



# TGAR11

RELATÓRIO  
GERENCIAL  
TG ATIVO REAL

MAI~21



 Clique aqui para receber o relatório mensalmente

 Faça uma simulação de investimento online

 [ri@tgcore.com.br](mailto:ri@tgcore.com.br)

 [tgar11](#)

 [somostrinus](#)

 [tgcore.com.br](http://tgcore.com.br)

 [tgar11.com.br](http://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\$ 1.025.443.408,08

Patrimônio Líquido: R\$ 944.421.581,48

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](#)

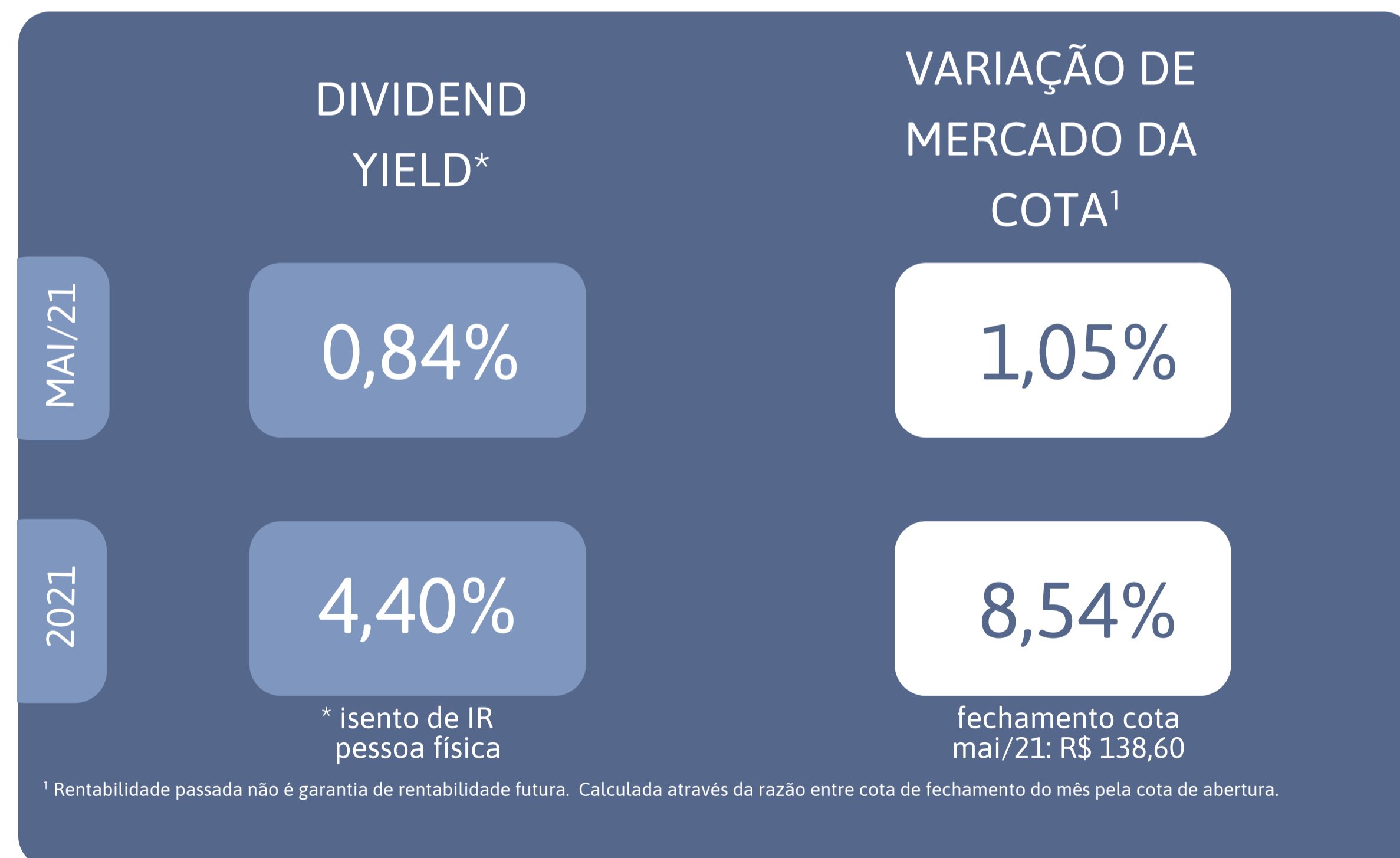
### \*Tributação:

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.

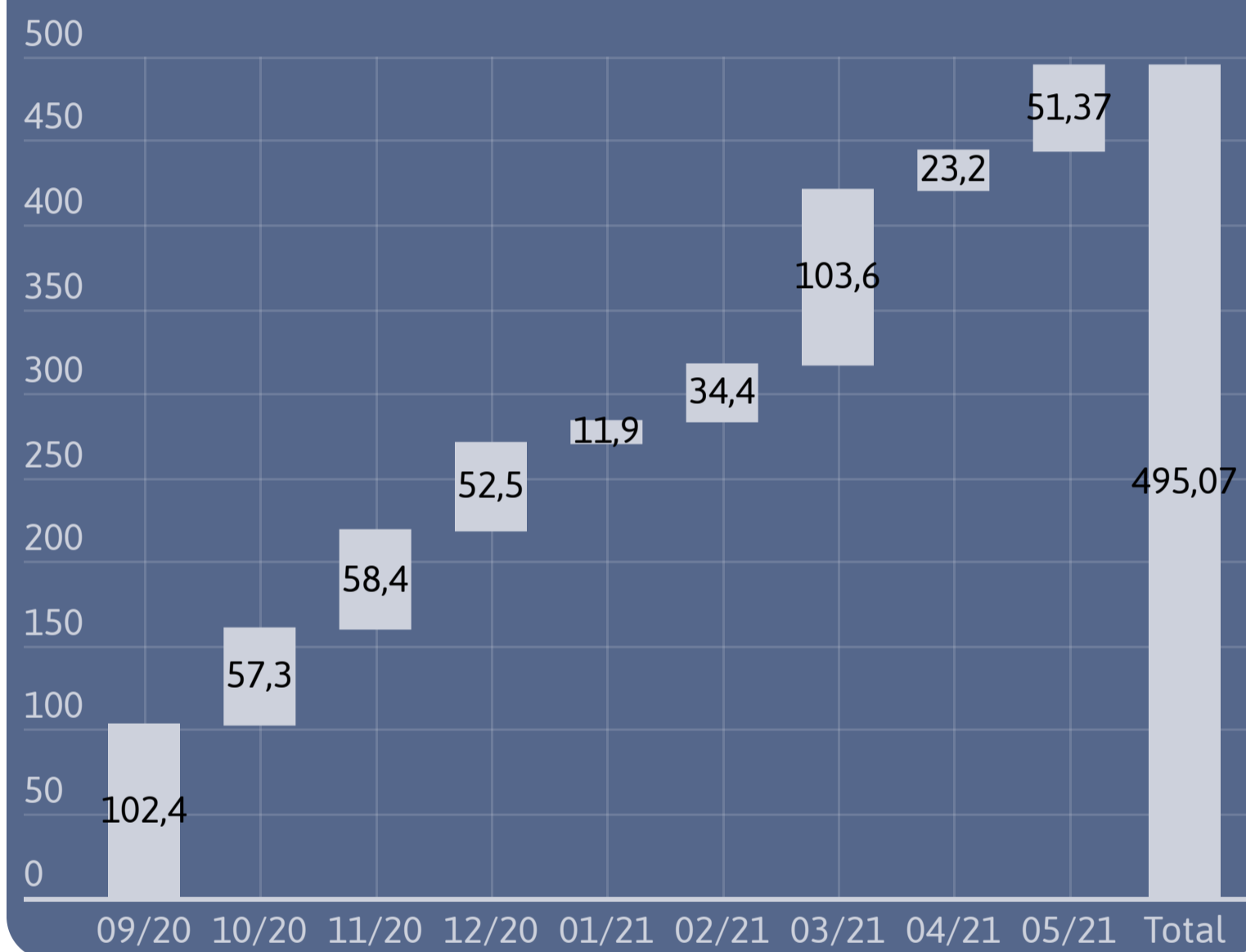
Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência. Para maiores informações, acesse nosso site [www.tgar11.com.br](http://www.tgar11.com.br), e confira nossa [apresentação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



## COMENTÁRIOS DA GESTÃO

135 EMPREENDIMENTOS, LOCALIZADOS EM 17 ESTADOS E 80 MUNICÍPIOS

## ALOCAÇÕES NOS ÚLTIMOS 9 MESES (EM MILHÕES)



Em maio de 2021, foram alocados R\$ 51,37 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 um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), 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\$ 50,10 milhões. O ritmo de desenvolvimento dos empreendimentos da carteira, bem como a originação de novos empreendimentos, segue acelerado: nos últimos nove meses até maio, foram alocados R\$ 495,07 milhões, dentre *equity* e crédito, o que corresponde à média de R\$ 55,01 milhões por mês.

Em maio de 2021, o Fundo distribuiu R\$ 1,16 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 138,60), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 0,84%, ou, em termos anualizados, de 10,52%.

O Fundo encerrou o mês de maio com 55,56% 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 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.

## Pipeline TGAR11

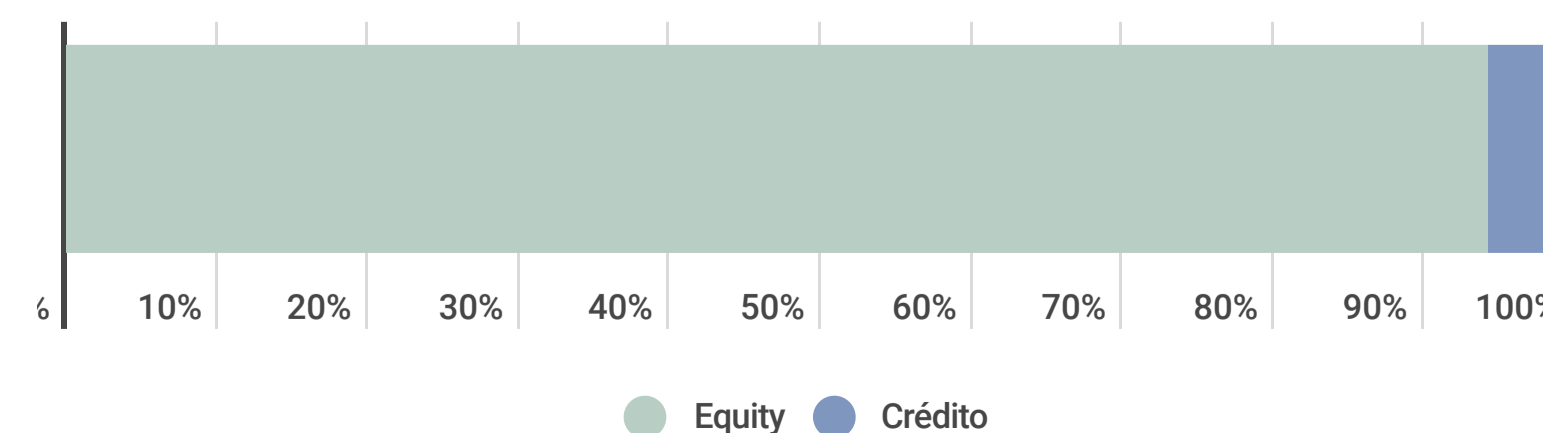
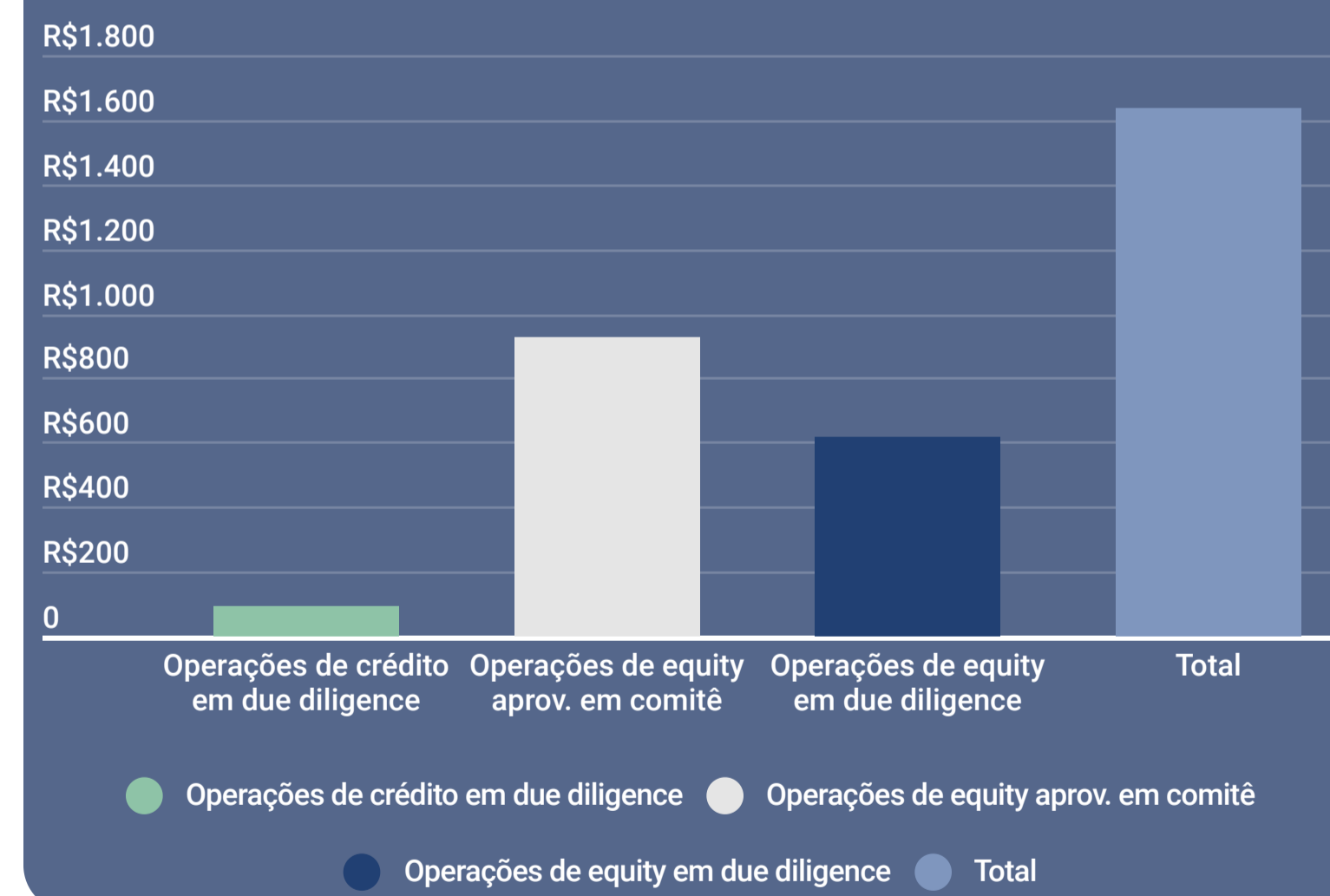
O TGAR11, como um Fundo de Desenvolvimento Híbrido, tem como estratégia principal a integralização e desenvolvimento de ativos ainda não finalizados, de maneira que o Fundo possui dois funis distintos de alocação de capital: (i) aquisição de participações societárias em empreendimentos ou de Certificados de Recebíveis Imobiliários para composição da carteira; (ii) dispêndio de capital para o desenvolvimento dos ativos que já compõem o *portfólio*. A partir de maio, será informado o volume financeiro estimado do Fundo para a aquisição e desenvolvimento de ativos em análise, sendo um consolidado de empreendimentos em diversas etapas de análise e portanto, passíveis de não serem integralizados, não passando de um demonstrativo das oportunidades que chegaram a Gestora e estão nas etapas mais avançadas do funil de originação.

Dessa maneira, apenas para ativos ainda não encarteirados, o investimento estimado está em aproximadamente R\$ 1,63 bilhão, valor esse 73% maior que o Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento de maio. Ressaltando nova-

mente que esse valor é passível de alteração ao longo dos meses, a medida que: (i) novas operações vão surgindo; (ii) ativos do funil são integralizados; (iii) ou não cumprem algum requisito da *due diligence* e, portanto, são rejeitados.

O gráfico abaixo é formado por oportunidades de originação em dois momentos do funil: (i) ativos que já foram aprovados pelo comitê de investimentos da Gestora, mas ainda não estão em diligência pelo escritório jurídico; (ii) e ativos já aprovados em comitê e que estão em diligência jurídica, tendo o MoU já assinado.

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



## MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity*, tivemos como destaques: (i) avanços consideráveis nos percentuais de unidades imobiliárias disponíveis vendidas no Esmeralda do Tapajós (de 14% para 34% das unidades vendidas), Jardim Walnyza (de 14% para 31%), Soho Bueno (de 70% para 77%) e Alvorá Villagio (de 20% para 25%); (ii) com o final do período de chuvas em algumas regiões, ao longo do mês houve retomada do ritmo de evolução de obras dos ativos, iniciando um período em que espera-se ter vultoso avanço nas construções, sendo os principais destaques do mês o Condomínio Teriva Campina Grande (evolução de 18% para 27%), Vitta Novo Mundo (evolução de 19% para 26%) e Talk Marista (avanço de 5%), que iniciou as obras nesse mês em ritmo acelerado, o qual deverá ser mantido nos próximos meses; (iii) baseando-se na demanda percebida nos ativos de Itaituba (PA), foi intensificada a limpeza da carteira do Pérola do Tapajós, gerando uma queda no percentual vendido consolidado da carteira, que deverá ser revertida de maneira célere; (iv) integralização em 4 novos ativos da classe Incorporações, além do lançamento de um landbank, elevando a quantidade de ativos lançados na classe para 11.

### Loteamento (inclui *landbank*, carteira de recebíveis e Cipasa) 55,56% do PL

A classe de *Equity* Loteamento é responsável por 55,56% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo, correspondendo ao montante de R\$ 524,72 milhões. A classe conta com 78 empreendimentos, dos quais 71 possuem obras e/ou vendas iniciadas (54,84% do PL). Destes 71, em 51 as obras encontram-se mais de 98% executadas. Do total de 78 empreendimentos, 7 ainda são considerados *landbank* por não contarem obras ou vendas (0,72% do PL).

O bom volume de distribuição de resultados mantido nesta classe de ativos no mês de maio seguiu apresentando como protagonistas cinco empreendimentos: (i) Pérola do Tapajós, localizado em Itaituba (PA); (ii) Residencial Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); (iv) Bairro Planejado Solange, localizado em Trindade (GO); (v) Portal do Sol Green e Garden, locali-

-zado em Goiânia (GO); (vi) e 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 Pérola do Tapajós é um ativo consolidado, com mais de 90% de seus lotes vendidos e obras já concluídas. 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, foi decidido troca gradual dos contratos da carteira para o 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 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 maio, o ativo contava com 82% dos seus lotes disponíveis vendidos, um avanço frente aos 80% 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 no segundo 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 84% dos seus lotes disponíveis vendidos e evolução considerável no volume de obra, cerca de 3% para um consolidado de 40% ao fechamento de maio. O empreendimento teve sua quarta etapa lançada no último trimestre de 2020 e está com um bom volume de venda, encerrando o mês com 36 propostas em aberto e apenas 168 lotes disponíveis. O empreendimento tem mais duas etapas para serem lançadas, sendo que a quinta deverá ser lançada ainda em 2021.

### CIPASA 2,37% do PL (PL incluso em Loteamentos)

A Cipasa é uma das maiores urbanizadoras do Brasil. A missão da empresa consiste em aliar a alta qualidade urbanística ao respeito às características locais e à natureza, ganhando destaque por sua capacidade técnica e solidez. Possui presença em 21 estados, com 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.

A empresa apresentou uma elevação em seu VGV vendido de R\$ 6,04 milhões durante o mês, um resultado relevante e que deverá continuar nos próximos meses.

### Certificados de Recebíveis Imobiliários - 18,83% do PL

O Fundo encerrou o mês de maio com 18,83% do seu PL alocado em 33 séries de CRI, correspondendo ao valor de R\$ 177,85 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI teve um aumento marginal, variando de inflação + 11,49% a.a. para inflação + 11,50% a.a. A porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, encerrou maio em 51,51%.

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

## MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

-preendimentos lastro da carteira encontram-se 85,41% vendidos e com 87,19% 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 maio, a média aferida foi de 175,64%. 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 maio de 201,99%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 1,76 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 2,02 vezes maior que o saldo devedor.

Atualmente o Fundo apresenta duas operações com waiver, o Praias do Lago e o Solar das Águas. No caso do primeiro, as medidas de distanciamento social levaram à redução no volume de vendas do empreendimento, o que associado à liquidação de 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 de risco sistêmico observada, possui fundamentos para venda de empreendimentos relacionados ao turismo; (ii) o empreendimento lastro dessa operação é operado por um dos maiores players nacionais em multipropriedades, o que embasa a expectativa de retomada das vendas à medida que as medidas de distanciamento social sejam amenizadas; (iii) caso a performance de vendas se mostre aquém da necessária para a recomposição do limite mínimo de RFM, a operação conta com R\$ 4,7 milhões de Fundo de Reserva; (iv) em caso de deterioração adicional ou não retomada da performance de vendas, entendemos que a estrutura de garantias acessórias, como alienação fiduciária de quotas da SPE e aval da cedente são robustas para a quitação da dívida; (v) o empreendimento teve 100% de suas obras concluídas em nov/20 e já sinalizava forte retomada das vendas, retomada que fora interrompida em março e abril desse ano devido à nova onda de Covid.

Veja a performance de vendas do empreendimento em distintos momentos: média de vendas líquidas entre abril e setembro de 2020, momento de rigidez do *lockdown*, foi de -26,5 unidades/mês, enquanto que, com o relaxamento das medidas, entre outubro de 2020 e fevereiro de 2021, a média fora de +109,4 unidades/mês.

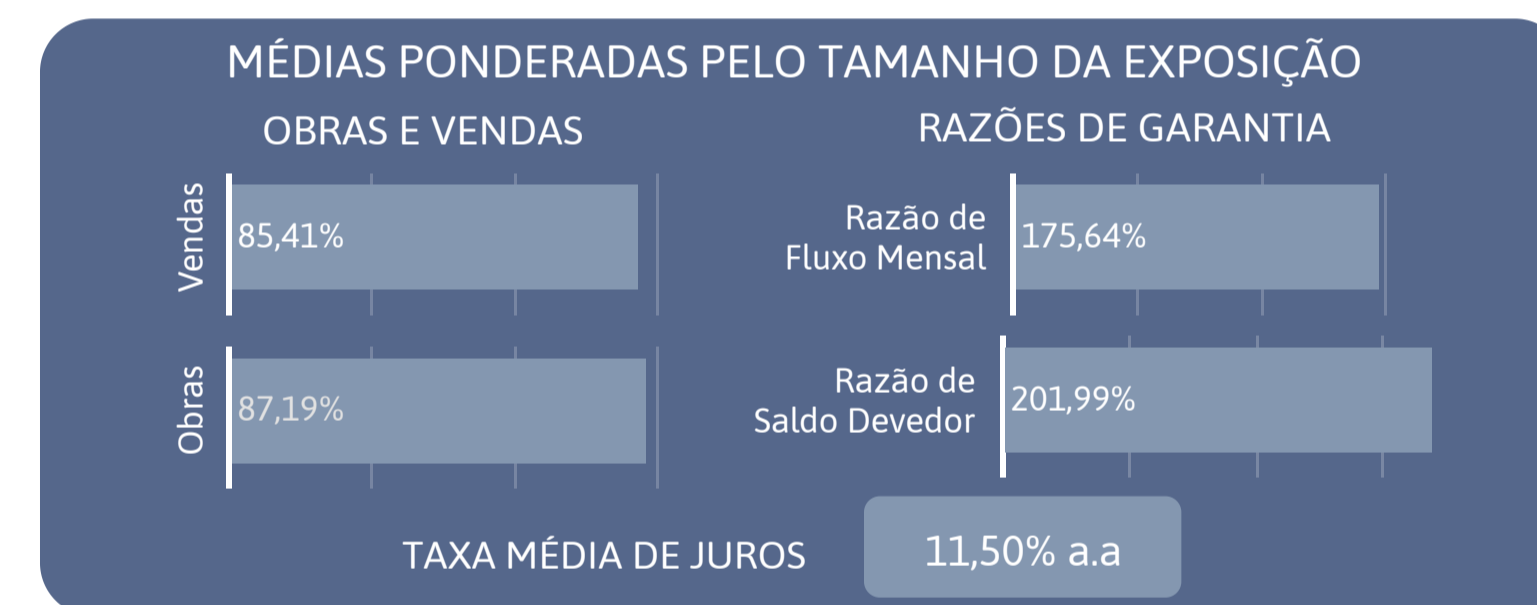
Entendemos que a melhora do ritmo de vacinação mais recentemente, bem como a relevante base já vacinada das faixas etárias superiores, já começou a se refletir mais efetivamente em queda do nível de ocupação dos leitos de tratamento intensivo. Desta forma, há embasamento para que as medidas de distanciamento social sigam sendo amenizadas, trazendo melhores perspectivas de retomada para a operação em questão. Em Caldas Novas, a partir de 1º de maio a Prefeitura permitiu capacidade máxima de 70% em hotéis, sendo o limite para áreas comuns/parques aquáticos de 50%.

O Solar das Águas também foi afetado pelas medidas de distanciamento social que causaram redução no volume de vendas líquidas do empreendimento, com destaque aos meses de março e abril. Mediante solicitação do cedente, foi concedido waiver suspendendo o pagamento de amortização ordinária até março de 2022. Os juros sobre o saldo devedor seguirão sendo pagos normalmente. O fluxo excedente da operação, por sua vez, ao invés de ser direcionado à cedente, será utilizado para a realização de amortização extraordinária. Com relação à operação, a Gestão entende que: (i) a cidade de Olímpia possui excelente potencial turístico, também devendo se beneficiar da redução das medidas de distanciamento social; (ii) caso a performance do ativo se deteriore, a operação conta com R\$ 51,45 milhões entre fundos de aplicação, reserva, obras e despesas; (iii) a performance de vendas do empreendimento teve uma reversão das vendas líquidas forte nos últimos meses por motivos sistêmicos: média de vendas líquidas entre outubro de 2020 e fevereiro de 2021 foi de +173,8 unidades/mês, enquanto que, pelo receio do início de uma terceira onda de contaminação, a partir de março de 2021 a média de vendas líquidas foi de -207 unidades/mês; (iv) a operação não apresenta desenquadramento das suas razões de garantia, tendo sido apurado, inclusive, um confortável percentual de RFM (351% na Série Sênior).

Em maio houve o pré-pagamento de uma operação e a aquisição de uma operação:

Aquisição da 547ª Série Sênior do CRI Solaris Sul, que possui remuneração de IGP-M + 10,00% a.a. O Fundo subscreveu R\$ 1,05 milhão, montante que já foi integralmente adquirido.

Quitação antecipada da 383ª Série Sênior do CRI Solaris Flowers. Previamente à sua quitação, a posição alocada na operação era de R\$ 1,15 milhão. Conforme estabelecido no Termo de Securitização, o pré-pagamento enseja multa de 2% sobre o saldo devedor, valor que foi recebido pelo Fundo.



### Shopping Center - 4,94% do PL

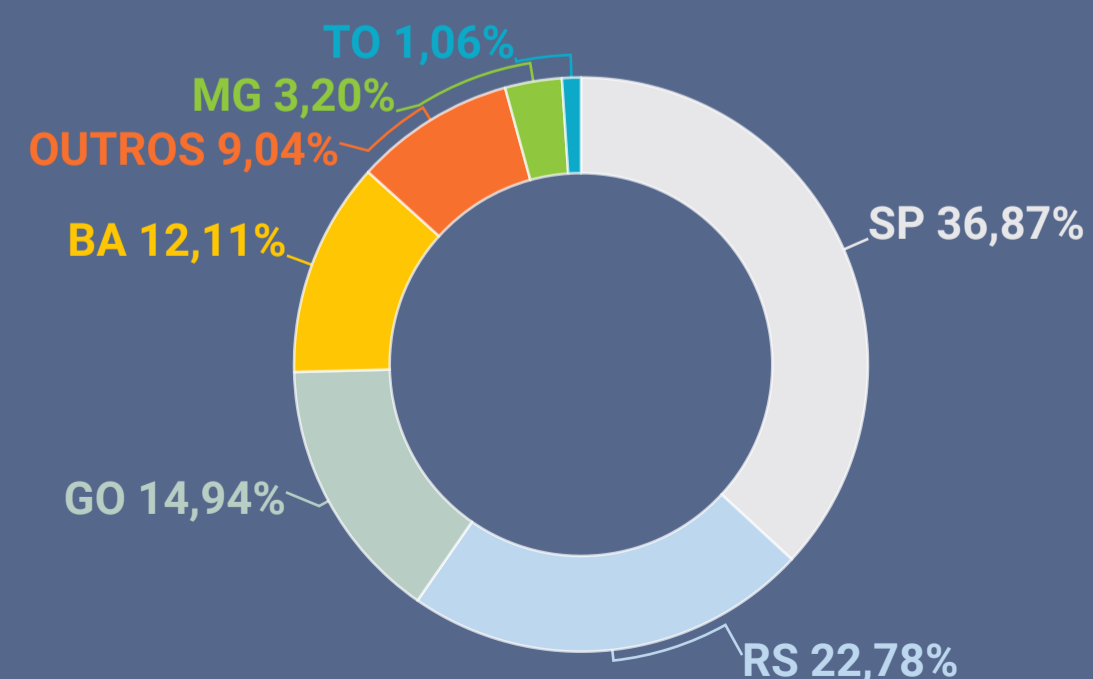
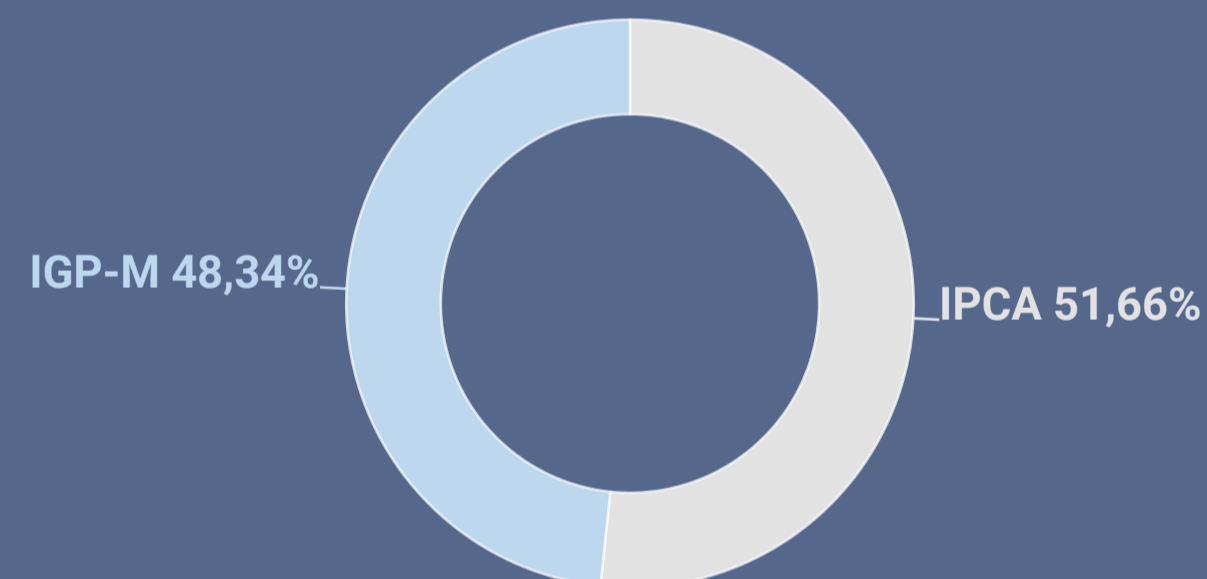
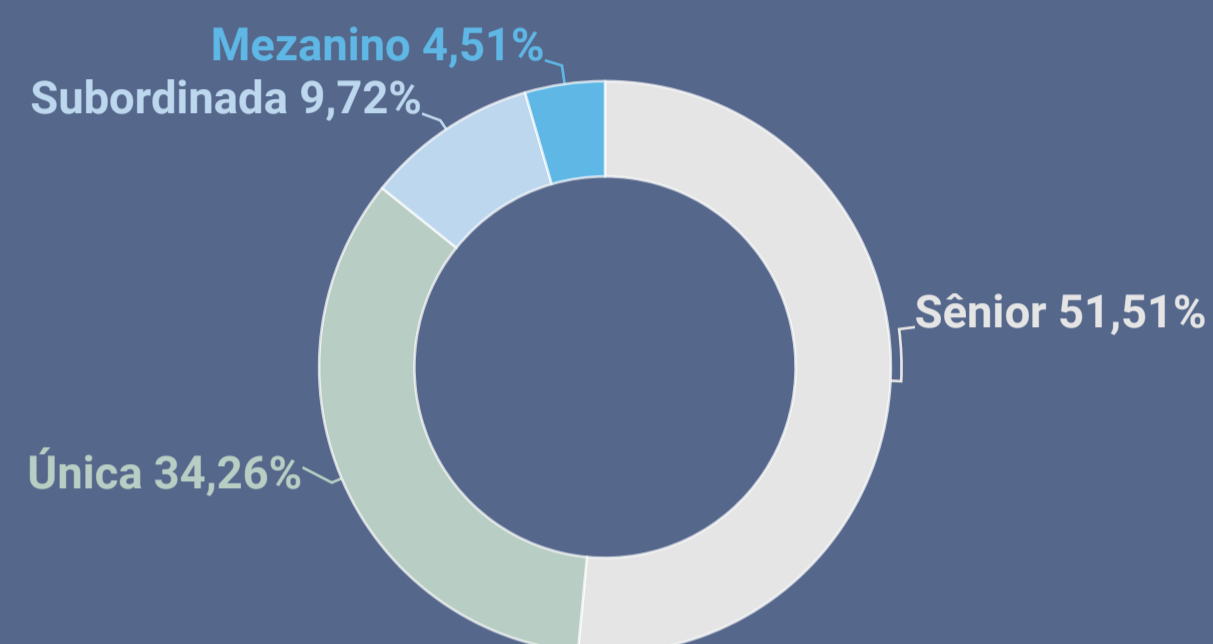
O primeiro semestre de 2021 está sendo de bastante desafio para o Brasil Center Shopping, revertendo parte do resultado de percentual de lojas locadas auferido com o relançamento do ativo no último trimestre de 2020. O ciclo de quedas, iniciadas em fevereiro, é fruto da piora da pandemia e consequente 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.

Foi firmada uma carta de intenção com o Vapt-Vupt (Sistema Integrado de Atendimento ao Cidadão do Estado de Goiás), que tem como objetivo am-

## MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

### Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



-pliar o acesso do cidadão às informações e serviços públicos. Com a transferência da unidade do Vapt-Vupt para o Brasil Center Shopping, é esperado um aumento considerável no fluxo de pessoas no ativo, potencializando as vendas. Foi decidido, a partir desse mês, expandir a análise do percentual locado do ativo: ele passará a ser visto por uma lógica de área bruta locável (ABL) e pela quantidade de contratos realizados pela quantidade de contratos disponíveis, como era apresentado até o mês passado. Pelo valor de ABL, o percentual locado é de 80%.

### Incorporações (inclui *landbank*) 2,75% do PL

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 14 incorporações verticais (prédios) e 4 horizontais (condomínios de casas), sendo que sete projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*. A classe foi um dos destaques no mês, devido a: (i) evolução significativa das vendas do Soho Bueno, que encerrou o mês com 77% das unidades disponíveis vendidas, frente a 70% no mês anterior; (ii) avanço significativo nas obras do Vitta Novo Mundo e Talk Marista (elevação de 6,5% no primeiro e 5,0% no segundo); (iii) lançamento do Wish Morumbi, que sai da classe de *landbank*; (iv) integralização de quatro novos ativos na categoria, sendo dois *landbanks* (Solange Incorporações e Visconde) e duas incorporações já lançadas (Petra Living e Gran Anápolis).

### Ativos de bolsa 2,43% 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, dos R\$ 5,00 milhões subscritos, já foram integralizados apenas 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. Durante o mês de maio ocorreu o *release* de resultados da Alphaville ([link](#)) referente ao primeiro trimestre de 2021, apresentando como os principais destaques: (i) pré-lançamento do primeiro Jardim Alpha, produto que busca atender os compradores que buscam a qualidade Alphaville em lotes menores e a preços mais acessíveis ;(ii) vendas de estoque totais de R\$ 126 milhões, valor 124% superior ao apresentado em 1T20; (iii) e venda bruta de R\$ 132,7 milhões (R\$ 81,5 milhões se levado em conta apenas a participação da Alphaville).

### Imóveis Comerciais 0,25% 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 prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020.

## RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 1,05% em suas cotas negociadas em bolsa, ou 0,49% se desconsiderados os efeitos de distribuição de dividendos (cota ex-dividendos). Foi distribuído no mês R\$ 1,16 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 0,84%, ou 310% do CDI.

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
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
mai/21	R\$ 138,60	R\$ 137,44	R\$ 127,63	R\$ 1,16	R\$ 1.025.443.408

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%

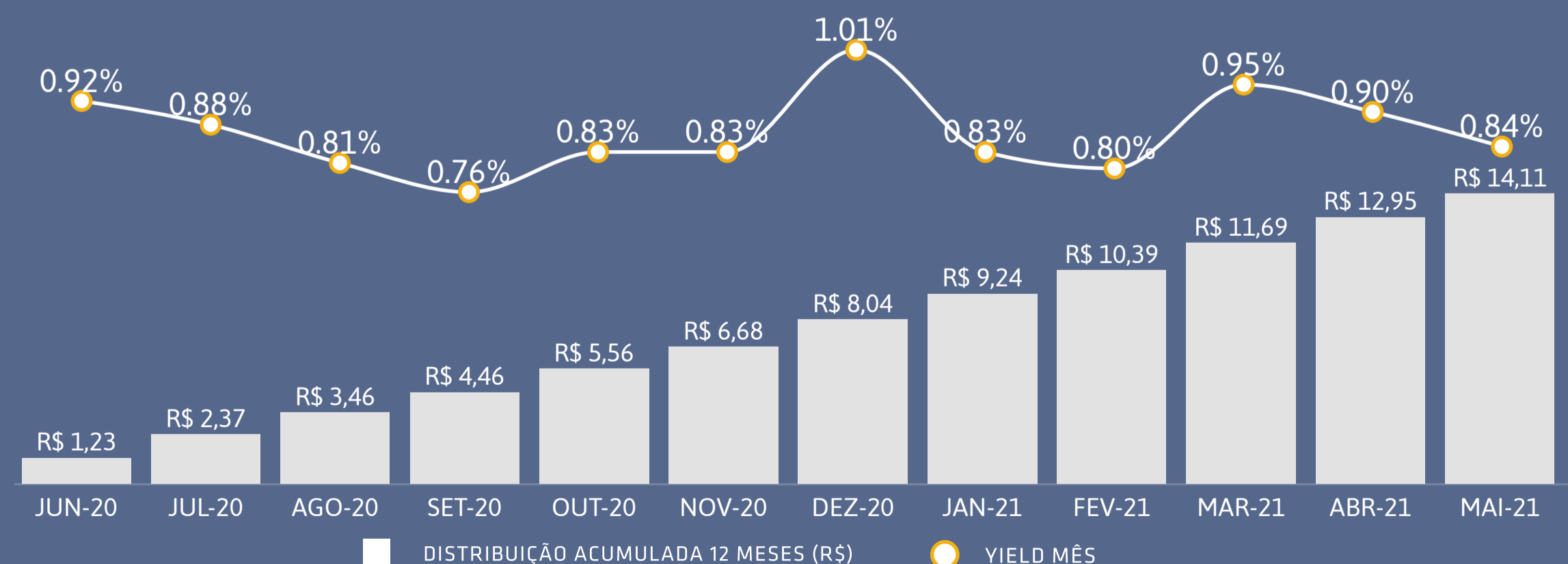
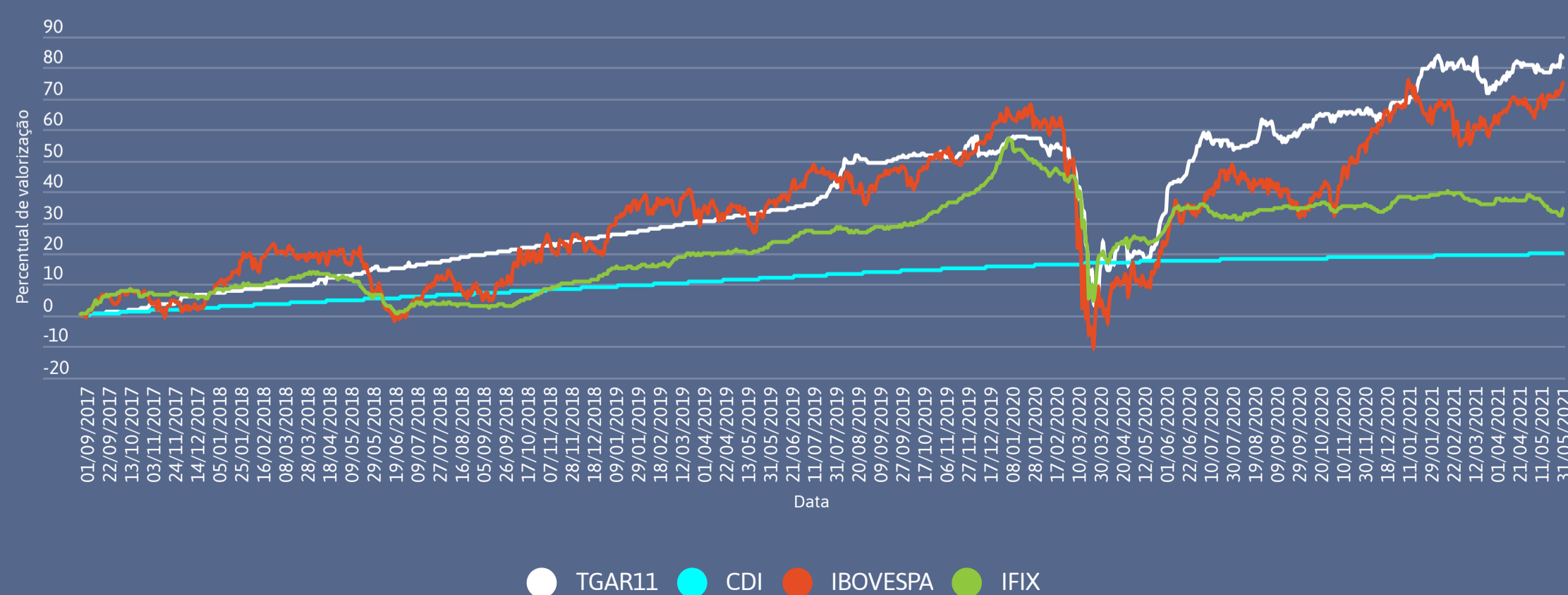
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2019	INÍCIO
TGAR11	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
% DO CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	380%	345%

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%

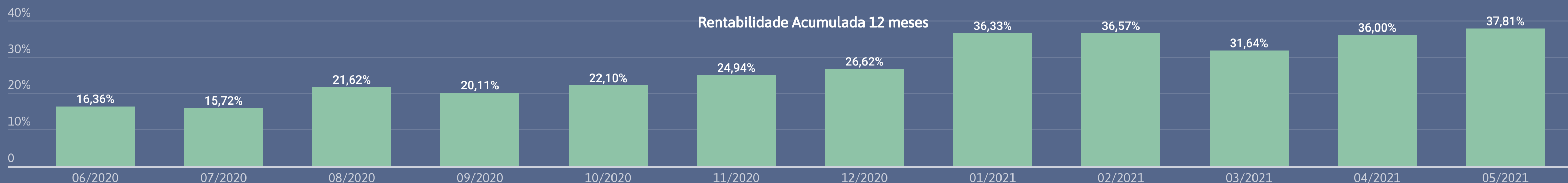
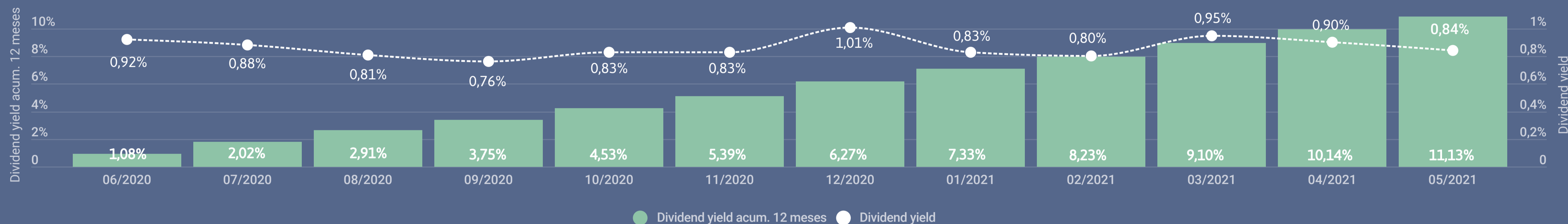
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2021	INÍCIO
TGAR11	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,05%	-	-	-	-	-	-	-	8,54%	82,97%
% DO CDI	5131%	135%	-	1595%	388%	-	-	-	-	-	-	-	883%	414,21%

\*Início da listagem do fundo na B3

### VARIAÇÃO ACUMULADA (em valores percentuais)



## RENTABILIDADE





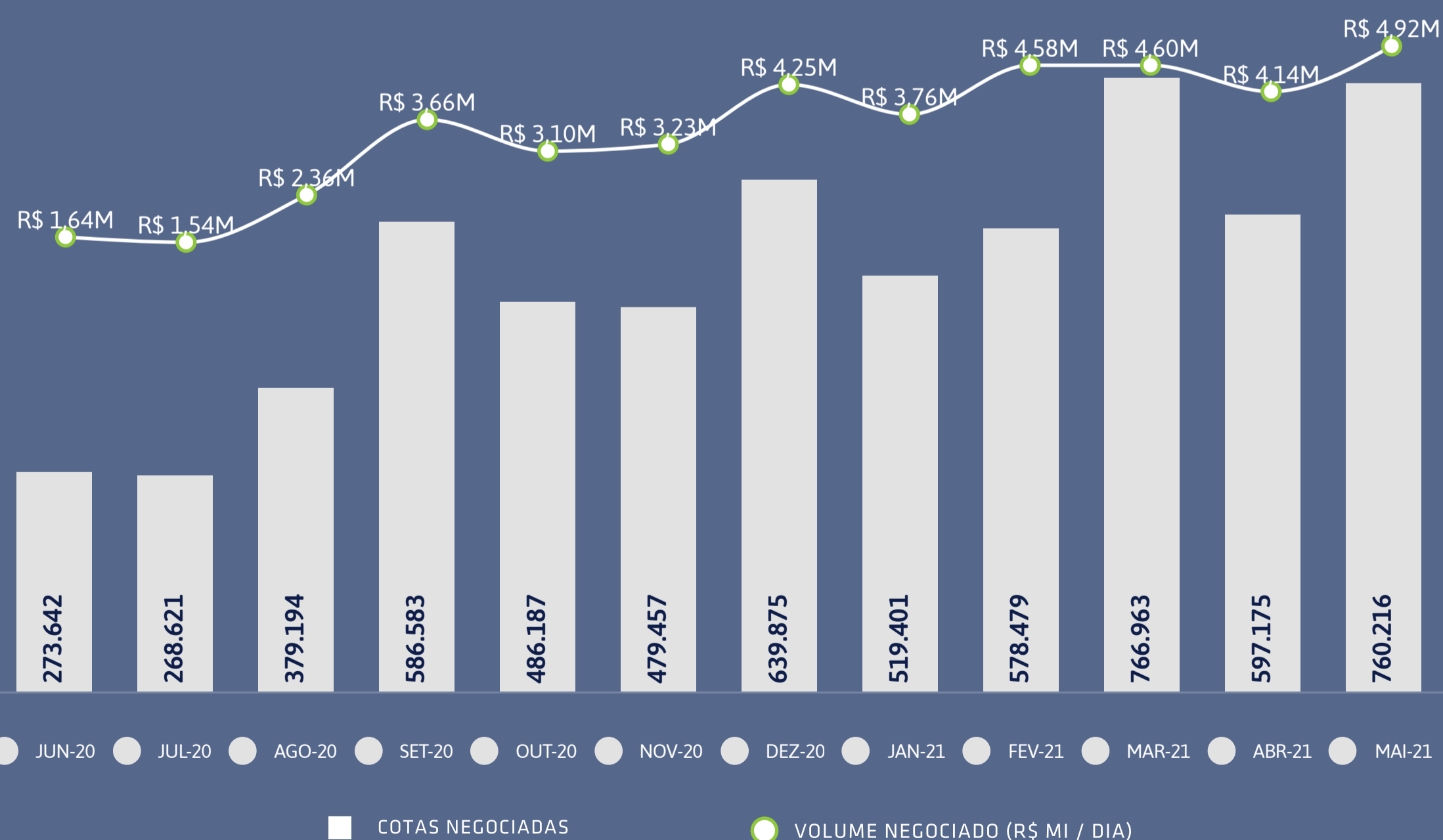
## LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 64.458 investidores ao final de maio. Isso representa um crescimento de cerca de 5,48% frente ao mês anterior. e 235,26% em relação ao mesmo mês do ano passado.

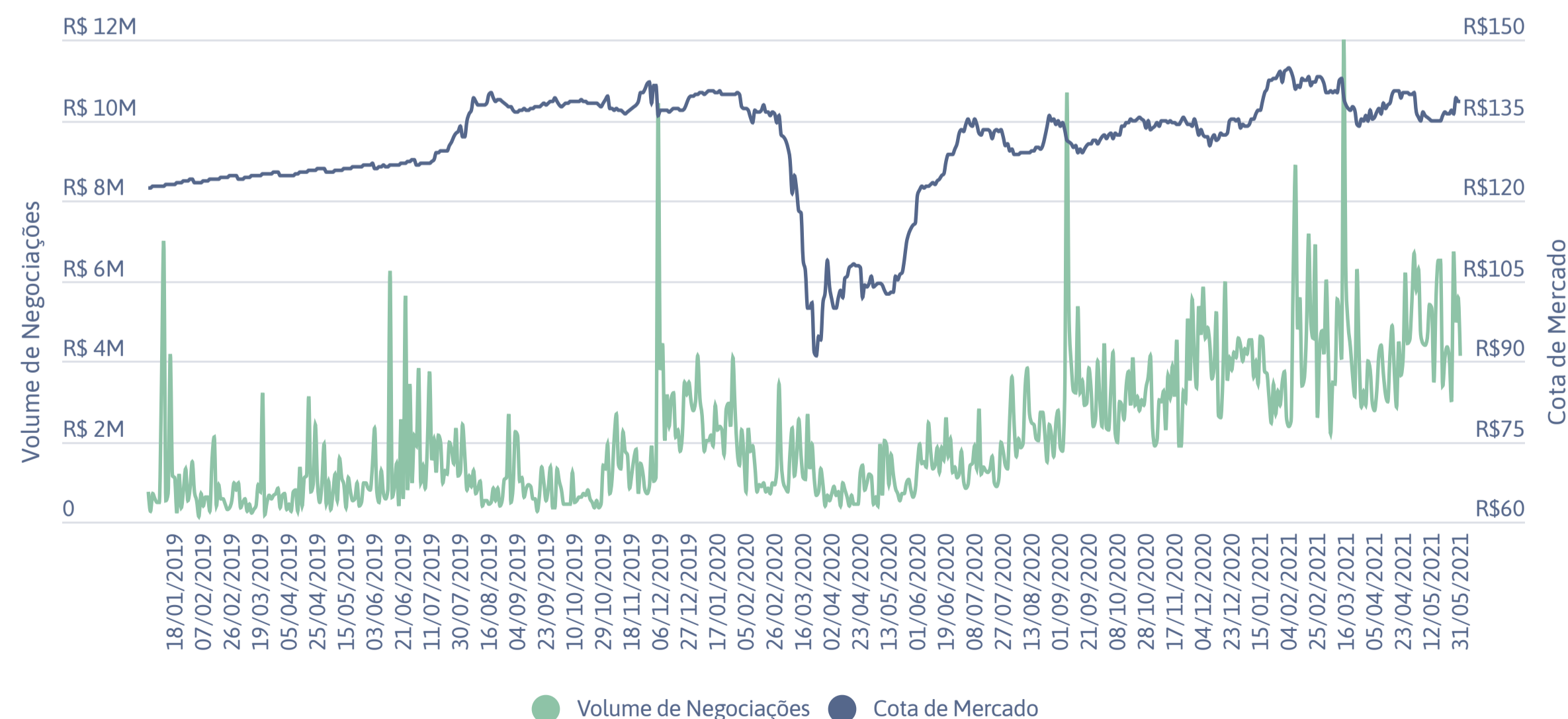
Quanto ao volume financeiro, no mês de maio houve movimentação de R\$ 103,35 milhões, com média de R\$ 4,92 milhões por dia.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
MAI-21	7.398.582	64.458	R\$ 103.355.631	R\$ 4.921.697	10,3%	100%

### LIQUIDEZ DE MERCADO 12 MESES



### VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



## RESULTADOS

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 10,06 milhões no mês de maio. As receitas somaram R\$ 11,51 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,45 milhão. A distribuição no quinto mês de 2021 foi de R\$ 1,16 por cota.

Esse mês as despesas vieram acima da média, principalmente devido à categoria "Outras Taxas/Despesas", na qual foram contabilizados os custos iniciais para a realização da 10ª Emissão.

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

O resultado proveniente do *Equity* gerou uma quebra na sequência de dois meses com crescimento na casa de dois dígitos, apresentando uma pequena redução frente ao mês anterior.

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

Demonstrativo de Resultado <sup>1</sup>	Mar-2021	Abr-2021	Mai-2021	2020/2	2021/1
1. Total de Receitas	10.982.010	12.015.978	11.510.304	58.404.962	56.942.630
1.1 CRI	3.300.352	3.546.645	3.492.386	23.984.716	18.038.553
1.2 Recebíveis Loteamentos	217.300	140.311	205.836	1.121.200	970.443
1.3 Imóveis para renda		76.601	33.346	-	110.037
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	7.072.760	8.029.042	7.499.585	32.692.159	35.907.279
1.6 Equity MCMV <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
1.7 Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
1.8 Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
1.9 Fundos de Renda Fixa	391.598	223.378	279.061	453.027	1.500.158
1.10 Reembolso	-	-	-	153.859	416.171
2. Total de Despesas	-1.056.637	-1.274.671	-1.451.803	-21.831.632	-6.320.437
2.1 Taxa de Administração	-84.554	-163.949	-120.465	-365.791	-455.019
2.2 Taxa de Gestão	-686.189	-934.601	-882.799	-3.221.596	-4.071.476
2.3 Performance 2020 <sup>3</sup>	-	-	-	-16.837.224	-
2.4 Comissão	-62.601	-62.438	-56.282	-108.468	-282.544
2.5 Outras Taxas/Despesas	-223.292	-113.683	-392.257	-1.298.553	-1.511.398
3. Resultado - Caixa	9.925.373	10.741.307	10.058.501	36.573.330	50.622.194
4. Rendimento Distribuído	9.618.156	9.322.212	8.582.354	34.927.910	43.187.775

<sup>1</sup>Não Auditado.

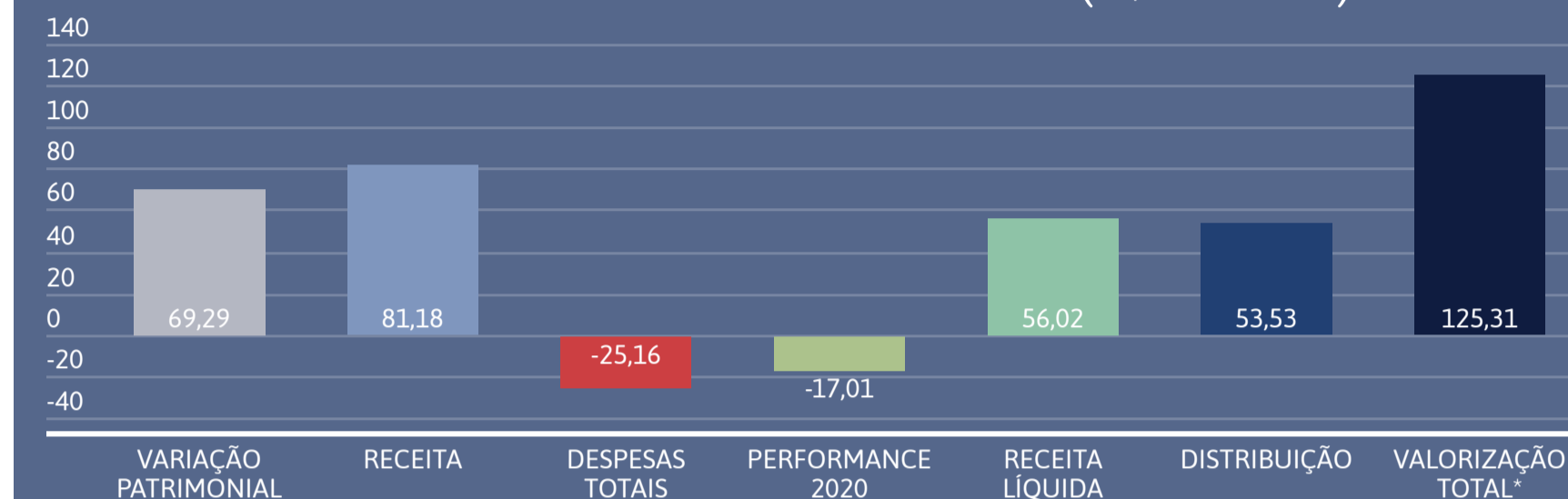
<sup>2</sup>Minha Casa Minha Vida.

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

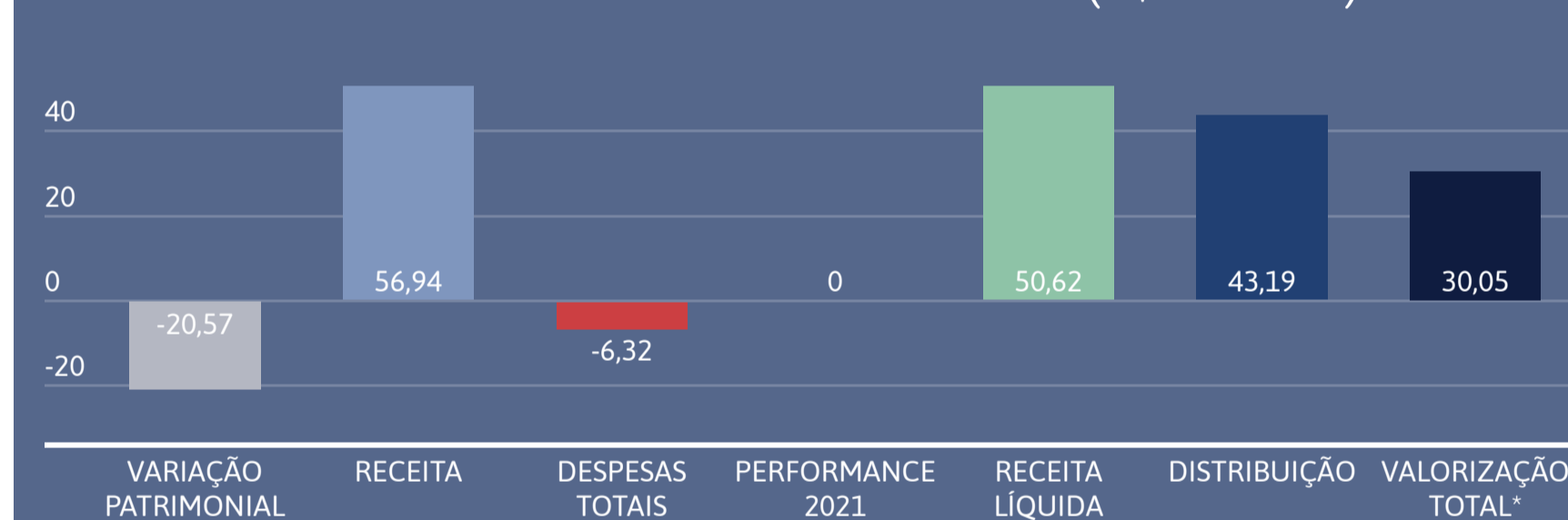
\*Tributação:

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)



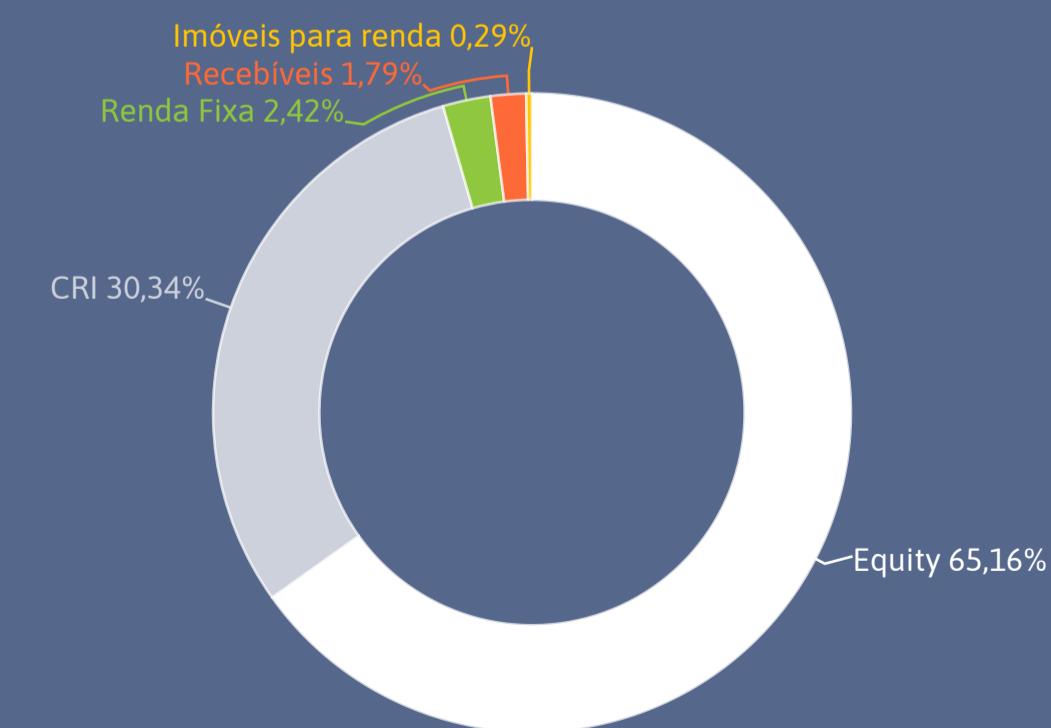
### DETALHAMENTO RESULTADO - 2021 (R\$ MILHÃO)



\*Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

### RECEITAS POR TIPOLOGIA

\*Maio/2021 - Considera todas as fontes de receita



## PORTFÓLIO

O TG Ativo Real investe em empreendimentos localizados em municípios expostos a sólidos ciclos de crescimento econômico ligados ou a movimentos de expansão e adensamento de regiões metropolitanas (por exemplo, Trindade e Valparaíso de Goiás) ou a fatores regionais específicos, com destaque para três regiões: Cinturão da Soja, Matopiba (veja no glossário) e região que engloba o estado de Goiás, Triângulo Mineiro e o interior paulista.

Na alocação de portfólio, entre as duas principais estratégias, o Fundo tem como princípios:

### 1. Participações Societárias (Equity)

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

### 2. Recebíveis Imobiliários

Esta classe se refere a posições diretas em imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas operações contam com ampla estrutura de garantias (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)<sup>1</sup>



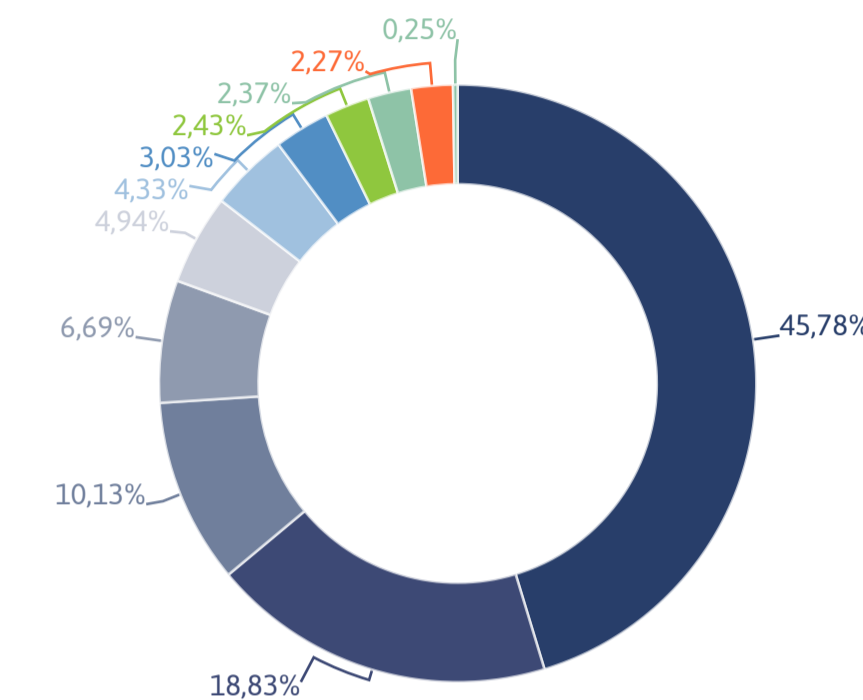
<sup>1</sup>Desconsidera % do PL alocado em Renda Fixa e em caixa

## DIVERSIFICAÇÃO (% do PL Patrimonial)

### ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR CLASSE

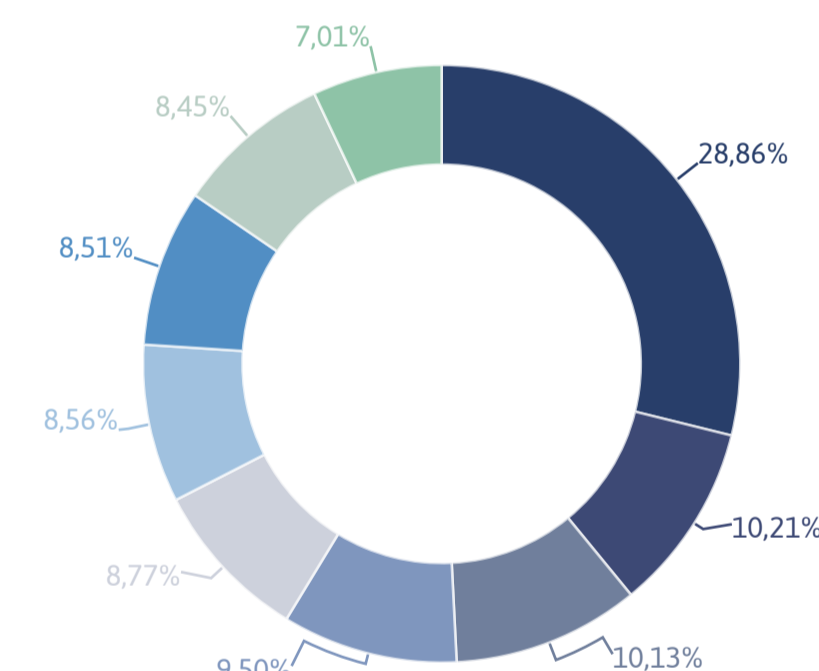
\*Despesas do Fundo não são consideradas

- Equity Loteamento
- CRI
- Caixa
- Recebíveis
- Equity Shopping
- Equity Multipropriedade
- Landbank
- Ativos de bolsa
- Cipasa
- Equity Incorporação
- Imóveis Comerciais



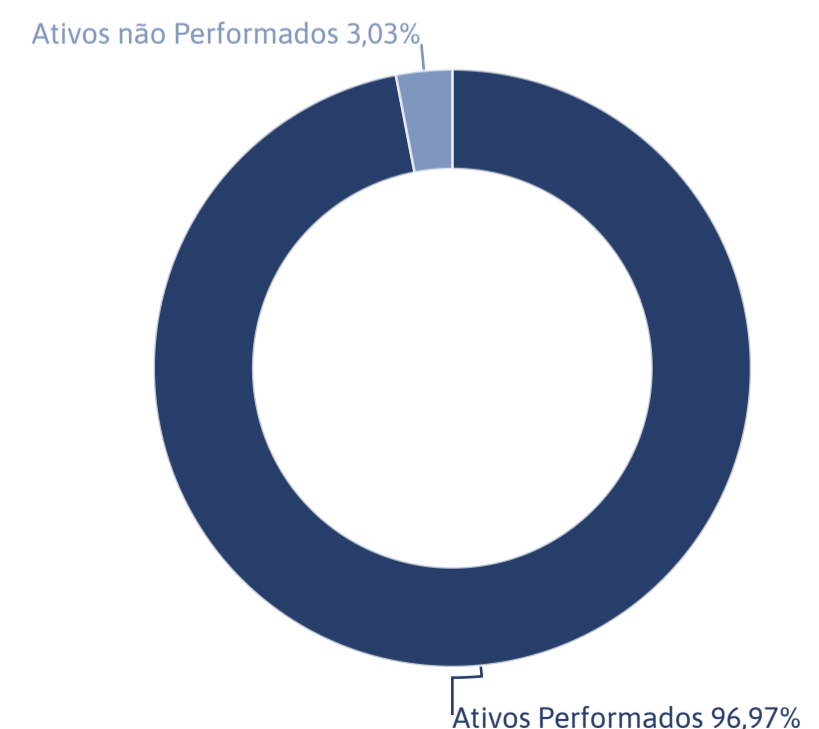
### ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR MUNICÍPIO<sup>1</sup>

- Outros
- Itaituba - PA
- Goiânia - GO
- Imperatriz - MA
- Gramado - RS
- Açailândia - MA
- Trindade - GO
- Formosa - GO
- Valparaíso - GO



### ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR ESTÁGIO<sup>1</sup>

- Ativos Performados
- Ativos não Performados



**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 FM	-	Razão SD	-	LTV	-			Duration (anos)
1	ONDAS PRAIA RESORT	Porto Seguro (BA)	366ª	IGP-M	10,55%	Sênior	R\$ 21.536.439,88	2,28%	137% (>120%)	●	198% (>120%)	●	46,4%	●	2,3	95,8%	95,8%
2	PRAIAS DO LAGO	Caldas Novas (GO)	280ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 20.015.889,83	2,12%	67% (>100%)	●	84% (Waiver)	●	74,1%	●	2,1	75,3%	100,0%
3	GOLDEN GRAMADO	Gramado (RS)	142ª, 141ª e 143ª	IGP-M	15,00%	Única	R\$ 13.372.532,58	1,42%	128% (>130%)	●	184% (>130%)	●	50,2%	●	1,7	95,2%	100,0%
4	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 13.159.086,12	1,39%	289% (>120%)	●	379% (>120%)	●	19,5%	●	1,7	89,7%	100,0%
5	FERRASA	Olímpia (SP)	287ª e 291ª	IGP-M	12,40%	Sênior	R\$ 12.904.326,64	1,37%	171% (>130%)	●	196% (<130%)	●	43,9%	●	1,7	93,6%	96,5%
6	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 11.007.078,27	1,17%	143% (>130%)	●	151% (>130%)	●	35,3%	●	1,7	88,4%	100,0%
7	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 10.877.615,67	1,15%	213% (>130%)	●	220% (>130%)	●	24,3%	●	1,8	88,4%	100,0%
8	WATER PARK - SÃO PEDRO	São Pedro (SP)	241ª e 243ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 10.560.777,22	1,12%	108% (>130%)	●	117% (>130%)	●	50,7%	●	2,3	73,0%	67,1%
9	FRANZOLIN	Pulverizado (MS&SP)	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 10.296.950,38	1,09%	N/A	●	134% (>130%)	●	38,0%	●	3,5	86,3%	49,7%
10	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 10.166.848,13	1,08%	164% (>120%)	●	214% (>120%)	●	39,6%	●	4,4	95,5%	67,5%
11	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 6.703.630,88	0,71%	216% (>120%)	●	269% (>120%)	●	27,6%	●	1,7	89,7%	100,0%
12	SOLAR DAS ÁGUAS	Olímpia (SP)	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 6.515.339,78	0,69%	351% (>130%)	●	127% (Waiver)	●	43,2%	●	2,5	81,6%	84,9%
13	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.976.312,25	0,42%	398% (>120%)	●	292% (>120%)	●	21,6%	●	3,9	84,6%	100,0%
14	EVE BELLA	Itumbiara (GO)	1ª	IPCA	16,00%	Única	R\$ 3.615.921,69	0,38%	N/A	●	134% (>120%)	●	57,4%	●	3,9	68,8%	94,6%
15	HANEI	São Paulo (SP)	161ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 3.444.156,78	0,36%	N/A	●	362% (>110%)	●	17,0%	●	3,4	66,6%	25,5%
16	TERRASSA	Itajaí (SC)	159ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 3.070.500,74	0,33%	N/A	●	142% (>110%)	●	20,9%	●	2,6	79,7%	28,9%
17	BUONA VITTA	Gramado (RS)	317ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 2.679.182,82	0,28%	227% (>120%)	●	278% (>120%)	●	21,9%	●	1,8	64,0%	75,2%
18	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	191ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 2.528.821,79	0,27%	195% (>120%)	●	550% (>120%)	●	10,8%	●	3,6	54,1%	16,0%
19	URBANES SANTA MARIA	Santa Maria (RS)	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 2.464.830,69	0,26%	188% (>115%)	●	222% (>115%)	●	14,8%	●	2,5	66,8%	99,3%
20	FIX LAGUNA	Porto Nacional (TO)	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.888.054,86	0,20%	N/A	●	239% (>110%)	●	34,6%	●	6,7	85,4%	100,0%
21	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.714.864,06	0,18%	237% (>120%)	●	202% (>120%)	●	31,2%	●	3,4	84,6%	100,0%
22	BUONA VITTA	Gramado (RS)	327ª	IPCA	14,25%	Mezanino	R\$ 1.318.412,96	0,14%	135% (>120%)	●	177% (>120%)	●	30,2%	●	1,6	64,0%	75,2%
23	SOLARIS SUL	Teresina (PI)	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.059.369,30	0,11%	223% (>120%)	●	245% (>120%)	●	14,0%	●	3,2	84,8%	100,0%
24	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 1.033.592,65	0,11%	398% (>130%)	●	394% (>130%)	●	21,3%	●	4,6	88,3%	100,0%
25	GRAMADO PARKS	Gramado (RS)	203ª	IPCA	12,00%	Sênior	R\$ 624.347,85	0,07%	362% (>125%)	●	603% (>125%)	●	11,7%	●	0,9	95,2%	100,0%
26	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 612.210,47	0,06%	265% (>130%)	●	273% (>130%)	●	30,9%	●	4,3	88,3%	100,0%
27	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	192ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 417.480,33	0,04%	161% (>120%)	●	469% (>120%)	●	12,6%	●	3,4	54,1%	16,0%
28	BUONA VITTA	Gramado (RS)	314ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 188.676,50	0,02%	188% (>120%)	●	245% (>120%)	●	21,9%	●	1,8	64,0%	75,2%
29	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 94.113,82	0,01%	145% (>120%)	●	192% (>120%)	●	44,2%	●	4,0	95,5%	67,5%
	Total						R\$ 177.847.364	18,83%	175,64%		201,99%		40,47%		2,4	85,41%	87,19%

**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 18,59%**

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 nominais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
Nº de ativos	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
30	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	7,00%	1,33%	●	1,87%	52.420.922	●	61.550.991	100%	●	90%	100%	●	100%
31	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	5,96%	1,20%	●	0,97%	96.288.800	●	109.113.822	56%	●	84%	32%	●	40%
32	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	4,85%	2,10%	●	2,25%	27.915.802	●	29.868.629	73%	●	99%	100%	●	100%
33	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,50%	1,57%	●	1,69%	24.000.256	●	38.644.497	95%	●	97%	100%	●	95%
34	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	3,80%	1,12%	●	1,65%	29.004.062	●	46.408.332	88%	●	83%	100%	●	99%
35	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2,50%	0,67%	●	0,69%	12.935.982	●	13.617.081	90%	●	99%	75%	●	97%
36	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,24%	0,79%	●	1,18%	25.763.510	●	47.467.274	71%	●	86%	59%	●	71%
37	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,20%	1,64%	●	1,89%	12.560.990	●	35.499.210	81%	●	91%	41%	●	50%
38	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,98%	1,58%	●	1,54%	17.824.642	●	17.824.642	80%	●	84%	100%	●	100%
39	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,96%	1,43%	●	1,51%	20.373.770	●	24.149.740	98%	●	94%	100%	●	100%
40	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,89%	1,43%	●	0,90%	10.341.524	●	10.609.001	58%	●	61%	40%	●	51%
41	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,60%	1,37%	●	1,06%	21.052.193	●	29.690.233	62%	●	40%	88%	●	93%
42	Residencial Laguna	Trindade GO	1,15%	0,90%	●	1,23%	11.883.031	●	16.943.807	100%	●	99%	33%	●	94%
43	Parque Benjamim	Hidrolândia GO	1,08%	1,29%	●	1,15%	7.542.316	●	6.962.948	94%	●	98%	15%	●	45%
44	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0,75%	1,04%	●	1,25%	5.718.758	●	8.378.645	100%	●	87%	100%	●	100%
45	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,74%	1,40%	●	1,48%	12.540.076	●	33.693.923	70%	●	96%	4%	●	36%
46	Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,65%	1,41%	●	1,78%	4.092.565	●	11.533.902	76%	●	74%	13%	●	27%
47	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,29%	1,17%	●	1,02%	8.329.159	●	10.718.912	31%	●	64%	0%	●	11%
48	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,23%	0,90%	●	0,73%	15.865.948	●	13.353.354	0%	●	0%	0%	●	1%
49	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,21%	1,45%	●	1,15%	3.180.418	●	4.245.981	31%	●	45%	38%	●	37%
50	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,20%	1,40%	●	1,45%	53.780.670	●	53.358.621	0%	●	34%	1%	●	2%
51	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,00%	1,44%	●	1,50%	7.594.545	●	9.339.309	10%	●	31%	0%	●	6%
Total			45,78%	1,36%		1,51%	472.312.043		632.972.854	80,42%		86,76%	73,72%		80,24%

ATIVOS DE EQUITY - SHOPPING CENTER				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% LOCADO (ABL)			% LOCADO (contratos)		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
52	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	4,94%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	80%	80%	●	58%

Nº de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
53	Alphaville SA	AVLL3	2,42%	881.350
54	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,01%	80
Total			2,43%	

**PORTFÓLIO**
**TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).**
**1º T/20 17,86%**
**2º T/20 19,14%**
**3º T/20 19,02%**
**4º T/20 19,00%**
**1º T/21 18,02%**
**2º T/21 18,59%**

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 nominais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

Nº de ativos	ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - CIPASA			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% OBRAS		
	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
	Cipasa	-	2,37%	1,99%	●	2,30%	72.884.599	●	72.884.599	-	-	-	-	-	
55	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	54%	●	53%	85%	●	81%
56	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-		-	75%	●	79%	100%	●	100%
57	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
58	Jardim Alvordada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
59	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	84%	●	84%	100%	●	100%
60	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-		-	86%	●	86%	100%	●	100%
61	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-		-	96%	●	96%	100%	●	100%
62	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
63	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
64	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-		-	82%	●	82%	100%	●	100%
65	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-		-	-		-	94%	●	95%	100%	●	100%
66	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	97%	●	97%	100%	●	100%
67	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	12%	●	25%	100%	●	81%
68	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	90%	●	90%	100%	●	100%
69	Bosque do Horto	Jundiaí SP	-	-		-	-		-	97%	●	98%	100%	●	100%
70	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	80%	●	90%	100%	●	100%
71	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-		-	55%	●	56%	100%	●	100%
72	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-		-	62%	●	62%	100%	●	100%
73	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
74	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim ES	-	-		-	-		-	88%	●	89%	100%	●	100%
75	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
76	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-		-	99%	●	99%	100%	●	100%
77	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-		-	94%	●	94%	100%	●	100%
78	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-		-	94%	●	94%	100%	●	100%
79	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	94%	●	96%	100%	●	100%
80	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-		-	95%	●	94%	100%	●	100%
81	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
82	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-		-	97%	●	97%	100%	●	100%
83	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-		-	94%	●	93%	100%	●	98%
84	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-		-	95%	●	95%	100%	●	100%
85	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	99%	●	99%	100%	●	100%
86	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba SP	-	-		-	-		-	99%	●	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 18,59%**

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 nominais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - CIPASA				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
87	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-	-	-	-	-	-	91%	●	91%	100%	●	100,0%
88	Verana Teresina	Teresina PI	-	-	-	-	-	-	-	87%	●	90%	100%	●	100,0%
89	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-	-	-	-	-	-	33%	●	34%	35%	●	67,6%
90	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-	-	-	-	-	-	98%	●	98%	100%	●	100,0%
91	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
92	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
93	Granja Viana	Carapicuíba SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
94	Nova Esplanada (1 e 2)	Votorantim SP	-	-	-	-	-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100,0%
95	Nova Esplanada 3	Votorantim SP	-	-	-	-	-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100,0%
96	Nova Esplanada 4	Votorantim SP	-	-	-	-	-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100,0%
97	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
98	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
99	Urban Parque (incorporação horizontal)	Campinas SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	94%	100%	●	100,0%
100	Urban Parque (loteamento)	Campinas SP	-	-	-	-	-	-	-	95%	●	98%	100%	●	100,0%
Total			2,37%	1,99%	2,30%	72.884.599	72.884.599	83,20%	95,75%						

Nº de ativos	Imóveis Comerciais	LOCALIZAÇÃO	% PL	Cap rate	Ocupação física	Vacância Financeira	Índice de reajuste	início do contrato	Prazo do contrato	ABL
101	Garavelo Center	Goiânia GO	0,25%	9,99% a.a	100%	0%	IGP-M	02/2020	5 anos	2.913m²

ATIVOS DE EQUITY - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
102	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,86%	1,26%	●	1,04%	134.564.214	●	177.987.472	80%	●	82%	100%	●	84%
103	Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	0,58%	1,11%	●	1,63%	8.634.594	●	16.159.671	100%	●	100%	100%	●	100%
104	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,14%	0,96%	●	1,30%	1.681.074	●	3.597.479	100%	●	100%	100%	●	100%
105	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,11%	0,67%	●	0,85%	941.546	●	2.116.253	100%	●	90%	100%	●	100%
Total			6,69%	1,23%	1,09%	145.821.428	199.860.875	82,54%	84,05%	100,00%	86,20%				

ATIVOS DE EQUITY - MULTIPROPRIEDADE				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
106	Aqualand	Salinópolis PA	2,17%	2,12%	●	2,34%	115.483.123	●	126.998.420	49%	●	35%	2%	●	2%
107	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	2,16%	1,13%	●	1,13%	3.763.763	●	4.437.370	96%	●	97%	68%	●	85%
Total			4,33%	1,63%	1,74%	119.246.886	131.435.790	72,40%	59,98%	28,59%	35,44%				

**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 18,59%**

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 nominais, não levando em conta os indexadores inflacionários dos ativos.

ATIVOS DE EQUITY - INCORPORAÇÕES				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
108	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,64%	1,85%	●	3,30%	5.316.293	●	12.211.157	63%	●	62%	23%	●	59%
109	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,30%	2,01%	●	1,34%	2.092.935	●	1.865.535	100%	●	49%	11%	●	26%
110	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,25%	1,40%	●	1,30%	3.029.102	●	2.833.419	15%	●	20%	0%	●	0%
111	Talk Marista	Goiânia GO	0,23%	2,10%	●	2,59%	4.213.079	●	4.129.764	54%	●	52%	0%	●	5%
112	Wish Park	São Carlos SP	0,22%	2,23%	●	2,80%	1.350.722	●	1.371.287	66%	●	67%	0%	●	0%
113	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,18%	2,01%	●	1,61%	2.739.320	●	2.976.482	36%	●	91%	0%	●	0%
114	Max Serra Dourada	Goiânia GO	0,16%	1,47%	●	1,25%	4.937.695	●	3.942.128	23%	●	38%	0%	●	1%
115	Soho Bueno	Goiânia GO	0,14%	3,29%	●	2,65%	3.361.102	●	2.471.002	40%	●	77%	0%	●	0%
116	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,12%	1,48%	●	1,45%	21.067.634	●	29.062.085	2%	●	5%	0%	●	0%
117	Gran Anápolis	Anápolis GO	0,03%	3,02%	●	3,02%	8.357.986	●	8.357.986	30%	●	55%	0%	●	0%
118	Petra Living	Sorocaba SP	0,00%	2,27%	●	2,27%	4.228.387	●	4.228.387	15%	●	22%	0%	●	0%
	Total		2,27%	1,98%		2,28%	60.694.256		60.862.859	56,07%		52,21%	8,84%		22,51%

Nº de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
119	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,21%	2,13%	R\$ 83.699.511,51	dez-21	Multipropriedade
120	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,43%	2,10%	R\$ 16.026.250,84	dez-21	Incorporação horizontal
121	Park Bahia	Luis Eduardo Mag. BA	0,32%	1,47%	R\$ 121.985.700,00	fev-23	Multipropriedade
122	Campos do Jordão	Campos do Jordão SP	0,26%	2,59%	R\$ 111.266.614,00	out-21	Multipropriedade
123	Land Araguaína	Araguaína TO	0,23%	1,46%	R\$ 26.274.629,78	jun-21	Loteamento
124	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,12%	1,43%	R\$ 9.679.191,49	nov-21	Loteamento
125	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,12%	0,62%	R\$ 5.121.546,85	mai-22	Loteamento
126	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzea Grande MT	0,11%	1,35%	R\$ 23.238.117,93	set-21	Loteamento
127	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzea Grande MT	0,08%	1,33%	R\$ 25.535.774,85	mar-22	Loteamento
128	T-28	Goiânia GO	0,06%	2,12%	R\$ 2.739.320,40	abr-22	Incorporação vertical
129	Petrolina	Petrolina PE	0,04%	1,43%	R\$ 54.851.953,90	set-21	Loteamento
130	Rua 12-A	Goiânia GO	0,03%	1,77%	R\$ 8.263.933,00	nov-21	Incorporação vertical
131	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,02%	1,35%	R\$ 39.418.731,84	mai-23	Loteamento
132	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,00%	1,60%	R\$ 2.654.844,49	mai-21	Incorporação horizontal
133	Rua 1.141	Goiânia GO	0,00%	1,81%	R\$ 8.715.270,00	mai-21	Incorporação vertical
134	Solange Incorporação	Trindade GO	0,00%	2,80%	R\$ 7.055.146,95	dez-21	Incorporação horizontal
135	Visconde	Itu SP	0,00%	2,24%	R\$ 3.430.437,08	jul-21	Incorporação vertical
	Total		3,03%	1,89%	R\$ 549.956.974,91		



**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: 0,30%	% do PL: 2,28%	% do PL: 2,12%	% do PL: 1,39%	% do PL: 1,37%	% do PL: 1,42%	% do PL: 1,17%	% do PL: 1,15%

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: 1,12%	% do PL: 1,09%	% do PL: 0,71%	% do PL: 0,69%	% do PL: 0,17%	% do PL: 0,42% e 0,18%	% do PL: 0,38%

Buona Vitta	Fix Laguna	Solaris Sul	Gramado Parks Resort	Urbanes Santa Maria	Hanei	Cemara Loteamentos	Quaresmeira
Série: 327ª	Série: 519ª	Série: 547ª	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: 20/04/2028	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: 10% 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: 0,20%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,26%	% 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: 2,42%  
 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: 2,37%  
 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: 0,33%



Bairro Planejado Solange  
 Localização: Trindade (GO)  
 VGV: R\$ 135,30 milhões  
 Área Vendável: 212.186 m²  
 % do PL: 5,86%  
[Acesse o Relatório](#)

## PORTFÓLIO - Lotes em Estoque



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\$ 2,12 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: 9,99% a.a  
 ABL: 2.913m²  
 % do PL: 0,25%

## PORTFÓLIO - Equity Performado



Pérola do Tapajós  
 Localização: Itaituba (PA)  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ R\$ 88,08 milhões  
 Área Vendável: 56.800 m²  
 % do PL: 7,00%  
[Acesse o Relatório](#)



Residencial Jardim Europa  
 Localização: Formosa (GO)  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ 122,63 milhões  
 Área Vendável: 393.426 m²  
 % do PL: 5,96%  
[Acesse o Relatório](#)



Brasil Center Shopping  
 Localização: Valparaíso (GO)  
 Tipo: Shopping  
 ABL: 9.995,28 m²  
 % do PL: 4,94%



Portal do Sol Green e Garden  
 Localização: Goiânia (GO)  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ 411,65 milhões  
 Área Vendável: 632.947 m²  
 % do PL: 4,85%  
[Acesse o Relatório](#)



Residencial Cidade Nova I  
 Localização: Imperatriz (MA)  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ 103,71 milhões  
 Área Vendável: 599.912 m²  
 % do PL: 4,50%  
[Acesse o Relatório](#)



Residencial Cidade Nova II  
 Localização: Imperatriz (MA)  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ 74,65 milhões  
 Área Vendável: 201.876 m²  
 % do PL: 2,20%  
[Acesse o Relatório](#)



Golden Resort Laghetto  
 Localização: Gramado (RS)  
 Tipo: Resort Multipropriedade  
 VGV: R\$ 403,3 milhões  
 Área Vendável: 16.743 m²  
 % do PL: 2,16%



Residencial Valle do Açaí  
 Localização: Açailândia (MA)  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ 95,31 milhões  
 Área Vendável: 599.150 m²  
 % do PL: 3,80%  
[Acesse o Relatório](#)



Residencial Jardim Scala  
 Localização: Trindade (GO)  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ 35,43 milhões  
 Área Vendável: 57.406 m²  
 % do PL: 2,50%  
[Acesse o Relatório](#)



Jardim Tropical  
 Localização: Alto Taquari (MT)  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ 22,20 milhões  
 Área Vendável: 76.600 m²  
 % do PL: 1,96%  
[Acesse o Relatório](#)



Jardim dos Ipês  
 Localização: Araporã  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ 109,59 milhões  
 Área Vendável: 337.500 m²  
 % do PL: 1,60%  
[Acesse o Relatório](#)



Residencial Park Jardins  
 Localização: Açailândia (MA)  
 Tipo: Loteamento  
 VGV: R\$ 117,48 milhões  
 Área Vendável: 427.375 m²  
 % do PL: 2,24%  
[Acesse o Relatório](#)

## PORTFÓLIO - Equity Performado

## PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento



Residencial Laguna	Residencial Masterville Juína
Localização: Trindade (GO)	Localização: Juína (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 15,07 milhões	VG: R\$ 32,53 milhões
Área Vendável: 49.200 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 79.625 m <sup>2</sup>
% do PL: 1,15%	% do PL: 1,89%
<a href="#">Acesse o Relatório</a>	<a href="#">Acesse o Relatório</a>

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
VG: R\$ 469 milhões	VG: R\$ 21,19 milhões	VG: R\$ 51,51 milhões	VG: R\$ 202,02 milhões	VG: R\$ 329,0 milhões	VG: R\$ 158,13 milhões
Área Vendável: 24.312m <sup>2</sup>	Área Vendável: 5.606 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 11.684 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 43.888 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 22.748 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 55.613,88 m <sup>2</sup>
% do PL: 2,17%	% do PL: 0,30%	% do PL: 0,74%	% do PL: 0,64%	% do PL: 1,21%	% do PL: 0,12%
<a href="#">Acesse o Relatório</a>	<a href="#">Acesse o Relatório</a>	<a href="#">Acesse o Relatório</a>	<a href="#">Acesse o Relatório</a>		<a href="#">Acesse o Relatório</a>



Condomínio Teriva Campina Grande	Residencial Morro dos Ventos
Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Rosário Oeste (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGL: R\$ 33,89 milhões	VG: R\$ 7,11 milhões
Área Vendável: 86.750 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 27.845 m <sup>2</sup>
% do PL: 0,65%	% do PL: 0,75%
<a href="#">Acesse o Relatório</a>	<a href="#">Acesse o Relatório</a>


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
VG: R\$ 31,55 milhões	VG: R\$ 32,49 milhões	VG: R\$ 115,95 milhões	VG: R\$ 36,34 milhões	VG: R\$ 59,52 milhões	VG: R\$ 39 milhões
Área Vendável: 11.684 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 140.000 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 24.750 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 11.684 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 11.684 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 114.378 m <sup>2</sup>
% do PL: 1,08%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,43%	% do PL: 0,29%	% do PL: 0,23%	% do PL: 0,23%
<a href="#">Acesse o Relatório</a>			<a href="#">Acesse o Relatório</a>	<a href="#">Acesse o Relatório</a>	



Residencial Jardim do Éden	Loteamento Bandeirantes
Localização: Águas Lindas (GO)	Localização: Curionópolis (PA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 83,81 milhões	VG: R\$ 28,15 milhões
Área Vendável: 272.000 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 149.000 m <sup>2</sup>
% do PL: 0,21%	% do PL: 1,98%
<a href="#">Acesse o Relatório</a>	<a href="#">Acesse o Relatório</a>

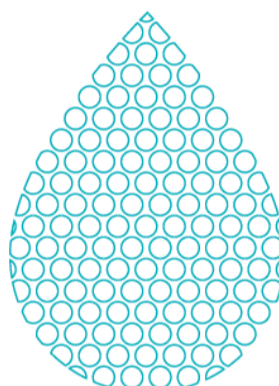
Cidade Viva São Domingos	Duo Sky Garden	Wish Park	Residencial Masterville I	Petrolina	Varzea Grande Empreendimentos II
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Carlos (SP)	Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Petrolina (PE)	Localização: Várzea Grande (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 19,20 milhões	VG: R\$ 39,81 milhões	VG: R\$ 36,6 milhões	VG: R\$ 14,16 milhões	VG: R\$ 220 milhões	VG: R\$ 30,82 milhões
Área Vendável: 37.440 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 10.229 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 6.531 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 56.157 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 1.100.00 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 96.600 m <sup>2</sup>
% do PL: 0,12%	% do PL: 0,18%	% do PL: 0,22%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,04%	% do PL: 0,08%
	<a href="#">Acesse o Relatório</a>				

## PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

			<b>T-28</b>			
Soho Bueno	Park Bahia	Wish Morumbi	T-28	Esmeralda dos Tapajós	Land Araguaína	Solange Incorporação
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)	Localização: Araraquara (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Araguaína (TO)	Localização: Trindade (GO)
Tipo: Incorporação	Tipo: Fracionado	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Horizontal
VGv: R\$ 48,98 milhões	VGv: R\$ 174,25 milhões	VGv: R\$ 49,62 milhões	VGv: R\$ 49,20 milhões	VGv: R\$ 115,19 milhões	VGv: R\$ 25,73 milhões	VGv: R\$ 97,89 milhões
Área Vendável: 10.528 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 2.085.309m <sup>2</sup>	Área Vendável: 9.535 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 10.528 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 140.000 m <sup>2</sup>	Área vendável: 150.000m <sup>2</sup>	Área Vendável: 34.681 m <sup>2</sup>
% do PL: 0,14%	% do PL: 0,32%	% do PL: 0,25%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,20%	% do PL: 0,23%	% do PL: 0,00%
<a href="#">Acesse o Relatório</a>				<a href="#">Acesse o Relatório</a>		
						
Residencial Cristal	Residencial Braviello	Max Serra Dourada	Rua 1.141	Jardim Walnyza	Rua 12-A	Visconde
Localização: Cristalina (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itu (SP)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 176 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 39,18 milhões	VGv: R\$ 58,1 milhões	VGv: R\$ 32,87 milhões	VGv: R\$ 68,6 milhões	VGv: R\$ 66,96 milhões
Área Vendável: 880.000 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 7.725 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 11.241,62 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 15.232m <sup>2</sup>	Área Vendável: 105.500 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 14. 583m <sup>2</sup>	Área Vendável: 21.600 m <sup>2</sup>
% do PL: 0,02%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,16%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,00%
				<a href="#">Acesse o Relatório</a>		
Gran Anápolis	Petra Living					
Localização: Anápolis (GO)	Localização: Sorocaba (SP)					
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical					
VGv: R\$ 135,31 milhões	VGv: R\$ 62,26 milhões					
Área Vendável: 21.777 m <sup>2</sup>	Área Vendável: 19.622 m <sup>2</sup>					
% do PL: 0,03%	% do PL: 0,00%					


## 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 <sup>1</sup> +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+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.	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 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	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

