



# RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

DEZ - 22



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

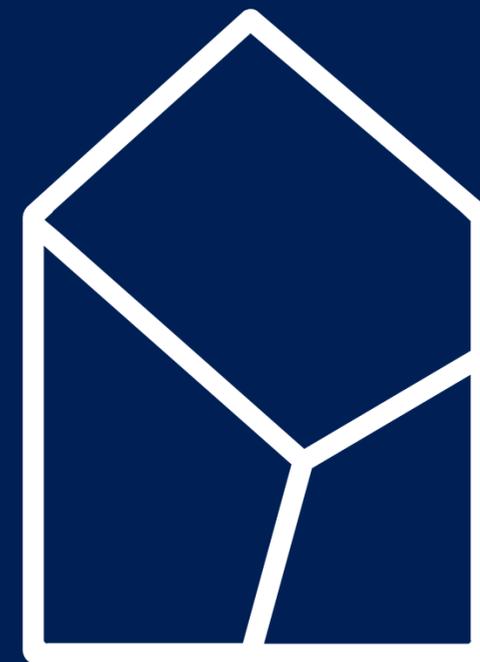
📷 [tgar11](#)

📷 [somostrinus](#)

🌐 [Tgcore.com.br](http://Tgcore.com.br)

🌐 [Tgar11.com.br](http://Tgar11.com.br)

📺 [Youtube/TrinusCo](#)



# TGAR11



## OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Ativo Real 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\$ 1.681.709.044

Patrimônio Líquido: R\$ 1.834.999.005

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

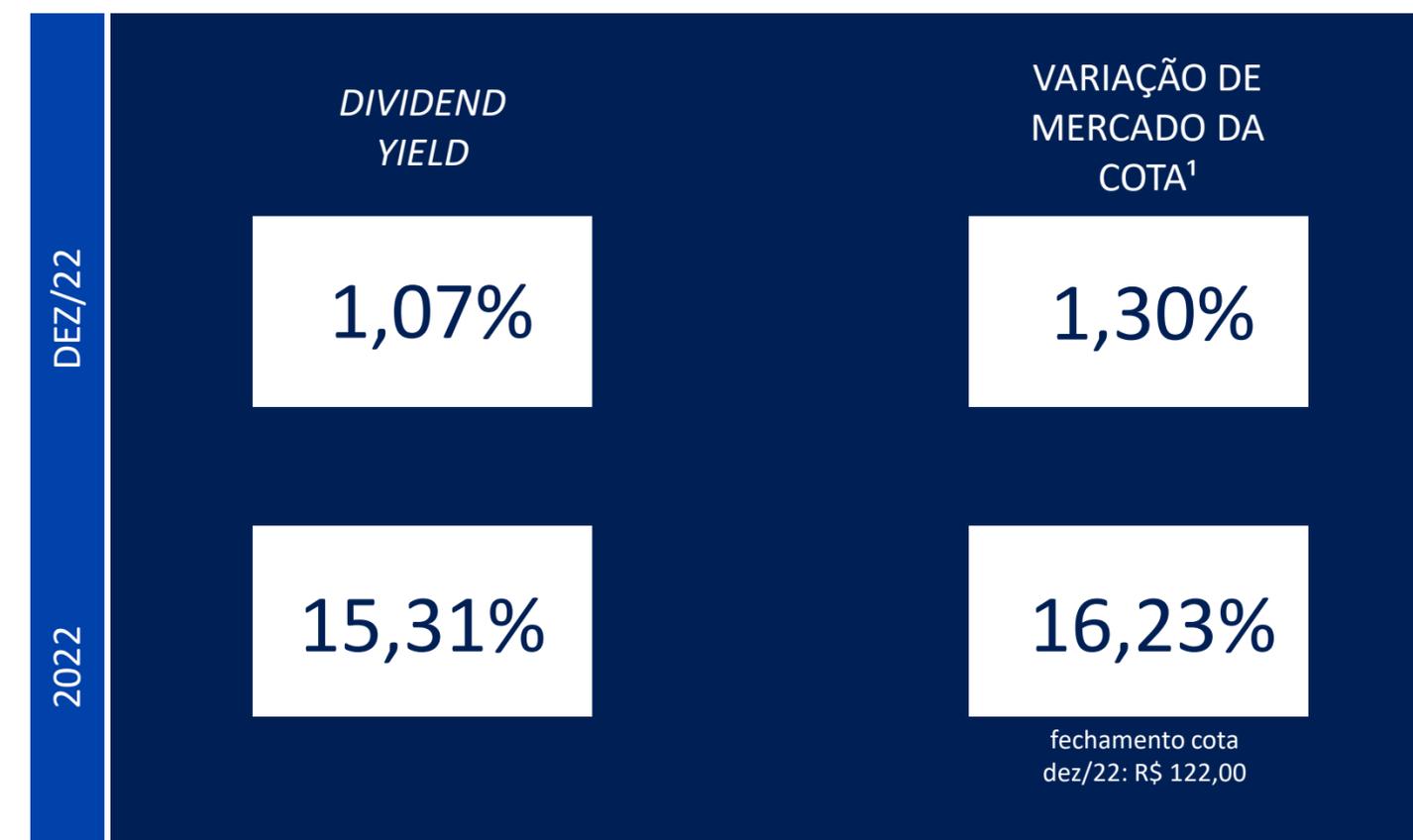
Código B3: TGAR11 / ISIN: BRTGARCTF009

### 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.

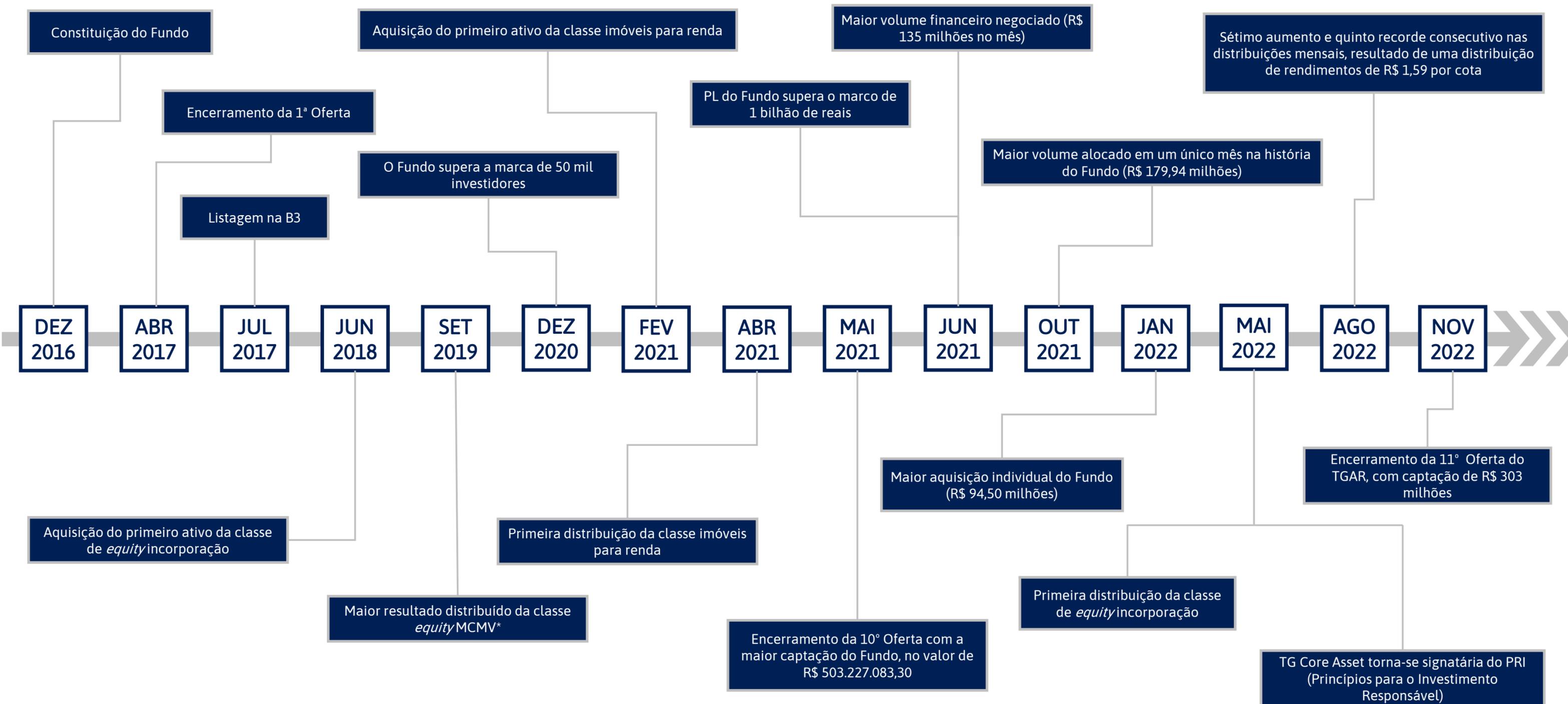
Neste Relatório Gerencial buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

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](#).



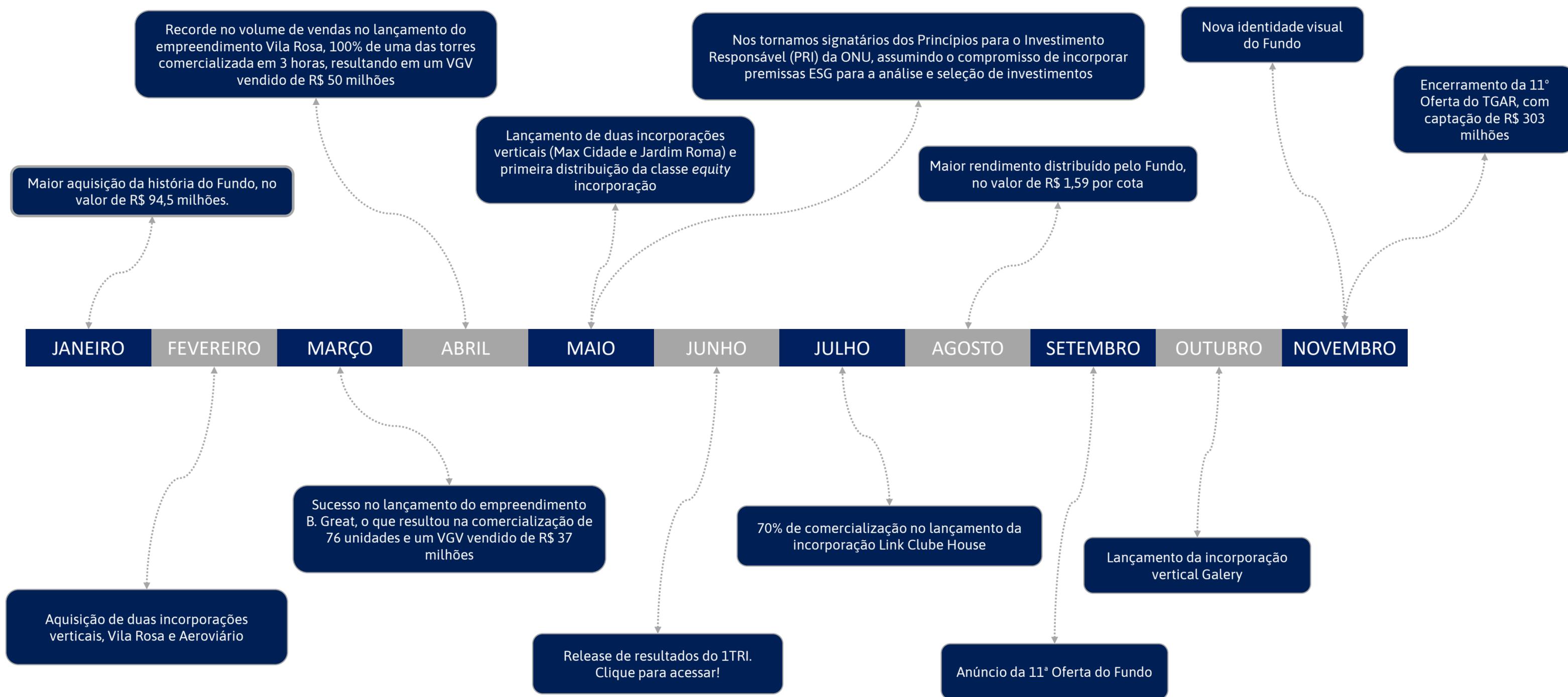
<sup>1</sup> Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Calculada através da razão entre cota de fechamento do mês pela cota de abertura.

## HISTÓRICO DO FUNDO



\*Programa "Minha Casa Minha Vida" da Caixa Econômica Federal, atualmente chamado de "Casa Verde e Amarela".

RETROSPECTIVA ENCERRAMENTO 2022



## ESG

## Você sabia que o TGAR11 é gerido conforme práticas ESG?

Movida pelo propósito transformador, a Trinus Co., holding da TG Core Asset, gestora do TGAR11, adota estratégias e práticas que propiciam a sustentabilidade de longo prazo de seus fundos. Para isso, a Gestora alia rentabilidade para o investidor ao compromisso de impactar positivamente todas as regiões em que atua, potencializando e incentivando melhores práticas ambientais, sociais e de governança. Além do impacto gerado pelos mais de 180 empreendimentos investidos pelo TGAR11 ao longo do Brasil, com mais de 600 colaboradores em sua estrutura, a Trinus Co. também adota práticas internas, conforme abaixo descritas:

### Governança:

- **PRI/ONU:** A Gestora é signatária do PRI (*Principles for Responsible Investment*), iniciativa da ONU, cujo principal objetivo é incorporar aspectos ESG nas análises de investimento e tomada de decisão;
- **Relacionamento com investidores:** A Gestora busca ter participação ativa em fóruns nas redes sociais, relatórios periódicos completos e com o maior nível de transparência, além de estar sempre de portas abertas à visita de nossos investidores;
- **Canal de Ética:** Com o intuito de disseminar a adoção de comportamentos e ações aderentes aos princípios éticos e, conseqüentemente, prevenir, identificar e tratar de forma ágil eventuais irregularidades, temos disponibilizado para todos os nossos stakeholders o Canal de Ética. Trata-se de um canal terceirizado e independente, no qual há a possibilidade de realização de relatos anônimos;
- **Engajamento interno:** Para capilarizar a cultura de sustentabilidade nas mais diversas áreas de negócio da empresa, criamos o grupo de Embaixadores ESG. Trata-se de um programa voluntário, no qual os colaboradores têm a oportunidade de aprofundar e disseminar conhecimento, além de liderar e gerenciar projetos relacionados à temática.

### Ambiental:

- **Gestão de Resíduos:** Com o intuito de reduzir nosso impacto ambiental e contribuir com a proteção do meio ambiente, realizamos coleta seletiva em nossos escritórios, juntamente com campanhas de conscientização acerca da importância do descarte correto dos resíduos. Na mesma linha, a implantação do sistema de assinaturas digitais de documentos institucionais, já economizou mais de 232kg de papel.

### Social:

- **Diversidade e Inclusão:** Essa pauta se conecta genuinamente com nossos processos de gestão, porque a cultura difundida de diversidade e inclusão nos permite construir espaços e soluções mais criativas, inovadoras, além de atrair, reter e desenvolver nossos talentos. O tema ganhou espaço nos treinamentos oficiais para lideranças e colaboradores da Companhia. Estamos empenhados em conquistar a equidade de gênero na Companhia. Por fim, contamos com o DIVERSUS, uma equipe multidisciplinar composta por profissionais de várias áreas, responsável por promover ações internas de conscientização.

### Impacto TGAR11:

O TGAR11 é um fundo com foco no desenvolvimento residencial, com destaque aos loteamentos, que, por meio de sua atuação, propicia emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelos mercados de crédito e de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia em condições atrativas o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, contribui para a democratização do acesso à moradia digna; (ii) assiste o médio empreendedor regional na execução dos projetos com capital (preponderantemente via participações societárias, equity, mas também via crédito) e com boas práticas de governança e gestão; e (iii) disponibiliza aos investidores uma opção alternativa aos produtos de investimento tradicionais, com distribuições mensais de rendimentos isentas de imposto de renda.

Diante do exposto, alguns dados se fazem importantes:

- Contribuímos com o desenvolvimento de todas as regiões brasileiras. A maior parte do portfólio do TGAR11 está alocado fora do eixo composto pelas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, centralidades nacionais do mercado financeiro;
- Em termos de geração de emprego e desenvolvimento regional, mais de 70% dos fornecedores contratados estão localizados no mesmo estado do empreendimento;
- Em termos de exposição financeira, mais de 60% do portfólio do Fundo é composto por empreendimentos que têm como público-alvo as classes C, D e E;
- Em termos de quantidade, 86,5% dos clientes dos empreendimentos investidos pelo Fundo são pertencentes às classes anteriormente mencionadas;

## ESG

- (v) 67,7% dos compradores de unidades imobiliárias de empreendimentos investidos pelo Fundo, conquistaram, via TGAR11, o seu primeiro imóvel; e
- (vi) Aliando tecnologia à eficiência, em junho deste ano, lançamos no App Trinus a funcionalidade de assinatura digital. Além da redução de impacto ambiental com a economia com papéis, garantimos maior segurança e agilidade na conclusão da compra do imóvel.

## COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## REPRECIFICAÇÃO

Durante o mês de dezembro houve a reprecificação dos ativos investidos por meio de participações societárias para o desenvolvimento imobiliário, além dos imóveis para a venda diretamente detidos pelo Fundo (classe de Recebíveis Imobiliários). Sobre as demais tipologias de ativos, vale lembrar que: (i) os CRIs, cotas de FIIs e ações de empresas do setor imobiliário listadas na B3 são precificadas diariamente na carteira do Fundo de acordo com a cotação desses ativos no mercado secundário (marcação a mercado); e (ii) os imóveis para a renda, caso apenas do Garavelo Center, são precificados via laudo de empresa independente em periodicidade mínima anual. Para maiores informações, veja o apêndice metodológico do Release de Resultados [clikando aqui](#).

**A reprecificação dos ativos de *equity* é realizada por um escriturador contábil independente (não ligado ao administrador fiduciário ou ao gestor) e auditada pela *Big Four* Ernst & Young, umas das maiores empresas de contabilidade e auditoria do mundo.**

Com a nova precificação, a cota patrimonial do TG Ativo Real passou de R\$ 114,63 no fechamento de novembro de 2022 para R\$ 133,12 no encerramento do ano, uma elevação de 16,13%.

## RESULTADOS DE DEZEMBRO

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,30 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 122,00), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,07%, ou, em termos anualizados, de 13,56%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 17,30 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 15,31%.

Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que os rendimentos dos próximos 4 meses se situem entre R\$ 1,30 e R\$ 1,50 por cota.

**A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

186 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 106 MUNICÍPIOS

O TG Ativo Real encerrou o mês de dezembro com 54,51% do seu Patrimônio Líquido alocado em ativos das classes *equity* Loteamento, Carteira de Recebíveis, Cipasa e Nova Colorado. Ressaltamos que, mesmo com o excelente resultado da classe de *equity* incorporação, a classe de loteamento 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 pela classe de loteamento tem como fatores, principalmente: (i) estratégias de marketing direcionadas para o público-alvo de cada empreendimento; (ii) gestão ativa, com atuação direta no acompanhamento e monitoramento das carteiras de recebíveis; (iii) contínuo amadurecimento da carteira, com bom volume de vendas no lançamento de novos empreendimentos e novas etapas; e (iv) empreendimentos saindo da fase de *landbank* e passando a contribuir para o fluxo de recebimento do Fundo.

Já a classe de incorporação tem se destacado nos últimos meses, tendo como pontos relevantes: (i) recorrência nas distribuições mensais, o que tem contribuído de forma expressiva para os

## COMENTÁRIOS DA GESTÃO

resultados do Fundo; (ii) número de lançamentos, com sucesso de vendas; (iii) empreendimentos atingindo 100% de PoC; e (iv) *ticket* médio elevado, fazendo com que a venda de poucas unidades resulte em um VGV relevante.

## CENÁRIO MACRO

O ano de 2022 foi marcado pelo aprofundamento do viés de normalização da condução da política econômica brasileira após a adoção de medidas extraordinárias que se fizeram necessárias em 2020 e 2021, diante dos desafios impostos pela pandemia da COVID-19. Posteriormente à classificação do surto como uma pandemia pela Organização Mundial da Saúde e as consequentes medidas de distanciamento social adotadas, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, a medida oficial da inflação brasileira) acumulado em doze meses atingiu o mínimo de 1,88% em maio de 2020, o que ensejou tanto uma ampliação extraordinária do alcance da política fiscal, quanto a rápida aceleração do movimento já em curso de redução dos juros básicos da economia, a taxa Selic. Neste cenário, a taxa Selic fora cortada até atingir o mínimo histórico, de 2,00% a.a., no início do segundo semestre de 2020.

Frente aos relevantes estímulos econômicos, aos gargalos produtivos que se fizeram presentes, bem como ao paulatino relaxamento das restrições à circulação, a retomada da inflação deu-se também em ritmo acelerado, atingindo o pico de 12,13% no acumulado de doze meses até abril de 2022. Em resposta, a autoridade monetária elevou os juros de 2,00% a.a., a partir de março de 2021, para 13,75% em agosto de 2022, o que representou o mais intenso ciclo de contração monetária desde a implementação do Plano Real. Além da elevação dos juros, no ano de 2022 foram feitos esforços fiscais com o intuito de trazer a trajetória projetada do endividamento público para um cenário de sustentabilidade de longo prazo, após os gastos extraordinários em 2020 e 2021.

Mesmo diante da transição e manutenção da política econômica em terreno contracionista, ao longo de 2022 o IPCA não deu indícios consistentes de arrefecimento e, caso não fossem realizadas as desonerações tributárias sobre os combustíveis, teria encerrado 2022 com um desvio ainda maior frente ao teto da meta de inflação.

O cenário de juros elevados, embasado pelo contexto acima descrito, fez de 2022 um ano de desafios à indústria de fundos de investimento imobiliário. De modo geral, em termos de

rentabilidade de uma carteira de ativos imobiliários, a resposta a uma elevação dos juros básicos da economia geralmente ocorre mais lentamente que o ganho de atratividade do mercado de ativos de renda fixa. Neste contexto, houve retração da demanda por novas emissões de cotas de fundos imobiliários, o que, além de restringir o crescimento da indústria, trouxe desafios adicionais a *players* que possuíam alavancagem relevante, ou mesmo compromissos financeiros futuros advindos de aquisições a prazo.

Vale destacar que, em momentos de elevação do custo de oportunidade do capital (juros), há redução da oferta de recursos, em especial para o desenvolvimento de novos projetos. Isto posto, agentes com disponibilidade de recursos em caixa tendem a acessar operações com retornos esperados superiores aos que estariam disponíveis em momentos de abundância de capital. Importante lembrar que, ao fim de 2022, o TGAR11 concluiu a sua 11ª Emissão, com a captação de R\$ 303 milhões, e com um pipeline (operações na esteira de aquisição) de ativos com rentabilidade substancialmente superior à da carteira atual do Fundo.

## COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Além do exposto acima, alguns setores do mercado imobiliário possuem correlação menos direta com a alta de juros devido a características próprias, como é o caso do segmento de desenvolvimento de loteamentos. Essa classe, a qual é estratégia core do Fundo, possui fundamentos intrínsecos que a deixam com maior adaptabilidade às oscilações de indicadores econômicos, como: (i) déficit habitacional elevado; (ii) menor ticket médio do setor, o que resulta em efeito substituição (aumento da demanda em conjunturas inflacionárias ao setor imobiliário); (iii) o financiamento é feito à taxas calibradas pelo Fundo (credor), haja vista que tal tipologia possui oferta restrita de crédito bancário; e (iv) é característica do desenvolvimento residencial a existência de indexadores inflacionários nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, dessa forma, a parcela mensal paga ao desenvolvedor é corrigida, normalmente, uma vez ao ano pela inflação, além de que também há a valorização dos imóveis em estoque de acordo com o crescimento da região em que estão inseridos. No caso do TGAR11, o Fundo possui exposição principal a regiões em estágio de adensamento urbano, preferencialmente correlacionadas ao agronegócio, que, desta forma, possuem dinâmicas próprias e menos interligadas com a conjuntura geral exposta, favorecendo a valorização das unidades em estoque.

Dessa forma, apesar do momento macroeconômico observado, entendemos que o Fundo está bem posicionado, com uma carteira robusta e diversificada, o que deve se refletir na continuidade de distribuições de resultados atrativos aos investidores em 2023.

A TG Core Asset gostaria de ouvir sua opinião sobre os relatórios produzidos para o TGAR. Para contribuir [clique aqui](#).

## MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

### Loteamento 54,51% do PL (inclui landbank, carteira de recebíveis, Cipasa e Nova Colorado)

A classe de *equity* loteamento é responsável por 54,51% do PL do Fundo, sendo composta por 109 empreendimentos, dos quais 97 estão com obras e/ou vendas iniciadas (53,10% do PL) e 12 ainda não iniciaram nenhuma atividade comercial ou construtiva, sendo, portanto, considerados *landbank* (1,41% do PL). Essa é a classe que mais contribui para a receita do Fundo, sendo responsável por mais de 70% do valor distribuível mensalmente. O resultado é reflexo de dois principais fatores: (i) boa velocidade de vendas, a qual pode ser atribuída, em parte, ao menor ticket médio quando comparado às demais tipologias; e (ii) obras evoluídas, o que possibilita o reconhecimento do lucro contábil dos empreendimentos e, conseqüentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (consulte "PoC" na seção "Glossário").

Um dos marcos do mês de dezembro foi o movimento de limpeza de carteira em alguns empreendimentos dessa classe (distrato de contratos com mais de 6 parcelas em atraso). Essa estratégia é benéfica para o Fundo, pois além de diminuir o percentual de inadimplência da carteira, disponibiliza novamente o lote para a venda.

Em relação às vendas, no mês, os empreendimentos que se destacaram foram: (i) Residencial Jardim Europa, com 45 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 3,34 milhões; (ii) Flow City, com 4 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 3,23 milhões; (iii) Cidade Viva Campo Verde, com 18 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,47 milhões; (iv) Park Jardins, com 25 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,03 milhões; (v) Cidade Nova II, com 22 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,24 milhão; e (vi) Vila Aurora que no mês comercializou 12 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,27 milhão. Consulte "VGV" na seção "Glossário"

### CIPASA/Nova Colorado 10,48% 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 possui 53,13% da sociedade controladora e é o maior acionista individual da companhia.

A análise dos empreendimentos da 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, em dezembro, os empreendimentos da carteira tiveram um dos melhores desempenhos do ano com a venda de 50 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 6,21 milhões. O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Alvorá Villágio com 16 comercializações, totalizando um VGV vendido adicional de R\$ 1,34 milhão.

Referente à Nova Colorado S.A., no consolidado mensal, considerando todos os 24 empreendimentos da carteira, foram comercializadas 103 unidades, resultando em um VGV vendido adicional de R\$ 5,45 milhões. O destaque do mês vai para o empreendimento Luar do Norte que comercializou 30 unidades, gerando um VGV vendido de, aproximadamente, R\$ 1,06 milhão.

## MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Incorporação 15,99% do PL (inclui *landbank*)

Atualmente, o Fundo possui participação societária (*equity*) em 37 incorporações verticais (prédios) e 2 horizontais (condomínios de casas), sendo que 12 projetos estão em fase inicial, considerados *landbank*.

Esta classe de ativos vem contribuindo mais notoriamente para o patamar de distribuição de rendimentos do fundo a partir do terceiro trimestre de 2022, chegando a bater o recorde de distribuição no mês de setembro (R\$ 2,99 milhões). Veja na tabela da seção "Resultados", nas últimas duas colunas à direita da linha "1.6 Equity Incorporação" que, apesar de relevância ainda limitada quando comparada à linha "1.5. Equity Loteamento", do primeiro para o segundo semestre de 2022 as distribuições de empreendimentos da tipologia incorporação mais que dobraram e ganharam representatividade no total distribuído pelo Fundo. Ao longo de 2022 6 empreendimentos dessa tipologia ingressaram na carteira do Fundo e, à medida que amadureçam, devem seguir ganhando importância no *breakdown* de receitas distribuídas pelo Fundo em 2023.

Conforme apresentado na seção "Loteamento" na

página imediatamente anterior, a classe de Incorporação também possui detalhes específicos: (i) na carteira do Fundo, a dinâmica da tipologia "Incorporação" difere da "Loteamento", sendo caracterizada pela venda de um menor número de unidades, porém com preço de venda (*ticket*) mais elevado; e (ii) apesar de contribuir para fluxo de distribuição mensal, essa tipologia possui um fluxo de recebimento temporal inferior aos loteamentos, ocasionado, principalmente, pela fase de desligamento bancário (etapa em que o comprador final encerra seu financiamento como incorporador e passa a se financiar com um banco, que repassa o valor financiado à vista para o empreendedor, via de regra uma Sociedade de Propósito Específico, SPE, em que o Fundo é sócio). Desta forma, em momentos de desligamento o bancário de incorporações verticais, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

Por fim, em relação ao desempenho mensal de vendas, os empreendimentos com a melhor performance, foram: (i) Link Clube House, com 11 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 3,61 milhões; (ii) Horizonte Flamboyant, com 1 venda, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,14 milhões; (iii) Gran Life, com 5 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,69 milhão; e (iv) Parque dos Ingleses Londres e Liverpool, que somados, comercializaram 8 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$

2,83 milhões.

Multipropriedade 9,74% do PL (inclui *Landbank*)

Essa classe de ativos é composta por seis empreendimentos, sendo os quatro primeiros já lançados e os demais 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); (v) Campos do Jordão (Campos do Jordão - SP); e (vi) Alpen Canela (Canela - RS).

Conforme mencionado no relatório do mês anterior, em períodos de alta temporada o fluxo de vendas dessa classe tem um aumento considerável. Neste escopo, os destaques de vendas do mês de dezembro vão para: (i) Aqualand, com a venda de 354 frações, resultando em um VGV vendido de R\$ 16,70 milhões; e (ii) Pipa Privilege Ocean, com 170 frações comercializadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 7,63 milhões.

## Shopping Center 3,36% do PL

Atualmente o TG Ativo Real possui apenas um ativo na tipologia de shopping center. O empreendimento fica localizado às margens da BR-153, na cidade de Valparaíso (GO), região do entorno do Distrito Federal. O Ativo representa 3,88% do PL do Fundo e,

## MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

ao final do mês de dezembro, estava com 81% do espaço locável preenchido.

Desde o início do ano, o shopping tem apresentado uma melhora notável, tanto no volume de visitantes, quanto no número de locações, tendo como motivo principal a intensificação das campanhas de expansão de marca, além da atração de lojas âncoras, o que contribui de forma expressiva para o desempenho do empreendimento. No mês, o fluxo de visitantes continuou crescente, fechando dezembro com 106 mil pessoas, uma média diária de, aproximadamente, 3.427 passantes. Esse valor representa uma elevação de 104% frente ao mesmo período do ano anterior, um marco importante para o empreendimento.

Com a chegada das festividades do fim do ano, já era esperada uma elevação considerável no fluxo de visitantes do empreendimento, conforme já pôde ser observado no mês anterior.

### Ativos de bolsa 2,46% do PL

Atualmente, essa classe é composta por quatro ativos: (i) Brio Crédito Estruturado (BICE11) (0,15% do PL do Fundo); (ii) HGI Créditos Imobiliários (HGIC11) (0,94% do PL do Fundo); (iii) Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII (MCCI11) (0,41% do PL do Fundo); e

(iv) Alphaville SA (AVLL3) (0,64% do PL do Fundo). O primeiro ativo possui prazo de encerramento de 7 anos e tem como foco investir em CRIs *High Yield* indexados ao IPCA com foco no financiamento à construção e estoque de incorporações verticais e loteamentos na cidade de São Paulo.

O HGIC11 é um fundo de investimento imobiliário de recebíveis gerido pela HGI Capital. No último relatório gerencial divulgado, referente a out/22, a carteira do fundo possuía taxa média de IPCA + 12,09% a.a., com duration de 2,41 anos e operações localizadas em 10 estados brasileiros.

Em relação a AVLL3, a empresa possui quase 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.

O MCCI é um fundo de recebíveis imobiliários gerido pela Mauá Capital. O FII possui uma carteira de CRIs com lastro em ativos imobiliários de vários segmentos, tais como: (i) Logístico; (ii) Comercial; (iii) Varejo; (iv) Residencial; (v) Hotéis; e (vi) Loteamentos. Ao fim de dezembro, 86% da carteira estava alocada em CRIs, sendo a maior parte indexada ao IPCA.

### Imóvel para a renda 0,26% 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, cuja transação foi realizada em um *cap rate* de 9,99% a.a. Consulte o significado do termo "cap rate" na seção "Glossário".

O prédio tem como inquilino o Tribunal de Justiça do estado de Goiás e possui contrato com reajuste anual indexado ao IPCA e prazo de 5 anos a contar de fevereiro de 2020.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Certificados de Recebíveis Imobiliários 8,80% do PL

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 8,80% do seu PL alocado em 27 séries de CRIs, cujos lastros são empreendimentos distribuídos em 11 estados, correspondendo ao valor de R\$ 161 milhões.

Conforme mencionado no relatório gerencial do mês anterior ([acesse aqui](#)), recentemente surgiram oportunidades de alocação em ativos de crédito imobiliário com rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira atual de crédito do TG Ativo Real (carteira estratégica). Tratam-se de ativos com menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário. Dado o ingresso dos recursos da 11ª Oferta no caixa, a Gestão julgou como eficiente a montagem de uma carteira tática de crédito imobiliário, que deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito imobiliário para carrego.

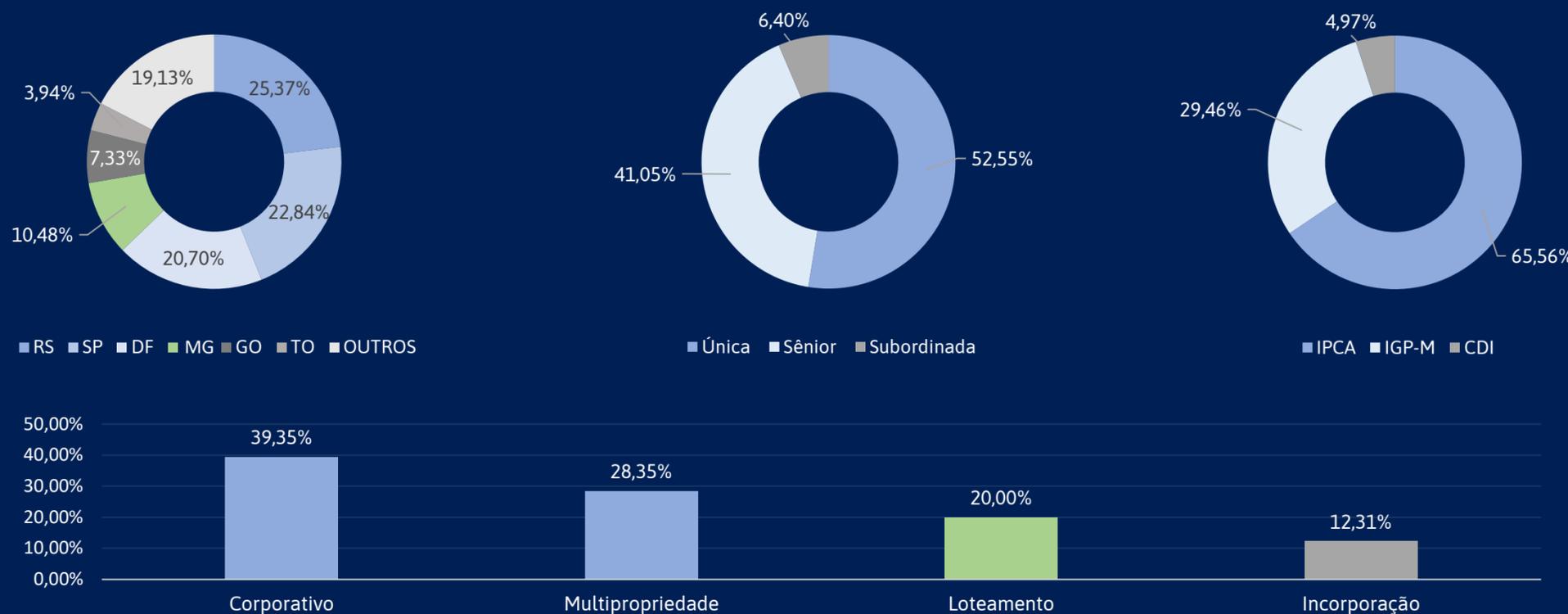
À carteira de crédito que o Fundo já possuía, composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio, é dada a classificação de "carteira estratégica". Na página seguinte segue a apresentação dos principais indicadores da carteira estratégica de crédito imobiliário do TG Ativo Real.

INDICADORES DE EXPOSIÇÃO (MÉDIA PONDERADA)\*



\* Não considera o montante alocado em ativos de posição tática.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA DE CRI (%)



## MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 90,17% vendidos e com 92,41% das obras concluídas. Ainda nessa linha, o *Loan to Value* (LTV) encerrou o mês em 42,69%. A métrica representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor das suas garantias. Em tese, se o Fundo tem uma operação cujo saldo devedor é de R\$ 100 mil e uma garantia de R\$ 200 mil, o LTV dessa operação é de 50%. Ou seja, dos R\$ 161 milhões que o TGAR possui alocado nessa classe, ele possui, aproximadamente, R\$ 380 milhões em garantias.

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 dezembro, a média aferida foi de 146,25%. Já a Razão de Saldo Devedor (RSD), por sua vez, traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor, tendo apresentado valor médio em agosto de 220,22%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de C do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 1,46 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se 2,20 vezes maior que o saldo devedor.

Em relação às movimentações de carteira do mês de

dezembro, houve a aquisição de duas novas operações que seguem o perfil estratégico de alocação do TG Ativo Real, as quais serão apresentadas a seguir:

CRI Visconde 468ª Série Única com remuneração de IPCA + 10,50% a.a. A operação é lastreada no empreendimento Residencial Villa Di Trento, localizado na cidade de Itú (SP). Ao final de dezembro 61% das unidades do empreendimento haviam sido comercializadas e 46% das obras executadas. No total, o empreendimento possui 480 unidades e um VGV estimado de R\$ 118 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) aval; (iv) alienação fiduciária do imóvel do empreendimento; (v) Fundo de Obra e (vi) fundo de reserva.

CRI Elo4 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação é lastreada no loteamento Residencial Massangano localizado em Petrolina (PE). O projeto é composto por 2.435 lotes com um VGV estimado de, aproximadamente, R\$ 90 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obra; e (vi) fundo de reserva.

Além das aquisições supracitadas, houve o pré-

pagamento de duas Séries: (i) CRI Bourbon 465ª Série Sênior no valor de R\$ 473 mil; (ii) e CRI Bourbon 466ª Série Subordinada no valor de R\$ 329 mil.

A carteira tática, por sua vez, possui 6 operações, sendo uma destas adquirida em dezembro:

CRI Share 317ª Série Única com remuneração de CDI + 3,50% a.a. A operação possui como lastro os créditos imobiliários do empreendimento Share Pinheiros localizado em São Paulo (SP). O empreendimento funciona sob a modalidade de *student living* (moradia estudantil), que nada mais é do que um imóvel dedicado para a moradia de estudantes universitários, com estrutura planejada para facilitar a rotina de estudantes. A empresa desenvolvedora é uma das pioneiras no Brasil, e busca alavancar o mercado ainda pouco assistido no país. O empreendimento é composto por 72 unidades, comportando 400 camas, com *ticket* médio mensal de R\$ 2.937 por quarto.

## RENTABILIDADE

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 1,30% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se a cota de fechamento com dividendos. Analisando apenas a distribuição de rendimentos, foi distribuído no mês R\$ 1,30 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 1,07%, ou 13,56% em termos anualizados.

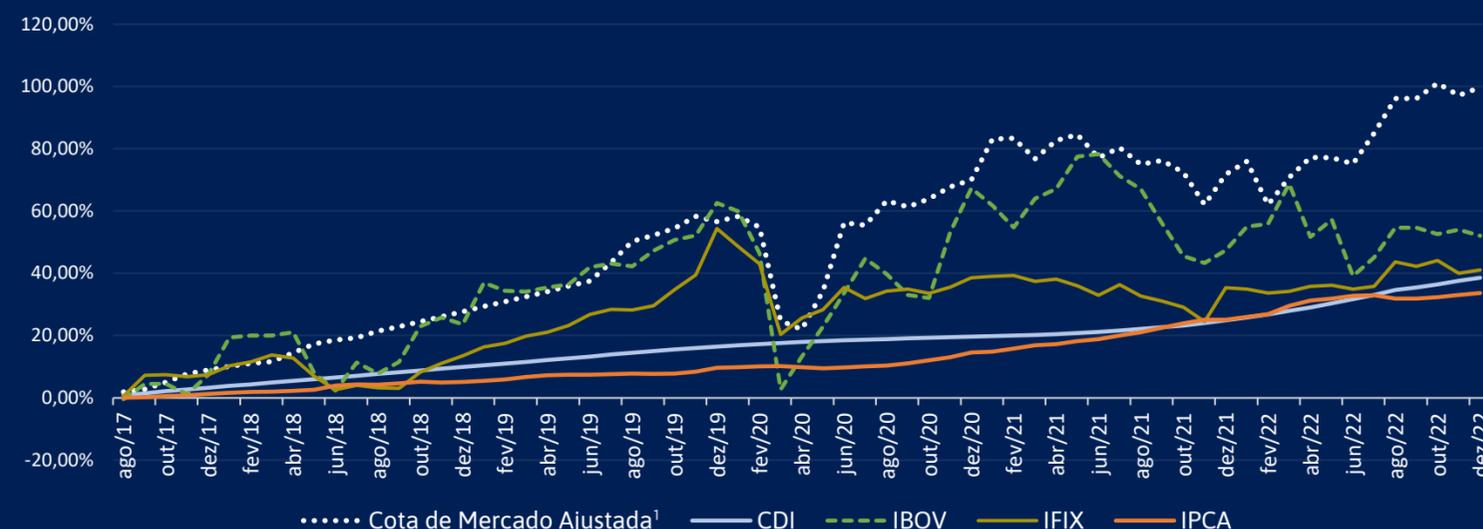
### HISTÓRICO DA COTA E VALOR DE MERCADO

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
jan/22	R\$ 122,90	R\$ 121,74	R\$ 131,67	R\$ 1,16	R\$ 1.389.946.320,74
fev/22	R\$ 112,10	R\$ 110,88	R\$ 131,14	R\$ 1,22	R\$ 1.267.802.950,00
mar/22	R\$ 116,84	R\$ 115,57	R\$ 130,06	R\$ 1,27	R\$ 1.321.410.318,13
abr/22	R\$ 119,93	R\$ 118,49	R\$ 128,00	R\$ 1,44	R\$ 1.356.356.893,65
mai/22	R\$ 118,40	R\$ 116,87	R\$ 125,62	R\$ 1,53	R\$ 1.339.053.249,46
jun/22	R\$ 115,60	R\$ 114,03	R\$ 124,40	R\$ 1,57	R\$ 1.307.386.449,64
jul/22	R\$ 120,40	R\$ 118,81	R\$ 122,84	R\$ 1,58	R\$ 1.361.672.392,33
ago/22	R\$ 126,00	R\$ 124,41	R\$ 121,80	R\$ 1,59	R\$ 1.425.005.991,97
set/22	R\$ 125,71	R\$ 124,12	R\$ 119,19	R\$ 1,59	R\$ 1.421.726.216,13
out/22	R\$ 126,00	R\$ 124,45	R\$ 116,96	R\$ 1,55	R\$ 1.425.005.991,82
nov/22	R\$ 121,93	R\$ 120,43	R\$ 114,63	R\$ 1,50	R\$ 1.378.976.036,37
dez/22	R\$ 122,00	R\$ 120,70	R\$ 133,12	R\$ 1,30	R\$ 1.681.709.044,37

### HISTÓRICO DE RENTABILIDADE - VARIAÇÃO DA COTA

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%	-	-	-	4229%	7601%	-	3167%	-	1054%	1558%	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%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
% DO CDI	5131%	135%	-	1595%	388%	-	518%	-	158%	-	-	786%	24%	291%
TGAR 2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	1,51%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
% DO CDI	335%	-	580%	452%	-	-	540%	517%	97%	148,40%	-	116,05%	131%	252%

### VARIAÇÃO ACUMULADA DE ÍNDICES (%)



### DISTRIBUIÇÃO (R\$)



## RENTABILIDADE

DIVIDEND YIELD (MENSAL E ACUMULADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES)



RENTABILIDADE ACUMULADA EM 12 MESES (RETORNO TOTAL: VARIAÇÃO DA COTA + DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS)



## RENTABILIDADE

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 89.028 investidores, o valor apurado representa uma elevação de 2,12% frente ao mês anterior e um aumento de 11,02% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 71,00 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 3,38 milhões por dia.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,69%; (ii) XPFT com peso de 2,92%; e (ii) SUNO30 com peso de 3,33%.

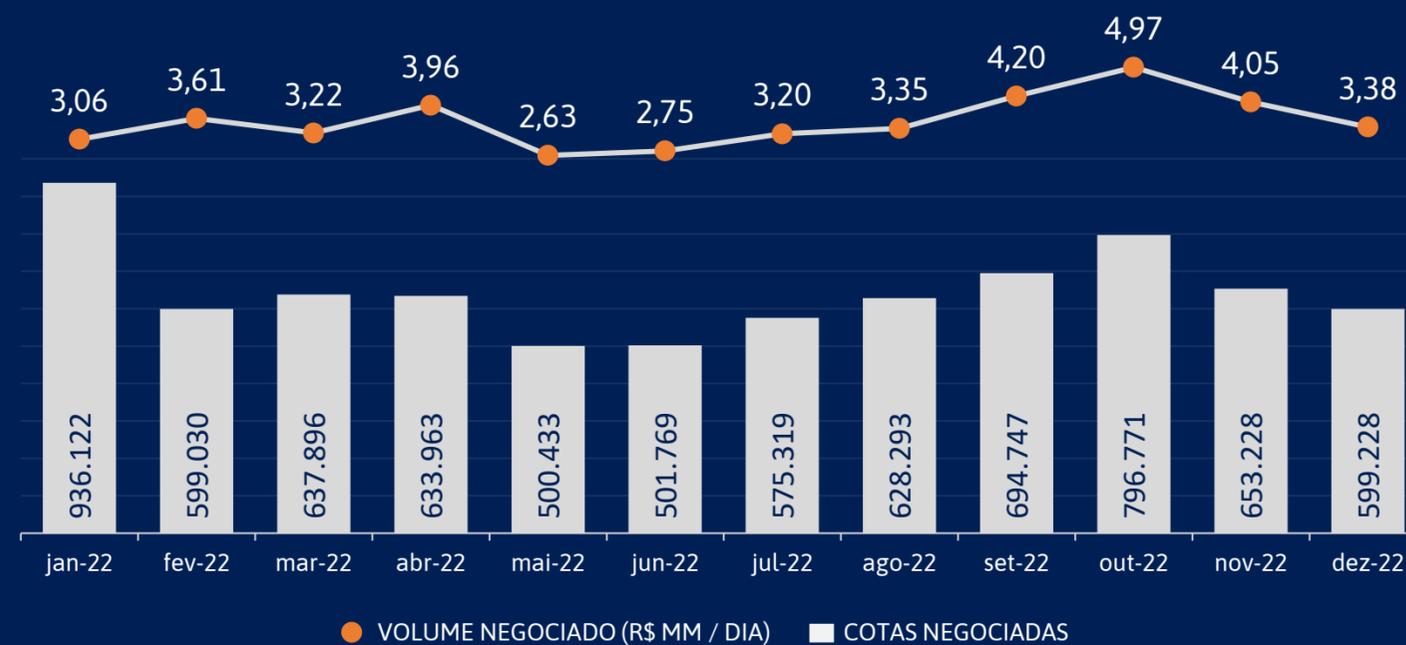
### HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
jan/22	11.309.572	80.922	R\$ 64.204.700	R\$ 3.057.367	8,28%
fev/22	11.309.572	81.126	R\$ 68.560.015	R\$ 3.608.422	5,30%
mar/22	11.309.572	81.203	R\$ 70.872.675	R\$ 3.221.485	5,64%
abr/22	11.309.572	82.275	R\$ 75.212.751	R\$ 3.958.566	5,61%
mai/22	11.309.572	82.841	R\$ 57.871.170	R\$ 2.630.508	4,42%
jun/22	11.309.572	83.315	R\$ 57.707.486	R\$ 2.747.976	4,44%
jul/22	11.309.572	83.734	R\$ 67.253.170	R\$ 3.202.532	5,09%
ago/22	11.309.572	84.528	R\$ 76.962.437	R\$ 3.346.193	5,56%
set/22	11.309.572	84.117	R\$ 88.291.352	R\$ 4.204.350	6,14%
out/22	11.309.572	85.984	R\$ 99.347.810	R\$ 4.967.390	7,05%
nov/22	11.309.572	87.181	R\$ 80.919.409	R\$ 4.045.970	5,78%
dez/22	13.784.500	89.028	R\$ 71.000.647	R\$ 3.380.983	4,35%

### VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



### LIQUIDEZ DE MERCADO (12 MESES)



### EVOLUÇÃO HISTÓRICA DE COTISTAS E VOLUME FINANCEIRO



## RESULTADOS

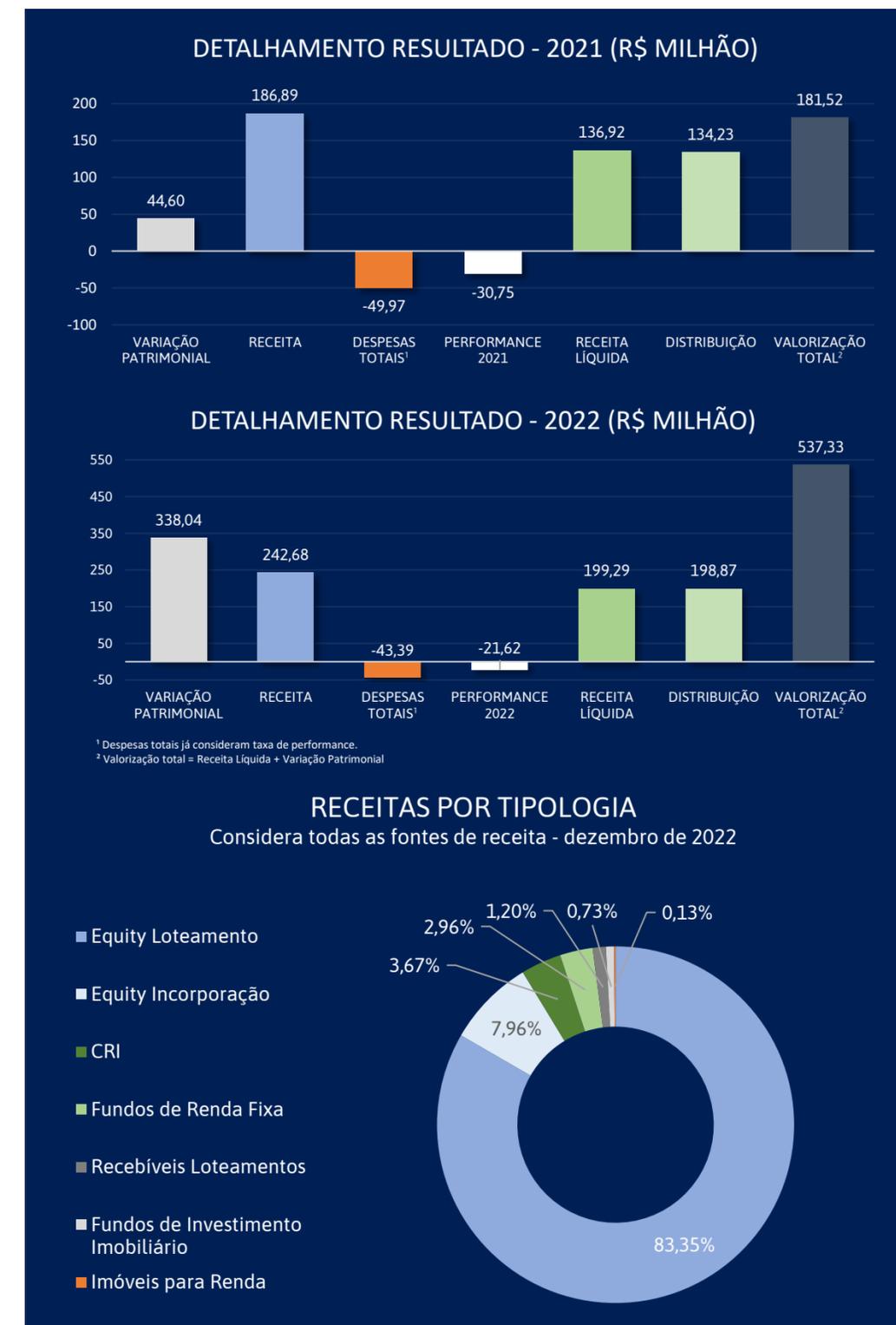
Conforme pode ser visto nos gráficos à direita da página, no consolidado de 2022, o TG Ativo Real apresentou variação patrimonial positiva em R\$ 338,04 milhões (657,9% acima do apurado em 2021). Já com relação a receitas e despesas, enquanto o total de receitas cresceu 29,9% entre 2021 e 2022, as despesas recuaram 13,2% no mesmo período. Diante do exposto, a distribuição total do Fundo ao longo do ano pôde ser elevada em 47,8% contra 2021, o que se traduziu para o cotista, na prática, em cinco recordes consecutivos na distribuição por cota. Trazendo mais dados úteis à análise da evolução de resultados entre 2021 e 2022, acima expostos, vale citar que o Patrimônio Líquido médio do Fundo saiu de R\$ 1,24 bilhão para R\$ 1,44 bilhão, ou seja, uma alta de 16,0%, haja vista que em 2022 houve apenas uma emissão cuja conclusão se deu em dezembro.

Os resultados apresentados reiteram a capacidade do TG Ativo Real de aliar distribuições mensais de resultados a ganho patrimonial, mesmo em períodos de conjuntura macroeconômica mais desafiadoras.

Demonstrativo de Resultado <sup>1</sup>	out/22	nov/22	dez/22	2022/1	2022/2
1. Total de Receitas	24.262.922	27.199.427	30.145.835	100.241.727	142.439.412
1.1 CRI	1.039.515	1.623.472	1.106.592	18.293.773	13.490.255
1.2 Recebíveis Loteamentos	179.179	215.566	360.368	1.953.597	1.384.170
1.3 Imóveis para renda	38.591	38.591	38.591	213.388	241.943
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	20.814.171	23.049.950	25.127.692	70.468.460	111.289.083
1.6 Equity Incorporação	2.085.829	1.998.733	2.398.557	5.067.761	13.770.527
1.7 Equity Multipropriedade	-	-	-	864.241	-
1.8 Fundos de Renda Fixa	105.636	273.116	893.759	1.071.257	1.916.103
1.9 Fundos de Investimento Imobiliário	-	-	220.276	2.309.251	347.331
2. Total de Despesas	-1.875.552	-1.786.403	-23.412.573	-10.707.865	-32.685.488
2.1 Taxa de Administração	-144.320	-134.307	-133.579	-819.787	-828.318
2.2 Taxa de Gestão	-1.505.707	-1.381.553	-1.241.049	-8.184.499	-8.500.465
2.3 Taxa de Performance	-	-	-21.622.616	-	-21.622.616
2.4 Comissão	-18.361	-20.711	-38.673	-176.651	-159.540
2.5 Outras Taxas/Despesas	-207.165	-249.833	-376.657	-1.526.929	-1.574.548
3. Resultado - Caixa	22.387.369	25.413.025	6.733.262	89.533.862	109.753.924
4. Rendimento Distribuído	17.529.836	16.964.357	17.919.850	92.625.390	106.247.603

<sup>1</sup>Não Auditado.

\*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.



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

**PORTFÓLIO**

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

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

**1. Participações Societárias (Equity)**

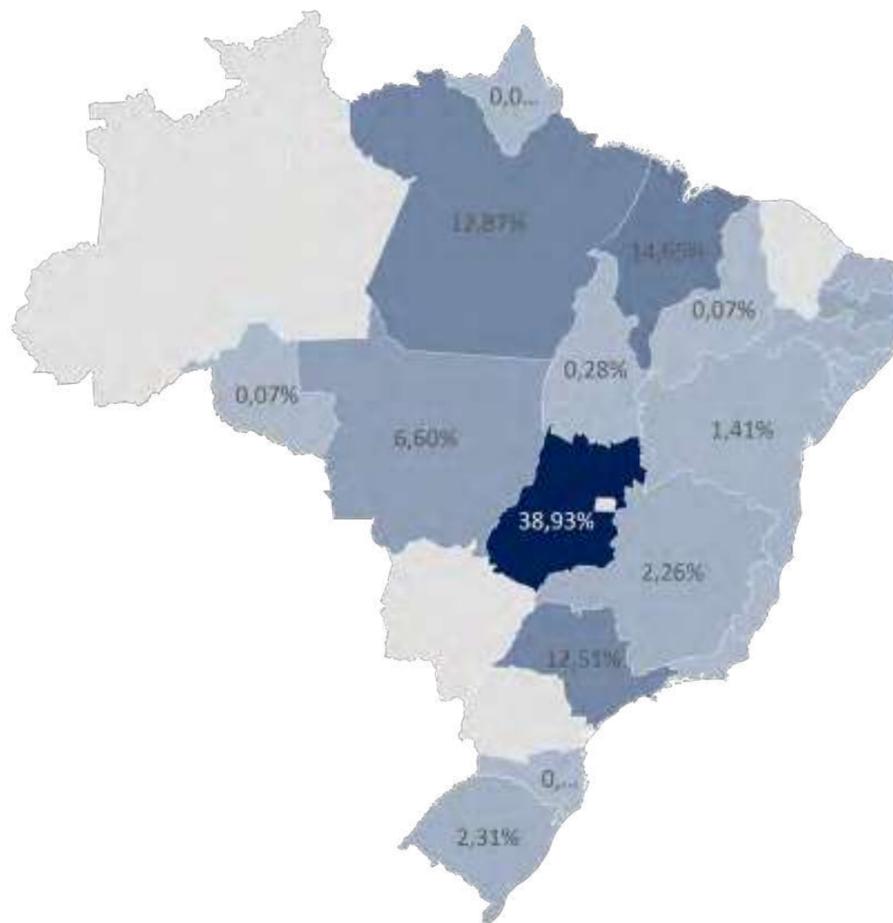
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

**2. Recebíveis Imobiliários**

Esta classe se refere a posições diretas em imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas operações contam com ampla estrutura de garantias (coobrigação, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de créditos, fiança, alienação fiduciária de cotas, fundo de reserva e fundo de despesas), além de respeitáveis indicadores de solidez financeira (razão de fluxo mensal superior a 120%, *Loan to Value* inferior a 60%, entre outros).

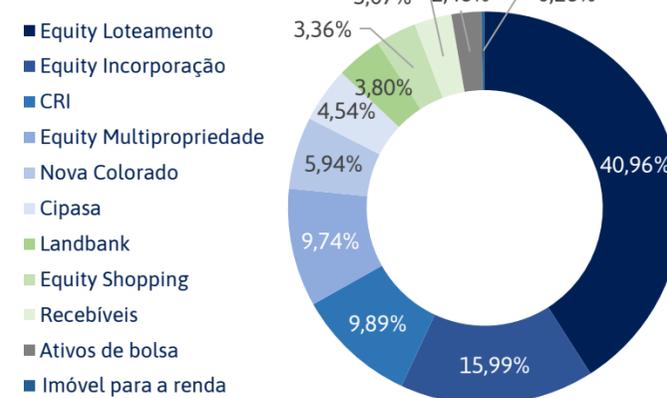
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em fase operacional, elevando ainda mais o fluxo de recebíveis e, por sua vez, impactando positivamente na distribuição de resultados do Fundo.

**DIVERSIFICAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS (% DO PL)<sup>1</sup>**

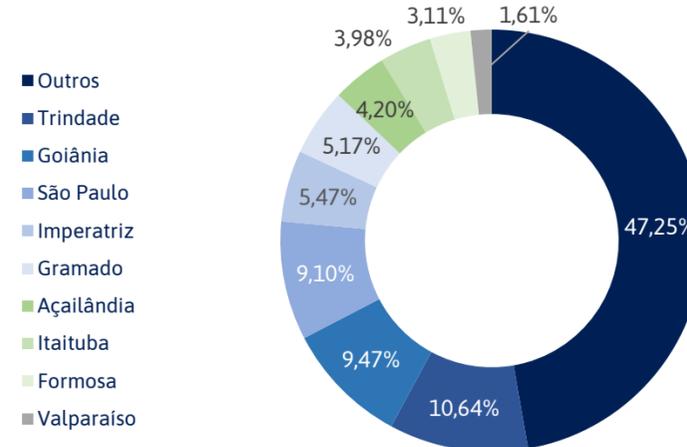


**DIVERSIFICAÇÃO (% do PL)**

ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR CLASSE



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



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



Da platafo  
© Microsoft, OpenSt

<sup>1</sup>Desconsidera % do PL alocado em Renda Fixa, caixa e ativos de bolsa

## CRI

## ATIVOS DE CRÉDITO - ESTRATÉGIA CORE

Nº DE ATIVOS	ATIVO	LOCALIZAÇÃO	SÉRIE	INDEXADOR	TAXA DE JUROS	SUBORDINAÇÃO	VALOR DE MERCADO	% PL	RAZÃO FM	-	RAZÃO SD	-	LTV	-	DURATION (ANOS)	VENDAS	OBRAS
1	Golden Laghetto	Gramado	638 <sup>a</sup>	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 27.966.749	1,52%	139% (>115%)	●	233% (>115%)	●	39,39%	●	2,18	91%	100%
2	Florata	Santo Antônio de Goiás	1 <sup>a</sup>	IPCA	11,00%	Única	R\$ 9.125.641	0,50%	113% (>100%)	●	138% (>130%)	●	68,29%	●	3,91	98%	100%
3	Solar das Águas	Olímpia	339 <sup>a</sup>	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 7.891.528	0,43%	86% (>130%)	●	104% (>110%)	●	45,05%	●	1,47	87%	100%
4	Golden Laghetto	Gramado	639 <sup>a</sup>	IPCA	13,34%	Subordinada	R\$ 7.467.727	0,41%	96%(>115%)	●	159% (>115%)	●	56,33%	●	2,11	91%	100%
5	Elo4	Petrolina	1 <sup>a</sup>	IPCA	12,68%	Única	R\$ 6.012.046	0,33%	136%(>130%)	●	420% (>130%)	●	23,81%	●	4,94	94%	24%
	Yes	Jundiaí	Única	IPCA	12,68%	Única	R\$ 4.308.278	0,25%	152%(>130%)	●	228% (>135%)	●	44,34%	●	2,06	95%	100
6	GVI	Gramado	575 <sup>a</sup> / 576 <sup>a</sup>	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.124.796	0,22%	191% (>110%)	●	236% (>110%)	●	42,00%	●	1,83	93%	100%
7	Dos Lagos	Jequitibá	387 <sup>a</sup>	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.651.229	0,20%	298% (>120%)	●	262% (>120%)	●	27,57%	●	3,03	90%	99%
8	Visconde	Itú	468 <sup>a</sup>	IPCA	10,50%	Única	R\$ 1.999.747	0,11%	N/A		229% (>120%)	●	38,64%	●	2,14	61%	46%
9	FIX Laguna	Porto Nacional	519 <sup>a</sup>	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.785.972	0,10%	N/A		336% (>110%)	●	24,45%	●	5,91	81%	100%
10	Dos Lagos	Jequitibá	388 <sup>a</sup>	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.552.150	0,08%	195% (>120%)	●	180% (>120%)	●	39,61%	●	2,81	90%	99%
11	OP Resort	Porto Seguro	586 <sup>a</sup>	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.430.812	0,08%	126% (>110%)	●	177% (>110%)	●	49,14%	●	2,14	94%	100%
12	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	523 <sup>a</sup>	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.402.611	0,08%	227%(>115%)	●	298% (>115%)	●	19,06%	●	1,98	90%	100%
13	Thermas São Pedro	São Pedro	649 <sup>a</sup>	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 1.009.594	0,06%	151% (>120%)	●	181% (>110%)	●	26,71%	●	2,51	45%	61%
14	Solaris Sul	Teresina	547 <sup>a</sup>	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 959.160	0,05%	313% (>115%)	●	267% (>120%)	●	31,20%	●	2,42	94%	100%
15	União do Lago	Campo Novo do Parecis	501 <sup>a</sup>	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 914.523	0,05%	493% (>130%)	●	473% (>130%)	●	21,22%	●	3,94	98%	100%
16	Loteamento NG30	Caldas Novas	608 <sup>a</sup>	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 827.755	0,05%	60% (>120%)	●	109% (>120%)	●	61,72%	●	3,02	79%	100%
17	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	310 <sup>a</sup>	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 760.820	0,04%	170% (>110%)	●	135% (>130%)	●	74,10%	●	3,82	96%	100%
18	União do Lago	Campo Novo do Parecis	502 <sup>a</sup>	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 554.655	0,03%	335% (>130%)	●	325% (>130%)	●	30,54%	●	3,59	98%	100%
19	Charme da Villa	São Paulo	343 <sup>a</sup>	IPCA	12,00%	Única	R\$ 444.658	0,02%	N/A		N/A		27,94%	●	3,72	100%	100%
	TOTAL						R\$ 79.882.172	4,35%	146%		220%		43%		2,69	90%	92%

## ATIVOS DE CRÉDITO - ALOCAÇÃO TÁTICA

Nº DE ATIVOS	ATIVO	LOCALIZAÇÃO	SÉRIE	INDEXADOR	TAXA DE JUROS	SUBORDINAÇÃO	VALOR DE MERCADO	% PL	RAZÃO FM	-	RAZÃO SD	-	LTV	-	DURATION (ANOS)	VENDAS	OBRAS
20	Green Towers	Brasília	239 <sup>a</sup>	IGP-M	4,75%	Única	R\$ 33.421.818	1,82%	99% (>100%)	●	N/A		72%	●	5,56	N/A	N/A
21	OPY	Milionários	319 <sup>a</sup>	IPCA	7,36%	Única	R\$ 16.918.853	0,92%	N/A		N/A		45%	●	4,48	N/A	N/A
22	Esatas	Campinas	179 <sup>a</sup>	IGP-M	8,00%	Sênior	R\$ 13.187.120	0,72%	N/A		N/A		80%	●	8,23	N/A	N/A
23	Share	São Paulo	317 <sup>a</sup>	CDI	3,50%	Única	R\$ 8.030.985	0,44%	N/A		N/A		69%	●	3,70	N/A	N/A
24	Tocantins	Palmas	177 <sup>a</sup>	IPCA	7,50%	Única	R\$ 4.569.674	0,25%	152%(>130%)	●	228% (>135%)	●	44%	●	2,06	95%	100%
26	Grupo Cem 32	Rio Verde	395 <sup>a</sup>	IPCA	7,50%	Sênior	R\$ 1.123.890	0,06%	174% (>115%)	●	182% (>140%)	●	46%	●	2,89	94%	100%
	TOTAL						R\$ 81.560.617	4,44%	107%		210%		65%		5,24	70%	61%



## PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)
4° T/21 22,28%
1° T/22 20,56%
2° T/22 19,42%
3° T/22 19,12%
4° T/22 18,79%

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 da 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.

EQUITY - LOTEAMENTO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS		% PoC			
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO		ATUALIZADO	PREVISTO		ATUALIZADO	PREVISTO		REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
27	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	3,89%	1,33%	●	1,99%	R\$ 126.431.204	●	R\$ 143.312.026	88%	●	89%	100%	●	100%
28	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	3,65%	0,79%	●	0,80%	R\$ 88.283.595	●	R\$ 95.872.960	74%	●	64%	72%	●	70%
29	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	3,40%	1,57%	●	1,16%	R\$ 63.249.430	●	R\$ 65.950.072	96%	●	90%	100%	●	98%
30	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	3,23%	1,64%	●	1,16%	R\$ 56.437.986	●	R\$ 55.413.217	76%	●	73%	95%	●	96%
31	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	3,01%	1,20%	●	1,17%	R\$ 140.173.255	●	R\$ 144.044.880	90%	●	91%	82%	●	86%
32	Lotes Alphaville	Pulverizado	2,28%	1,27%	●	0,99%	R\$ 21.657.998	●	R\$ 22.401.948	33%	●	44%	100%	●	100%
33	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	1,84%	2,10%	●	1,95%	R\$ 26.915.802	●	R\$ 25.441.956	95%	●	100%	100%	●	100%
34	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	1,81%	1,40%	●	1,50%	R\$ 37.620.228	●	R\$ 47.484.896	95%	●	84%	91%	●	92%
35	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,37%	1,37%	●	1,10%	R\$ 40.862.632	●	R\$ 49.211.252	57%	●	47%	98%	●	98%
36	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,25%	1,43%	●	1,55%	R\$ 24.448.524	●	R\$ 32.896.256	94%	●	98%	100%	●	100%
37	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	1,17%	1,29%	●	1,01%	R\$ 8.996.375	●	R\$ 8.234.652	94%	●	96%	85%	●	87%
38	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,12%	0,67%	●	0,68%	R\$ 15.523.178	●	R\$ 16.325.874	96%	●	95%	100%	●	97%
39	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,10%	1,90%	●	1,89%	R\$ 25.605.110	●	R\$ 29.470.852	93%	●	85%	100%	●	100%
40	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	1,04%	1,12%	●	1,51%	R\$ 45.446.214	●	R\$ 48.929.229	80%	●	80%	100%	●	100%
41	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,04%	1,41%	●	0,85%	R\$ 9.651.882	●	R\$ 7.545.727	89%	●	70%	100%	●	100%
42	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,95%	1,17%	●	1,02%	R\$ 10.827.907	●	R\$ 11.567.038	83%	●	79%	42%	●	45%
43	Residencial Laguna	Trindade GO	0,85%	0,90%	●	1,34%	R\$ 17.824.547	●	R\$ 19.637.575	100%	●	96%	100%	●	97%
44	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,78%	1,41%	●	1,46%	R\$ 6.138.848	●	R\$ 8.857.967	81%	●	85%	83%	●	100%
45	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás GO	0,44%	1,45%	●	1,51%	R\$ 7.544.893	●	R\$ 8.723.853	40%	●	45%	52%	●	51%
46	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,41%	1,44%	●	1,28%	R\$ 77.438.968	●	R\$ 83.203.950	40%	●	39%	16%	●	15%
47	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal MG	0,34%	1,54%	●	0,75%	R\$ 31.743.562	●	R\$ 22.941.352	16%	●	19%	19%	●	22%
48	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas RS	0,29%	1,26%	●	1,57%	R\$ 19.376.735	●	R\$ 27.686.163	8%	●	9%	35%	●	39%
49	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste MT	0,28%	1,04%	●	1,08%	R\$ 8.597.637	●	R\$ 9.893.133	62%	●	61%	100%	●	100%
50	Terras Alpha	Senador Canedo GO	0,22%	1,41%	●	1,21%	R\$ 33.715.655	●	R\$ 43.386.803	78%	●	71%	100%	●	100%
51	Entreverdes	Lorena SP	0,20%	1,51%	●	1,38%	R\$ 52.766.466	●	R\$ 57.511.855	14%	●	9%	10%	●	8%
52	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande PB	0,18%	1,44%	●	1,46%	R\$ 13.360.241	●	R\$ 12.548.453	50%	●	47%	55%	●	49%
53	Flow City	Cruz CE	0,14%	2,26%	●	2,47%	R\$ 8.465.821	●	R\$ 10.287.482	10%	●	28%	33%	●	35%
54	Vila Aurora	Várzea Grande	0,14%	0,98%	●	1,00%	R\$ 28.120.796	●	R\$ 31.393.408	30%	●	39%	10%	●	10%
55	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,03%	1,35%	●	1,08%	R\$ 11.391.818	●	R\$ 13.812.366	67%	●	66%	40%	●	43%
56	Alvorá (Parauebas/Villagio)	Parauebas PA	0,01%	2,08%	●	2,08%	R\$ 42.207.679	●	R\$ 42.207.679	85%	●	85%	100%	●	100%



## PORTFÓLIO

## TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

4° T/21 22,28%

1° T/22 20,56%

2° T/22 19,42%

3° T/22 19,12%

4° T/22 18,79%

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 da 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.

EQUITY - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC	
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
57	Residencial Setor Solange	Trindade GO	2,02%	1,26%	0,87%	R\$ 177.985.321	R\$ 177.184.493	41%	40%	100%	85%			
58	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,49%	1,11%	1,61%	R\$ 12.034.673	R\$ 15.445.900	100%	100%	100%	100%			
59	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,11%	0,67%	0,93%	R\$ 1.841.544	R\$ 2.275.323	100%	95%	100%	100%			
60	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,11%	0,96%	1,08%	R\$ 3.579.852	R\$ 4.323.732	78%	55%	100%	100%			

EQUITY - INCORPORAÇÃO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC	
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
61	Harmonia	São Paulo SP	2,51%	0,91%	1,28%	R\$ 3.215.483	R\$ 3.708.215	83%	84%	97%	100%			
62	Autem	São Paulo SP	2,15%	0,96%	1,98%	R\$ 2.419.267	R\$ 3.240.154	100%	100%	98%	100%			
63	Gran Life	Anápolis GO	2,03%	1,72%	1,24%	R\$ 61.505.218	R\$ 62.720.900	71%	57%	43%	32%			
64	Nord	São Paulo SP	0,80%	0,95%	0,98%	R\$ 561.727	R\$ 1.235.027	79%	78%	98%	100%			
65	Pod	São Paulo SP	0,65%	0,96%	1,02%	R\$ 785.634	R\$ 1.101.235	96%	95%	100%	100%			
66	Tectus Jardim Roma	Xanxerê SC	0,70%	2,15%	1,62%	R\$ 7.333.258	R\$ 6.808.805	40%	32%	35%	63%			
67	Talk Marista	Goiânia GO	0,59%	1,81%	1,88%	R\$ 4.008.575	R\$ 4.688.234	60%	67%	95%	99%			
68	Vila Mariana	Cubatão SP	0,47%	1,84%	1,72%	R\$ 6.263.407	R\$ 7.664.126	0%	4%	0%	0%			
69	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,43%	2,50%	2,78%	R\$ 10.890.653	R\$ 11.406.090	85%	83%	91%	100%			
70	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,39%	1,69%	1,89%	R\$ 2.766.804	R\$ 3.465.403	92%	85%	62%	65%			
71	Max Serra Dourada	Ap. de Goiânia GO	0,36%	1,47%	1,32%	R\$ 4.937.695	R\$ 6.728.646	54%	49%	45%	48%			
72	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu SP	0,35%	1,80%	1,84%	R\$ 6.722.082	R\$ 10.779.137	45%	50%	10%	13%			
73	Novittá	Chapecó SC	0,35%	0,91%	2,08%	R\$ 4.365.931	R\$ 12.543.079	5%	4%	7%	7%			
74	Ventura	São Paulo SP	0,21%	0,96%	0,96%	R\$ 835.367	R\$ 987.069	98%	97%	75%	100%			
75	Wish Parque Faber	São Carlos SP	0,33%	2,23%	2,16%	R\$ 2.298.521	R\$ 2.062.972	80%	78%	94%	100%			
76	Parque dos Ingleses Londres	Itu SP	0,27%	1,32%	2,22%	R\$ 8.150.396	R\$ 11.549.066	63%	64%	10%	12%			
77	Link Club House	Ap. de Goiânia GO	0,23%	1,44%	1,23%	R\$ 3.714.786	R\$ 3.291.910	35%	64%	16%	19%			
78	Tempus Palme	Goiânia GO	0,21%	1,72%	1,71%	R\$ 7.325.469	R\$ 8.360.199	49%	49%	16%	19%			
79	Max Buriti	Goiânia GO	0,20%	1,40%	1,17%	R\$ 3.376.908	R\$ 6.182.674	37%	41%	10%	16%			
80	Max Cidade	Goiânia GO	0,19%	1,41%	1,16%	R\$ 10.459.269	R\$ 10.847.693	35%	43%	5%	8%			
81	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,17%	1,51%	1,80%	R\$ 2.839.981	R\$ 3.105.022	48%	50%	20%	35%			
82	B. Great	Goiânia GO	0,15%	2,31%	2,53%	R\$ 9.376.088	R\$ 12.788.337	45%	43%	5%	5%			
83	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,14%	1,50%	0,42%	R\$ 1.435.746	R\$ 1.486.992	71%	69%	95%	98%			
84	Gallery Residence	Goiânia GO	0,08%	1,57%	1,84%	R\$ 2.992.131	R\$ 5.170.450	30%	53%	5%	6%			
85	Liv Urban Marista	Goiânia GO	0,07%	2,41%	2,21%	R\$ 3.964.725	R\$ 2.759.193	77%	72%	26%	27%			
86	Linea	Goiânia GO	0,06%	1,25%	1,17%	R\$ 2.572.096	R\$ 2.284.017	29%	30%	0%	6%			
87	Natto Bueno Design	Goiânia GO	0,06%	1,20%	0,82%	R\$ 2.739.320	R\$ 1.417.097	20%	24%	15%	18%			
88	Soho Bueno	Goiânia GO	0,06%	1,09%	1,47%	R\$ 605.500	R\$ 1.309.328	85%	76%	33%	33%			
89	Vila Rosa	Goiânia GO	0,04%	2,86%	2,91%	R\$ 3.597.693	R\$ 4.954.694	55%	83%	5%	4%			
90	Life In	Goiânia GO	0,01%	1,47%	1,45%	R\$ 3.586.047	R\$ 3.346.347	20%	30%	11%	14%			



## PORTFÓLIO

## TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

4° T/21 22,28%

1° T/22 20,56%

2° T/22 19,42%

3° T/22 19,12%

4° T/22 18,79%

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 da 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.

EQUITY - MULTIPROPRIIDADE				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC			
N° DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO			
91	Aqualand Suítes	Salinópolis PA	6,58%	2,12%	●	1,78%	●	R\$ 115.483.123	●	R\$ 124.332.528	65%	●	60%	49%	●	50%
92	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	0,99%	1,13%	●	1,12%	●	R\$ 11.291.289	●	R\$ 11.050.830	90%	●	91%	100%	●	100%
92	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul RN	0,83%	1,94%	●	1,60%	●	R\$ 46.718.313	●	R\$ 49.960.745	30%	●	29%	7%	●	11%
94	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,27%	1,37%	●	1,33%	●	R\$ 114.556.937	●	R\$ 130.890.908	3%	●	3%	0%	●	4%

EQUITY - CIPASA				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
N° DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO		
95	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-	-	-	-	-	-	54%	●	56%	85%	●	95%
96	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-	-	-	-	-	-	75%	●	88%	100%	●	100%
97	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	99%	100%	●	100%
98	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
99	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-	-	-	-	-	-	84%	●	98%	100%	●	100%
100	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-	-	-	-	-	-	86%	●	99%	100%	●	100%
101	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-	-	-	-	-	-	96%	●	100%	100%	●	100%
102	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
103	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	88%	100%	●	100%
104	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-	-	-	-	-	-	82%	●	98%	100%	●	100%
105	Alvorá Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-	-	-	-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
106	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-	-	-	-	-	-	50%	●	47%	100%	●	100%
107	Alvorá Villaggio	Parauapebas PA	-	-	-	-	-	-	-	12%	●	89%	100%	●	100%
108	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-	-	-	-	-	-	80%	●	99%	100%	●	100%
109	Bosque do Horto	Jundiaí SP	-	-	-	-	-	-	-	97%	●	89%	100%	●	100%
110	Parque Alvorada Marília	Marília SP	-	-	-	-	-	-	-	90%	●	58%	100%	●	100%
111	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-	-	-	-	-	-	55%	●	68%	100%	●	100%
112	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-	-	-	-	-	-	62%	●	95%	100%	●	100%
113	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	91%	100%	●	100%
114	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itape. ES	-	-	-	-	-	-	-	88%	●	98%	100%	●	100%
115	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
116	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-	-	-	-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%
117	Verana Macapá	Macapá AP	-	-	-	-	-	-	-	94%	●	100%	100%	●	100%
118	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-	-	-	-	-	-	94%	●	96%	100%	●	100%
119	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-	-	-	-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
120	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-	-	-	-	-	-	95%	●	100%	100%	●	100%
121	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-	-	-	-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
122	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-	-	-	-	-	-	97%	●	98%	100%	●	100%
123	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-	-	-	-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
124	Central Parque Salto	Salto SP	-	-	-	-	-	-	-	95%	●	99%	100%	●	100%
125	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista SP	-	-	-	-	-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%



## PORTFÓLIO

## TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

4º T/21 22,28%

1º T/22 20,56%

2º T/22 19,42%

3º T/22 19,12%

4º T/22 18,79%

EQUITY - CIPASA				TIR ESPERADA		RESULTADO ESPERADO (R\$)		% VENDAS			% PoC		
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO
126	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-	-	-	-	91%	97%	100%	100%	100%	100%
127	Verana Teresina	Teresina PI	-	-	-	-	-	87%	92%	100%	100%	100%	100%
128	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-	-	-	-	33%	39%	35%	92%	92%	92%
129	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-	-	-	-	98%	99%	100%	100%	100%	100%
130	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%
131	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-	-	-	-	100%	95%	100%	100%	100%	100%
132	Granja Viana	Carapicuíba SP	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%
133	Nova Esplanada	Votorantim SP	-	-	-	-	-	99%	100%	100%	100%	100%	100%
134	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-	-	-	-	99%	100%	100%	100%	100%	100%
135	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-	-	-	-	99%	100%	100%	100%	100%	100%
136	Urban Parque	Campinas SP	-	-	-	-	-	100%	97%	100%	100%	100%	100%
	CIPASA		4,54%	1,99%	2,86%	R\$ 72.884.599	R\$ 100.202.954						

EQUITY - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA		RESULTADO ESPERADO (R\$)		% VENDAS			% PoC		
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO
137	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros SE	-	-	-	-	-	89%	100%	100%	100%	100%	100%
138	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás PE	-	-	-	-	-	96%	100%	100%	100%	100%	100%
139	Luar De Arapiraca	Arapiraca AL	-	-	-	-	-	89%	94%	100%	100%	100%	100%
140	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca AL	-	-	-	-	-	91%	94%	100%	100%	100%	100%
141	Luar De Jurity	Caruaru PE	-	-	-	-	-	91%	98%	100%	100%	100%	100%
142	Luar De Sumaré	Caruaru PE	-	-	-	-	-	84%	98%	100%	100%	100%	100%
143	Luar De Caruaru	Caruaru PE	-	-	-	-	-	92%	99%	100%	100%	100%	100%
144	Luar De Canaã	Caruaru PE	-	-	-	-	-	92%	81%	100%	100%	100%	100%
145	Luar Vale Do Assu	Assu RN	-	-	-	-	-	58%	88%	100%	100%	100%	100%
146	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras PB	-	-	-	-	-	53%	100%	100%	100%	100%	100%
147	Luar De Camaçari	Camaçari BA	-	-	-	-	-	83%	96%	100%	100%	100%	100%
148	Luar De Estância	Estância/Aracaju SE	-	-	-	-	-	87%	90%	100%	100%	100%	100%
149	Luar De Itaberaba	Itaberaba BA	-	-	-	-	-	57%	54%	65%	63%	63%	63%
150	Luar De Lagarto	Lagarto SE	-	-	-	-	-	91%	100%	100%	100%	100%	100%
151	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-	-	-	-	90%	97%	100%	100%	100%	100%
152	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-	-	-	-	79%	93%	100%	100%	100%	100%
153	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-	-	-	-	82%	96%	100%	100%	100%	100%
154	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios AL	-	-	-	-	-	99%	100%	100%	100%	100%	100%
155	Luar Do Campestre	Patos PB	-	-	-	-	-	72%	93%	100%	100%	100%	100%
156	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte PE	-	-	-	-	-	37%	48%	80%	85%	85%	85%
157	Luar De Santana	Santana do Ipanema AL	-	-	-	-	-	97%	99%	100%	100%	100%	100%
158	Luar Do Príncipe	Toritama PE	-	-	-	-	-	80%	97%	100%	100%	100%	100%
159	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão PE	-	-	-	-	-	98%	99%	100%	100%	100%	100%
	NOVA COLORADO		5,94%	1,52%	1,52%	R\$ 67.911.345	R\$ 67.911.345						



## PORTFÓLIO

## TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

4° T/21 22,28%

1° T/22 20,56%

2° T/22 19,42%

3° T/22 19,12%

4° T/22 18,79%

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 da 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.

EQUITY - IMÓVEL PARA A RENDA										
Nº DE ATIVOS	EMPREENDIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	CAP RATE	OCUPAÇÃO FÍSICA	VACÂNCIA FINANCEIRA	ÍNDICE DE REAJUSTE	INÍCIO DO CONTRATO	PRAZO DE CONTRATO	ABL
160	Garavelo Center	Goiânia GO	0,26%	9,99% a.a.	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913 m²

EQUITY - SHOPPING				TIR ESPERADA		RESULTADO ESPERADO (R\$)			% DE LOCAÇÃO		% PoC		
Nº DE ATIVOS	EMPREENDIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO
161	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	2,99%	2,21%	1,59%	R\$ 33.775.707	R\$ 31.575.707	95%	93%	100%	100%		

EQUITY - MULTIPROPRIEDADE (RENDA)					TIR ESPERADA		RESULTADO ESPERADO (R\$)	
Nº DE ATIVOS	EMPREENDIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	ATUALIZADO	PREVISTO	ATUALIZADO	
162	Aqualand Park	Salinópolis PA	0,84%	2,82%	2,68%	R\$ 90.524.369	85.109.356,54	

ATIVOS DE BOLSA				
Nº DE ATIVOS	ATIVO	TICKER	%PL	VOLUME
163	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	0,94%	R\$ 17.172.700,62
164	Alphaville SA	AVLL3	0,64%	R\$ 12.730.275,50
165	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	0,41%	R\$ 7.505.517,30
166	Brio Crédito Estruturado	BICE11/16	0,15%	R\$ 2.713.300,00

EQUITY - LANDBANK							
Nº DE ATIVOS	EMPREENDIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
167	Alameda Franca	São Paulo SP	1,02%	1,52%	R\$ 23.975.027	abr-23	Incorporação
168	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,38%	0,76%	R\$ 35.078.858	jan-25	Loteamento
169	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,35%	1,35%	R\$ 159.144.549	mai-23	Condomínio Fechado
170	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,35%	1,44%	R\$ 14.930.727	mar-23	Incorporação
171	Parque 47	Araguaína TO	0,24%	1,24%	R\$ 38.287.418	mar-23	Loteamento
172	Campos do Jordão	Campos Do Jordão SP	0,23%	2,23%	R\$ 133.848.383	jul-23	Multipropriedade
173	Chanés	São Paulo SP	0,16%	1,41%	R\$ 10.775.798	abr-23	Incorporação
174	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,12%	0,50%	R\$ 10.498.050	jun-23	Loteamento
175	Rua 12-A	Goiânia GO	0,09%	2,08%	R\$ 5.241.395	mar-23	Incorporação
176	Max Ipê	Goiânia GO	0,07%	1,68%	R\$ 13.371.388	jun-23	Incorporação
177	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,07%	1,12%	R\$ 12.040.762	set-23	Loteamento
178	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande MT	0,06%	1,74%	R\$ 25.714.354	out-23	Loteamento
179	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia GO	0,06%	0,91%	R\$ 11.469.519	mar-23	Loteamento
180	Tectus Ecovillage Residence	Toledo PR	0,04%	1,61%	R\$ 846.320	abr-23	Incorporação

## PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)
4° T/21 22,28%
1° T/22 20,56%
2° T/22 19,42%
3° T/22 19,12%
4° T/22 18,79%

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 da 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.

EQUITY - LANDBANK							
N° DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENHIMENTO
181	Novo Tempo	Montes Claros MG	0,04%	1,18%	R\$ 12.022.057	mar-23	Loteamento
182	Alpen Park Canela	Canela RS	0,04%	2,46%	R\$ 127.258.431	nov-23	Multipropriedade
183	Condá	Chapecó SC	0,03%	1,83%	R\$ 78.763.833	ago-23	Incorporação
184	Petrolina	Petrolina PE	0,02%	1,43%	R\$ 54.851.954	ago-23	Loteamento
185	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,01%	2,61%	R\$ 6.033.551	abr-23	Incorporação
186	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,00%	1,14%	R\$ 17.626.322	out-23	Loteamento

## PORTFÓLIO - CRI

## Golden Laghetto

## Descrição

## Garantias



Segmento: Multipropriedade  
Localização: Gramado (RS)  
Vencimento: 20/01/2030  
Série: 638ª e 639ª (Sênior e Subordinada)

Coobrigação  
Cessão fiduciária de direitos creditórios  
Alienação fiduciária de quotas  
Fundo de reserva  
Fundo de despesas

Hipoteca  
Fiança

## Urbanes

## Descrição

## Garantias



Segmento: Loteamento  
Localização: Santa Maria (RS)  
Vencimento: 20/03/2028  
Série: 523ª (Sênior)

Alienação fiduciária de quotas da SPE  
Cessão de direitos creditórios  
Fundo de reserva  
Fundo de obras  
Aval

Coobrigação  
Fiança

## Solaris Sul

## Descrição

## Garantias



Segmento: Incorporação Vertical  
Localização: Teresina (PI)  
Vencimento: 20/04/2028  
Série: 547ª (Única)

Alienação Fiduciária  
Cessão fiduciária direitos creditórios  
Coobrigação  
Fiança  
Fundo de reserva

## Solar das Águas

## Descrição

## Garantias



Segmento: Multipropriedade  
Localização: Olímpia (SP)  
Vencimento: 20/11/2025  
Série: 339ª (Sênior)

Coobrigação  
Cessão fiduciária direitos creditórios  
Alienação fiduciária de quotas da SPE  
Fundo de reserva  
Fundo de obras

## Olímpia Park

## Descrição

## Garantias



Segmento: Multipropriedade  
Localização: Olímpia (SP)  
Vencimento: 20/06/2026  
Série: 364ª (Sênior)

Coobrigação  
Alienação fiduciária de quotas da SPE  
Fiança  
Cessão fiduciária direitos creditórios  
Fundo de reserva

## Thermas São Pedro

## Descrição

## Garantias



Segmento: Multipropriedade  
Localização: São Pedro (SP)  
Vencimento: 20/06/2033  
Série: 649ª (Sênior)

Cessão fiduciária de direitos creditórios  
Coobrigação  
Alienação fiduciária de quotas  
Fundo de obras  
Fundo de reserva

Hipoteca  
Fiança

## GVI

## Descrição

## Garantias



Segmento: Multipropriedade  
Localização: Gramado (RS)  
Vencimento: 20/06/2028  
Série: 575ª e 576ª (Sênior)

Coobrigação  
Cessão fiduciária de direitos creditórios  
alienação fiduciária de ações  
Fundo de reserva  
Fundo de obras

## Dos Lados

## Descrição

## Garantias



Segmento: Loteamento  
Localização: Jequitibá (MG)  
Vencimento: 22/04/2024  
Série: 387ª e 388ª (Sênior e Subordinada)

Alienação fiduciária de quotas  
Cessão fiduciária de direitos creditórios  
Coobrigação  
Fundo de obras  
Fundo de reserva

Fiança

PORTFÓLIO - CRI

União do Lago	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Campo Novo do Parecis (MT)</p> <p>Vencimento: 20/11/2031</p> <p>Série: 501ª e 502ª (Sênior e Subordinada)</p>	<p>Fiança</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária de quotas</p>

Fix Laguna	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Porto Nacional (TO)</p> <p>Vencimento: 20/11/2029</p> <p>Série: 519ª (Sênior)</p>	<p>Fiança</p> <p>Aval</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Alienação fiduciária de quotas da SPE</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p>

Charme da Villa	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Olímpia (SP)</p> <p>Vencimento: 20/06/2026</p> <p>Série: 364ª (Sênior)</p>	<p>Coobrigação</p> <p>Alienação fiduciária de quotas da SPE</p> <p>Fiança</p> <p>Cessão fiduciária direitos creditórios</p> <p>Fundo de reserva</p>

OP. Resort	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Porto Seguro (BA)</p> <p>Vencimento: 21/07/2028</p> <p>Série: 586ª (Sênior)</p>	<p>Coobrigação</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária de ações</p> <p>Fundo de reserva</p>

Bourbon	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Time-Sharing</p> <p>Localização: Foz do Iguaçu (PR)</p> <p>Vencimento: 22/05/2029</p> <p>Série: 465ª e 466ª (Sênior e Subordinada)</p>	<p>Coobrigação</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária de quotas</p> <p>AvalFundo de reserva</p> <p>Coobrigação</p> <p>Fiança</p>

Quaresmeira	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Trindade (GO)</p> <p>Vencimento: 20/01/2032</p> <p>Série: (191ª/193ª) e (192ª/194ª) (Sênior e Sub.)</p>	<p>Coobrigação</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de Obra</p>

Florata	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Condomínio</p> <p>Localização: Santo Antônio de Goiás (GO)</p> <p>Vencimento: 20/06/2033</p> <p>Série: 01ª (Única)</p>	<p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Coobrigação</p> <p>Alienação fiduciária de quotas</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de despesas</p>

NG 30	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Caldas Novas (GO)</p> <p>Vencimento: 22/07/2026</p> <p>Série: 608ª (Sênior)</p>	<p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária de quotas</p> <p>Fiança</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de despesas</p>

## PORTFÓLIO - LOTEAMENTO

## Pérola do Tapajós

## Descrição



VGv: R\$ 88,08 milhões  
Localização: Itaituba (PA)  
Quant. de unidades: 1.175  
Área vendável: 56.800 m<sup>2</sup>

## Residencial Cidade Nova II

## Descrição



VGv: R\$ 74,65 milhões  
Localização: Imperatriz (MA)  
Quant. de unidades: 1.677  
Área vendável: 201.876 m<sup>2</sup>

## Residencial Jardim do Éden

## Descrição



VGv: R\$ 83,81 milhões  
Localização: Águas Lindas (GO)  
Quant. de unidades: 1.187  
Área vendável: 272.000 m<sup>2</sup>

## Residencial Jardim Europa

## Descrição



VGv: R\$ 122,63 milhões  
Localização: Formosa (GO)  
Quant. de unidades: 1.845  
Área vendável: 393.426 m<sup>2</sup>

## Parque Benjamin

## Descrição



VGv: R\$ 31,55 milhões  
Localização: Hidrolândia (GO)  
Quant. de unidades: 425  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

## Residencial Morro dos Ventos

## Descrição



VGv: R\$ 7,11 milhões  
Localização: Rosário Oeste (MT)  
Quant. de unidades: 119  
Área vendável: 27.845 m<sup>2</sup>

## Residencial Laguna

## Descrição



VGv: R\$ 15,07 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 199  
Área vendável: 49.200 m<sup>2</sup>

## Cidade Viva Campo Verde

## Descrição



VGv: R\$ 51,51 milhões  
Localização: Campo Ver. (MT)  
Quant. de unidades: 565  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

## Esmeralda do Tapajós

## Descrição



VGv: R\$ 115,19 milhões  
Localização: Itaituba (PA)  
Quant. de unidades: 1.350  
Área vendável: 140.000 m<sup>2</sup>

## Residencial Cidade Nova I

## Descrição



VGv: R\$ 103,71 milhões  
Localização: Imperatriz (MA)  
Quant. de unidades: 2.536  
Área vendável: 599.912 m<sup>2</sup>

## Cidade Viva São Domingos

## Descrição



VGv: R\$ 19,20 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 191  
Área vendável: 37.440 m<sup>2</sup>

## Loteamento Bandeirantes

## Descrição



VGv: R\$ 28,15 milhões  
Localização: Curionópolis (PA)  
Quant. de unidades: 575  
Área vendável: 149.000 m<sup>2</sup>

PORTFÓLIO - LOTEAMENTO

Nome do Loteamento	Descrição	Nome do Loteamento	Descrição	Nome do Loteamento	Descrição
Park Jardins	 <p>                     VGV: R\$ 117,48 milhões                      Localização: Açailândia (MA)                      Quant. de unidades: 2.224                      Área vendável: 427.375 m<sup>2</sup> </p>	Jardim dos Ipês	 <p>                     VGV: R\$ 109,59 milhões                      Localização: Araporã (MG)                      Quant. de unidades: 1.122                      Área vendável: 337.500 m<sup>2</sup> </p>	Residencial Jardim Scala	 <p>                     VGV: R\$ 35,44 milhões                      Localização: Trindade (GO)                      Quant. de unidades: 334                      Área vendável: 57.406 m<sup>2</sup> </p>
Jardim Tropical	 <p>                     VGV: R\$ 22,21 milhões                      Localização: Alto Taq. (MT)                      Quant. de unidades: 296                      Área vendável: 76.600 m<sup>2</sup> </p>	Valle do Açaí	 <p>                     VGV: R\$ 95,31 milhões                      Localização: Açailândia (MA)                      Quant. de unidades: 2.830                      Área vendável: 599.150 m<sup>2</sup> </p>	Jardim Walnyza	 <p>                     VGV: R\$ 32,87 milhões                      Localização: Campina Grande (PB)                      Quant. de unidades: 491                      Área vendável: 105.500 m<sup>2</sup> </p>
Residencial Masterville I	 <p>                     VGV: R\$ 14,16 milhões                      Localização: Nerópolis (GO)                      Quant. de unidades: 169                      Área vendável: 56.157 m<sup>2</sup> </p>	Vila Aurora	 <p>                     VGV: R\$ 32,49 milhões                      Localização: Várzea Grande (MT)                      Quant. de unidades: 498                      Área vendável: 140.000 m<sup>2</sup> </p>	Parque da Mata	 <p>                     VGV: R\$ 36,34 milhões                      Localização: Hidrolândia (GO)                      Quant. de unidades: 448                      Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup> </p>
Residencial Jardim Monte Carmelo	 <p>                     VGV: R\$ 39,00 milhões                      Localização: Cristalina (GO)                      Quant. de unidades: 441                      Área vendável: 114.378 m<sup>2</sup> </p>	Várzea Grande Empreendimentos II	 <p>                     VGV: R\$ 30,82 milhões                      Localização: Várzea Grande (MT)                      Quant. de unidades: 475                      Área vendável: 96.600 m<sup>2</sup> </p>	Petrolina	 <p>                     VGV: R\$ 220 milhões                      Localização: Petrolina (PE)                      Quant. de unidades: 270                      Área vendável: 67.856 m<sup>2</sup> </p>

## PORTFÓLIO - LOTEAMENTO

## Jardim dos Pássaros

## Descrição



VGv: R\$ 24,14 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 221  
Área vendável: 80.410 m<sup>2</sup>

## Quinta da Boa Vista

## Descrição



VGv: R\$ 24,06 milhões  
Localização: Pelotas (RS)  
Quant. de unidades: 343  
Área vendável: 85.922 m<sup>2</sup>

## Park Bahia

## Descrição



VGv: R\$ 174 milhões  
Localização: Luiz Eduardo (BA)  
Quant. de unidades: 1.983  
Área vendável: m<sup>2</sup>

## Parque Ecológico Nunes Neto

## Descrição



VGv: R\$ 22,21 milhões  
Localização: Alto Taq. (MT)  
Quant. de unidades: 296  
Área vendável: 76.600 m<sup>2</sup>

## Parque 47

## Descrição



VGv: R\$ 95,31 milhões  
Localização: Açailândia (MA)  
Quant. de unidades: 2.830  
Área vendável: 599.150 m<sup>2</sup>

## PORTFÓLIO - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

## Residencial Setor Solange

## Descrição



VGv: R\$ 113,45 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 1.698  
Área vendável: 212.186 m<sup>2</sup>

## Portal do Lago I e II

## Descrição



VGv: R\$ 2,12 milhões  
Localização: Catalão (GO)  
Quant. de unidades: 30  
Área vendável: 7.682 m<sup>2</sup>

## Residencial Nova Canaã

## Descrição



VGv: R\$ 2,81 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 44  
Área vendável: 11.440 m<sup>2</sup>

## Jardim Maria Madalena

## Descrição



VGv: R\$ 8,06 milhões  
Localização: Turvânia (GO)  
Quant. de unidades: 150  
Área vendável: 30.156 m<sup>2</sup>

## PORTFÓLIO – CONDOMÍNIO FECHADO

## Portal do Sol Green e Garden

## Descrição



VGV: R\$ 411,65 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 1.000  
Área vendável: 632.947 m<sup>2</sup>

## Teriva Campina Grande

## Descrição



VGV: R\$ 33,89 milhões  
Localização: Camp. Grande (PB)  
Quant. de unidades: 371  
Área vendável: 86.750 m<sup>2</sup>

## Teriva Campina Grande II

## Descrição



VGV: R\$ 24,70 milhões  
Localização: Camp. Grande (PB)  
Quant. de unidades: 247  
Área vendável: 56.925m<sup>2</sup>

## Lotes Alphaville

## Descrição



VGV: R\$ 27,90 milhões  
Localização: Pulverizada  
Quant. de unidades: 170  
Área vendável: N/A

## Flow City

## Descrição



VGV: R\$ 261,00 milhões  
Localização: Cruz (CE)  
Quant. de unidades: 119  
Área vendável: 265.479 m<sup>2</sup>

## Entreverdes

## Descrição



VGV: R\$ 112,460 milhões  
Localização: Lorena (SP)  
Quant. de unidades: 434  
Área vendável: 167.902 m<sup>2</sup>

## Residencial Masterville Juína

## Descrição



VGV: R\$ 32,53 milhões  
Localização: Juína (MT)  
Quant. de unidades: 271  
Área vendável: 79.625 m<sup>2</sup>

## Terras Alpha

## Descrição



VGV: R\$ 355,92 milhões  
Localização: Senador Canedo (GO)  
Quant. de unidades: 1.768  
Área vendável: N/A

## Kota Bulan

## Descrição



VGV: R\$ 159,00 milhões  
Localização: Votuporanga (SP)  
Quant. de unidades: 278  
Área vendável: 57.257 m<sup>2</sup>

## Alphaville Maceió

## Descrição



VGV: R\$ 140,07 milhões  
Localização: Maceió (AL)  
Quant. de unidades: 275  
Área vendável: N/A

## Park Bahia

## Descrição



VGV: R\$ 198,73 milhões  
Localização: Luiz Eduardo (BA)  
Quant. de unidades: 1.983  
Área vendável: 1.175.919 m<sup>2</sup>

## PORTFÓLIO - INCORPORAÇÃO

## Talk Marista

## Descrição



VGv: R\$ 59,52 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 74  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

## Horizonte Flamboyant

## Descrição



VGv: R\$ 202,02 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 130  
Área vendável: 43.888 m<sup>2</sup>

## Duo Sky Garden

## Descrição



VGv: R\$ 39,81 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 156  
Área vendável: 10.229 m<sup>2</sup>

## Gran Life

## Descrição



VGv: R\$ 135,31 milhões  
Localização: Anápolis (GO)  
Quant. de unidades: 454  
Área vendável: 21.777 m<sup>2</sup>

## Pod

## Descrição



VGv: R\$ 120,18 milhões  
Localização: Pinheiros (SP)  
Quant. de unidades: 142  
Área vendável: 9.345 m<sup>2</sup>

## Parque dos Ingleses Londres

## Descrição



VGv: R\$ 151,00 milhões  
Localização: Itu (SP)  
Quant. de unidades: 324  
Área vendável: 21.600 m<sup>2</sup>

## Parque dos Ingleses Liverpool

## Descrição



VGv: R\$ 98,00 milhões  
Localização: Itu (SP)  
Quant. de unidades: 432  
Área vendável: 21.600 m<sup>2</sup>

## Soho Bueno

## Descrição



VGv: R\$ 48,98 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 113  
Área vendável: 10.528 m<sup>2</sup>

## B. Great

## Descrição



VGv: R\$ 128,39 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 277  
Área vendável: 24.682 m<sup>2</sup>

## Max Serra Dourada

## Descrição



VGv: R\$ 39,18 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 229  
Área vendável: 11.241 m<sup>2</sup>

## Tempus Palme

## Descrição



VGv: R\$ 113,70 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 149  
Área vendável: 29.304 m<sup>2</sup>

## Wish Morumbi

## Descrição



VGv: R\$ 49,62 milhões  
Localização: Araraquara (SP)  
Quant. de unidades: 129  
Área vendável: 9.535 m<sup>2</sup>

## PORTFÓLIO - INCORPORAÇÃO

## Jardim Gramado

## Descrição



VGV: R\$ 115,95 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 247  
Área vendável: 24.750 m<sup>2</sup>

## Wish Park Faber

## Descrição



VGV: R\$ 36,60 milhões  
Localização: São Carlos (SP)  
Quant. de unidades: 77  
Área vendável: 6.531 m<sup>2</sup>

## Vitta Novo Mundo

## Descrição



VGV: R\$ 21,19 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 132  
Área vendável: 5.606 m<sup>2</sup>

## Liv Urban Marista

## Descrição



VGV: R\$ 58,10 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 180  
Área vendável: 43.888 m<sup>2</sup>

## Rua 12-A

## Descrição



VGV: R\$ 68,60 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 150  
Área vendável: 14.583 m<sup>2</sup>

## Vila Mariana

## Descrição



VGV: R\$ 35,00 milhões  
Localização: Cubatão (SP)  
Quant. de unidades: 77  
Área vendável: 2.950 m<sup>2</sup>

## Natto Bueno Design

## Descrição



VGV: R\$ 49,20 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 83  
Área vendável: 10.528 m<sup>2</sup>

## Tectus Ecovillage Residence

## Descrição



VGV: R\$ 37,99 milhões  
Localização: Toledo (SC)  
Quant. de unidades: 320  
Área vendável: 15.328 m<sup>2</sup>

## Tectus Jardim Roma

## Descrição



VGV: R\$ 28,08 milhões  
Localização: Xancerê (SC)  
Quant. de unidades: 215  
Área vendável: 12.467 m<sup>2</sup>

## Link Clube House

## Descrição



VGV: R\$ 59,66 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 232  
Área vendável: 12.876 m<sup>2</sup>

## Nord

## Descrição



VGV: R\$ 77,79 milhões  
Localização: Jardins (SP)  
Quant. de unidades: 50  
Área vendável: 3.500 m<sup>2</sup>

## Novo Tempo

## Descrição



VGV: R\$ 14,55 milhões  
Localização: Montes Claros (MG)  
Quant. de unidades: 329  
Área vendável: 39.951 m<sup>2</sup>

## PORTFÓLIO - INCORPORAÇÃO

## Chanés

## Descrição



VGV: R\$ 52,37 milhões  
Localização: São Paulo (SP)  
Quant. de unidades: 106  
Área vendável: 10.065m<sup>2</sup>

## Tectus Novittá

## Descrição



VGV: R\$ 78,28 milhões  
Localização: Chapecó (SC)  
Quant. de unidades: 132  
Área vendável: 13.970m<sup>2</sup>

## Galery

## Descrição



VGV: R\$ 51,92 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 128  
Área vendável: 11.045m<sup>2</sup>

## Residencial Braviello

## Descrição



VGV: R\$ 30,02 milhões  
Localização: Sorriso (MT)  
Quant. de unidades: 58  
Área vendável: 7.725 m<sup>2</sup>

## Ventura

## Descrição



VGV: R\$ 169,68 milhões  
Localização: Pinheiros (SP)  
Quant. de unidades: 193  
Área vendável: 10.939 m<sup>2</sup>

## Harmonia

## Descrição



VGV: R\$ 150,09 milhões  
Localização: Vila Madalena (SP)  
Quant. de unidades: 92  
Área vendável: 8.762 m<sup>2</sup>

## Autem

## Descrição



VGV: R\$ 145,30 milhões  
Localização: Jardins (SP)  
Quant. de unidades: 41  
Área vendável: 2.689 m<sup>2</sup>

## Vila Rosa

## Descrição



VGV: R\$ 66,05 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 231  
M Área vendável: 14.131 m<sup>2</sup>

## Max Buriti

## Descrição



VGV: R\$ 44,08 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 192  
Área vendável: 10.649 m<sup>2</sup>

## Max Cidade

## Descrição



VGV: R\$ 58,42 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 346  
Área vendável: 14.219 m<sup>2</sup>

## Alameda Franca

## Descrição



VGV: R\$ 81,25 milhões  
Localização: São Paulo (SP)  
Quant. de unidades: 49  
Área vendável: 3.488 m<sup>2</sup>

## Linea

## Descrição



VGV: R\$ 124,25 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 136  
Área vendável: 29.304 m<sup>2</sup>

## PORTFÓLIO – MULTIPROPRIEDADE

## Aqualand

## Descrição



VGV: R\$ 59,52 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de frações: 13.600  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

## Golden Rersort Laghetto

## Descrição



VGV: R\$ 484,39 milhões  
Localização: Gramado (RS)  
Quant. de frações: 7.590  
Área vendável: 13.638 m<sup>2</sup>

## Reserva Pirenópolis

## Descrição



VGV: R\$ 329,00 milhões  
Localização: Pirenópolis (GO)  
Quant. de frações: N/A  
Área vendável: N/A

## Campos do Jordão

## Descrição



VGV: R\$ 335,75 milhões  
Localização: Campos do Jordão (SP)  
Quant. de frações: 6.854  
Área vendável: 10.843 m<sup>2</sup>

## Pipa Privilege Ocean

## Descrição



VGV: R\$ 167,39 milhões  
Localização: Tibau do Sul (RN)  
Quant. de frações: 4.590  
Área vendável: 5.316 m<sup>2</sup>

## Alpen Canela

## Descrição



VGV: R\$ 419,00 milhões  
Localização: Canela (RS)  
Quant. de frações: 7.675  
Área vendável: 11.241 m<sup>2</sup>

## PORTFÓLIO – CIPASA E NOVA COLORADO

## Cipasa

## Descrição



Localização: pulverizada  
Quant. de ativos: 43

## Nova Colorado

## Descrição



Localização: pulverizada  
Quant. de ativos: 24

## PORTFÓLIO – ATIVOS DE BOLSA

## Alphaville S.A

## Descrição



Ticker: AVLL3

## Brio Crédito Estruturado

## Descrição



Ticker: BICE11

## HGI Créditos Imobiliários

## Descrição



Ticker: HGIC11

## PORTFÓLIO – SHOPPING

## Brasil Center Shopping

## Descrição



Localização: Valparaíso (GO)  
ABL: 9.954 m<sup>2</sup>

## PORTFÓLIO – ATIVO COMERCIAL

## Garavelo Center

## Descrição



Localização: Goiânia (GO)  
ABL: 2.913 m<sup>2</sup>  
Cap rate: 9,99% a.a.

Conheça os fundos da TG Core

Fundo	Tese de Invest.	Taxa de adm.	Taxa de perf.	Negociação	Público-Alvo	Administrador	Classificação ANBIMA
 <b>TGRE</b> TG REAL ESTATE	Ativos imobiliários	1,50% a.a.	30% do que exceder CDI + 1% a.a.	Cetip Fundos 21	Investidores qualificados	XP Investimentos	Híbrido
 <b>TG LIQUIDEZ</b> RENDA FIXA	Renda fixa	0,35% a.a.	N/A	Plataforma	Público Geral	BTG Pactual	Renda Fixa Indexados
 <b>TG REAL</b>	Crédito imobiliário	1,50% a.a.	N/A	Plataforma	Investidores qualificados	BTG Pactual	Renda fixa



## GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	MoU	Sigla em inglês para <i>Memorandum of Understanding</i> . É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
Cap Rate:	Abreviação do termo em inglês " <i>capitalization rate</i> ". De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	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)	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , método contábil para o reconhecimento de receitas à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
Covenant:	Cláusulas impostas pelas instituições financeiras com o objetivo de mitigar os riscos quanto ao recebimento dos recursos emprestados às companhias e estabelecer determinados limites e/ou regras.	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:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento de <i>equity</i> (conforme acima definido), cuja tipologia é caracterizada pela comercialização de frações de unidades imobiliárias, de modo que o tempo de uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.	Triângulo Mineiro:	Composto por 35 municípios, sendo uma das dez regiões do estado de Minas Gerais. É dividido em sete microrregiões: Araxá, Frutal, Ituiutaba, Patos de Minas, Patrocínio, Uberaba e Uberlândia.
Inegibilidade:	Contratos que estão a mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGL:	Valor Geral de Locação.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Valor Presente	Somatório do fluxo de caixa futuro de um dado investimento, descontado pelo custo de oportunidade do capital do investidor (Fundo). A determinação do custo de oportunidade do capital do Fundo, representado por uma taxa, pode ser majorado ou minorado a depender de critérios qualitativos identificados pelo Gestor para cada operação, com base em sua expertise.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação máxima, de 15%.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Waiver:	É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a credores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.	MoU	Sigla em inglês para <i>Memorandum of Understanding</i> . É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.
Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.		

## 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 o Material de Divulgação 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
INFORME MENSAL





**TGAR11**