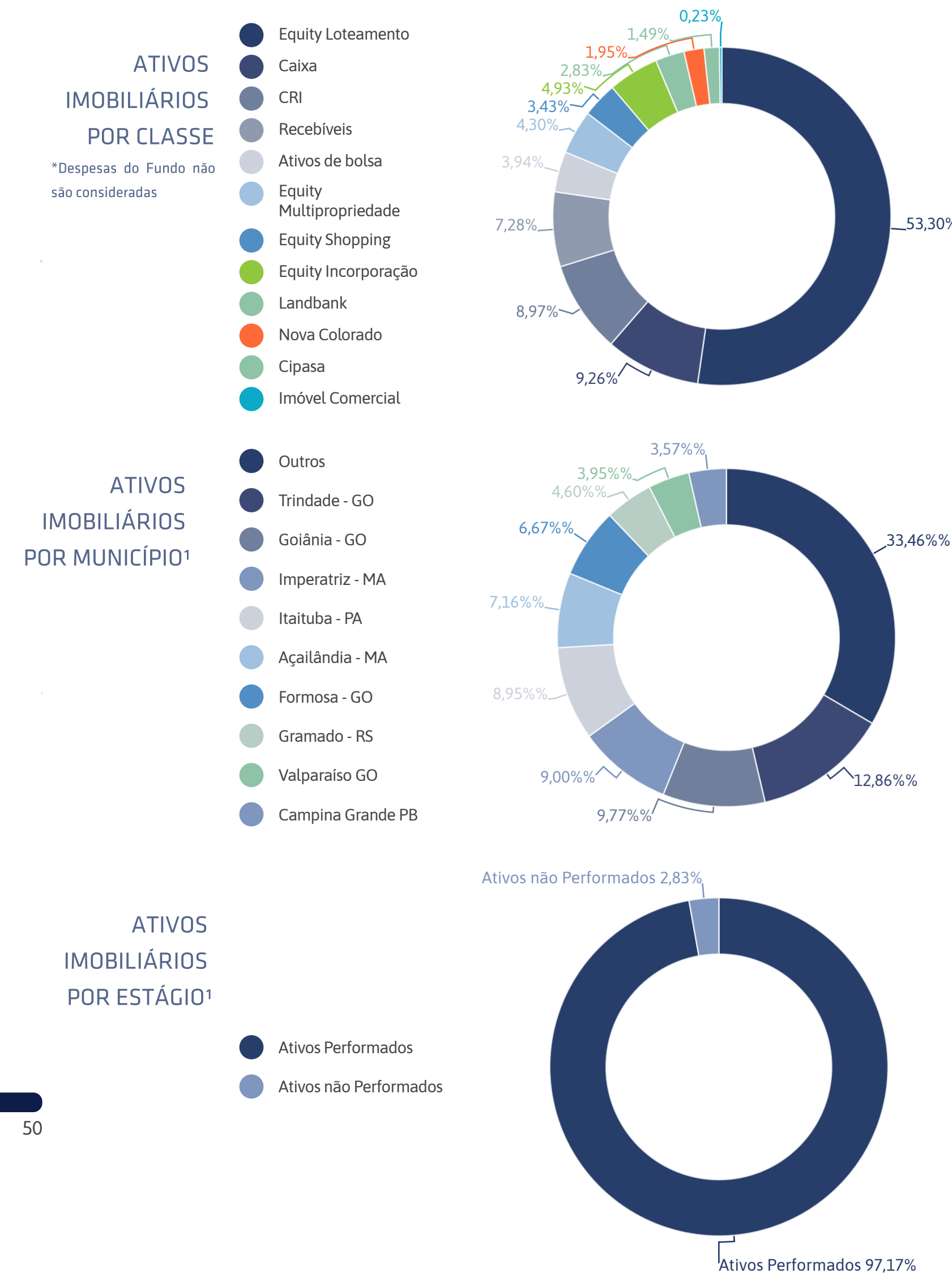
Em termos de composição de *portfólio*, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem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

Nº de ativos	Ativo	ATIVOS DE CRÉDITO - CRI							INDICADORES DE SOLVÊNCIA						Vendas	Obras*	
		LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador	Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	% PL	Razão de Fluxo Mensal		Razão de Saldo Devedor		Loan to Value				
									Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-			Duration (anos)
1	GOLDEN LAGHETTO	Gramado (RS)	638ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 12.432.916,22	0,85%	574,96% (>115%)	●	261,95% (>115%)	●	36,0%	●	3,0	91,7%	100,0%
2	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 11.051.799,11	0,76%	255,62% (>120%)	●	412,22% (>120%)	●	17,8%	●	1,5	92,2%	100,0%
3	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia (GO)	309ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 10.123.993,82	0,69%	191,04% (>110%)	●	134,25% (>130%)	●	62,2%	●	4,7	99,3%	100,0%
4	HANEI	São Paulo (SP)	161ª, 163ª e 165ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 9.880.828,50	0,68%	N/A	●	170,49% (>110%)	●	33,8%	●	3,2	77,8%	49,5%
5	FRANZOLIN	Pulverizado (MS&SP)	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 9.842.451,22	0,67%	N/A	●	130,32% (>130%)	●	35,0%	●	3,2	84,6%	64,1%
6	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 9.223.139,13	0,63%	207,42% (>130%)	●	235,29% (>130%)	●	14,1%	●	1,7	71,4%	100,0%
7	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 9.138.968,18	0,63%	139,87% (>130%)	●	161,38% (>130%)	●	20,6%	●	1,6	71,4%	100,0%
8	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 8.953.399,87	0,61%	155,68% (>120%)	●	150,53% (>120%)	●	52,6%	●	4,3	95,6%	93,3%
9	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	191ª e 193ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 8.670.330,55	0,59%	1296,8% (>120%)	●	296,8% (>120%)	●	15,4%	●	3,5	58,0%	42,9%
10	SOLAR DAS ÁGUAS	Olímpia (SP)	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 6.674.710,96	0,46%	321,93% (>130%)	●	109,11% (>100%)	●	42,8%	●	2,4	79,6%	97,3%
11	TERRASSA	Itajaí (SC)	159ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 5.882.110,12	0,40%	N/A	●	181,52% (>130%)	●	16,5%	●	2,3	83,6%	46,2%
12	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 5.663.144,65	0,39%	188,53% (>120%)	●	289,87% (>120%)	●	25,4%	●	1,5	92,2%	100,0%
13	GVI	Gramado (RS)	575ª e 576ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.088.505,42	0,28%	685,25% (>110%)	●	242,17% (>110%)	●	29,1%	●	2,6	75,3%	78,0%
14	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.695.397,54	0,25%	408,7% (>120%)	●	272,29% (>120%)	●	19,9%	●	3,6	86,6%	99,5%
15	EVE BELLA	Itumbiara (GO)	1ª	IPCA	16,00%	Única	R\$ 3.291.277,35	0,23%	N/A	●	101,09% (>130%)	●	79,5%	●	3,7	74,3%	99,4%
16	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia (GO)	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 2.565.488,00	0,18%	147,26% (>110%)	●	107,37% (>130%)	●	78,5%	●	4,1	99,3%	100,0%
17	URBANES SANTA MARIA	Santa Maria (RS)	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.935.538,77	0,13%	413,55% (>115%)	●	258,28% (>115%)	●	14,1%	●	2,5	77,8%	100,0%
18	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	192ª e 194ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 1.778.130,14	0,12%	1004,08% (>120%)	●	240,77% (>120%)	●	19,3%	●	3,2	58,0%	42,9%
19	FIX LAGUNA	Porto Nacional (TO)	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.749.440,18	0,12%	N/A	●	272,26% (>110%)	●	26,8%	●	6,5	84,7%	100,0%
20	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.562.443,89	0,11%	248,33% (>120%)	●	188,4% (>120%)	●	28,7%	●	3,3	86,6%	99,5%
21	SOLARIS SUL	Teresina (PI)	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.001.982,34	0,07%	368,3% (>120%)	●	335,92% (>120%)	●	17,9%	●	2,9	94,6%	100,0%
22	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 921.052,84	0,06%	374,58% (>130%)	●	400,9% (>130%)	●	20,4%	●	4,4	93,9%	100,0%
23	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 545.586,07	0,04%	249,51% (>130%)	●	276,73% (>130%)	●	29,6%	●	4,2	93,9%	100,0%
24	GRAMADO PARKS	Gramado (RS)	203ª	IPCA	12,00%	Sênior	R\$ 424.996,89	0,03%	377,38% (>125%)	●	699,31% (>125%)	●	8,6%	●	0,7	95,5%	100,0%
25	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 84.166,90	0,01%	136,91% (>120%)	●	134,86% (>120%)	●	58,7%	●	3,9	95,6%	93,3%
	Total				11,01%		R\$ 131.181.798,66	8,97%	394,27%		218,10%		32,57%		2,9	83,29%	85,21%

*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%
4° T/21 22,28%

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.

N° de ativos	ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
26	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	7,00%	1,33%	●	1,79%	R\$ 52.420.922	●	R\$ 64.764.846	100%	●	94%	100%	●	87%
27	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	5,80%	1,20%	●	0,97%	R\$ 96.288.800	●	R\$ 124.824.303	56%	●	80%	32%	●	73%
28	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	5,24%	1,57%	●	1,30%	R\$ 48.000.512	●	R\$ 62.970.124	95%	●	94%	100%	●	94%
29	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3,85%	2,10%	●	2,12%	R\$ 27.915.802	●	R\$ 24.482.697	73%	●	100%	100%	●	100%
30	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	3,36%	1,12%	●	1,65%	R\$ 29.004.062	●	R\$ 48.532.349	70%	●	65%	100%	●	100%
31	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,87%	0,79%	●	0,99%	R\$ 77.290.530	●	R\$ 89.207.742	71%	●	82%	59%	●	69%
32	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,59%	1,64%	●	1,41%	R\$ 50.243.960	●	R\$ 62.516.378	59%	●	66%	41%	●	78%
33	Residencial Laguna	Trindade GO	2,30%	0,90%	●	1,38%	R\$ 11.883.031	●	R\$ 18.513.678	100%	●	97%	33%	●	95%
34	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2,12%	0,67%	●	0,68%	R\$ 12.935.982	●	R\$ 13.840.701	90%	●	95%	75%	●	100%
35	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	2,05%	1,43%	●	1,61%	R\$ 20.373.770	●	R\$ 31.349.406	98%	●	81%	100%	●	100%
36	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	1,98%	1,29%	●	0,93%	R\$ 7.542.316	●	R\$ 7.131.965	94%	●	92%	15%	●	68%
37	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,90%	1,37%	●	1,06%	R\$ 21.052.193	●	R\$ 33.330.547	46%	●	36%	88%	●	92%
38	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,80%	1,90%	●	1,70%	R\$ 18.881.150	●	R\$ 21.006.134	80%	●	74%	100%	●	100%
39	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	1,80%	1,40%	●	1,30%	R\$ 25.080.152	●	R\$ 33.407.400	70%	●	58%	4%	●	61%
40	Jardim Walniza	Campina Grande PB	1,75%	1,35%	●	1,34%	R\$ 7.594.545	●	R\$ 10.566.781	10%	●	26%	5%	●	84%
41	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,65%	1,43%	●	1,00%	R\$ 10.341.524	●	R\$ 9.654.962	58%	●	71%	40%	●	70%
42	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	1,35%	1,41%	●	1,47%	R\$ 4.092.565	●	R\$ 5.517.330	76%	●	79%	13%	●	66%
43	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	1,16%	1,04%	●	1,21%	R\$ 5.718.758	●	R\$ 8.688.856	100%	●	80%	100%	●	100%
44	Lotes Alphaville	Pulverizado	1,07%	1,27%	●	1,27%	R\$ 5.560.254	●	R\$ 5.560.254	0%	●	0%	100%	●	100%
45	Parque da Mata	Hidrolândia GO	1,05%	1,17%	●	1,01%	R\$ 8.329.159	●	R\$ 10.791.062	31%	●	68%	10%	●	30%
46	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,78%	1,44%	●	1,56%	R\$ 53.780.670	●	R\$ 55.269.348	40%	●	32%	1%	●	11%
47	Terras Alpha	Trindade GO	0,50%	1,41%	●	1,41%	R\$ 33.715.655	●	R\$ 33.715.655	60%	●	66%	100%	●	100%
48	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,40%	1,45%	●	1,25%	R\$ 3.180.418	●	R\$ 4.245.972	31%	●	48%	38%	●	37%
49	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal MG	0,04%	1,54%	●	1,54%	R\$ 31.729.220	●	R\$ 33.156.385	3%	●	5%	0%	●	0%
Total			54,41%	1,35%		1,37%	R\$ 662.955.950		R\$ 779.329.219	73,50%		77,46%	66,57%		83,82%

N° de ativos	ATIVOS DE EQUITY - SHOPPING CENTER			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% LOCADO (ABL)			% LOCADO (contratos)		
	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
50	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	3,14%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	87%	78%	●	67%

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%
4° T/21 22,28%

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.

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

N° de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
51	Alphaville SA	AVLL3	2,30%	1.078.250
52	RBR High Grade	RBRR11	0,51%	75.689
53	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	0,38%	76.282
54	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	0,26%	57.411
55	Kinea Índice de Preços	KNIP11	0,25%	35.105
56	Riza Terrax	RZTR11	0,21%	31.896
57	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,03%	440
	Total		3,94%	

ATIVOS DE EQUITY - INCORPORAÇÕES				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
N° de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
58	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	1,34%	1,85%	●	2,91%	R\$ 5.316.293	●	R\$ 12.358.577	63%	●	72%	23%	●	70%
59	Talk Marista	Goiânia GO	0,70%	2,10%	●	2,64%	R\$ 4.213.079	●	R\$ 4.372.594	54%	●	60%	0%	●	37%
60	Wish Parque Faber	São Carlos SP	0,59%	2,23%	●	3,10%	R\$ 1.350.722	●	R\$ 1.129.569	66%	●	74%	10%	●	46%
61	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,30%	2,01%	●	2,19%	R\$ 2.739.320	●	R\$ 2.405.949	36%	●	91%	0%	●	3%
62	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,39%	2,01%	●	1,30%	R\$ 2.092.935	●	R\$ 4.253.873	100%	●	57%	11%	●	54%
63	Gran Life	Anápolis GO	0,40%	1,72%	●	1,72%	R\$ 61.505.218	●	R\$ 61.505.218	30%	●	56%	0%	●	5%
64	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,23%	1,40%	●	1,37%	R\$ 3.029.102	●	R\$ 3.032.079	20%	●	44%	0%	●	0%
65	Liv Urban Marista	Goiânia GO	0,38%	2,89%	●	1,81%	R\$ 8.715.270	●	R\$ 8.715.270	50%	●	79%	0%	●	0%
66	Max Serra Dourada	Goiânia GO	0,25%	1,47%	●	1,15%	R\$ 4.937.695	●	R\$ 3.571.497	23%	●	42%	0%	●	10%
67	Soho Bueno	Goiânia GO	0,12%	1,30%	●	1,30%	R\$ 3.361.102	●	R\$ 2.471.002	40%	●	59%	0%	●	21%
68	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu SP	0,09%	1,30%	●	1,34%	R\$ 8.370.503	●	R\$ 7.887.133	10%	●	25%	0%	●	12%
69	Petra Living	Sorocaba SP	0,07%	2,18%	●	2,18%	R\$ 1.593.802	●	R\$ 1.593.802	15%	●	18%	0%	●	0%
70	Parque dos Ingleses Londres	Itu SP	0,06%	1,94%	●	1,86%	R\$ 11.707.410	●	R\$ 13.458.782	17%	●	46%	0%	●	5%
71	Tempus Palme	Goiânia GO	0,00%	2,14%	●	2,14%	R\$ 2.725.889	●	R\$ 2.725.889	15%	●	30%	0%	●	0%
72	Tectus Jardim Roma	Xanxerê SC	0,00%	1,74%	●	1,74%	R\$ 5.400.000	●	R\$ 5.400.000	15%	●	25%	0%	●	0%
			4,93%	2,01%		2,33%	R\$ 127.058.341		R\$ 134.881.235	52,91%		64,64%	8,33%		35,86%

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%

4º T/21 22,28%

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

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

Nº de ativos	ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - CIPASA			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC	
	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO
	Cipasa	-	1,49%	1,99%	●	2,30%	72.884.599	●	72.884.599	-	-	-	-	-
73	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-	-	54%	●	56%	85%	●	95%
74	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-	-	75%	●	88%	100%	●	100%
75	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-	-	100%	●	99%	100%	●	100%
76	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
77	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-	-	84%	●	98%	100%	●	100%
78	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-	-	86%	●	99%	100%	●	100%
79	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-	-	96%	●	100%	100%	●	100%
80	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
81	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-		-	-	-	100%	●	88%	100%	●	100%
82	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-	-	82%	●	98%	100%	●	100%
83	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-		-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
84	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-	-	97%	●	47%	100%	●	100%
85	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-	-	12%	●	89%	100%	●	100%
86	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-	-	80%	●	99%	100%	●	100%
87	Bosque do Horto	Jundiá SP	-	-		-	-	-	97%	●	89%	100%	●	100%
88	Parque Alvorada Marilia	Marília SP	-	-		-	-	-	90%	●	58%	100%	●	100%
89	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-	-	55%	●	68%	100%	●	100%
90	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-	-	62%	●	95%	100%	●	100%
91	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-	-	100%	●	91%	100%	●	100%
92	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim ES	-	-		-	-	-	88%	●	98%	100%	●	100%
93	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
94	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%
95	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-	-	94%	●	100%	100%	●	100%
96	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-	-	94%	●	96%	100%	●	100%
97	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
98	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-	-	95%	●	100%	100%	●	100%
99	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
100	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-	-	97%	●	98%	100%	●	100%
101	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
102	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-	-	95%	●	99%	100%	●	100%
103	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista SP	-	-		-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%
104	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba SP	-	-		-	-	-	99%	●	95%	100%	●	100%

PORTFÓLIO
TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1º T/20 17,86%
2º T/20 19,14%
3º T/20 19,02%
4º T/20 19,00%
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%

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

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

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - CIPASA				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
105	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	91%	●	97%	100%	●	100%
106	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%	●	92%	100%	●	100%
107	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%	●	39%	35%	●	92%
108	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
109	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
110	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	95%	100%	●	100%
111	Granja Viana	Carapicuíba SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
112	Nova Esplanada	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
113	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
114	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
115	Urban Parque	Campinas SP	-	-		-	-		-	100%	●	97%	100%	●	100%
	Total		1,49%	1,99%		2,30%	72.884.599		72.884.599	88,79%		91,99%	98,09%		99,69%

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
	Nova Colorado		1,95%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345	●	R\$ 67.911.345						
116	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros SE	-	-		-	-		-	89%	●	100%	100%	●	100%
117	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe PE	-	-		-	-		-	96%	●	100%	100%	●	100%
118	Luar De Arapiraca	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	89%	●	94%	100%	●	100%
119	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	91%	●	94%	100%	●	100%
120	Luar De Jurity	Caruaru PE	-	-		-	-		-	91%	●	98%	100%	●	100%
121	Luar De Sumaré	Caruaru PE	-	-		-	-		-	84%	●	98%	100%	●	100%
122	Luar De Caruaru	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	99%	100%	●	100%
123	Luar De Canaã	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	81%	100%	●	100%
124	Luar Vale Do Assu	Assu RN	-	-		-	-		-	58%	●	88%	100%	●	100%
125	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras PB	-	-		-	-		-	53%	●	100%	100%	●	100%
126	Luar De Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	83%	●	96%	100%	●	100%
127	Luar De Estância	Estância/Aracaju SE	-	-		-	-		-	87%	●	90%	100%	●	100%
128	Luar De Itaberaba	Itaberaba BA	-	-		-	-		-	57%	●	54%	65%	●	63%
129	Luar De Lagarto	Lagarto SE	-	-		-	-		-	91%	●	100%	100%	●	100%
130	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	90%	●	97%	100%	●	100%
131	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	79%	●	93%	100%	●	100%
132	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	82%	●	96%	100%	●	100%
133	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia PB	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).

1º T/20 17,86%

2º T/20 19,14%

3º T/20 19,02%

4º T/20 19,00%

1º T/21 18,02%

2º T/21 19,06%

3º T/21 19,54%

4º T/21 22,28%

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 - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
134	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios AL	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
135	Luar Do Campestre	Patos PB	-	-		-	-		-	72%	●	93%	100%	●	100%
136	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte PE	-	-		-	-		-	37%	●	48%	80%	●	85%
137	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca AL	-	-		-	-		-	97%	●	99%	100%	●	100%
138	Luar Do Príncipe	Toritama PE	-	-		-	-		-	80%	●	97%	100%	●	100%
139	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
140	Garavelo Center	Goiânia GO	0,23%	9,99% a.a	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913m²

ATIVOS DE EQUITY - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
141	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,42%	1,26%	●	1,17%	R\$ 134.564.214	●	R\$ 134.536.507	41%	●	45%	46%	●	51%
142	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,56%	1,11%	●	1,62%	R\$ 8.634.594	●	R\$ 15.782.736	100%	●	99%	100%	●	100%
143	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,13%	0,96%	●	1,46%	R\$ 1.681.074	●	R\$ 3.923.723	100%	●	68%	100%	●	100%
144	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,10%	0,67%	●	0,79%	R\$ 941.546	●	R\$ 1.901.767	100%	●	93%	100%	●	100%
Total			6,20%	1,23%		1,21%	R\$ 145.821.428		R\$ 156.144.733	48,76%		51,37%	52,80%		57,44%

ATIVOS DE EQUITY - MULTIPROPRIIDADE				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
145	Aqualand Suítes	Salinópolis PA	2,20%	2,12%	●	2,70%	115.483.123	●	121.555.592	30%	●	38%	2%	●	48%
146	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,70%	1,13%	●	1,13%	3.763.763	●	16.566.695	68%	●	75%	95%	●	100%
147	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,63%	2,13%	●	1,97%	83.699.512	●	165.558.729	1%	●	1%	0%	●	0%
148	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul RN	0,40%	1,94%	●	1,94%	48.718.313	●	48.718.313	15%	●	22%	0%	●	0%
Total			4,93%	1,77%		2,00%	251.664.710		352.399.329	38,18%		44,69%	33,65%		55,81%

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%

4º T/21 22,28%

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

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

Nº de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
149	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,71%	2,10%	R\$ 16.026.251	mar-21	Incorporação horizontal
150	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães BA	0,28%	1,47%	R\$ 121.985.700	fev-23	Loteamento
151	Campos do Jordão	Campos do Jordão SP	0,31%	2,59%	R\$ 111.266.614	out-21	Multipropriedade
152	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,13%	0,90%	R\$ 15.865.948	jun-22	Loteamento
153	Petrolina	Petrolina PE	0,10%	1,43%	R\$ 54.851.954	jul-22	Loteamento
154	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,10%	1,43%	R\$ 9.679.191	mar-22	Loteamento
155	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzea Grande MT	0,09%	1,33%	R\$ 25.535.775	mar-22	Loteamento
156	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,15%	1,31%	R\$ 21.067.634	dez-22	Loteamento
157	T-28	Goiânia GO	0,07%	2,12%	R\$ 2.739.320	abr-22	Incorporação vertical
158	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzea Grande MT	0,06%	1,35%	R\$ 23.238.118	mar-22	Loteamento
159	Rua 12-A	Goiânia GO	0,05%	1,77%	R\$ 8.263.933	mai-22	Incorporação vertical
160	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,06%	0,62%	R\$ 5.121.547	mai-22	Loteamento
161	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,00%	1,35%	R\$ 39.418.732	mai-23	Loteamento
162	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,00%	1,60%	R\$ 2.654.844	jun-22	Incorporação horizontal
163	Parque 47	Araguaína TO	0,00%	1,46%	R\$ 26.274.630	mar-22	Loteamento
164	Solange Incorporação	Trindade GO	0,00%	2,80%	R\$ 7.055.147	dez-21	Incorporação horizontal
165	Bambui	Goiânia GO	0,00%	2,28%	R\$ 8.451.078	fev-22	Incorporação vertical
166	Chanés	São Paulo SP	0,00%	1,80%	R\$ 8.106.459	ago-22	Incorporação vertical
167	Entreverdes	Lorena SP	0,00%	1,61%	R\$ 18.570.120	mar-22	Loteamento
168	Vila dos Pássaros	Ap. de Goiânia GO	0,00%	1,15%	R\$ 10.323.388	mar-22	Loteamento
169	Tectus Ecovillage Residence	Toledo SC	0,00%	1,36%	R\$ 17.658.316	fev-22	Incorporação vertical
170	Mamute Cubatão	Cubatão SP	0,05%	2,56%	R\$ 10.249.753	ago-22	Incorporação vertical
171	Tectus Novittá	Chapecó SC	0,00%	1,74%	R\$ 11.741.550	fev-22	Incorporação vertical
	Total		2,16%	1,83%	R\$ 576.146.003		

PORTFÓLIO - CRIS


Cemara Loteamentos	Franzolin	Cemara Loteamentos	Gramado Termas Resort	Gramado Parks Resort	Urbanes Santa Maria	Terrassa
Série: 355° Sênior	Série: 145 ^a	Série: 356° Subordinada	Série: 458° Mezanino	Série: 203 ^a	Série: 523 ^a	Série: 159 ^a
Localização: Varzea G. e Hort. (SP)	Localização: Pulverizado	Localização: Várzea Gran. e Hortolândia (SP)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Pulverizado	Localização: Santa Maria (RS)	Itajaí SC
Vencimento: 20/06/2032	Vencimento:	Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/03/2023	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 20/03/2028
Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA	Taxa emissão: 12,68% a.a.+ IPCA	Taxa de emissão: 15,12% + IPCA	Taxa emissão: 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: 0,61%	% do PL: 0,67%	% do PL: 0,65% e 0,01%	% do PL: 0,39%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,40%



Gramado Termas Resort	Pinheiros	Pinheiros	Olimpia Park Resort	Solar das Águas	União dos Lagos	GVI
Série: 457° Sênior	Séries: 309° Sênior	Séries: 310° Subordinada	Série: 364° e 365° (Sênior e Subordinada)	Série: 339 ^a	Série: 501° e 502°	Série: 575° e 576°
Localização: Gramado (RS)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Campo Novo do Parecis (MT)	Gramado RS
Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/06/2033	Vencimento: 20/06/2033	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 20/11/2031	Vencimento: 20/06/2028
Taxa emissão: 10,00% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a + IPCA	Taxa emissão: 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: 0,76% e 0,39%	% do PL: 0,69%	% do PL: 0,18%	% do PL: 0,63% e 0,63%	% do PL: 0,46%	% do PL: 0,06% e 0,04%	% do PL: 0,28%



Fix Laguna	Solaris Sul	Quaresmeira	Dos lagos	Hanei	Eve Bella	CRI Laghetto
Série: 519 ^a	Série: 547 ^a	Séries: 191°/193° e 192°/194° (Sênior e Subordinada)	Séries: 387° e 388° (Sênior e Subordinada)	Séries: 161° / 163° e 165°	Série: 1 ^a	Série: 638 ^a
Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Jequitibá (MG)	Localização: São Paulo SP	Localização: Itumbiara (GO)	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 11/2029	Vencimento: 20/04/2028	Vencimento: 20/01/2032	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/01/2026	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento:
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	Taxa de emissão: 10,00% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: bullet	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,12%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,59% e 0,12%	% do PL: 0,25% e 0,11%	% do PL: 0,45%	% do PL: 0,23%	% do PL: 0,85%

PORTFÓLIO - Loteamento



Pérola do Tapajós	Residencial Jardim Europa	Condomínio Teriva Campina Grande	Portal do Sol Green e Garden	Residencial Cidade Nova I	Residencial Cidade Nova II	Residencial Laguna
Localização: Itaituba (PA)	Localização: Formosa (GO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Trindade (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 88,08 milhões	VG: R\$ 122,63 milhões	VGL: R\$ 33,89 milhões	VG: R\$ 411,65 milhões	VG: R\$ 103,71 milhões	VG: R\$ 74,65 milhões	VG: R\$ 15,07 milhões
Área Vendável: 56.800 m ²	Área Vendável: 393.426 m ²	Área Vendável: 86.750 m ²	Área Vendável: 632.947 m ²	Área Vendável: 599.912 m ²	Área Vendável: 201.876 m ²	Área Vendável: 49.200 m ²
% do PL: 7,00%	% do PL: 5,80%	% do PL: 1,35%	% do PL: 3,85%	% do PL: 5,24%	% do PL: 2,59%	% do PL: 2,30%



Residencial Masterville Juína	Esmeralda dos Tapajós	Cidade Viva Campo Verde	Cidade Viva São Domingos	Residencial Morro dos Ventos	Residencial Jardim do Éden	Loteamento Bandeirantes
Localização: Juína (MT)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Rosário Oeste (MT)	Localização: Águas Lindas (GO)	Localização: Curionópolis (PA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 32,53 milhões	VG: R\$ 115,19 milhões	VG: R\$ 51,51 milhões	VG: R\$ 19,20 milhões	VG: R\$ 7,11 milhões	VG: R\$ 83,81 milhões	VG: R\$ 28,15 milhões
Área Vendável: 79.625 m ²	Área Vendável: 140.000 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 37.440 m ²	Área Vendável: 27.845 m ²	Área Vendável: 272.000 m ²	Área Vendável: 149.000 m ²
% do PL: 1,65%	% do PL: 0,78%	% do PL: 1,80%	% do PL: 0,10%	% do PL: 1,04%	% do PL: 0,40%	% do PL: 1,80%



Residencial Masterville I	Parque Benjamin	Varzea Grande Empreendimentos I	Parque da Mata	Residencial Jardim Monte Carmelo	Varzea Grande Empreendimentos II	Petrolina
Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Varzea Grande (MT)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Cristalina (GO)	Localização: Varzea Grande (MT)	Localização: Petrolina (PE)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 14,16 milhões	VG: R\$ 31,55 milhões	VG: R\$ 32,49 milhões	VG: R\$ 36,34 milhões	VG: R\$ 39 milhões	VG: R\$ 30,82 milhões	VG: R\$ 220 milhões
Área Vendável: 56.157 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 140.000 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 114.378 m ²	Área Vendável: 96.600 m ²	Área Vendável: 1.100.00 m ²
% do PL: 0,06%	% do PL: 1,98%	% do PL: 0,06%	% do PL: 1,05%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,09%	% do PL: 0,10%

PORTFÓLIO - Loteamento



Residencial Valle do Açaí	Residencial Jardim Scala	Jardim Tropical	Residencial Park Jardins	Jardim dos Ipês	Vila dos Passáros	Entreverdes
Localização: Açailândia (MA)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Alto Taquari (MT)	Localização: Açailândia (MA)	Localização: Araporã (MG)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Lorena (SP)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 95,31 milhões	VGL: R\$ 35,44 milhões	VG: R\$ 22,21 milhões	VG: R\$ 117,48 milhões	VG: R\$ 109,59 milhões	VG: R\$ 28,14 milhões	VG: R\$ 79,83 milhões
Área Vendável: 599.150 m ²	Área Vendável: 57.406 m ²	Área Vendável: 76.600 m ²	Área Vendável: 427.375 m ²	Área Vendável: 337.500 m ²	Área Vendável: 80.410 m ²	Área Vendável: 159.660 m ²
% do PL: 3,36%	% do PL: 2,12%	% do PL: 2,05%	% do PL: 2,87%	% do PL: 1,90%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%



Parque 47	Jardim Walnyza	Residencial Cristal	Lotes Alphaville	Terras Alpha	Parque Ecologico N. Neto	Park Bahia	Kota Bulan
Localização: Araguaína (TO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Cristalina (GO)	Localização: Pulverizado	Localização: Trindade (GO)	Localização: Frutal (MG)	Localização: Luiz Eduardo (BA)	Localização: Votuporanga (SP)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 25,73 milhões	VG: R\$ 32,87 milhões	VG: R\$ 176 milhões	VG:	VG:	VG:	VG:	VG:
Área vendável: 150.000m ²	Área Vendável: 105.500 m ²	Área Vendável: 880.000 m ²	Área Vendável:	Área Vendável:	Área Vendável:	Área Vendável:	Área Vendável:
% do PL: 0,00%	% do PL: 1,75%	% do PL: 0,00%	% do PL: 1,07%	% do PL: 0,50%	% do PL: 0,04%	% do PL: 0,28%	% do PL: 0,15%

PORTFÓLIO - Incorporação



Vitta Novo Mundo	Horizonte Flamboyant	Wish Morumbi	Talk Marista	Jardim Gramado	Duo Sky Garden	Wish Park Faber
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Araraquara (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Carlos (SP)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VG: R\$ 21,19 milhões	VG: R\$ 202,02 milhões	VG: R\$ 49,62 milhões	VG: R\$ 59,52 milhões	VG: R\$ 115,95 milhões	VG: R\$ 39,81 milhões	VG: R\$ 36,6 milhões
Área Vendável: 5.606 m ²	Área Vendável: 43.888 m ²	Área Vendável: 9.535 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 24.750 m ²	Área Vendável: 10.229 m ²	Área Vendável: 6.531 m ²
% do PL: 0,39%	% do PL: 1,34%	% do PL: 0,23%	% do PL: 0,70%	% do PL: 0,71%	% do PL: 0,30%	% do PL: 0,59%

PORTFÓLIO - Incorporação



Liv Urban Marista	Rua 12-A	Parque dos Ingleses Londres	Gran Life	Petra Living	Mamute Cubatão	Tempus Palme
Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itu (SP)	Localização: Anápolis (GO)	Localização: Sorocaba (SP)	Localização: Cubatão (SP)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 58,1 milhões	VGV: R\$ 68,6 milhões	VGV: R\$ 151,00 milhões	VGV: R\$ 135,31 milhões	VGV: R\$ 62,26 milhões	VGV:	VGV:
Área Vendável: 15.232m ²	Área Vendável: 14.583m ²	Área Vendável: 21.600 m ²	Área Vendável: 21.777 m ²	Área Vendável: 19.622 m ²	Área Vendável:	Área Vendável:
% do PL: 0,38%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,40%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,00%



Soho Bueno	Parque dos Ingleses Liverpool	Bambui	T-28	Solange Incorporação	Residencial Braviello	Max Serra Dourada
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itu (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Horizontal	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 48,98 milhões	VGV: R\$ 98,00 milhões	VGV: R\$ 128,39 milhões	VGV: R\$ 49,20 milhões	VGV: R\$ 97,89 milhões	VGV: R\$ 30 milhões	VGV: R\$ 39,18 milhões
Área Vendável: 10.528 m ²	Área Vendável: 21.600 m ²	Área Vendável: 24.682 m ²	Área Vendável: 10.528 m ²	Área Vendável: 34.681 m ²	Área Vendável: 7.725 m ²	Área Vendável: 11.241,62 m ²
% do PL: 0,12%	% do PL: 0,09%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,13%



Chanés	Tectus Ecovillage Residence	Tectus Novittá	Tectus Jardim Roma
Localização: São Paulo (SP)	Localização: Toledo (SC)	Localização: Cnapeco (SC)	Localização: Xanxere (SC)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 52,37 milhões	VGV: R\$ 37,99 milhões	VGV: R\$ 78,28 milhões	VGV: R\$ 28,08 milhões
Área Vendável: -	Área Vendável: 15.328 m ²	Área Vendável: 13.970 m ²	Área Vendável: 10.897m ²
% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%

PORTFÓLIO - Carteira de Recebíveis



Bairro Planejado Solange	Jardim Maria Madalena	Residencial Portal do Lago I e II	Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade (GO)	Localização: Turvânia (GO)	Localização: Catalão (GO)	Localização: Trindade (GO)
VG: R\$ 135,30 milhões	VG: R\$ 8,06 milhões	VG: R\$ 2,12 milhões	VG: R\$ 2,81 milhões
Área Vendável: 212.186 m ²	Área Vendável: 30.000 m ²	Área Vendável: 7.682 m ²	Área Vendável: 11.440 m ²
% do PL: 5,42%	% do PL: 0,56%	% do PL: 0,10%	% do PL: 0,13%

PORTFÓLIO - Fracionado



Aqualand	Reserva Pirenópolis	Pipa Privilege Ocean	Golden Resort Laghetto	Campos do Jordão
Localização: Salinópolis (PA)	Localização: Pirenópolis (GO)	Localização: Tibau do Sul (RN)	Localização: Gramado (RNS)	Localização: Campos do Jordão (SP)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade
VG: R\$ 469 milhões	VG: R\$ 329,0 milhões	VG: R\$ 167,39 milhões	VG: R\$ 484,39 milhões	VG: R\$ 335,75 milhões
Área Vendável: 24.312m ²	Área Vendável: 22.748 m ²	Área Vendável: 5.316 m ²	Área Vendável: 13.638 m ²	Área Vendável: 10.843 m ²
% do PL: 2,20%	% do PL: 0,63%	% do PL: 0,40%	% do PL: 1,70%	% do PL: 0,31%

PORTFÓLIO - Ativos de Bolsa



Alphaville S.A	Brio Crédito Estruturado	RBR Rendimento High Grade	JS Real Estate Multigestão	BTG Pactual Corporate Office Fund	Riza Terrax	kinea Índice de Preços
Ticker: AVLL3	Ticker: BICE11	Ticker: RBRR11	Ticker: JSRE11	Ticker: BRRCR11	Ticker: RZTR11	Ticker: KNIP11
% do PL: 2,30%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,51%	% do PL: 0,38%	% do PL: 0,26%	% do PL: 0,21%	% do PL: 0,25%
Quantidade: 1.078.250	Quantidade: 440	Quantidade: 75.689	Quantidade: 76.282	Quantidade: 57.411	Quantidade: 31.896	Quantidade: 35.105
Preço Médio: R\$ 27,86	Preço Médio: R\$ 1.000,00	Preço Médio: R\$ 96,50	Preço Médio: R\$ 82,44	Preço Médio: R\$ 73,34	Preço Médio: R\$ 97,05	Preço Médio: R\$ 99,94

PORTFÓLIO - Cipasa e Nova Colorado



Cipasa Urbanismo	Nova Colorado
VGv: R\$ 2.740.438.469	VGv: R\$ 1.121.348.980
% do PL: 1,49%	% do PL: 1,95%
Quantidade de empreendimentos: 43	Quantidade de empreendimentos: 24

PORTFÓLIO - Ativo Comercial



Garavelo Center
Localização: Goiânia (GO)
Cap rate: 9,99% a.a
ABL: 2.913m ²
% do PL: 0,20%

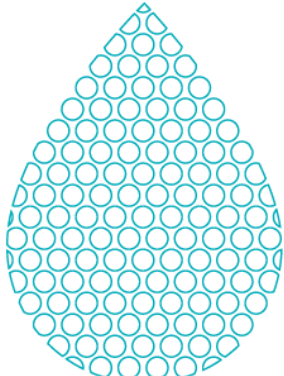
PORTFÓLIO - Shopping



Brasil Center Shopping
Localização: Valparaíso (GO)
Tipo: Shopping
ABL: 9.954 m ²
% do PL: 3,14%


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 <small>Cotização/liquidação</small>	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 <small>Cotização/liquidação</small>	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 comercializadas 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

