



RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

NOV - 22

✉ ri@tgcore.com.br

📷 [tgar11](#)

📷 [somostrinus](#)

🌐 tgcore.com.br

🌐 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\$ R\$ 1.378.976.036

Patrimônio Líquido: R\$ 1.296.364.862

Prazo de Duração: Indeterminado

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Classificação ANBIMA: Híbrido

Código B3: TGAR11 / ISIN: BRTGARCTF009

Público-Alvo: Investidores em geral

Administrador: Vórtx DTVM

Gestor: TG Core Asset

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

Taxa de performance: 30% do que exceder 100% do CDI

Fatores de risco: [Confira aqui](#)

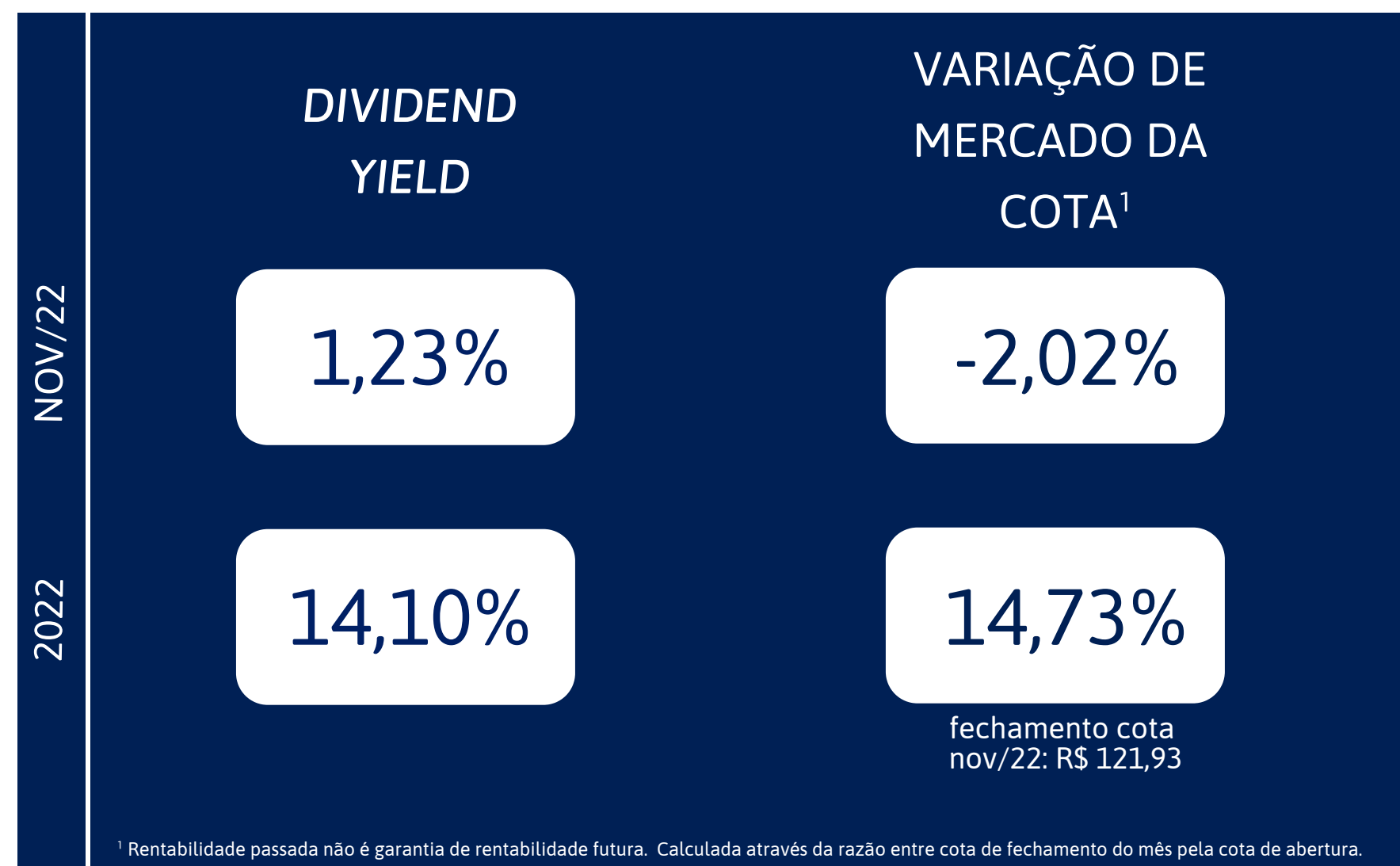
Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

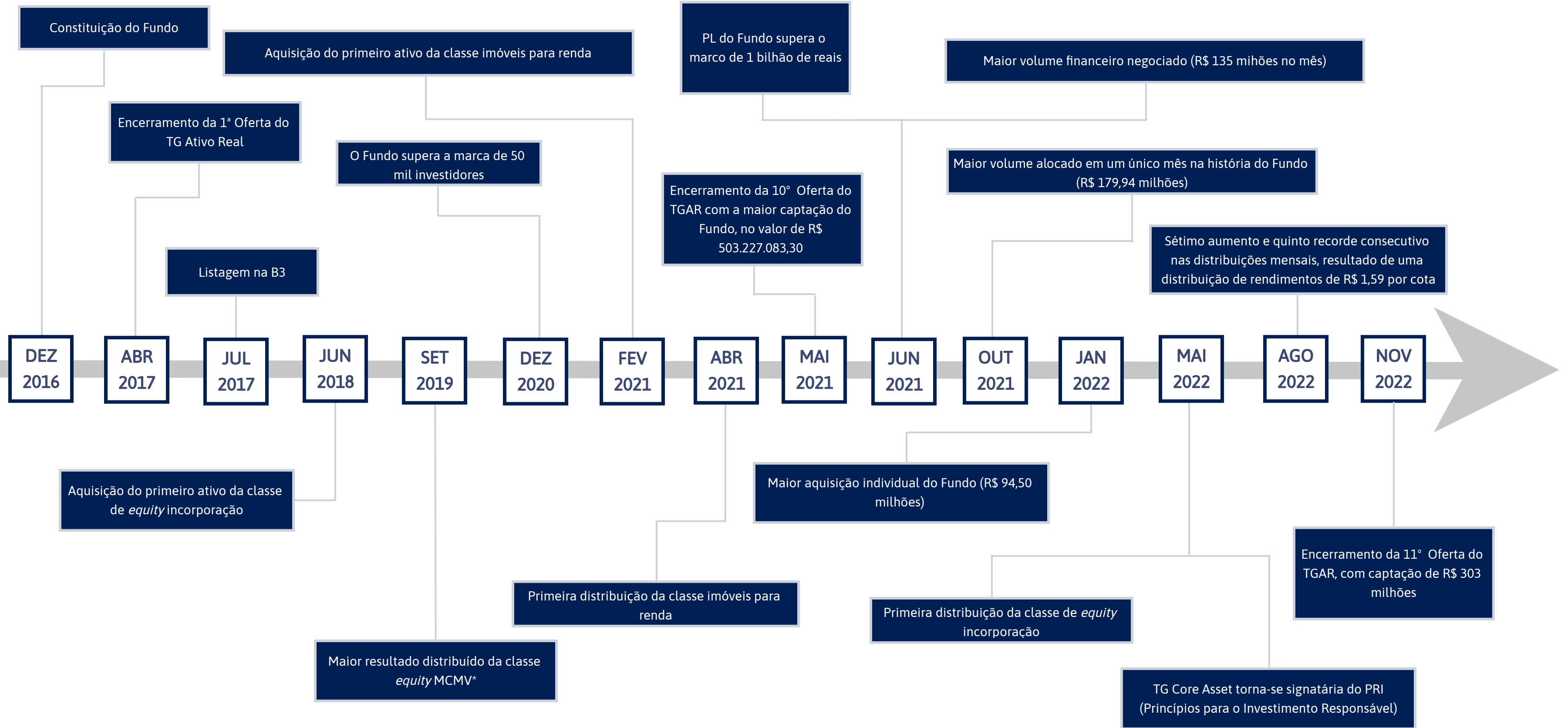
TESE E FUNDAMENTOS DO TGAR11

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

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



HISTÓRICO DO FUNDO



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:

- (i) 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;
- (ii) Em termos de geração de emprego e desenvolvimento regional, mais de 70% dos fornecedores contratados estão localizados no mesmo estado do empreendimento;
- (iii) 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;
- (iv) Em termos de quantidade, 86,5% dos clientes dos empreendimentos investidos pelo Fundo são pertencentes às classes anteriormente mencionadas;
- (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

A partir dessa edição do Relatório Gerencial, apresentamos novidades na identidade visual da marca e, portanto, dos nossos documentos produzidos para o mercado. A evolução faz parte do *rebranding* da holding Trinus.co e abrange todo o seu ecossistema, o que inclui as marcas Trinus, TG Core e todos os fundos geridos pela casa. O objetivo é sintetizar nessa nova estética o nosso formato colaborativo de trabalhar e o propósito que desejamos entregar aos nossos clientes e parceiros.

RESULTADOS DE NOVEMBRO

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,50 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 121,93), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,23%, ou, em termos anualizados, de 15,80%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 17,23 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 15,26%. O valor distribuído no mês segue em linha com as distribuições dos meses anteriores, reflexo da maturação da carteira do TGAR.

Conforme mencionado no Relatório Gerencial do mês anterior, no dia 22/nov ocorreu o encerramento da 11ª Oferta do Fundo, com captação de R\$ 303 milhões ([clique aqui para acessar o documento](#)). Apesar de inferior ao montante base, de R\$ 480 milhões, a Gestora avalia o resultado da emissão como positivo, tendo em vista os desafios que as incertezas políticas e o

elevado patamar de juros têm trazido às cotações dos ativos de renda variável. Apesar do cenário desafiador, em 2022 o TG Ativo Real apresentou seis meses consecutivos de recorde de distribuição de rendimentos. Ademais, a Gestão reitera que, dado o montante base da emissão, o pipeline disponível é significativamente superior ao caixa, o que deve se traduzir em um bom ritmo de alocação de recursos.

Como evento subsequente, é importante pontuar que os recibos de subscrição provenientes da 11ª Oferta foram convertidos em cotas no dia 06/dez sob o código de negociação TGAR11 ([clique aqui para acessar o documento](#)).

Por fim, com relação à projeção de rendimentos, a Gestão entende que não deve haver impacto relevante advindo da 11ª emissão, devido a três principais fatores, a saber: (i) o volume captado possui representatividade limitada quando comparado ao patrimônio líquido do Fundo antes da emissão; (ii) a alocação dos recursos ocorrerá com celeridade; e (iii) o estágio de maturação dos ativos que é previsto no pipeline é de médio a avançado. Após as ponderações anteriormente expostas, a Gestão estima que os rendimentos dos próximos 5 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.

183 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 106 MUNICÍPIOS

O TG Ativo Real encerrou o mês de novembro com 59,95% 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 rendimentos do Fundo; (ii) número de lançamentos, com sucesso de vendas durante os eventos; (iii)

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Cenário Macro

O mês de novembro foi marcado pela formação da equipe de transição do novo governo, eleito ao fim de outubro, bem como pelas articulações políticas para as indicações para os ministérios. Também foram de grande relevância no período as discussões para a formulação da Proposta de Emenda Constitucional (PEC) da transição. Os nomes convidados para a equipe de transição trouxeram, na visão do mercado, uma sinalização negativa sobre a provável composição ministerial do novo governo e seu viés ideológico para a condução da política fiscal do país. Como evento subsequente, em dezembro, alguns nomes aventados pelo mercado se confirmaram como futuros ministros.

A PEC da transição, por sua vez, tem como objetivo viabilizar as promessas de campanha do governo eleito sem que haja descumprimento do teto de gastos públicos, o qual foi estabelecido em 2016, no governo Michel Temer, com Henrique Meirelles como responsável pelo Ministério da Fazenda. O escopo da proposta é o de autorizar o governo a extrapolar o teto de gastos públicos em um determinado valor e por um determinado espaço de tempo. As tratativas iniciais sobre o dimensionamento da PEC traziam a proposta de um valor extra teto de R\$ 175 bilhões por período indeterminado. A reação do mercado foi bastante negativa.

Diante do cenário acima exposto, no mês de novembro o

Ibovespa recuou 3,06%. Tendo em vista que uma política fiscal mais relaxada tende a se refletir em uma inflação estruturalmente mais alta e, conseqüentemente, em juros mais elevados, os ativos do setor imobiliário, mais sensíveis à Selic, recuaram ainda mais. No penúltimo mês do ano, o IMOB, índice de ações do setor imobiliário negociadas em bolsa, recuou 16,57%. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX), por sua vez, caiu 4,15%.

Como evento subsequente, a PEC da transição sofreu certa “desidratação”, sendo aprovada com o montante de R\$ 145 bilhões de recursos “extra teto”, e por um ano, apenas. O mercado reagiu bem, todavia, ainda não há informações suficientes para traçar um perfil para o próximo governo.

Apesar do cenário ainda incerto, a Gestão reforça que o TGAR, iniciado em 2016, com seu grau de maturidade, apresenta aspectos defensivos, quais sejam: alocação pulverizada do portfólio (106 municípios), focada em regiões correlacionadas ao agro que, em momentos de crise, historicamente mostraram-se mais resilientes (veja a seção “Portfólio”); foco habitacional, com destaque à primeira moradia, o que resulta em uma carteira com menor inadimplência (as famílias cortam muitas despesas antes da parcela da moradia); grande parte da carteira em empreendimentos performados, com adensamento populacional, o que contribui para a saúde da carteira.

empreendimentos atingindo 100% de PoC, passando a gerar receita para o TG Ativo Real; e (iv) *ticket* médio elevado, fazendo com que a venda de poucas unidades resulte em um VGV relevante.

Neste mês ocorreu o lançamento de dois empreendimentos: (i) Quinta da Boa Vista, loteamento residencial localizado em Pelotas (RS); e (ii) Várzea Grande Empreendimentos I (com nome oficializado para Vila Aurora), loteamento residencial localizado em Várzea Grande (MT). Para mais detalhes veja a seção “Loteamento”.

A classe de Certificados de Recebíveis Imobiliários também teve um destaque no mês de novembro, no total, foram adquiridas 7 operações, no montante de R\$ 87 milhões (veja a seção “Certificados de Recebíveis Imobiliários”).

Por fim, houve a entrada de um novo ativo de *equity* para a carteira do Fundo, o Residencial Life In (veja a seção “Incorporação”).

A TG Core Asset gostaria de ouvir sua opinião sobre os relatórios produzidos para o TGAR. Para contribuir [clique aqui para acessar o link](#) com a nossa pesquisa de satisfação.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Loteamento 59,95% do PL (inclui landbank, carteira de recebíveis, Cipasa e Nova Colorado)

A classe de *equity* loteamento é responsável por 59,95% do PL do Fundo, sendo composta por 109 empreendimentos, dos quais 97 estão com obras e/ou vendas iniciadas (57,80% do PL) e 12 ainda não iniciaram nenhuma atividade comercial ou construtiva, sendo, portanto, considerados *landbank* (2,15% do PL).

Conforme mencionado no início deste relatório, no mês, houve o lançamento de dois empreendimentos, abaixo detalhados.

O primeiro é o Quinta da Boa Vista, loteamento residencial localizado em Pelotas (RS). O empreendimento é composto por 343 lotes, com VGV estimado de R\$ 24,06 milhões. No consolidado mensal foram comercializadas 25 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,13 milhões.

O segundo ativo, denominado Vila Aurora, trata-se de um loteamento aberto localizado na cidade de Várzea Grande (MT). O ativo é composto por 513 unidades com VGV estimado de R\$ 55,16 milhões. O empreendimento teve um bom fluxo de vendas durante o lançamento e, no consolidado mensal, foram comercializadas 136 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 13,27 milhões. Além das vendas citadas, ainda foram firmadas 53 propostas de comercialização, totalizando um VGV estimado de R\$ 5,30 milhões.

Em relação às vendas, no mês, os empreendimentos que se destacaram foram: (i) Residencial Jardim Europa, com 33 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,59 milhões; (ii) Pérola do Tapajós, com 16 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,81 milhão; (iii) Valle do Açaí, com 38 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,14 milhões; (iv) Residencial Cidade Nova I, com 15 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 732 mil; e (v) Park Jardins, que no mês comercializou 22 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,65 milhão.

Por fim, vale enfatizar o trabalho ativo que vem sendo realizado para impulsionar o desempenho de vendas dos empreendimentos, tais como: (i) campanhas de marketing, com divulgações em outdoors e estratégias digitais; e (ii) parceria com corretores locais.

CIPASA/Nova Colorado 6,32% 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 novembro, os empreendimentos da carteira tiveram o melhor desempenho do ano com a venda de 60 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 8,51 milhões. O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Alvorá Villágio com 26 comercializações, totalizando um VGV vendido de R\$ 2,24 milhões.

Referente à Nova Colorado S.A., vale destacar a abertura das vendas da 2ª etapa do empreendimento Luar de Itaberaba que conta com 646 unidades, das quais 75 foram comercializadas no mês de novembro. No consolidado mensal, considerando todos os 24 empreendimentos da Nova Colorado, foram comercializadas 179 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 8,19 milhões. O destaque do mês vai para o empreendimento Luar do Norte que comercializou 23 unidades, gerando um VGV vendido de, aproximadamente, R\$ 638 mil.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Incorporação 16,81% 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*.

Conforme apresentado na seção "Loteamento" na página imediatamente anterior, a classe de incorporação também possui detalhes específicos: (i) apesar da quantidade de comercializações ser inferior aos loteamentos, as unidades possuem um *ticket* médio elevado, gerando maiores valores de VGV vendido com um menor número de unidades comercializadas; e (ii) apesar de possuir uma maior exposição de capital, essa tipologia possui um fluxo de recebimento temporal inferior aos loteamentos, impulsionado, principalmente, pela fase de desligamento bancário (etapa em que o comprador final encerra suas obrigações com o 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 bancário de incorporações verticais, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

Como destaque da classe, tem-se a entrada do Residencial Life In, incorporação vertical localizada em Goiânia (GO). O

empreendimento é composto por 160 unidades com VGV estimado de R\$ 24,79 milhões. O ativo foi lançado em maio de 2022 e, até o fechamento de novembro, 30% das unidades haviam sido comercializadas.

Por fim, em relação ao desempenho mensal de vendas, os empreendimentos com melhor performance no mês, foram: (i) Parque dos Ingleses Londres com 7 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,75 milhões; (ii) Parque dos Ingleses Liverpool com 4 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,20 milhão; e (iii) Max Buriti, que no referido mês comercializou 4 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,12 milhão.

Multipropriedade (inclui landbank) 9,23% do PL

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).

Com o início do período de alta temporada, os empreendimentos dessa classe tiveram um aumento no fluxo de vendas, com destaque para os ativos: (i) Aqualand, com a venda

de 395 frações, resultando em um VGV vendido de R\$ 17,28 milhões; e (ii) Pipa Privilege Ocean com 179 frações comercializadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 8,03 milhões.

Além do período de alta temporada, outro fator que propicia a elevação do fluxo de vendas nessa classe de empreendimento são as estratégias de comercialização que estão sendo realizadas, tais como: (i) treinamentos para a área comercial dos ativos; e (ii) campanhas de marketing.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Shopping Center 3,88% 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). O Ativo representa 3,88% do PL do Fundo e, ao final do mês de novembro, estava com 81% do espaço locável preenchido.

Desde o início do ano, o shopping tem apresentado uma melhora notável, tanto no fluxo de pessoas, 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 novembro com 100 mil pessoas, uma média diária de, aproximadamente, 3.340. Esse valor representa uma elevação de 97% frente ao mesmo período do ano anterior, um marco importante para o empreendimento.

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

Ativos de bolsa 2,40% do PL

Atualmente, essa classe é composta por três ativos: (i) Brio

Crédito Estruturado (BICE11) (0,18% do PL do Fundo); (ii) HGI Créditos Imobiliários (HGIC11) (1,39% do PL do Fundo); e (iii) Alphaville SA (AVLL3) (0,83% 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 fechamento de 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 meio século de história e é detentora da marca mais conhecida do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão, característica com relevante potencial de geração de sinergias com vários dos empreendimentos que já compõem a carteira do TG Ativo Real.

Imóvel Comercial 0,13% 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.

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 11,96% do PL

O Fundo encerrou o mês de novembro com 11,96% do seu PL alocado em 21 ativos de crédito, cujos lastros são empreendimentos distribuídos em 11 estados, correspondendo ao valor de R\$ 154,99 milhões. A taxa média ponderada de juros da carteira de CRI fechou o mês em inflação + 10,37% a.a.

Em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 87,38% vendidos e com 96,35% das obras concluídas. Ainda nessa linha, a *Loan to Value* (LTV) médio encerrou o mês em 42,65%. 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\$ 154,99 milhões que o TGAR possui alocado nessa classe, ele possui, aproximadamente, R\$ 363 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 novembro, a média aferida foi de 176,56%. 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 novembro de 216,70%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da

INDICADORES DE EXPOSIÇÃO (MÉDIA PONDERADA)*

Razão de Fluxo Mensal

176,56%

Duration

2,49 anos

Obras

96,35%

Taxa Real de Juros

10,37% a.a.

Razão de Saldo Devedor

216,70%

LTV

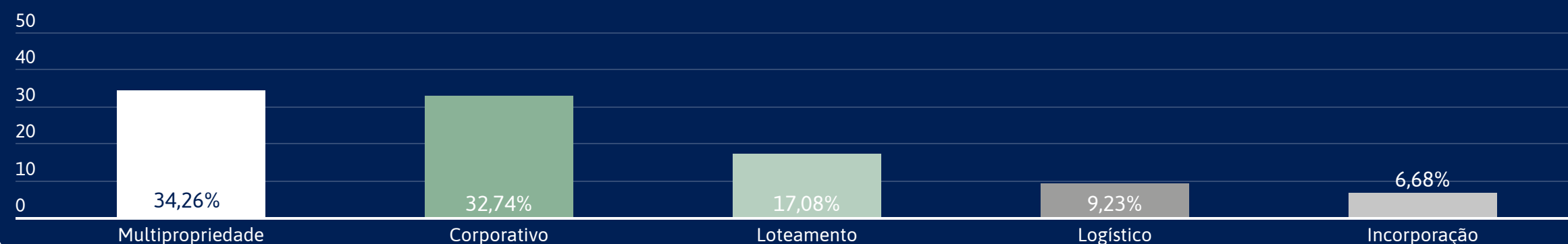
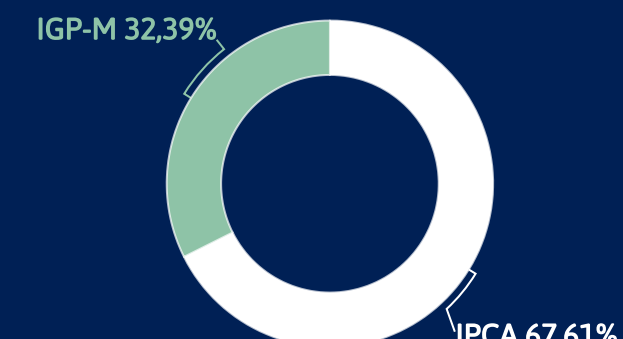
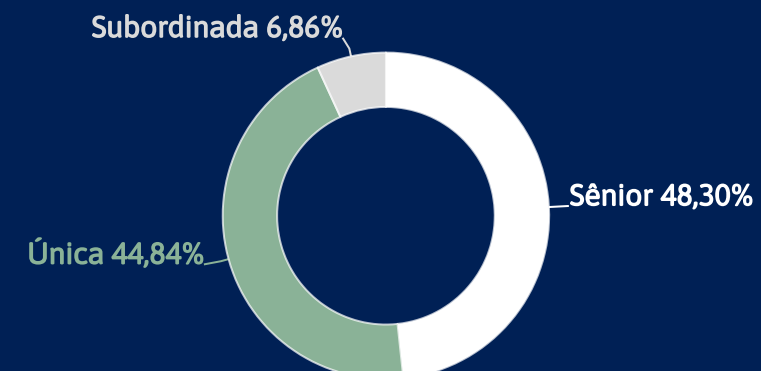
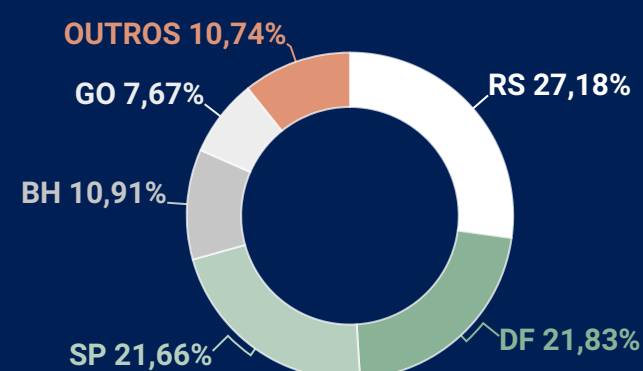
42,65%

Vendas

87,38%

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

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA DE CRI (%)



MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

carteira do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 1,77 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se 2,17 vezes maior que o saldo devedor.

Em relação às movimentações de carteira, no mês de novembro, houve a aquisição de duas novas operações que seguem o perfil de alocação do TG Ativo Real.

O CRI Florata 01^a Série Única com remuneração de IPCA + 11,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos imobiliários decorrentes da venda de lotes do empreendimento denominado Condomínio Florestal Florata, localizado na cidade de Santo Antônio de Goiás (GO). O empreendimento é composto por 196 unidades com VGV estimado de R\$ 44,62 milhões. Ao fim de novembro, 98% das unidades já haviam sido comercializadas. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) coobrigação; (iii) fundo de reserva; (iv) fundo de despesas; (v) alienação fiduciária de quotas; e (vi) fiança.

O CRI Yes Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação é lastreada em uma incorporação vertical residencial localizada em Jundiaí (SP). Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) fiança e coobrigação; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária das participações; (v) aval dos sócios; e (vi) fundo de reserva.

Mais 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. Tratam-se de ativos com menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário. Dado o ingresso dos recursos da 11^a Emissão no caixa, a Gestão julgou como eficiente a montagem de uma carteira tática de crédito imobiliário, que irá ser vendida em mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity* imobiliário, ou crédito imobiliário para carrego. Hoje a carteira já conta com 5 operações, conforme abaixo descritas.

O CRI Esatas 179^a Série Sênior com remuneração de IGP-M + 8,00% a.a. A operação, lastreada em debêntures emitidas pela Esatas Viracopos Administração S.A., tem como objetivo o desenvolvimento de um galpão logístico localizado no Complexo Aeroportuário de Viracopos na cidade de Campinas (SP). O CRI possui como garantia: (i) alienação fiduciária de ações; e (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios.

O CRI Green Towers 239^a Série Única com remuneração de IGP-M + 4,75% a.a. A operação é lastreada no Condomínio Green Towers localizado na cidade de Brasília (DF). O edifício, que possui classificação AAA, é a sede administrativa do Banco do Brasil em Brasília. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de cotas; e (ii) fundo de reserva.

O CRI OPY 319^a Série Única com remuneração de IPCA + 7,36% a.a. A operação é lastreada em debêntures emitidas por uma empresa que atua no ramo de aquisição de imóveis e na prestação de serviços não clínicos para hospitais públicos e privados. Os principais serviços incluem: (i) manutenção de equipamentos; (ii) farmácia; (iii) nutrição, esterilização, manutenção de edifícios; e (iv) TI. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (ii) alienação fiduciária de ações.

O CRI Grupo CEM 395^a Série Sênior com remuneração de IPCA + 7,50% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos de 32 loteamentos, localizados no interior de São Paulo e em Rio Verde (GO). No total, os empreendimentos possuem 12.044 unidades com VGV estimado de R\$ 1,09 bilhão. Como garantia, foram pactuadas: (i) coobrigação; (ii) fiança; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) alienação fiduciária de quotas; e (v) fundo de reserva.

O CRI Tocantins 177^a Série Única com remuneração de IPCA + 7,50% a.a. A operação é lastreada em créditos oriundos de 6 loteamentos localizados no estado do Tocantins. O CRI possui como garantia: (i) fiança; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iv) fundo de reserva.

Além das aquisições supracitadas, houve a venda de três operações: (i) CRI Terra Santa 438^a Série Sênior no valor de R\$

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

10,62 milhões; (ii) CRI Pinheiros 310^a Série Subordinada no valor de R\$ 1,70 milhão; e (iii) CRI Mateus 212^a Série Sênior no valor de R\$ 987 mil.

RENTABILIDADE

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -2,02% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se a cota de fechamento com dividendos. Considerando a cota ex-dividendos, líquida do valor distribuído, o resultado apurado foi de 1,25%. Analisando apenas a distribuição de rendimentos, foi distribuído no mês R\$ 1,50 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 1,23%, ou 120,53% do CDI.

HISTÓRICO DA COTA E VALOR DE MERCADO

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
dez/21	R\$ 121,19	R\$ 119,96	R\$ 132,36	R\$ 1,23	R\$ 1.370.606.980,73
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

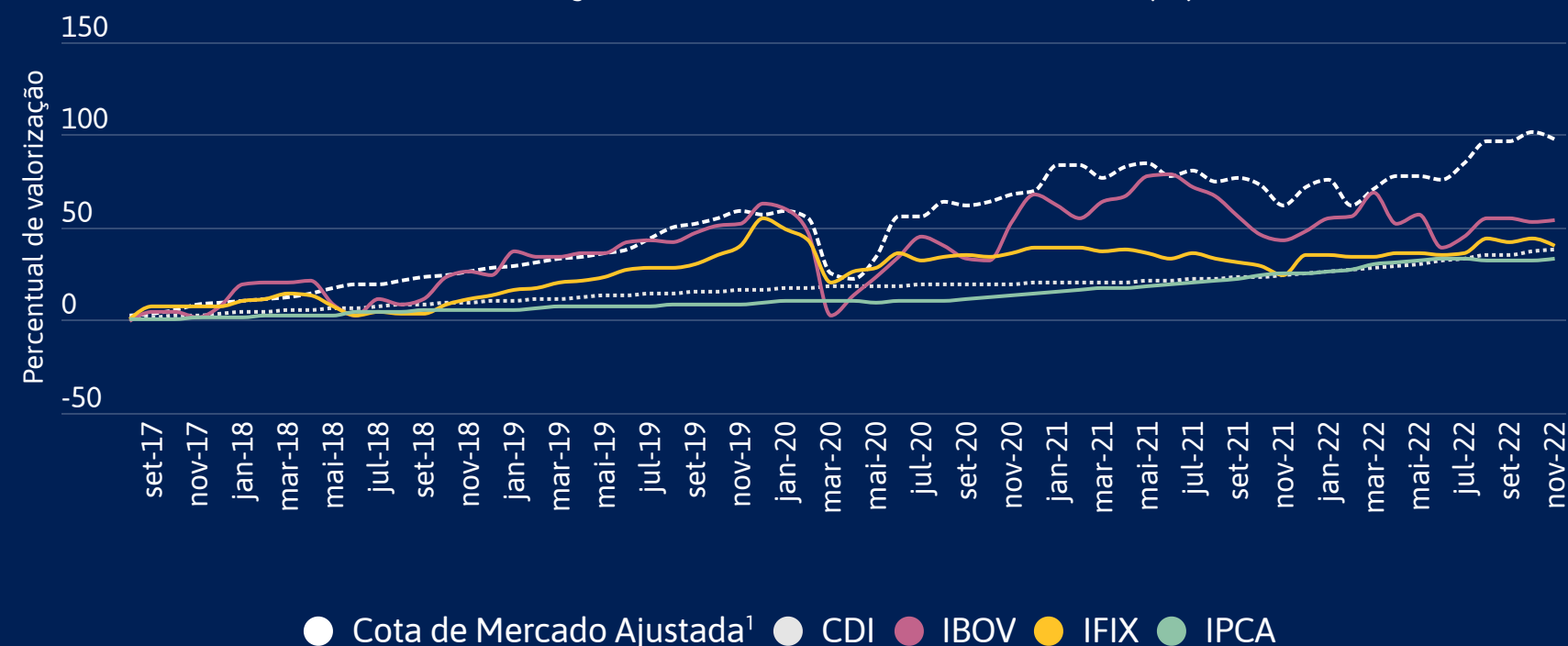
HISTÓRICO DE RENTABILIDADE - VARIAÇÃO DA COTA

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%	-	-	-	4,229%	7,601%	-	3,167%	-	1,054%	1,558%	815%	309%	362%
TGAR 2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,05%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
% DO CDI	5,131%	135%	-	1,595%	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%		14,73%	97,10%
% DO CDI	335%	-	580%	452%	-	-	540%	517%	97%	148,40%	-		132%	250%

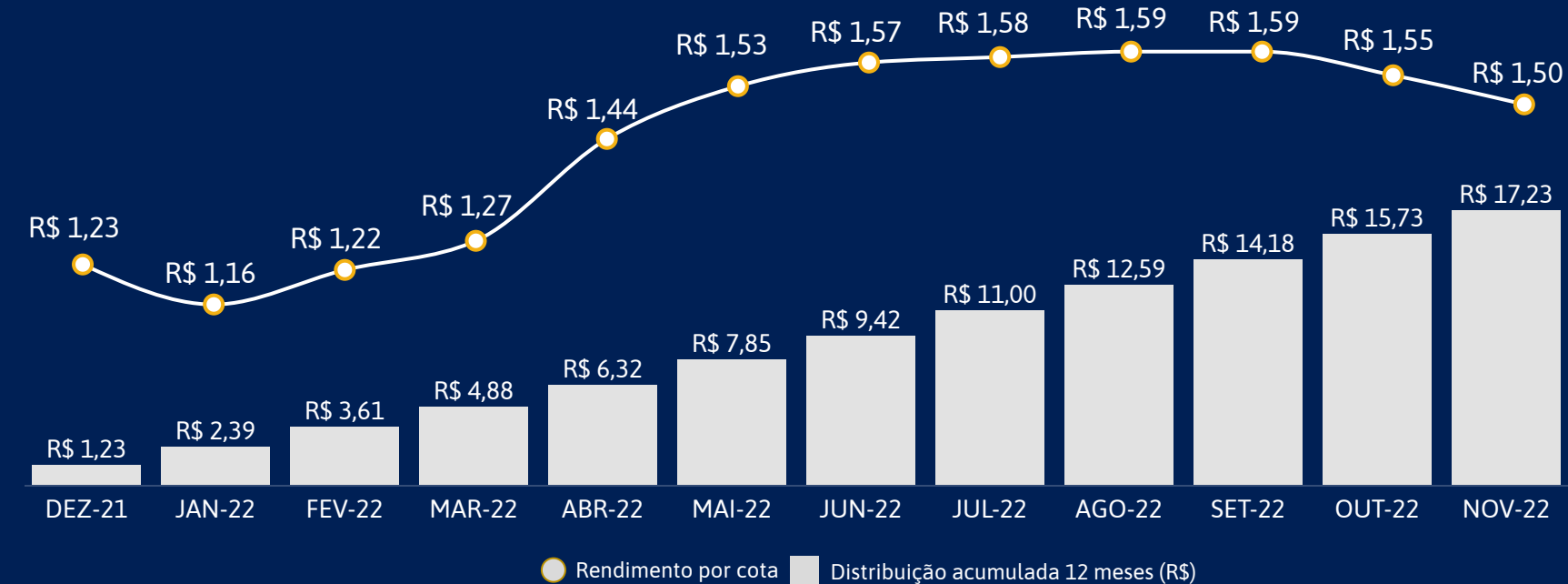
*Início da listagem do fundo na B3.

¹ Cota de mercado ajustada pelos rendimentos distribuídos.

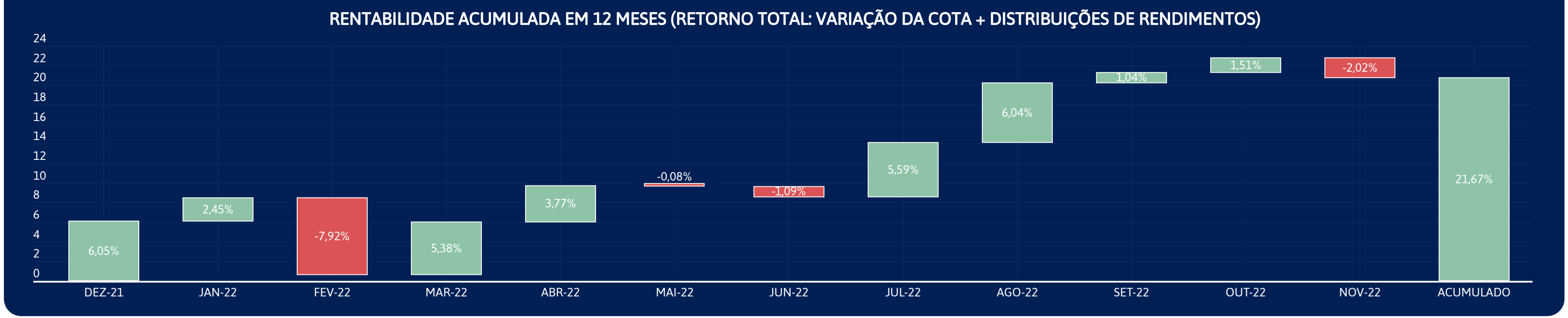
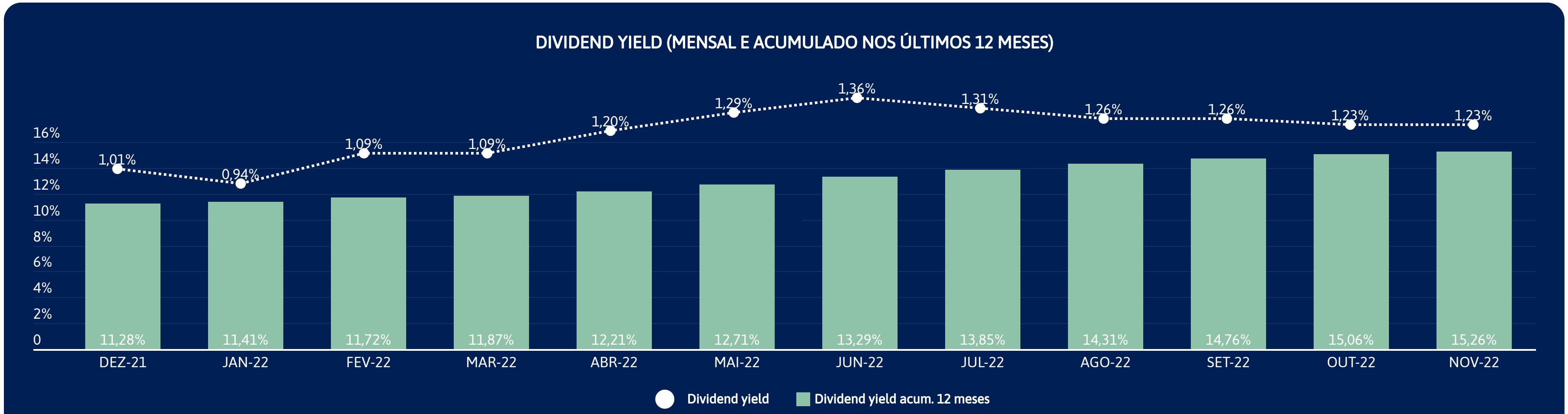
VARIAÇÃO ACUMULADA DE ÍNDICES (%)



DISTRIBUIÇÃO (R\$)



RENTABILIDADE



LIQUIDEZ

O Fundo encerrou o mês de novembro com 87.181 investidores, o valor apurado representa uma elevação de 1,39% frente ao mês anterior e um aumento de 9,53% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês houve movimentação de R\$ 80,92 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 4,05 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%.

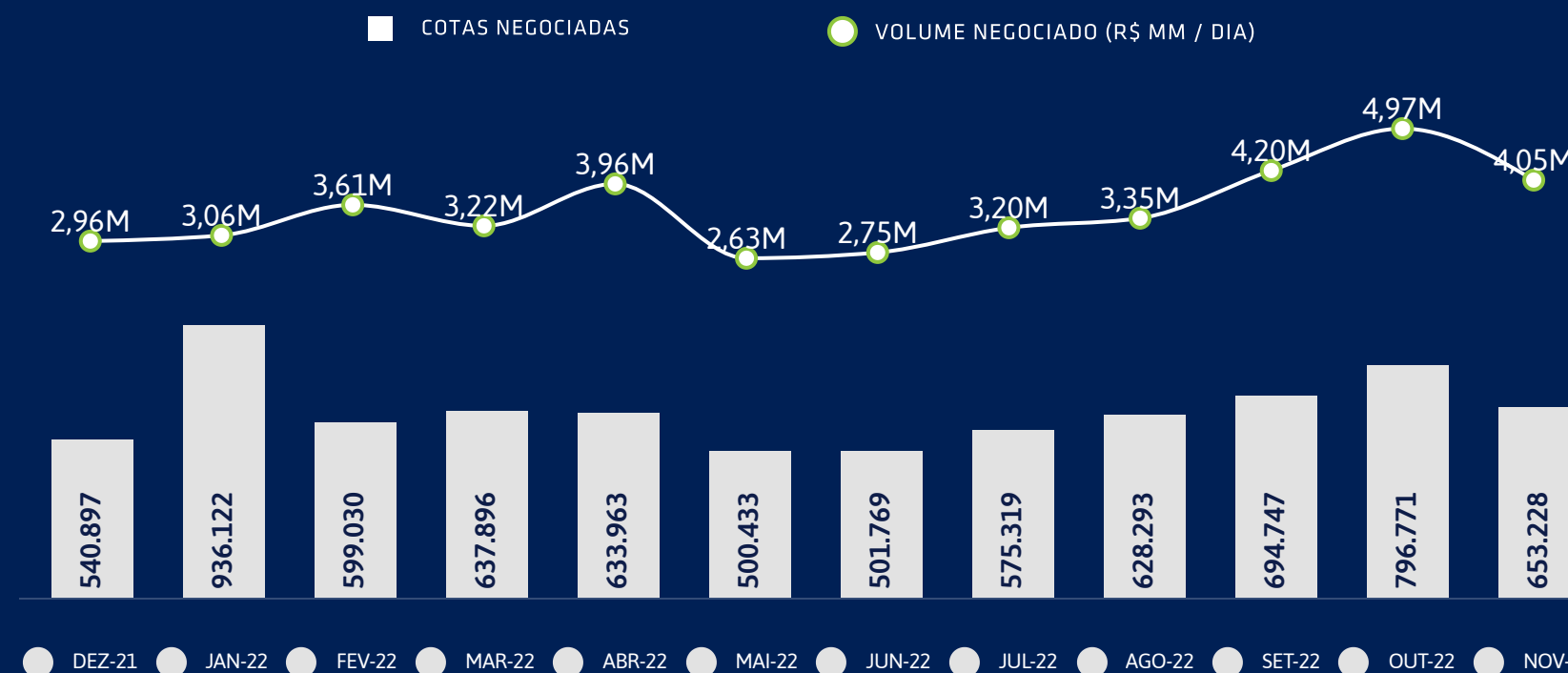
HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
DEZ-21	11.309.572	80.193	R\$ 62.163.500	R\$ 2.960.167	4,8%	100%
JAN-22	11.309.572	80.922	R\$ 64.204.700	R\$ 3.057.367	8,3%	100%
FEV-22	11.309.572	81.126	R\$ 68.560.015	R\$ 3.608.422	5,3%	100%
MAR-22	11.309.572	81.203	R\$ 70.872.675	R\$ 3.221.485	5,6%	100%
ABR-22	11.309.572	82.275	R\$ 75.212.751	R\$ 3.958.566	5,6%	100%
MAI-22	11.309.572	82.841	R\$ 57.871.170	R\$ 2.630.508	4,4%	100%
JUN-22	11.309.572	83.315	R\$ 57.707.486	R\$ 2.747.976	4,4%	100%
JUL-22	11.309.572	83.734	R\$ 67.253.170	R\$ 3.202.532	5,1%	100%
AGO-22	11.309.572	84.528	R\$ 76.962.437	R\$ 3.346.193	5,6%	100%
SET-22	11.309.572	84.117	R\$ 88.291.352	R\$ 4.204.350	6,1%	100%
OUT-22	11.309.572	85.984	R\$ 99.347.810	R\$ 4.967.390	7,0%	100%
NOV-22	11.309.572	87.181	R\$ 80.919.409	R\$ 4.045.970	5,8%	100%

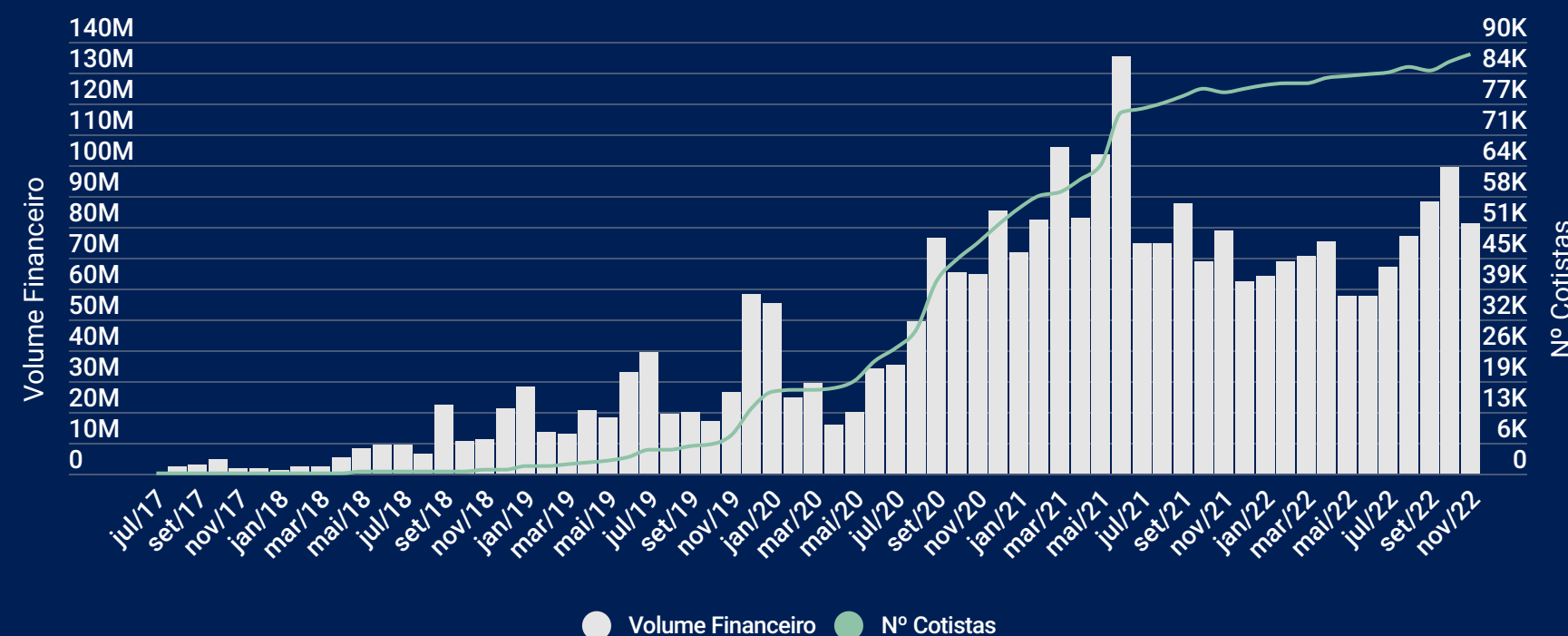
VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO - (JAN/2019-NOV/2022)



LIQUIDEZ DE MERCADO (12 MESES)



EVOLUÇÃO HISTÓRICA DE COTISTAS E VOLUME FINANCEIRO



RESULTADOS

O Fundo aferiu resultado caixa de R\$ 25,41 milhões no mês de novembro. As receitas somaram R\$ 27,20 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,79 milhão.

Em novembro a classe de *equity* loteamento foi responsável por 84% das receitas do TG Ativo Real, sendo o maior resultado advindo da classe desde o início do Fundo, superando o recorde do mês anterior, que havia sido a primeira distribuição na casa do R\$ 20 milhões.

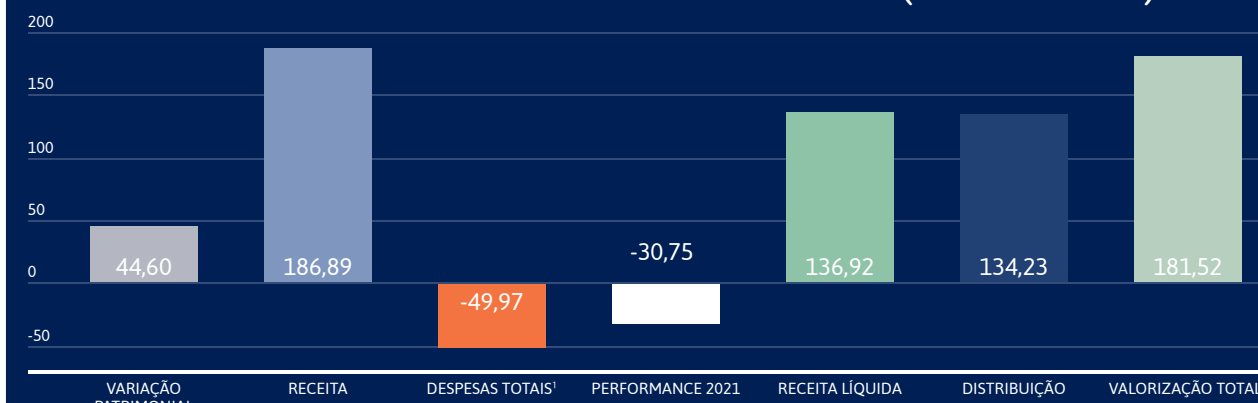
A classe de *equity* incorporação segue mantendo o fluxo de distribuições mensais e, no referido mês, foi responsável por 7,35% dos resultados distribuídos.

Demonstrativo de Resultado ¹	SET-2022	OUT-2022	NOV-2022	2022/1	2022/2
1. Total de Receitas	23.069.041	24.262.922	27.199.427	100.241.727	112.293.577
1.1 CRI	3.338.381	1.039.515	1.623.472	18.293.773	12.383.663
1.2 Recebíveis Loteamentos	224.438	179.179	215.566	1.953.597	1.023.802
1.3 Imóveis para renda	38.591	38.591	38.591	213.388	203.352
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	16.190.232	20.814.171	23.049.950	70.468.460	86.161.391
1.6 Equity Incorporação	2.999.768	2.085.829	1.998.733	5.067.761	11.371.971
1.7 Equity Multipropriedade	-	-	-	864.241	-
1.8 Fundos de Renda Fixa	264.255	105.636	273.116	1.071.257	1.022.343
1.9 Fundos de Investimento Imobiliário	13.376	-	-	2.309.251	127.055
2. Total de Despesas	-2.035.220	-1.875.552	-1.786.403	-10.707.865	-9.272.915
2.1 Taxa de Administração	-151.532	-144.320	-134.307	-819.787	-694.739
2.2 Taxa de Gestão	-1.573.232	-1.505.707	-1.381.553	-8.184.499	-7.259.417
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Comissão	-22.296	-18.361	-20.711	-176.651	-120.868
2.5 Outras Taxas/Despesas	-288.160	-207.165	-249.833	-1.526.929	-1.197.891
3. Resultado - Caixa	21.033.821	22.387.369	25.413.025	89.533.862	103.020.662
4. Rendimento Distribuído	17.982.218	17.529.836	16.964.357	92.625.390	88.327.752

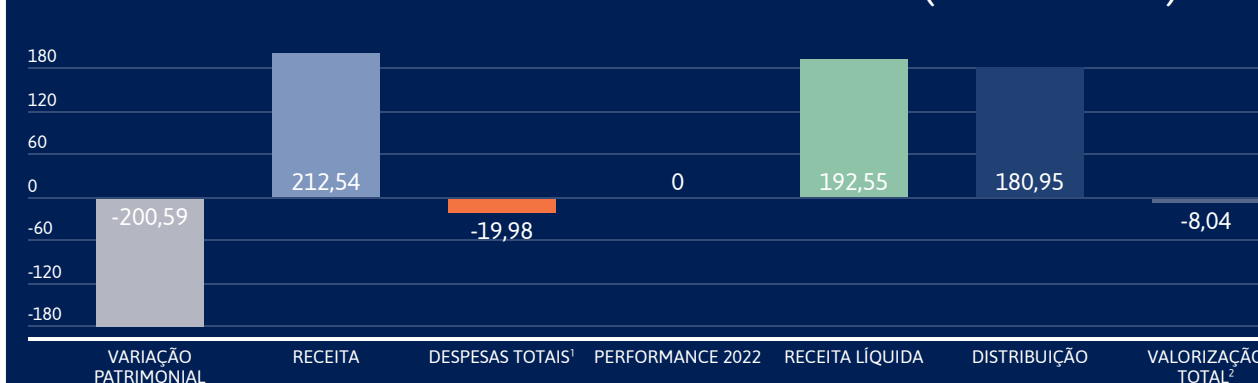
¹Não Auditado.

*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.

DETALHAMENTO RESULTADO - 2021 (R\$ MILHÃO)



DETALHAMENTO RESULTADO - 2022 (R\$ MILHÃO)

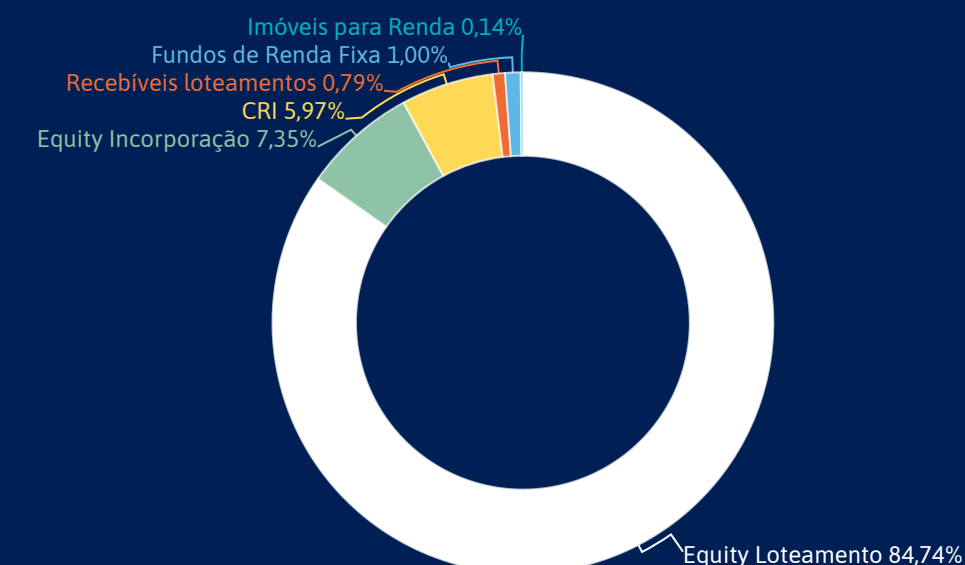


¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

RECEITAS POR TIPOLOGIA

Considera todas as fontes de receita - novembro de 2022



PORTFÓLIO

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

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

1. Participações Societárias (Equity)

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

2. Recebíveis Imobiliários

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

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

DIVERSIFICAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS (% DO PL)¹

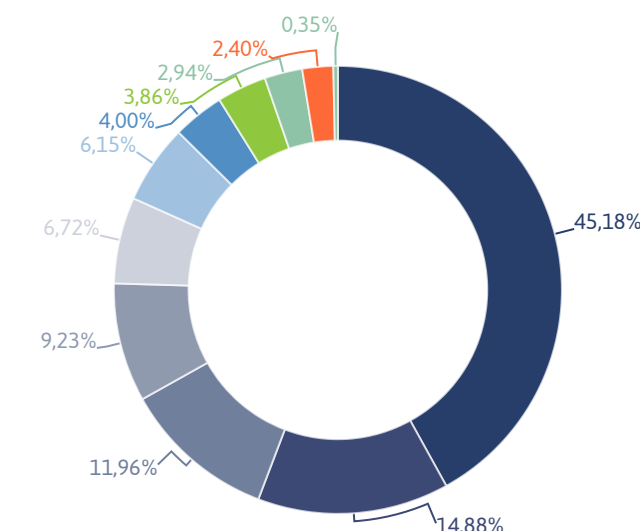


¹Desconsidera % do PL alocado em Renda Fixa, caixa e ativos de bolsa

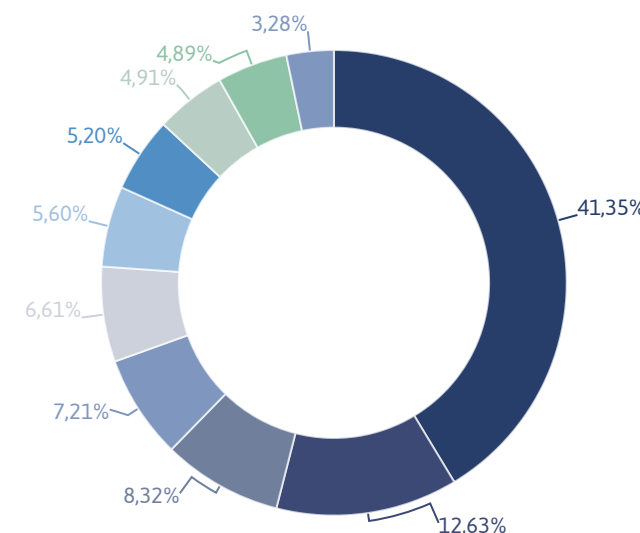
DIVERSIFICAÇÃO (% do PL)

ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR CLASSE

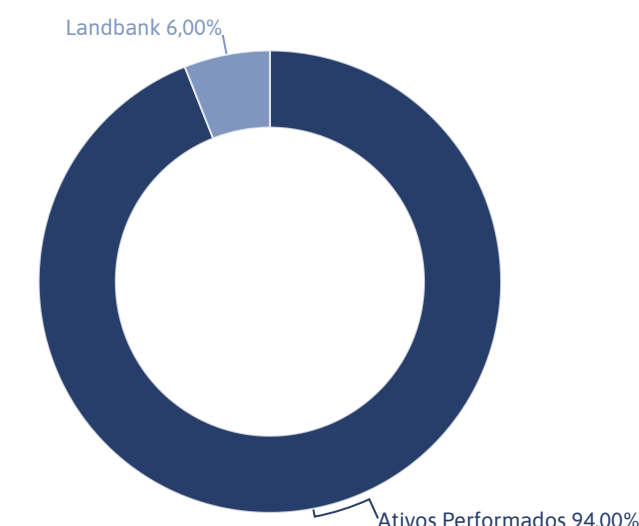
*Despesas e caixa do Fundo não são considerados.



ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR MUNICÍPIO¹



ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR ESTÁGIO¹



PORTFÓLIO

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	638ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 29.093.097	2,24%	136% (>115%)	●	222% (>115%)	●	39,91%	●	2,22	89%	100%
2	Florata	Santo Antônio de Goiás	1ª	IPCA	11,00%	Única	R\$ 9.146.770	0,71%	285% (>100%)	●	145% (>130%)	●	60,48%	●	3,93	98%	100%
3	Solar das Águas	Olímpia	339ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 8.516.246	0,66%	90%(>130%)	●	106% (>110%)	●	45,47%	●	1,53	87%	100%
4	Golden Laghetto	Gramado	639ª	IPCA	13,34%	Subordinada	R\$ 7.414.663	0,57%	94%(>115%)	●	151% (>115%)	●	57,05%	●	2,14	89%	100%
5	Olímpia Park	Olímpia	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 4.791.162	0,37%	201% (>130%)	●	297% (>130%)	●	10,02%	●	1,27	77%	100%
6	Yes	Jundiá	Única	IPCA	12,68%	Única	R\$ 4.282.485	0,33%	N/A		238% (>110%)	●	69,87%	●	3,50	59%	46%
7	GVI	Gramado	575ª / 576ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.193.056	0,32%	179% (>110%)	●	226% (>110%)	●	42,10%	●	2,25	90%	100%
8	Dos Lagos	Jequitibá	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.662.152	0,28%	323% (>120%)	●	264% (>110%)	●	26,88%	●	3,09	89%	99%
9	FIX Laguna	Porto Nacional	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.785.279	0,14%	N/A		334% (>110%)	●	24,74%	●	5,93	82%	100%
10	Dos Lagos	Jequitibá	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.552.852	0,12%	212% (>120%)	●	181% (>120%)	●	38,59%	●	2,86	89%	99%
11	OP Resort	Porto Seguro	586ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.450.001	0,11%	127% (>110%)	●	176% (>110%)	●	49,48%	●	2,16	94%	100%
12	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.431.445	0,11%	327%(>115%)	●	314% (>115%)	●	17,89%	●	2,01	89%	100%
13	Solaris Sul	Teresina	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.229.907	0,09%	238% (>120%)	●	262% (>120%)	●	32,07%	●	2,46	94%	100%
14	Thermas São Pedro	São Pedro	649ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 1.012.665	0,08%	156% (>115%)	●	177% (>110%)	●	27,17%	●	2,57	45%	60%
15	União do Lago	Campo Novo do Parecis	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 919.902	0,07%	458% (>130%)	●	473% (>130%)	●	21,14%	●	3,94	98%	100%
16	Loteamento NG30	Caldas Novas	608ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 834.750	0,06%	N/A		N/A		59,24%	●	3,06	79%	100%
17	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 774.004	0,06%	160% (>110%)	●	132% (>130%)	●	75,84%	●	3,85	97%	100%
18	Charme da Villa	São Paulo	343ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 652.906	0,05%	N/A		N/A		29,31%	●	0,00	100%	100%
19	União do Lago	Campo Novo do Parecis	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 556.752	0,04%	305% (>130%)	●	325% (>130%)	●	30,40%	●	3,72	98%	100%
20	Bourbon	Foz do Iguaçu & Atibaia	465ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 487.746	0,04%	798% (>120%)	●	1.579% (>120%)	●	9,02%	●	0,68	100%	100%
21	Bourbon	Foz do Iguaçu & Atibaia	466ª	IGP-M	16,70%	Subordinada	R\$ 336.980	0,03%	464%(>120%)	●	795% (>120%)	●	15,27%	●	0,67	100%	100%
	Total						R\$ 84.124.820	6,48%	176,56%		216,70%		42,65%		2,49	87,38%	96,35%

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
22	Green Tower	Brasília	239ª	IGP-M	4,75%	Única	R\$ 33.834.782	2,61%	97% (>100%)	●	N/A		73,30%	●	5,54	N/A	N/A
23	OPY	N/A	319ª	IPCA	7,36%	Única	R\$ 16.911.720	1,30%	N/A		N/A		45,00%	●	4,53	N/A	N/A
24	Esatas	Campinas	179ª	IGP-M	8,00%	Sênior	R\$ 14.310.319	1,10%	N/A		N/A		80,00%	●	8,28	N/A	N/A
25	Tocantins	Palmas	177ª	IPCA	7,50%	Única	R\$ 4.670.849	0,36%	153%(>130%)	●	227% (>135%)	●	44,05%	●	2,07	N/A	N/A
26	Grupo CEM	Rio Verde	395ª	IPCA	7,50%	Sênior	R\$ 1.136.578	0,09%	162% (>115%)	●	183% (>140%)	●	45,64%	●	2,90	94%	100%
	Total						R\$ 70.864.248	5,46%	105,36%		218,38%		65,53%		5,58	94%	100%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

2º T/21 19,06%

3º T/21 19,54%

4º T/21 22,28%

1º T/22 20,56%

2º T/22 19,42%

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	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,59%	1,20%	●	1,19%	R\$ 140.173.255	●	R\$ 144.343.327	90%	●	90%	82%	●	86%
28	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,21%	1,57%	●	1,20%	R\$ 63.249.430	●	R\$ 66.805.118	96%	●	91%	100%	●	97%
29	Pêrola do Tapajós	Itaituba PA	3,95%	1,33%	●	2,00%	R\$ 126.431.204	●	R\$ 141.033.704	88%	●	92%	100%	●	100%
30	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3,14%	2,10%	●	1,95%	R\$ 26.915.802	●	R\$ 25.359.423	95%	●	100%	100%	●	100%
31	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,99%	0,79%	●	0,80%	R\$ 88.283.595	●	R\$ 94.370.101	74%	●	64%	69%	●	70%
32	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,84%	1,64%	●	1,20%	R\$ 56.437.986	●	R\$ 55.023.587	76%	●	75%	85%	●	98%
33	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,41%	1,12%	●	1,56%	R\$ 45.446.214	●	R\$ 48.286.807	80%	●	81%	100%	●	100%
34	Lotes Alphaville	Pulverizado	2,36%	1,27%	●	0,98%	R\$ 21.657.998	●	R\$ 22.069.866	33%	●	45%	100%	●	100%
35	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	1,61%	1,29%	●	1,03%	R\$ 8.996.375	●	R\$ 8.514.448	94%	●	98%	80%	●	80%
36	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,58%	0,67%	●	0,68%	R\$ 15.523.178	●	R\$ 16.301.548	96%	●	95%	100%	●	100%
37	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,57%	1,41%	●	0,97%	R\$ 9.651.882	●	R\$ 7.974.916	89%	●	72%	100%	●	100%
38	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	1,45%	1,40%	●	1,47%	R\$ 37.620.228	●	R\$ 47.614.662	95%	●	84%	86%	●	92%
39	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,41%	1,37%	●	1,16%	R\$ 40.862.632	●	R\$ 49.234.313	57%	●	49%	97%	●	97%
40	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,41%	1,43%	●	1,55%	R\$ 24.448.524	●	R\$ 32.897.507	94%	●	96%	100%	●	100%
41	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,21%	1,90%	●	1,93%	R\$ 25.605.110	●	R\$ 29.843.207	93%	●	87%	100%	●	100%
42	Residencial Laguna	Trindade GO	1,17%	0,90%	●	1,36%	R\$ 17.824.547	●	R\$ 19.625.116	100%	●	98%	100%	●	100%
43	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	1,13%	1,41%	●	1,47%	R\$ 6.138.848	●	R\$ 8.666.687	81%	●	86%	83%	●	100%
44	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,96%	1,35%	●	1,09%	R\$ 11.391.818	●	R\$ 13.819.012	67%	●	64%	28%	●	34%
45	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,78%	1,17%	●	1,01%	R\$ 10.827.907	●	R\$ 12.047.991	83%	●	79%	37%	●	39%
46	Flow City	Cruz CE	0,69%	2,26%	●	2,38%	R\$ 8.465.821	●	R\$ 7.619.239	0%	●	26%	0%	●	26%
47	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas RS	0,51%	1,26%	●	1,56%	R\$ 18.051.251	●	R\$ 27.603.308	8%	●	11%	30%	●	34%
48	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,47%	1,44%	●	1,30%	R\$ 77.438.968	●	R\$ 85.164.438	40%	●	42%	16%	●	14%
49	Terras Alpha	Senador Canedo GO	0,39%	1,41%	●	1,22%	R\$ 33.715.655	●	R\$ 43.845.131	78%	●	71%	100%	●	100%
50	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás GO	0,37%	1,45%	●	1,61%	R\$ 2.732.124	●	R\$ 7.699.163	40%	●	48%	50%	●	46%
51	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal MG	0,37%	1,54%	●	0,71%	R\$ 31.743.562	●	R\$ 26.197.984	16%	●	20%	15%	●	14%
52	Entreverdes	Lorena SP	0,36%	1,51%	●	1,45%	R\$ 52.766.466	●	R\$ 58.254.121	14%	●	9%	8%	●	8%
53	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste MT	0,35%	1,04%	●	1,10%	R\$ 8.597.637	●	R\$ 10.354.964	62%	●	64%	100%	●	100%
54	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande PB	0,10%	1,44%	●	1,47%	R\$ 13.360.241	●	R\$ 13.361.717	50%	●	48%	50%	●	50%
55	Vila Aurora	Várzea Grande	0,02%	0,98%	●	1,01%	R\$ 28.120.796	●	R\$ 32.036.468	12%	●	12%	10%	●	10%
			44,41%	1,37%		1,34%	R\$ 1.024.358.258		R\$ 1.120.176.533	79%		79%	85%		88%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

2º T/21 19,06%

3º T/21 19,54%

4º T/21 22,28%

1º T/22 20,56%

2º T/22 19,42%

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	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
56	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,83%	1,26%	●	0,90%	R\$ 152.599.716	●	R\$ 180.485.836	41%	●	41%	100%	●	81%
57	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,62%	1,11%	●	1,61%	R\$ 8.634.594	●	R\$ 15.419.159	100%	●	100%	100%	●	100%
58	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,15%	0,67%	●	0,94%	R\$ 941.546	●	R\$ 2.324.479	100%	●	97%	100%	●	100%
59	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,12%	0,96%	●	1,12%	R\$ 1.681.074	●	R\$ 4.302.757	78%	●	57%	100%	●	100%
Total			6,72%	1,23%		0,97%	R\$ 163.856.930		R\$ 202.532.230	48%		48%	100%		84%

EQUITY - INCORPORAÇÃO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
60	Harmonia	São Paulo SP	2,91%	0,91%	●	1,28%	R\$ 3.215.483	●	R\$ 3.708.215	83%	●	84%	70%	●	97%
61	Autem	São Paulo SP	2,49%	0,96%	●	1,98%	R\$ 2.419.267	●	R\$ 3.240.154	100%	●	100%	98%	●	100%
62	Gran Life	Anápolis GO	1,33%	1,72%	●	1,26%	R\$ 61.505.218	●	R\$ 60.502.455	71%	●	57%	43%	●	26%
63	Nord	São Paulo SP	0,93%	0,95%	●	0,98%	R\$ 561.727	●	R\$ 1.235.027	79%	●	78%	98%	●	100%
64	Pod	São Paulo SP	0,75%	0,96%	●	1,02%	R\$ 785.634	●	R\$ 1.101.235	96%	●	95%	100%	●	100%
65	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,68%	2,50%	●	3,18%	R\$ 10.890.653	●	R\$ 12.652.787	80%	●	83%	91%	●	91%
66	Talk Marista	Goiânia GO	0,62%	1,81%	●	2,02%	R\$ 4.008.575	●	R\$ 4.734.571	60%	●	67%	82%	●	95%
67	B. Great	Goiânia GO	0,62%	2,31%	●	2,60%	R\$ 9.376.088	●	R\$ 12.680.864	32%	●	43%	5%	●	5%
68	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu SP	0,60%	1,80%	●	1,97%	R\$ 6.722.082	●	R\$ 11.127.965	39%	●	50%	29%	●	11%
69	Parque dos Ingleses Londres	Itu SP	0,41%	1,32%	●	2,25%	R\$ 8.150.396	●	R\$ 10.275.370	44%	●	58%	25%	●	10%
70	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,40%	1,69%	●	1,88%	R\$ 2.766.804	●	R\$ 3.450.039	92%	●	89%	37%	●	58%
71	Tempus Palme	Goiânia GO	0,40%	1,72%	●	2,12%	R\$ 7.325.469	●	R\$ 8.360.199	46%	●	50%	12%	●	16%
72	Wish Parque Faber	São Carlos SP	0,38%	2,23%	●	2,50%	R\$ 2.298.521	●	R\$ 2.132.436	77%	●	78%	94%	●	100%
73	Max Serra Dourada	Aparecida De Goiânia GO	0,35%	1,47%	●	1,05%	R\$ 4.937.695	●	R\$ 5.544.729	54%	●	51%	31%	●	42%
74	Galery	Goiânia GO	0,28%	1,57%	●	1,97%	R\$ 2.992.131	●	R\$ 5.511.678	30%	●	50%	0%	●	0%
75	Ventura	São Paulo SP	0,24%	0,96%	●	1,02%	R\$ 835.367	●	R\$ 987.069	98%	●	97%	75%	●	98%
76	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,23%	1,50%	●	0,42%	R\$ 1.435.746	●	R\$ 1.486.992	64%	●	69%	90%	●	98%
77	Tectus Jardim Roma	Xanxerê SC	0,21%	2,15%	●	1,62%	R\$ 7.333.258	●	R\$ 6.808.805	40%	●	32%	22%	●	20%
78	Max Cidade	Goiânia GO	0,20%	1,41%	●	1,64%	R\$ 10.459.269	●	R\$ 12.983.466	10%	●	41%	2%	●	3%
79	Vila Rosa	Goiânia GO	0,20%	2,86%	●	2,42%	R\$ 3.597.693	●	R\$ 3.712.856	20%	●	83%	0%	●	4%
80	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,16%	1,51%	●	1,88%	R\$ 2.839.981	●	R\$ 3.077.580	43%	●	49%	20%	●	35%
81	Max Buriti	Goiânia GO	0,15%	1,40%	●	1,19%	R\$ 3.376.908	●	R\$ 6.244.551	33%	●	39%	5%	●	11%
82	Linea	Goiânia GO	0,13%	1,25%	●	1,42%	R\$ 2.572.096	●	R\$ 2.832.468	21%	●	31%	0%	●	4%
83	Link club House	Aparecida De Goiânia GO	0,13%	1,44%	●	1,32%	R\$ 3.714.786	●	R\$ 3.595.230	30%	●	65%	16%	●	19%
84	Liv Urban Marista	Goiânia GO	0,09%	2,41%	●	2,00%	R\$ 3.964.725	●	R\$ 2.465.583	77%	●	74%	24%	●	25%
85	Natto Bueno Design	Goiânia GO	0,08%	1,20%	●	1,02%	R\$ 2.739.320	●	R\$ 1.565.901	16%	●	24%	0%	●	18%
86	Soho Bueno	Goiânia GO	0,08%	1,09%	●	2,35%	R\$ 605.500	●	R\$ 2.060.119	78%	●	78%	33%	●	33%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

2º T/21 19,06%

3º T/21 19,54%

4º T/21 22,28%

1º T/22 20,56%

2º T/22 19,42%

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.

Nº DE ATIVOS	EQUITY - CIPASA		TIR ESPERADA				RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC	
	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO
	Cipasa	-	2,89%	1,99%	●	2,86%	R\$ 72.884.599	●	R\$ 100.202.954	-	-	-	-	-
87	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-	-	54%	●	56%	85%	●	95%
88	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-	-	75%	●	88%	100%	●	100%
89	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-	-	100%	●	99%	100%	●	100%
90	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
91	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-	-	84%	●	98%	100%	●	100%
92	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-	-	86%	●	99%	100%	●	100%
93	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-	-	96%	●	100%	100%	●	100%
94	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
95	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-		-	-	-	100%	●	88%	100%	●	100%
96	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-	-	82%	●	98%	100%	●	100%
97	Alvora Nova Iguaçú	Nova Iguaçú RJ	-	-		-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
98	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-	-	50%	●	47%	100%	●	100%
99	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-	-	12%	●	89%	100%	●	100%
100	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-	-	80%	●	99%	100%	●	100%
101	Bosque do Horto	Jundiá SP	-	-		-	-	-	97%	●	89%	100%	●	100%
102	Parque Alvorada Marília	Marília SP	-	-		-	-	-	90%	●	58%	100%	●	100%
103	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-	-	55%	●	68%	100%	●	100%
104	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-	-	62%	●	95%	100%	●	100%
105	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-	-	100%	●	91%	100%	●	100%
106	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim ES	-	-		-	-	-	88%	●	98%	100%	●	100%
107	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
108	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%
109	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-	-	94%	●	100%	100%	●	100%
110	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-	-	94%	●	96%	100%	●	100%
111	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
112	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-	-	95%	●	100%	100%	●	100%
113	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
114	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-	-	97%	●	98%	100%	●	100%
115	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
116	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-	-	95%	●	99%	100%	●	100%
117	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista SP	-	-		-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

2º T/21 19,06%

3º T/21 19,54%

4º T/21 22,28%

1º T/22 20,56%

2º T/22 19,42%

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 - CIPASA				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
118	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	91%	●	97%	100%	●	100%
119	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%	●	92%	100%	●	100%
120	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%	●	39%	35%	●	92%
121	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
122	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
123	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	95%	100%	●	100%
124	Granja Viana	Carapicuíba SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
125	Nova Esplanada	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
126	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
127	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
128	Urban Parque	Campinas SP	-	-		-	-		-	100%	●	97%	100%	●	100%
	Total		2,89%	1,99%		2,86%	R\$ 72.884.599		R\$ 100.202.954	89%		92%	98%		100%

EQUITY - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
	Nova Colorado		3,78%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345	●	R\$ 67.911.345						
129	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros SE	-	-		-	-		-	89%	●	100%	100%	●	100%
130	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe PE	-	-		-	-		-	96%	●	100%	100%	●	100%
131	Luar De Arapiraca	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	89%	●	94%	100%	●	100%
132	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	91%	●	94%	100%	●	100%
133	Luar De Jurity	Caruaru PE	-	-		-	-		-	91%	●	98%	100%	●	100%
134	Luar De Sumaré	Caruaru PE	-	-		-	-		-	84%	●	98%	100%	●	100%
135	Luar De Caruaru	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	99%	100%	●	100%
136	Luar De Canaã	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	81%	100%	●	100%
137	Luar Vale Do Assu	Assu RN	-	-		-	-		-	58%	●	88%	100%	●	100%
139	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras PB	-	-		-	-		-	53%	●	100%	100%	●	100%
140	Luar De Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	83%	●	96%	100%	●	100%
141	Luar De Estância	Estância/Aracaju SE	-	-		-	-		-	87%	●	90%	100%	●	100%
142	Luar De Itaberaba	Itaberaba BA	-	-		-	-		-	57%	●	54%	65%	●	63%
143	Luar De Lagarto	Lagarto SE	-	-		-	-		-	91%	●	100%	100%	●	100%
144	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	90%	●	97%	100%	●	100%
145	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	79%	●	93%	100%	●	100%
146	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	82%	●	96%	100%	●	100%

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

2º T/21 19,06%

3º T/21 19,54%

4º T/21 22,28%

1º T/22 20,56%

2º T/22 19,42%

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 - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
147	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios AL	-	-	-	-	-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%
148	Luar Do Campestre	Patos PB	-	-	-	-	-	-	-	72%	●	93%	100%	●	100%
149	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte PE	-	-	-	-	-	-	-	37%	●	48%	80%	●	85%
150	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca AL	-	-	-	-	-	-	-	97%	●	99%	100%	●	100%
151	Luar Do Príncipe	Toritama PE	-	-	-	-	-	-	-	80%	●	97%	100%	●	100%
152	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão PE	-	-	-	-	-	-	-	98%	●	99%	100%	●	100%
Total			3,78%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345		R\$ 67.911.345						

EQUITY - MULTIPROPRIEDADE				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
153	Aqualand Suítes	Salinópolis PA	5,26%	2,12%	●	1,83%	R\$ 115.483.123	●	R\$ 123.575.558	65%	●	56%	46%	●	44%
154	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,47%	1,13%	●	1,12%	R\$ 11.291.289	●	R\$ 10.362.311	68%	●	93%	100%	●	100%
155	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,41%	1,37%	●	1,45%	R\$ 114.556.937	●	R\$ 156.035.929	3%	●	3%	0%	●	4%
156	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul RN	0,68%	1,94%	●	1,58%	R\$ 46.718.313	●	R\$ 50.128.632	17%	●	36%	1%	●	6%
Total			8,82%	1,82%		1,63%	R\$ 288.049.662		R\$ 340.102.430	52%		52%	44%		44%

Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	Cap rate	Ocupação física	Vacância Financeira	Índice de reajuste	início do contrato	Prazo do contrato	ABL
157	Garavelo Center	Goiânia GO	0,34%	9,99% a.a	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913m²

EQUITY - SHOPPING				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº DE ATIVOS	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
158	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	3,88%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	93%	100%	●	100%

Nº DE ATIVOS	ATIVO	TICKER	% PL	Volume
159	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	1,39%	R\$ 18.000.042,00
160	Alphaville SA	AVLL3	0,83%	R\$ 10.756.449,00
161	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,18%	R\$ 2.293.300,00

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)
2º T/21 19,06%
3º T/21 19,54%
4º T/21 22,28%
1º T/22 20,56%
2º T/22 19,42%

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.

Nº DE ATIVOS	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
162	Alameda Franca	São Paulo SP	1,29%	1,74%	R\$ 24.594.403	fev-23	Incorporação
163	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,58%	1,30%	R\$ 159.144.549	mai-23	Condomínio Fechado
164	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,46%	0,69%	R\$ 35.080.006	jan-25	Loteamento
165	Campos do Jordão	Campos Do Jordão SP	0,41%	2,01%	R\$ 135.246.520	jul-23	Multipropriedade
166	Alpen Park Canela	Canela RS	0,41%	2,30%	R\$ 111.946.814	jun-23	Multipropriedade
167	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,40%	1,44%	R\$ 14.409.944	mar-23	Incorporação
168	Vila Mariana	Cubatão SP	0,40%	1,78%	R\$ 8.704.356	jun-23	Incorporação
169	Parque 47	Araguaína TO	0,33%	1,34%	R\$ 38.454.139	mar-23	Loteamento
170	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia GO	0,24%	0,52%	R\$ 9.182.791	mar-23	Loteamento
171	Tectus Novittá	Chapecó SC	0,24%	2,08%	R\$ 12.543.079	dez-22	Incorporação
172	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,23%	0,48%	R\$ 10.502.160	mar-23	Loteamento
173	Chanés	São Paulo SP	0,15%	1,55%	R\$ 9.887.627	mar-23	Incorporação
174	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,14%	1,03%	R\$ 8.917.874	mar-23	Loteamento
175	Tectus Ecovillage Residence	Toledo PR	0,13%	1,20%	R\$ 846.320	abr-23	Incorporação
176	Max Ipê	Goiânia GO	0,11%	1,53%	R\$ 10.977.291	jun-23	Incorporação
177	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande MT	0,10%	1,27%	R\$ 26.297.196	out-24	Loteamento
178	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,09%	1,56%	R\$ 4.956.975	abr-23	Incorporação
179	Condá	Chapecó SC	0,08%	2,88%	R\$ 78.750.610	mar-23	Incorporação
180	Novo tempo	Montes Claros MG	0,06%	1,30%	R\$ 11.978.812	mar-23	Loteamento
181	Petrolina	Petrolina PE	0,05%	1,43%	R\$ 54.851.954	ago-23	Loteamento
182	Rua 12-A	Goiânia GO	0,05%	1,58%	R\$ 5.157.229	mar-23	Incorporação
183	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,05%	1,11%	R\$ 17.612.209	mar-23	Loteamento
				1,48%	R\$ 820.357.246		

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

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

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

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

Fundo de juros

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

Fiança
Coobrigação

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

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

Fiança
Hipoteca

Dos Lagos
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


Segmento: Loteamento
 Localização: Campo Novo do Parecis (MT)
 Vencimento: 20/11/2031
 Série: 501ª e 502ª (Sênior e Subordinada)

Fiança
 Fundo de reserva
 Cessão fiduciária de direitos creditórios
 Alienação fiduciária de quotas

Fix Laguna
Descrição
Garantias


Segmento: Loteamento
 Localização: Porto Nacional (TO)
 Vencimento: 20/11/2029
 Série: 519ª (Sênior)

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

Charme da Villa
Descrição
Garantias


Segmento: Incorporação
 Localização: São Paulo (SP)
 Vencimento: 22/09/2031
 Série: 343ª (Única)

Coobrigação
 Alienação fiduciária de imóvel
 Fiança
 Cessão fiduciária direitos creditórios
 Fundo de reserva

OP. Resort
Descrição
Garantias


Segmento: Multipropriedade
 Localização: Porto Seguro (BA)
 Vencimento: 21/07/2028
 Série: 586ª (Sênior)

Coobrigação
 Cessão fiduciária de direitos creditórios
 Alienação fiduciária de ações
 Fundo de reserva

Bourbon
DESCRIÇÃO
Garantias


Segmento: Time-Sharing
 Localização: Foz do Iguaçu (PR)
 Vencimento: 22/05/2029
 Série: 465ª e 466ª (Sênior e Subordinada)

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

Quaresmeira
DESCRIÇÃO
Garantias


Segmento: Loteamento
 Localização: Trindade (GO)
 Vencimento: 20/01/2032
 Série: (191ª/193ª) e (192ª/194ª) (Sênior e Sub.)

Coobrigação
 Cessão fiduciária de direitos creditórios
 Alienação fiduciária
 Fundo de reserva
 Fundo de Obra

Florata
DESCRIÇÃO
Garantias


Segmento: Condomínio
 Localização: Santo Antônio de Goiás (GO)
 Vencimento: 20/06/2033
 Série: 01ª (Única)

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

NG 30
DESCRIÇÃO
Garantias


Segmento: Loteamento
 Localização: Caldas Novas (GO)
 Vencimento: 22/07/2026
 Série: 608ª (Sênior)

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

PORTFÓLIO - LOTEAMENTO

Pérola do Tapajós

Descrição



VGV: R\$ 88,08 milhões
 Localização: Itaituba (PA)
 Quant. de unidades: 1.175
 Área vendável: 56.800 m²

Residencial Jardim Europa

Descrição



VGV: R\$ 122,63 milhões
 Localização: Formosa (GO)
 Quant. de unidades: 1.845
 Área vendável: 393.426 m²

Residencial Laguna

Descrição



VGV: R\$ 15,07 milhões
 Localização: Trindade (GO)
 Quant. de unidades: 199
 Área vendável: 49.200 m²

Residencial Cidade Nova I

Descrição



VGV: R\$ 103,71 milhões
 Localização: Imperatriz (MA)
 Quant. de unidades: 2.536
 Área vendável: 599.912 m²

Residencial Cidade Nova II

Descrição



VGV: R\$ 74,65 milhões
 Localização: Imperatriz (MA)
 Quant. de unidades: 1.677
 Área vendável: 201.876 m²

Parque Benjamim

Descrição



VGV: R\$ 31,55 milhões
 Localização: Hidrolândia (GO)
 Quant. de unidades: 425
 Área vendável: 11.684 m²

Cidade Viva Campo Verde

Descrição



VGV: R\$ 51,51 milhões
 Localização: Campo Ver. (MT)
 Quant. de unidades: 565
 Área vendável: 11.684 m²

Cidade Viva São Domingos

Descrição



VGV: R\$ 19,20 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 191
 Área vendável: 37.440 m²

Residencial Jardim do Éden

Descrição



VGV: R\$ 83,81 milhões
 Localização: Águas Lindas (GO)
 Quant. de unidades: 1.187
 Área vendável: 272.000 m²

Residencial Morro dos Ventos

Descrição



VGV: R\$ 7,11 milhões
 Localização: Rosário Oeste (MT)
 Quant. de unidades: 119
 Área vendável: 27.845 m²

Esmeralda do Tapajós

Descrição



VGV: R\$ 115,19 milhões
 Localização: Itaituba (PA)
 Quant. de unidades: 1.350
 Área vendável: 140.000 m²

Loteamento Bandeirantes

Descrição



VGV: R\$ 28,15 milhões
 Localização: Curionópolis (PA)
 Quant. de unidades: 575
 Área vendável: 149.000 m²

PORTFÓLIO - LOTEAMENTO
Park Jardins
Descrição


VGv: R\$ 117,48 milhões
 Localização: Açailândia (MA)
 Quant. de unidades: 2.224
 Área vendável: 427.375 m²

Jardim dos Ipês
Descrição


VGv: R\$ 109,59 milhões
 Localização: Araporã (MG)
 Quant. de unidades: 1.122
 Área vendável: 337.500 m²

Residencial Jardim Scala
Descrição


VGv: R\$ 35,44 milhões
 Localização: Trindade (GO)
 Quant. de unidades: 334
 Área vendável: 57.406 m²

Jardim Tropical
Descrição


VGv: R\$ 22,21 milhões
 Localização: Alto Taq. (MT)
 Quant. de unidades: 296
 Área vendável: 76.600 m²

Valle do Açaí
Descrição


VGv: R\$ 95,31 milhões
 Localização: Açailândia (MA)
 Quant. de unidades: 2.830
 Área vendável: 599.150 m²

Jardim Walnyza
Descrição


VGv: R\$ 32,87 milhões
 Localização: Campina Grande (PB)
 Quant. de unidades: 491
 Área vendável: 105.500 m²

Residencial Masterville I
Descrição


VGv: R\$ 14,16 milhões
 Localização: Nerópolis (GO)
 Quant. de unidades: 169
 Área vendável: 56.157 m²

Várzea Grande Empreendimentos I
Descrição


VGv: R\$ 32,49 milhões
 Localização: Várzea Grande (MT)
 Quant. de unidades: 498
 Área vendável: 140.000 m²

Parque da Mata
Descrição


VGv: R\$ 36,34 milhões
 Localização: Hidrolândia (GO)
 Quant. de unidades: 448
 Área vendável: 11.684 m²

Residencial Jardim Monte Carmelo
Descrição


VGv: R\$ 39,00 milhões
 Localização: Cristalina (GO)
 Quant. de unidades: 441
 Área vendável: 114.378 m²

Várzea Grande Empreendimentos II
Descrição


VGv: R\$ 30,82 milhões
 Localização: Várzea Grande (MT)
 Quant. de unidades: 475
 Área vendável: 96.600 m²

Petrolina
Descrição


VGv: R\$ 220 milhões
 Localização: Petrolina (PE)
 Quant. de unidades: 270
 Área vendável: 67.856 m²

PORTFÓLIO - LOTEAMENTO

Jardim dos Passaros

Descrição



VGV: R\$ 24,14 milhões
 Localização: Ap. de Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 221
 Área vendável: 80.410 m²

Quinta da Boa Vista

Descrição



VGV: R\$ 24,06 milhões
 Localização: Pelotas (RS)
 Quant. de unidades: 343
 Área vendável: 85.922 m²

Parque Ecológico Nunes Neto

Descrição



VGV: R\$ 70 milhões
 Localização: Frutal (MG)
 Quant. de unidades: 1.003
 Área vendável: 214.937 m²

Parque 47

Descrição



VGV: R\$ 25,73 milhões
 Localização: Araguaína (TO)
 Quant. de unidades: 192
 Área vendável: 150.000 m²

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 m²

Portal do Lago I e II

Descrição



VGV: R\$ 2,12 milhões
 Localização: Catalão (GO)
 Quant. de unidades: 30
 Área vendável: 7.682 m²

Residencial Nova Canaã

Descrição



VGV: R\$ 2,81 milhões
 Localização: Trindade (GO)
 Quant. de unidades: 44
 Área vendável: 11.440 m²

Jardim Maria Madalena

Descrição



VGV: R\$ 8,06 milhões
 Localização: Turvânia (GO)
 Quant. de unidades: 150
 Área vendável: 30.156 m²

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 m²

Teriva Campina Grande

Descrição



VGV: R\$ 33,89 milhões
 Localização: Camp. Grande (PB)
 Quant. de unidades: 371
 Área vendável: 86.750 m²

Teriva Campina Grande II

Descrição



VGV: R\$ 24,70 milhões
 Localização: Camp. Grande (PB)
 Quant. de unidades: 247
 Área vendável: 56.925m²

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 m²

Entreverdes

Descrição



VGV: R\$ 112,460 milhões
 Localização: Lorena (SP)
 Quant. de unidades: 434
 Área vendável: 167.902 m²

Residencial Masterville Juína

Descrição



VGV: R\$ 32,53 milhões
 Localização: Juína (MT)
 Quant. de unidades: 271
 Área vendável: 79.625 m²

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 m²

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 m²

PORTFÓLIO - INCORPORAÇÃO

Talk Marista

Descrição



VGV: R\$ 59,52 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 74
 Área vendável: 11.684 m²

Horizonte Flamboyant

Descrição



VGV: R\$ 202,02 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 130
 Área vendável: 43.888 m²

Duo Sky Garden

Descrição



VGV: R\$ 39,81 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 156
 Área vendável: 10.229 m²

Gran Life

Descrição



VGV: R\$ 135,31 milhões
 Localização: Anápolis (GO)
 Quant. de unidades: 454
 Área vendável: 21.777 m²

Pod

Descrição



VGV: R\$ 120,18 milhões
 Localização: Pinheiros (SP)
 Quant. de unidades: 142
 Área vendável: 9.345 m²

Parque dos Ingleses Londres

Descrição



VGV: R\$ 151,00 milhões
 Localização: Itu (SP)
 Quant. de unidades: 324
 Área vendável: 21.600 m²

Parque dos Ingleses Liverpool

Descrição



VGV: R\$ 98,00 milhões
 Localização: Itu (SP)
 Quant. de unidades: 432
 Área vendável: 21.600 m²

Soho Bueno

Descrição



VGV: R\$ 48,98 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 113
 Área vendável: 10.528 m²

B. Great

Descrição



VGV: R\$ 128,39 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 277
 Área vendável: 24.682 m²

Max Serra Dourada

Descrição



VGV: R\$ 39,18 milhões
 Localização: Ap. de Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 229
 Área vendável: 11.241 m²

Tempus Palme

Descrição



VGV: R\$ 113,70 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 149
 Área vendável: 29.304 m²

Wish Morumbi

Descrição



VGV: R\$ 49,62 milhões
 Localização: Araraquara (SP)
 Quant. de unidades: 129
 Área vendável: 9.535 m²

PORTFÓLIO - INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado

Descrição



VGV: R\$ 115,95 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 247
 Área vendável: 24.750 m²

Liv Urban Marista

Descrição



VGV: R\$ 58,10 milhões
 Localização: Ap. de Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 180
 Área vendável: 43.888 m²

Natto Bueno Design

Descrição



VGV: R\$ 49,20 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 83
 Área vendável: 10.528 m²

Vila Brasília

Descrição



VGV: R\$ 59,66 milhões
 Localização: Ap. de Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 232
 Área vendável: 12.876 m²

Wish Park Faber

Descrição



VGV: R\$ 36,60 milhões
 Localização: São Carlos (SP)
 Quant. de unidades: 77
 Área vendável: 6.531 m²

Rua 12-A

Descrição



VGV: R\$ 68,60 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 150
 Área vendável: 14.583 m²

Tectus Ecovillage Residence

Descrição



VGV: R\$ 37,99 milhões
 Localização: Toledo (SC)
 Quant. de unidades: 320
 Área vendável: 15.328 m²

Nord

Descrição



VGV: R\$ 77,79 milhões
 Localização: Jardins (SP)
 Quant. de unidades: 50
 Área vendável: 3.500 m²

Vitta Novo Mundo

Descrição



VGV: R\$ 21,19 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 132
 Área vendável: 5.606 m²

Vila Mariana

Descrição



VGV: R\$ 35,00 milhões
 Localização: Cubatão (SP)
 Quant. de unidades: 77
 Área vendável: 2.950 m²

Tectus Jardim Roma

Descrição



VGV: R\$ 28,08 milhões
 Localização: Xancerê (SC)
 Quant. de unidades: 215
 Área vendável: 12.467 m²

PORTFÓLIO - MULTIPROPRIEDADE

Aqualand

Descrição



VGV: R\$ 59,52 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de frações: 13.600
 Área vendável: 11.684 m²

Golden Rersort Laghetto

Descrição



VGV: R\$ 484,39 milhões
 Localização: Gramado (RS)
 Quant. de frações: 7.590
 Área vendável: 13.638 m²

PORTFÓLIO - CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa

Descrição



Localização: pulverizada
 Quant. de ativos: 43

Nova Colorado

Descrição



Localização: pulverizada
 Quant. de ativos: 24

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 m²

Pipa Privilege Ocean

Descrição



VGV: R\$ 167,39 milhões
 Localização: Tibau do Sul (RN)
 Quant. de frações: 4.590
 Área vendável: 5.316 m²

Alpen Canela

Descrição



VGV: R\$ 419,00 milhões
 Localização: Canela (RS)
 Quant. de frações: 7.675
 Área vendável: 11.241 m²

PORTFÓLIO - ATIVOS DE BOLSA

Alphaville S.A

Descrição



Ticker: AVLL3
 Quant. de cotas: 1.810.850
 Volume: R\$ 16.931.447,50

Brio Crédito Estruturado

Descrição



Ticker: BICE11
 Quant. de cotas: 2.414
 Volume: R\$ 2.293.300,00
 Segmento: Recebíveis Imobiliários
 Administrador: BRL Trust

PORTFÓLIO - SHOPPING

Brasil Center Shopping

Descrição



Localização: Valparaíso (GO)
 ABL: 9.954 m²

PORTFÓLIO - ATIVO COMERCIAL

Garavelo Center


Descrição




Localização: Goiânia (GO)
 ABL: 2.913 m²
 Cap rate: 9,99% a.a.

Conheça os fundos da TG Core

(clique no nome do fundo para mais informações)

	Tese de Invest.	Taxa de adm.	Taxa de perf.	Negociação	Público-Alvo	Administrador	Classificação ANBIMA
	Ativos imobiliários	1,50% a.a.	30% do que exceder CDI + 1% a.a.	Cetip Fundos 21	Investidores qualificados	XP Investimentos	Híbrido

	Tese de Invest.	Taxa de adm.	Taxa de perf.	Negociação	Público-Alvo	Administrador	Classificação ANBIMA
	Renda fixa	0,35% a.a.	N/A	Plataforma	Público Geral	BTG Pactual	Renda Fixa Indexados

	Tese de Invest.	Taxa de adm.	Taxa de perf.	Negociação	Público-Alvo	Administrador	Classificação ANBIMA
	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 Memorandum of Understanding. 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.
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA)	PL:	Patrimônio Líquido.
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
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.	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, 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.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	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.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento de equity (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.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Inegibilidade:	Contratos que estão a mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	Triângulo Mineiro:	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.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGL:	Valor Geral de Locação.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	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.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	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%.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas.	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.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.		

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 2019

INFORME MENSAL





TGAR11

 @tgar11

 ri@tgcore.com.br

 tgar11.com.br

 tgcore.com.br

 Youtube/TGCoreAsset

SÃO PAULO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, Nº 4055
Ed. Helbor Lead Office Faria Lima, Conj. 1105
Itaim - São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 12º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500