



TGAR11

RELATÓRIO
GERENCIAL
TG ATIVO REAL

SET - 22

✉ ri@tgcore.com.br

📷 [tgar11](#)

📷 [somostrinus](#)

🌐 tgcore.com.br

🌐 tgar11.com.br

▶ [Youtube/TrinusCo](#)



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\$ 1.421.726.216

Patrimônio Líquido: R\$ 1.348.002.619

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](#)

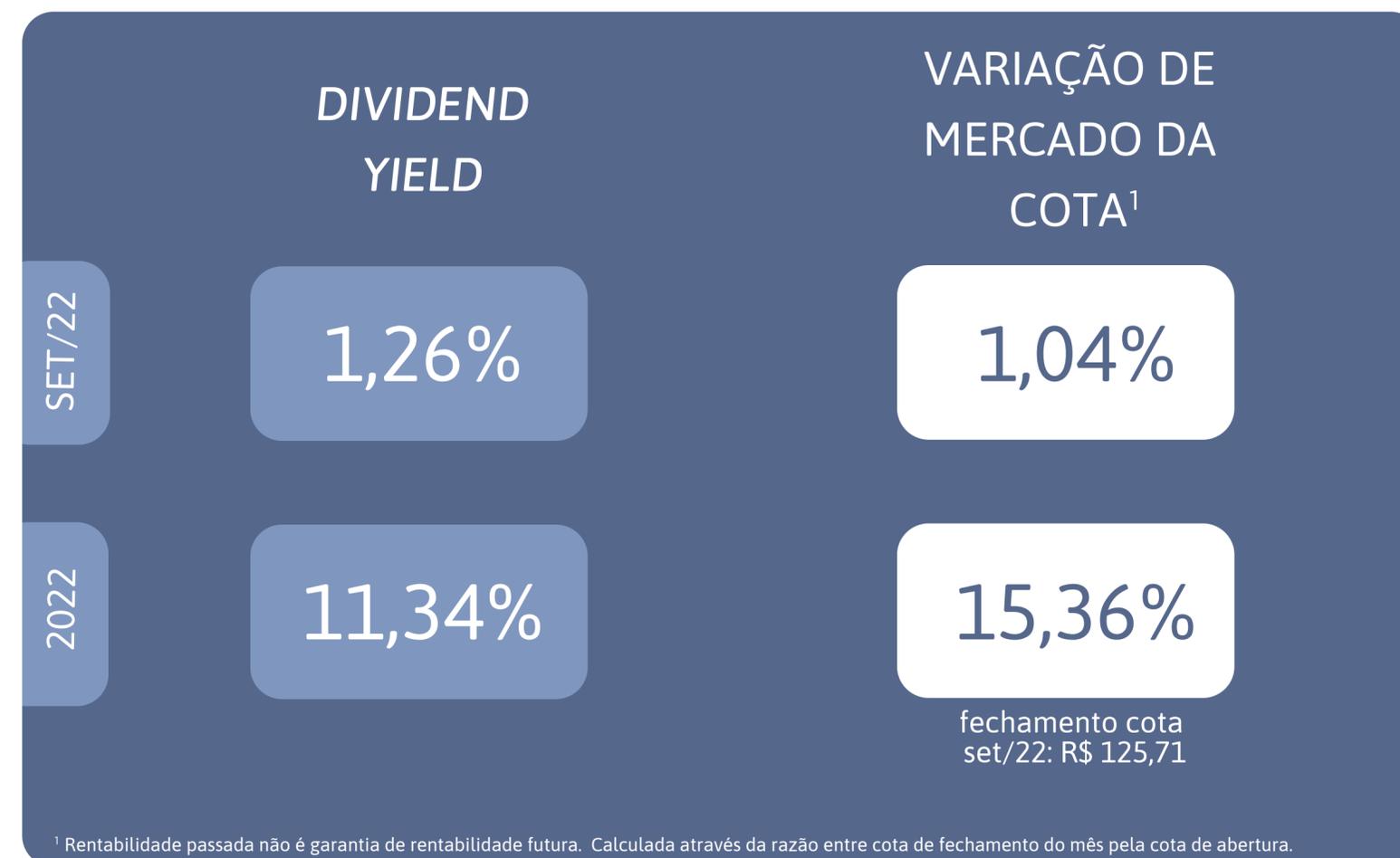
Tributação:

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.

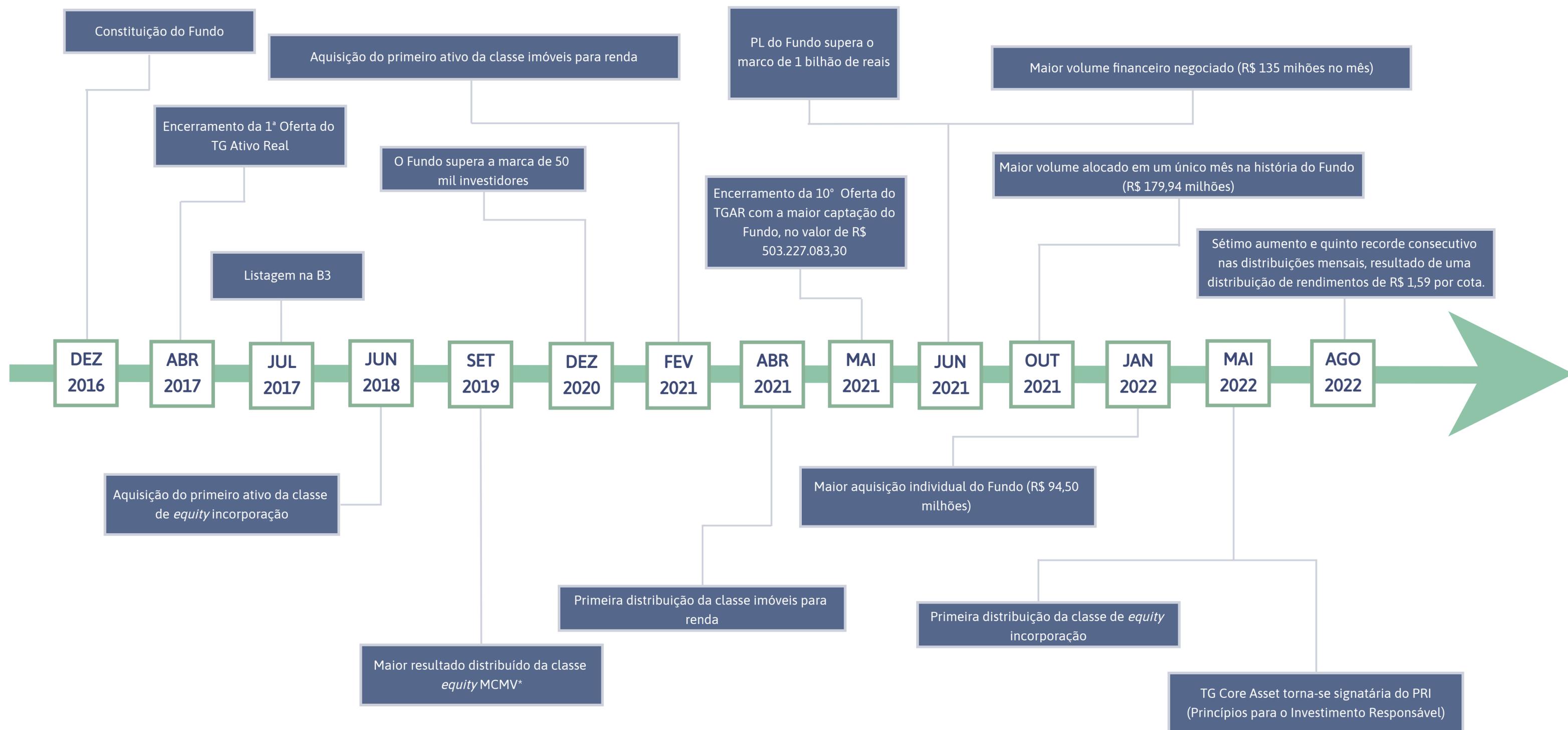
TESE E FUNDAMENTOS DO TGAR11

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



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

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 objetivo de disseminar a cultura ética 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;
- 67,7% dos compradores de unidades imobiliárias de empreendimentos investidos pelo Fundo, conquistaram, via TGAR11, o seu primeiro imóvel; e
- 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

11ª Oferta - TG Ativo Real

No dia 29/09/2022 foi publicado o Fato Relevante anunciando a 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo ([clique aqui para acessar](#)). A Oferta será coordenada pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e realizada sob o modelo de esforços restritos de distribuição, com base nos termos da instrução CVM nº 476/2009. O montante inicial da emissão será de até R\$ 480.000.060,96 (quatrocentos e oitenta milhões e sessenta reais e noventa e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. A Oferta terá um preço de subscrição de R\$ 122,46, definido com base no valor patrimonial do Fundo apurado no dia 30 de setembro de 2022, de R\$119,19, como pode ser visto no Informe Mensal de setembro ([clique aqui para acessar](#)), somado à Taxa de Distribuição Primária de R\$3,23.

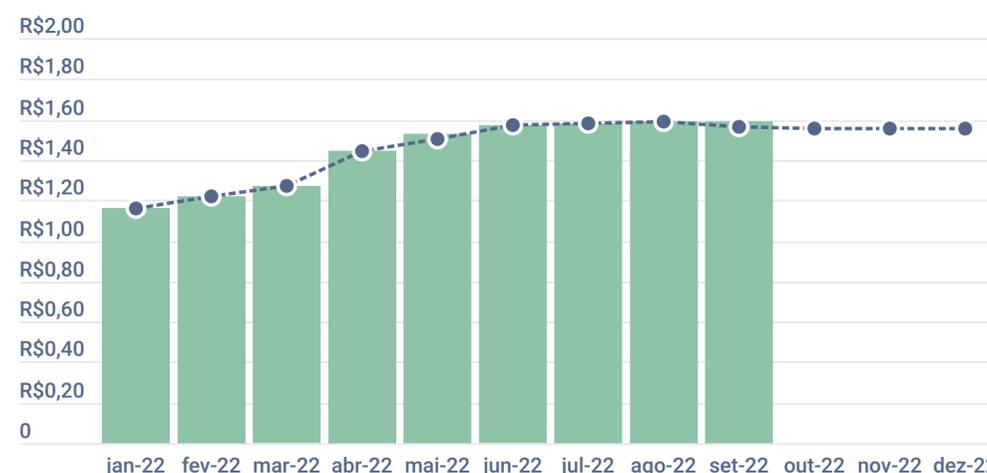
Conforme mencionado na seção "Taxa de Distribuição Primária" do Fato Relevante [link](#), a Gestora irá arcar com parte dos custos referentes à comissão de estruturação, o que resultou em uma redução de R\$ 3.825.125,00 nos custos incorridos pelos investidores que aderirem à emissão, com base no montante inicial de R\$ 480 milhões. A redução de custos arcada pela Gestora é equivalente a R\$ 0,95 por cota, também levando-se em conta o montante inicial. Ademais, também explícito do Fato Relevante referente à emissão, todos e quaisquer custos excedentes que não forem cobertos pela Taxa de Distribuição Primária também serão arcados pela Gestora.

RESULTADOS DE SETEMBRO

Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,59 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 125,71), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,26%, ou, em termos anualizados, de 16,28%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,60 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 14,76%. O valor distribuído de R\$ 1,59 por cota foi igual ao de agosto, e segue sendo a maior distribuição realizada pelo Fundo desde seu

início.

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS



Conforme projeção de rendimentos apresentada no gráfico anterior, nota-se a crescente nos resultados do Fundo ao longo do ano. Entre janeiro e setembro de 2022, foram distribuídos R\$ 12,95 por cota, resultando em um *dividend yield* de 11,34% (15,40% em termos anualizados). Para a segunda metade do ano, a Gestão mantém a perspectiva de que os rendimentos mensais distribuídos pelo TG Ativo Real se situem no intervalo entre R\$ 1,50 e R\$ 1,60 por cota, resultado que vem sendo observado desde maio.

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.

As projeções de rendimentos informada pelo Gestor não levam em consideração possíveis impactos advindos da elevação do Patrimônio Líquido do Fundo devido à Emissão ora em curso. O montante captado, ou mesmo a devida conclusão da Emissão junto aos investidores com aprovação dos órgãos reguladores, só poderão ser aferidos conclusivamente a partir de 22/11/2022.

182 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 106 MUNICÍPIOS

Em relação ao desempenho da carteira, no mês de setembro, ocorreu o lançamento do empreendimento T-28, com nome oficializado para Natto Bueno Design, conforme apresentado na tabela da seção "Portfólio" deste relatório. O lançamento apresentou um número de vendas em linha com o projetado e, no consolidado mensal, foram comercializadas 20 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 14,32 milhões (para mais informações vide seção "Incorporações").

O TG Ativo Real encerrou o mês de setembro com 58,43% 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 por essa classe de ativos 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 sucesso 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.

Como pode ser observado, nos últimos meses, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), considerado o índice oficial de inflação do Brasil, tem apresentado deflação, com resultado negativo de 0,29% no mês de setembro. Apesar desse cenário de queda, vale enfatizar que esse movimento não gera impacto direto e de curto prazo nas distribuições do Fundo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Cenário Macro

O mês de setembro trouxe, pela terceira vez consecutiva, uma leitura deflacionária do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, a medida oficial da inflação brasileira), em que foi aferida inflação negativa de -0,29%, seguindo resultados de -0,36% em agosto e de -0,68% em julho. Entre janeiro e setembro, o IPCA acumulado em doze meses apresentou recuo de 10,38% para 7,17%. Em paralelo, em seus boletins de divulgação semanal, o Sistema Focus do Banco Central do Brasil indica projeções de mercado para o IPCA decrescentes desde o pico atingido em meados do ano, de próximo 9,00% a.a., para o patamar atual, de 5,60% a.a.. Ainda conforme o mesmo sistema, desde o início do ano, as projeções para a taxa Selic ao fim de 2022 foram crescentes até que, em meados de junho, quando atingiram os 13,75% a.a., mantiveram-se estáveis.

Neste escopo, e levando-se em consideração a ancoragem das expectativas de mercado para o IPCA de 2023 e 2024, na reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) de setembro, decidiu-se pela estabilidade da meta para a referida taxa em 13,75% a.a., indicando um provável o fim para o ciclo de 12 elevações consecutivas desde março de 2021, quando a Selic se encontrava em 2,00% a.a.. Com os atuais patamares de taxa básica de juros e inflação, o Brasil figura como uma das economias com maiores juros reais do mundo, o que deverá contribuir para reforçar o viés baixista nas métricas acumuladas de inflação e possibilitar o início de um ciclo de cortes nos juros, ao qual se atribui maior probabilidade de ocorrência a partir do segundo semestre de 2023. Tal probabilidade pôde ser observada na curva de juros pré-fixada, que apresentou fechamento, na direção contrária ao observado nas economias desenvolvidas, cujos indicadores de atividade econômica e inflação seguiram demonstrando resiliência superior à esperada.

Apesar da aproximação do pleito eleitoral, dado o fluxo global de notícias,

o mercado atribuiu maior risco à conjuntura externa do que à doméstica. Desta forma, apesar do cenário conturbado, o Ibovespa fechou setembro com alta comportada, de 0,47%, desempenho semelhante ao do IFIX, com elevação de 0,49%. O Dólar, cuja apreciação aponta para a elevação global da percepção de risco, por sua vez, apresentou alta de 4,39% contra o Real, mesmo frente aos indicadores positivos advindos da economia brasileira. A valorização do Dólar, não só frente ao Real, mas também frente a várias moedas importantes, deu-se devido a uma conjunção de fatores, quais sejam: nova fase da guerra na Ucrânia, com anexação de territórios pela Rússia e ampla resposta militar ucraniana; inflação acumulada em doze meses na Zona o Euro rumo ao patamar dos dois dígitos; e, necessidade de intervenção do Banco Central Inglês (BoE) para estabilizar a moeda britânica em meio à anúncios de expansão fiscal pelo novo governo durante um dos mais severos períodos de escalada inflacionária.

Segue sob monitoramento, particularmente na China, a desaceleração continuada do mercado imobiliário, bem como a evolução da situação do COVID-19, ambos com possíveis impactos sobre seu nível de atividade econômica e, conseqüentemente, sobre preços de *commodities*. Ademais, ingressa no cenário de curto prazo a possibilidade de percalços durante a transição governamental no Brasil, como tem se visto com os recentes bloqueios por manifestantes em rodovias, o que pode trazer impactos negativos passageiros aos índices inflacionários.

Apesar do balanço de riscos negativamente assimétrico que ora se faz presente, a TG Core entende que o Brasil está bem posicionado no cenário global, o que agrega atratividade ao mercado de renda variável nacional, do qual fazem parte os Fundos Imobiliários. Acerca dos cenários futuros para o campo fiscal, aos quais atribuiu-se maior risco prospectivo, houve tranquilização frente à vitória majoritária no poder legislativo de candidatos de oposição ao futuro chefe do poder executivo nacional.

Em suma, as perspectivas de um cenário de inflação controlada a médio prazo seguem robustas, agregando força a um possível ciclo de corte de juros a partir do segundo trimestre de 2023.

No setor de desenvolvimento imobiliário focado em loteamentos residenciais via participações societárias, na maior parte dos casos, os compradores finais de unidades imobiliárias são financiados pelo empreendedor, no caso, o TGAR11. Desta forma, nos contratos de financiamento a estes compradores, há repasses periódicos da inflação acumulada no período. Por outro lado, enquanto desenvolvedor, o Fundo também arca com as variações de preços incorridas durante a fase de obras. Desta forma, a inflação apurada em cada período não se constitui em um fator de impacto relevante no patamar das distribuições mensais de rendimentos pelo TGAR11, como ocorre em algumas classes de fundos imobiliários, mas sim, apenas como um mecanismo de proteção frente às variações dos preços de matérias primas incorridas pelo próprio Fundo na fase de obras.

Sob outro prisma de análise, a expectativa de redução da inflação tende a tornar mais acessíveis tanto a aquisição das unidades imobiliárias pelos compradores finais, quanto o desenvolvimento dos empreendimentos pelo Fundo, o que pode acelerar o fluxo de vendas e, certamente no caso do TG Ativo Real, traduz-se em majoração do patamar de distribuições mensais de rendimentos aos cotistas. Em outras palavras, um cenário de economia real positiva ao setor imobiliário é favorável tanto ao comprador do imóvel quanto ao investidor do TGAR11, Fundo cujo objetivo é exatamente ser a conexão entre o mercado financeiro e a economia real, de modo diretamente proporcional.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity*, alguns eventos se destacaram no consolidado do mês: (i) recorrência na distribuição de resultados advindos da classe de incorporações; (ii) 234 cotas vendidas no Aqualand Suítes, resultando em um VGV vendido de R\$ 10,01 milhões; (iii) lançamento da incorporação vertical Natto Bueno Design; (iv) comercialização de 27 unidades do Residencial Jardim Europa, totalizando um VGV vendido de R\$ 2,11 milhões; (v) venda de 16 unidades do empreendimento Park Jardins, gerando um VGV vendido de R\$ 1,37 milhão; e (vi) movimento de limpeza de carteira em alguns empreendimentos, contribuindo para a redução da inadimplência acumulada.

Loteamento 58,43% do PL (inclui *landbank*, carteira de recebíveis, Cipasa e Nova Colorado)

A classe de *equity* loteamento é responsável por 58,43% do PL do Fundo, sendo composta por 109 empreendimentos, dos quais 97 estão com obras e/ou vendas iniciadas (55,69% do PL) e 12 ainda não iniciaram nenhuma atividade comercial ou construtiva, sendo, portanto, considerados *landbank* (2,74% do PL). Historicamente, essa é a classe de ativos que possui o melhor desempenho do portfólio do Fundo, impulsionada por dois principais motivos: (i) baixo *ticket* médio, o que facilita a comercialização nas regiões alvo do Fundo; e (ii) a classe de loteamentos é o berçário do mercado imobiliário, fator primordial para o alto fluxo de vendas.

Os empreendimentos que serão apresentados a seguir, não se destacam apenas pelo desempenho de vendas, como também possuem em comum o fato de serem os maiores contribuintes para o resultado distribuído no mês, sendo eles: (i) Loteamento Bandeirantes, localizado em Curionópolis (PA); (ii) Pérola do Tapajós, localizado em Itaituba (PA); (iii) Lotes Alphaville, com localização pulverizada; (iv) Residencial Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); (v) Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT); e (vi) Portal do Sol

Green e Garden, localizados em Goiânia (GO).

O Loteamento Bandeirantes foi integralizado pelo Fundo em abril de 2021 com uma carteira de recebíveis já consolidada e obras entregues. Ao final do mês de setembro, o empreendimento apresentava 86% das unidades vendidas, o que corresponde a um VGV vendido de R\$ 21,53 milhões. Nos últimos meses, o empreendimento se manteve como um dos ativos que mais contribuem para a distribuição de resultados do TG Ativo Real.

O Residencial Jardim Europa é um dos ativos mais antigos do portfólio do TG Ativo Real, sendo um dos mais representativos da carteira, representando 4,52% do patrimônio líquido do Fundo ao final do mês de setembro. O empreendimento possui um bom desempenho, com uma média de 30 comercializações no mês, contribuindo de forma expressiva para o fluxo de distribuições mensais. Em setembro, foram vendidas 27 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,11 milhões.

A operação Lotes Alphaville trata-se da aquisição direta de 206 lotes pulverizados em mais de 10 empreendimentos já lançados e com obras entregues pela Alphaville Urbanismo. Dadas as condições favoráveis de negociação proporcionadas pela escala da operação, o negócio consiste na compra à vista do estoque remanescente de unidades de empreendimentos performados para venda aos compradores finais em condições comerciais mais atraentes. Pela ótica do Fundo, é uma excelente oportunidade de aquisição de uma carteira futura de recebíveis por um valor descontado, com remuneração potencial atraente, em empreendimentos performados de uma marca de renome e, diante do exposto, com perfil controlado de riscos. Pela ótica da Companhia vendedora, é uma excelente oportunidade de desmobilizar o patrimônio e constituir capital de giro para alocar na operação de outros empreendimentos em desenvolvimento. No referido mês, o ativo teve uma participação significativa nos resultados do TG Ativo Real, auferindo recebimento recorde desde a sua entrada no portfólio. A aquisição das

unidades ocorreu em setembro de 2021 e maio de 2022. No acumulado até o fechamento de setembro, foram comercializadas 90 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 14,57 milhões.

O Pérola do Tapajós é um loteamento aberto localizado em Itaituba (PA), composto por 1.208 unidades, das quais, 92% se encontravam comercializadas até o fechamento de setembro. Além do estágio avançado de comercialização, o ativo possui PoC (ver seção "Glossário") de 100% indicando que o resultado da totalidade das vendas do empreendimento pode ser reconhecido contabilmente para critérios de distribuição e precificação patrimonial. Em relação às vendas, no mês, foram comercializadas 18 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,25 milhões.

Os empreendimentos Portal do Sol Green e Garden correspondem a dois condomínios fechados de alto padrão, com obras já finalizadas e 100% dos lotes disponíveis vendidos, o que, aliado ao baixo nível de inadimplência, tem se refletido em um bom fluxo de distribuições mensais, sendo um dos ativos que mais contribui para os resultados do TG Ativo Real.

O Residencial Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT), possui 583 unidades, das quais 466 já foram comercializadas. O loteamento está com 83% da sua área vendável comercializada. O empreendimento possui uma alta demanda por unidades, o que propicia a manutenção de uma carteira com baixos índices de contratos inelegíveis, assim como um fluxo estável e consolidado de recebíveis proveniente da carteira.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

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, temos como destaque o empreendimento Alvorá Villagio, que comercializou 16 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,30 milhão. No consolidado mensal, considerando todos os empreendimentos da carteira Cipasa, 41 unidades foram negociadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 6,07 milhões.

Referente à Nova Colorado S.A., o fluxo de vendas segue em linha com os meses anteriores, com média de 150 comercializações por mês. No consolidado mensal foram comercializadas 160 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 7,28 milhões. O destaque do mês vai para o empreendimento Luar do Norte que totalizou 87 unidades, gerando um VGV vendido de, aproximadamente, R\$ 3,16 milhões.

Incorporações 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 como *landbank*.

O principal destaque no mês, conforme mencionado anteriormente, foi o lançamento do empreendimento Natto Bueno Design, um prédio de apartamentos residenciais localizado em Goiânia (GO). O ativo é composto por 100 unidades, com *ticket* médio de, aproximadamente, R\$ 789 mil e VGV total de R\$ 79 milhões. O evento de lançamento atendeu as expectativas da equipe de comercialização. No total, foram comercializadas 20 unidades, o que resultou em um VGV vendido adicional de R\$ 14,32 milhões.

Conforme apresentado na seção "Loteamento" na página imediatamente anterior, a classe de Incorporações também possui detalhes específicos: (i) apesar da quantidade de comercializações ser inferior aos loteamentos, as unidades possuem um *ticket* médio mais 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 seu financiamento com o incorporador e passa a se financiar com um banco, que repassa o valor financiado à vista para o empreendedor). Desta forma, em momentos de desligamento bancário de incorporações verticais, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

Em relação às comercializações, os empreendimentos Parque dos

Ingleses Londres e Liverpool, seguem sendo os ativos que possuem maior recorrência no número de vendas mensal e, no referido mês, firmaram 10 novas vendas, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 4,01 milhões.

Equity Multipropriedade (inclui *landbank*) 9,17% 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).

Apesar do período de baixa temporada, os empreendimentos da classe de multipropriedade seguem apresentando bons resultados, o que demonstra a eficiência da área de estratégia comercial e das campanhas de marketing utilizadas para atrair clientes.

Como destaque de vendas, tem-se o empreendimento Aqualand, que firmou a venda de 234 frações no consolidado mensal, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 10,01 milhões. Nos últimos relatórios gerenciais o ativo tem se destacado pelo elevado número de vendas, com uma média de 325 comercializações mensais nos 3 últimos meses. Em setembro, o empreendimento passou por um processo de limpeza de carteira (distrato com os clientes que estavam com mais de 6 parcelas em atraso), o que deve contribuir para a redução do nível de inadimplência do ativo.

Ainda em relação ao fluxo de vendas, houve a comercialização de 52 frações do empreendimento Pipa Privilege Ocean, gerando um VGV vendido de R\$ 2,33 milhões. Desde o mês de fevereiro, o resort tem apresentado um excelente nível de comercialização, tendo como justificativa: (i) treinamentos para a área comercial, o que impulsionou o número de vendas; e (ii) estratégias de marketing direcionadas para o público alvo do empreendimento.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Shopping Center 3,76% 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 3,76% do PL do Fundo e, ao final do mês de setembro, estava com 81% das lojas locadas.

Desde o início do ano, o shopping tem apresentado uma melhora notável, tanto no volume de passantes, 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 passantes continuou crescente, fechando o mês de setembro com 85 mil pessoas, uma média diária de, aproximadamente, 2.900 passantes. As locações, por sua vez, também apresentaram uma melhora, tendo 16 novos contratos firmados no mês.

Ativos de bolsa 2,07% do PL

Atualmente essa classe é composta por dois ativos: (i) Brio Crédito Estruturado (BICE11) (0,14% do PL do Fundo); e (ii) Alphaville SA (AVLL3) (1,93% 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. No mês de setembro o ativo recebeu um reforço no valor de R\$ 1,08 milhão, fator que contribuiu para a elevação do % do PL do ativo no referido mês.

Em relação a AVLL3, o Fundo aderiu à Oferta Pública Inicial (IPO). 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.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Certificados de Recebíveis Imobiliários 6,13% do PL

O Fundo encerrou o mês de setembro com 6,13% do seu PL alocado em 29 séries de CRIs, cujos lastros são empreendimentos distribuídos em mais de 10 estados, correspondendo ao valor de R\$ 82,60 milhões. A taxa média ponderada de juros da carteira de CRI fechou o mês em inflação + 9,99% a.a.. A porção da carteira com nível máximo de senioridade teve uma elevação de 17,68 pontos percentuais frente ao mês anterior, gerando maior segurança para a carteira de crédito do TG Ativo Real.

Ainda em referência às médias ponderadas, vale destacar a elevação, tanto nas obras dos empreendimentos, quanto nas vendas, que aferiram elevações de, respectivamente, 1,92 ponto percentual e 2,48 p.p. evidenciando o amadurecimento do portfólio de CRIs do Fundo. Ainda nessa linha, o *Loan to Value* (LTV) permaneceu na casa dos 30%. 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\$ 82,60 milhões que o TGAR possui alocado nessa classe, ele possui, aproximadamente, R\$ 250 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 setembro, a média aferida foi de 316,05%. 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 254,79%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 3,16 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se 2,55 vezes maior que o saldo devedor.

INDICADORES DE EXPOSIÇÃO (MÉDIA PONDERADA)

Razão de fluxo mensal

316,05%

Duration

3,40 anos

Obras

95,69%

Taxa média de juros

9,99% a.a.

Razão de saldo devedor

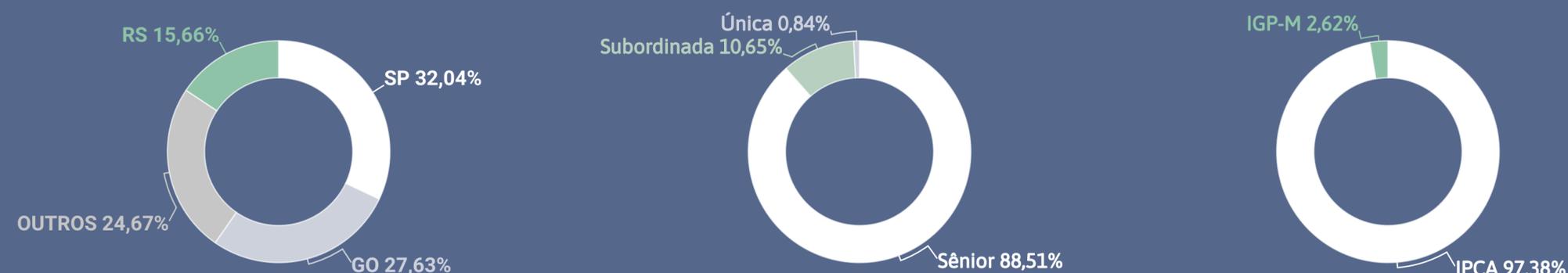
254,79%

LTV

38,33%

Vendas

88,09%

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA DE CRI (%)


MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

No mês de setembro foram realizadas as seguintes movimentações na carteira:

Os ativos que foram vendidos no mês são: (i) CRI Terra Santa 438ª Série Sênior no valor de R\$ 15,06 milhões; (ii) CRI Terrassa 159ª Série Única no valor de R\$ 6,96 milhões; (iii) CRI Termas Resort 458ª Série Mezanino no valor de R\$ 4,15 milhões; (iv) CRI Torre Santoro 231ª e 233ª Séries Únicas no valor de R\$ 7,92 milhões; e (v) CRI Olímpia 365ª Série Subordinada no valor de R\$ 6,19 milhões.

Por parte das aquisições, tem-se a operações Golden Laghetto 638ª com taxa de 10,00% a.a. e 639ª com taxa de 13,34% a.a., Séries Sênior e Subordinada respectivamente, no valor total de R\$ 7,00 milhões. O CRI é lastreado no resort Golden Gramado Laghetto, localizado na cidade de Gramado (RS). O empreendimento é composto por 8.970 frações, correspondente a um VGV total de R\$ 403 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) coobrigação; (ii) cessão fiduciária de créditos; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fundo de reserva; (v) fundo de despesas; (vi) hipoteca; e (vii) fiança.

RENTABILIDADE

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 1,04% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se os dividendos distribuídos no mês. Considerando a cota ex-dividendos, líquida do valor distribuído, o resultado apurado foi de -0,23%. Analisando apenas a distribuição de rendimentos, foi distribuído no mês R\$ 1,59 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 1,26%, ou 117,99% do CDI.

Desde o início do Fundo, levando-se em conta tanto a variação da cota a mercado, quanto os rendimentos distribuídos (*total return*), a rentabilidade ao cotista se aproxima de quatro vezes o resultado do CDI no período, indicando uma relação risco retorno interessante ao investidor.

HISTÓRICO DA COTA E VALOR DE MERCADO

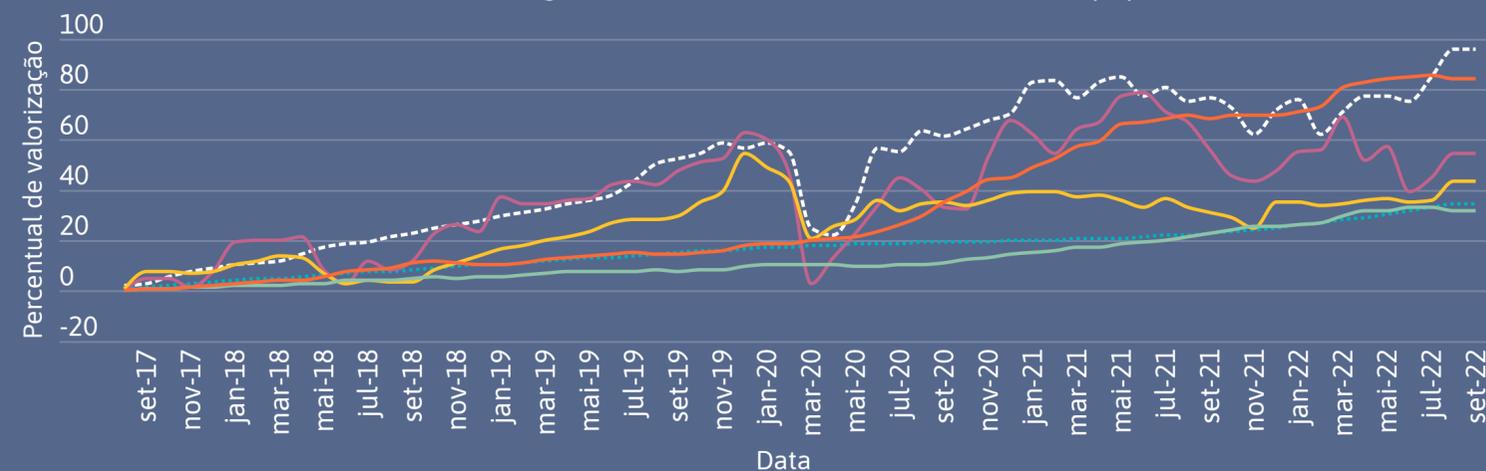
Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
out/21	R\$ 124,08	R\$ 122,88	R\$ 129,24	R\$ 1,20	R\$ 1.403.291.642,62
nov/21	R\$ 115,50	R\$ 114,28	R\$ 127,41	R\$ 1,22	R\$ 1.306.255.518,40
dez/21	R\$ 121,19	R\$ 119,96	R\$ 132,36	R\$ 1,23	R\$ 1.370.606.980,73
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

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%				15,36%	98,17%
% DO CDI	335%	-	580%	452%	-	-	540%	517%	97%				172%	272%

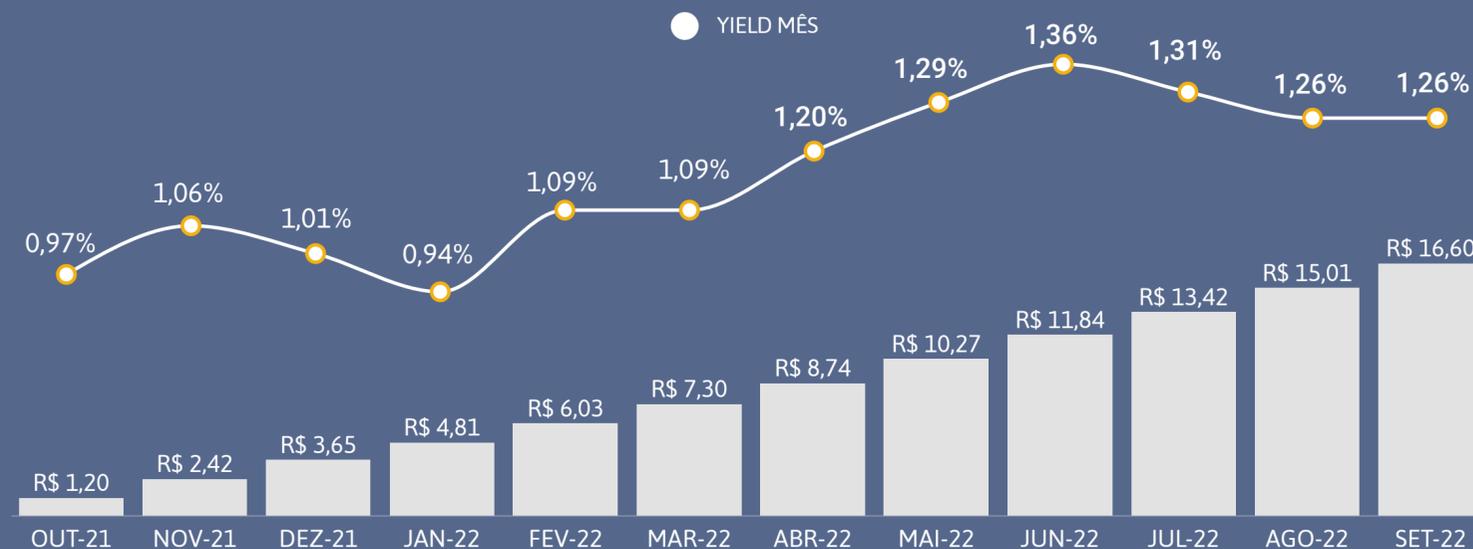
*Início da listagem do fundo na B3.

VARIAÇÃO ACUMULADA DE ÍNDICES (%)



● TGAR11 retorno total (variação da cota + rendimentos) ● CDI ● IBOV ● IFIX ● IPCA ● IGP-M

DISTRIBUIÇÃO ACUMULADA (R\$)

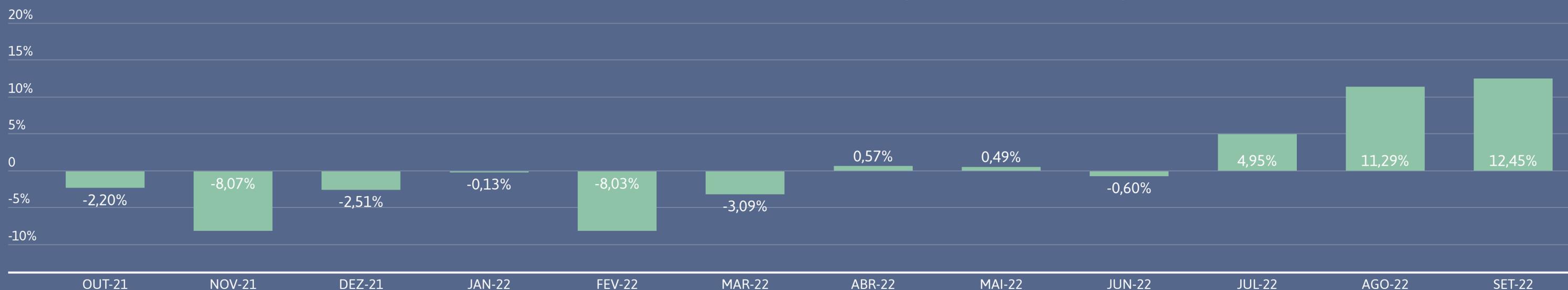


RENTABILIDADE

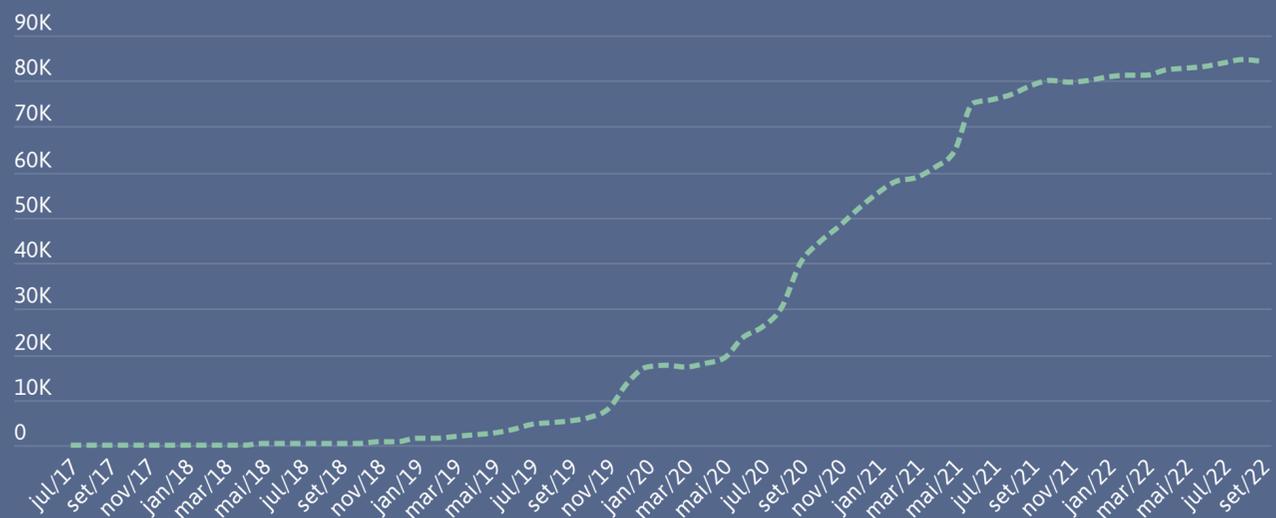
DIVIDEND YIELD (12 MESES)



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



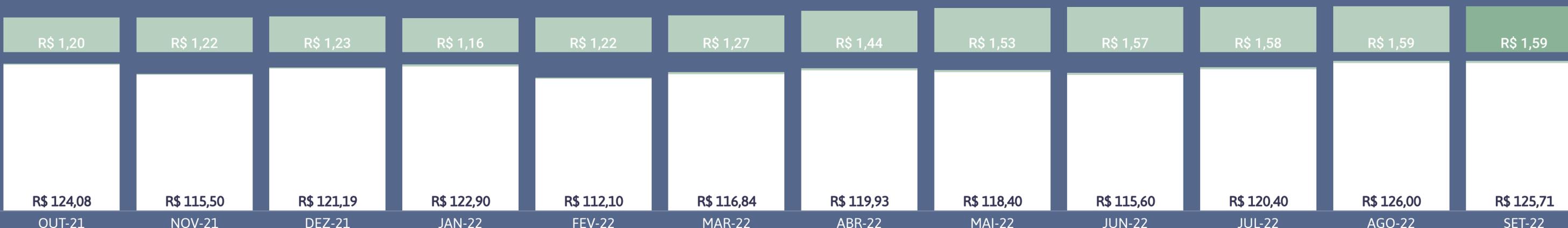
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO POR COTA ACUMULADA DESDE O INÍCIO DO FUNDO



HISTÓRICO DE COTAS E DISTRIBUIÇÕES (R\$)



● Cota mercado (R\$) ● Dividendo (R\$)

LIQUIDEZ

O Fundo encerrou o mês de setembro com 84.117 investidores, o valor apurado representa uma queda de 0,49% frente ao mês anterior e um aumento de 4,92% em relação ao mesmo mês do ano passado.

Quanto ao volume financeiro, nesse mês houve movimentação de R\$ 88,29 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 4,20 milhões por dia.

HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
OUT-21	11.309.572	78.836	R\$ 68.982.283	R\$ 3.449.114	4,9%	100%
NOV-21	11.309.572	80.176	R\$ 79.044.787	R\$ 3.952.239	6,1%	100%
DEZ-21	11.309.572	79.596	R\$ 62.163.500	R\$ 2.960.167	4,8%	100%
JAN-22	11.309.572	80.193	R\$ 64.204.700	R\$ 3.057.367	8,3%	100%
FEV-22	11.309.572	80.922	R\$ 68.560.015	R\$ 3.608.422	5,3%	100%
MAR-22	11.309.572	81.126	R\$ 70.872.675	R\$ 3.221.485	5,6%	100%
ABR-22	11.309.572	81.203	R\$ 75.212.751	R\$ 3.958.566	5,6%	100%
MAI-22	11.309.572	82.275	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%

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



LIQUIDEZ DE MERCADO (12 MESES)



EVOLUÇÃO HISTÓRICA DE COTISTAS E VOLUME FINANCEIRO



RESULTADOS

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 21,03 milhões no mês de setembro. As receitas somaram R\$ 23,07 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 2,04 milhões.

Conforme apontado no relatório gerencial do mês anterior, em setembro, os resultados da classe de Certificados de Recebíveis Imobiliários foram novamente impactados positivamente devido à venda de parte dos ativos, o que resultou em destravamento de correção monetária que estava acruada nos CRIs.

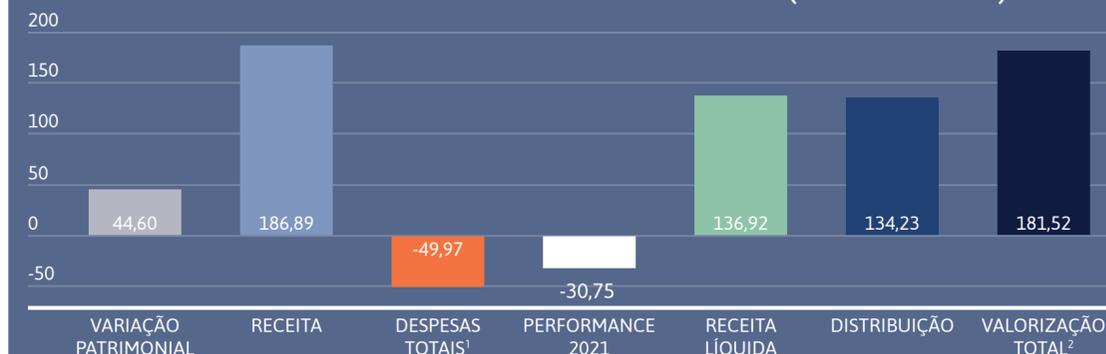
No mês em questão, a classe de *equity* loteamento foi responsável por 70,19% do resultado distribuído, seguida da classe de incorporação, que no ano acumula um resultado de R\$ 12,36 milhões e, no referido mês, foi responsável por 13,01% da receita distribuída.

Demonstrativo de Resultado ¹	JUL-2022	AGO-2022	SET-2022	2022/1	2022/2
1. Total de Receitas	17.538.246	20.226.769	23.069.041	117.779.972	60.834.056
1.1 CRI	2.937.111	3.445.183	3.338.381	21.230.884	9.720.676
1.2 Recebíveis Loteamentos	204.002	200.617	224.438	2.157.599	629.057
1.3 Imóveis para renda	38.591	48.988	38.591	251.979	126.170
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	12.249.348	13.857.691	16.190.232	82.717.808	42.297.270
1.6 Equity Incorporação	1.900.000	2.387.641	2.999.768	6.967.761	7.287.409
1.7 Equity Multipropriedade	-	-	-	864.241	-
1.8 Fundos de Renda Fixa	95.514	286.649	264.255	1.166.771	646.418
1.9 Fundos de Investimento Imobiliário	113.679	-	13.376	2.422.929	127.055
1.10 Reembolso	-	-	-	-	-
2. Total de Despesas	-1.747.863	-1.827.877	-2.035.220	-10.707.865	-5.610.960
2.1 Taxa de Administração	-132.339	-132.241	-151.532	-819.787	-416.113
2.2 Taxa de Gestão	-1.399.998	-1.398.927	-1.573.232	-8.184.499	-4.372.157
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Comissão	-30.723	-28.777	-22.296	-176.651	-81.796
2.5 Outras Taxas/Despesas	-184.803	-267.931	-288.160	-1.526.929	-R\$ 740.894
3. Resultado - Caixa	15.790.383	18.398.892	21.033.821	89.533.862	55.223.096
4. Rendimento Distribuído	17.869.123	17.982.218	17.982.218	92.625.390	53.833.560

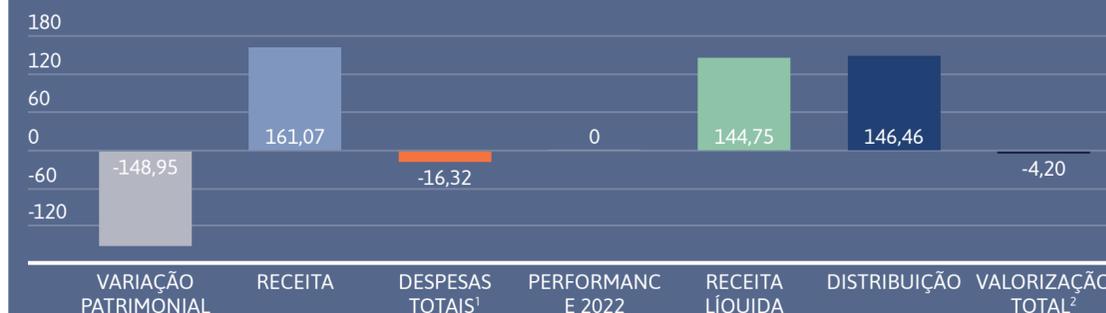
¹Não Auditado.

*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)



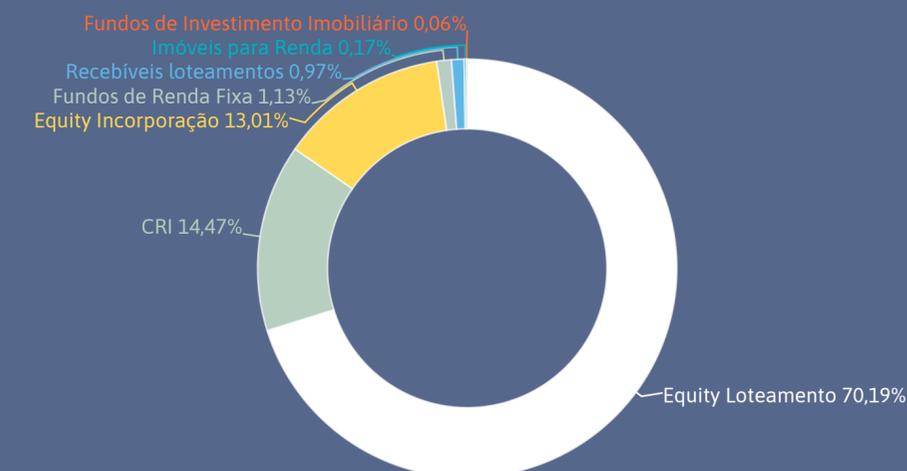
DETALHAMENTO RESULTADO - 2022 (R\$ MILHÃO)



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.
² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

RECEITAS POR TIPOLOGIA

Considera todas as fontes de receita - Setembro 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).

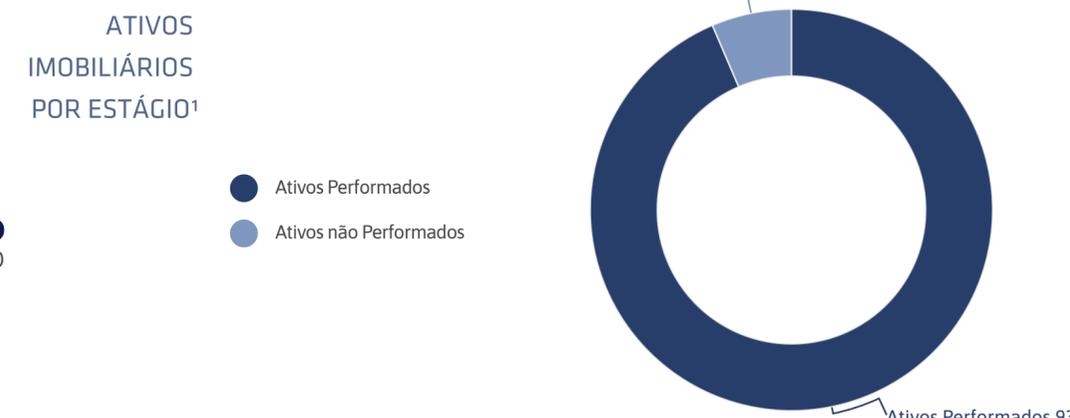
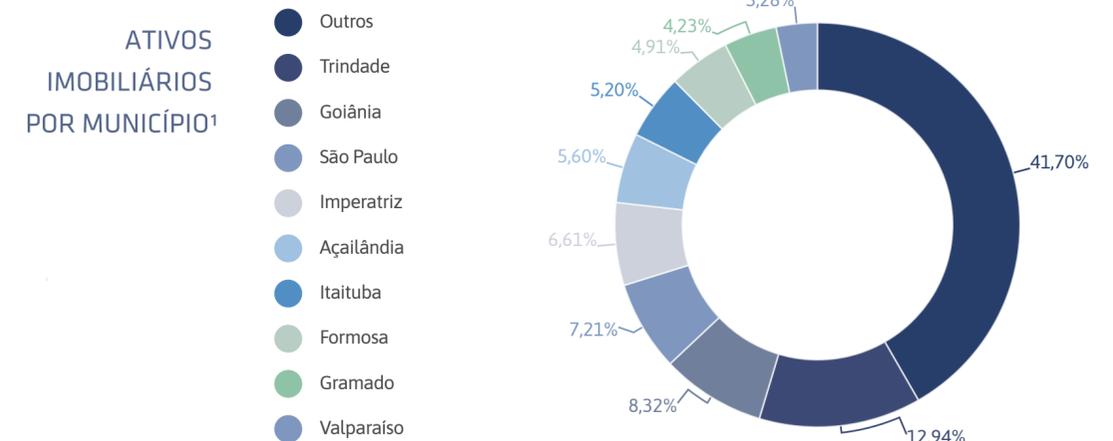
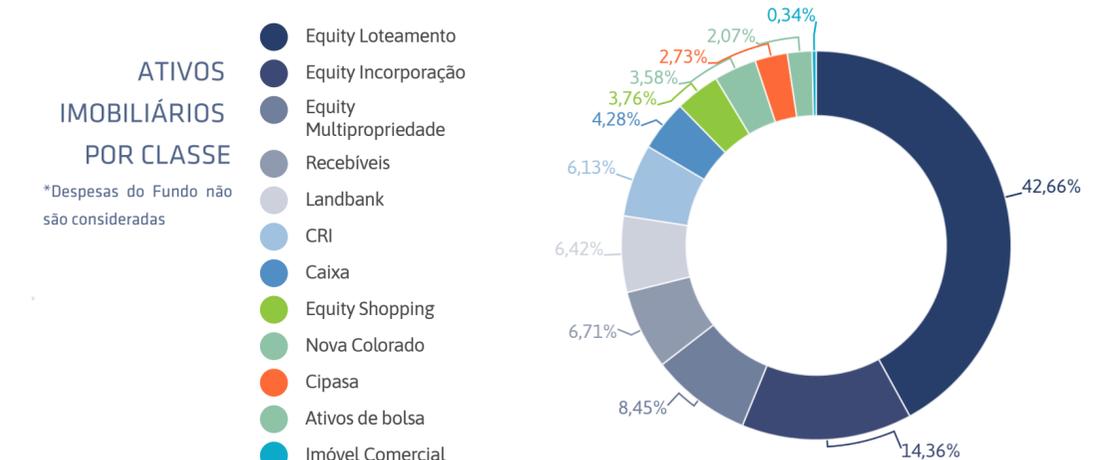
Em termos de composição de *portfólio*, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem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



PORTFÓLIO

ATIVOS DE CRÉDITO - CRI									INDICADORES DE SOLVÊNCIA						Duration (anos)	Vendas	Obras*
Nº de ativos	Ativo	LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador	Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	% PL	Razão de Fluxo Mensal	-	Razão de Saldo Devedor	-	Loan to Value	-			
1	Terra Santa	Trindade - GO	438ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 10.648.672	0,79%	n/a	●	437% (>130%)	●	28,88%	●	6,30	88%	100%
2	Cemara II	Hortolândia - SP & Várzea Paulista - SP	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 9.607.518	0,71%	166% (>120%)	●	151% (>120%)	●	59,28%	●	4,00	96%	98%
3	Solar das Águas	Olímpia - SP	339ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 8.701.151	0,65%	95% (>130%)	●	109% (>110%)	●	45,08%	●	1,64	87%	100%
4	Blue I	Pulverizado	101ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 8.069.192	0,60%	n/a	●	n/a	●	46,46%	●	3,45	n/a	n/a
5	Quaresmeira	Trindade - GO	191ª e 193ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 7.466.374	0,55%	615% (>120%)	●	269% (>120%)	●	23,36%	●	4,01	78%	78%
6	Olímpia Park	Olímpia - SP	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 5.347.377	0,40%	214% (>130%)	●	288% (>130%)	●	10,22%	●	1,47	76%	100%
7	Golden Laghetto	Gramado - RS	638ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 4.966.464	0,37%	333% (>115%)	●	227% (>115%)	●	43,08%	●	2,29	94%	100%
8	GVI	Gramado - RS	575ª e 576ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.341.939	0,32%	659% (>110%)	●	225% (>110%)	●	43,05%	●	1,92	91%	100%
9	Dos Lagos	Jequitibá - MG	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.691.402	0,27%	286% (>120%)	●	252% (>120%)	●	28,12%	●	3,14	89%	99%
10	Pinheiros	Aparecida de Goiânia - GO	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 2.439.300	0,18%	121% (>110%)	●	124% (>130%)	●	75,58%	●	3,90	97%	100%
11	Golden Laghetto	Gramado - RS	639ª	IPCA	13,34%	Subordinada	R\$ 2.126.291	0,16%	511% (>115%)	●	155% (>115%)	●	61,56%	●	2,21	94%	100%
12	FIX Laguna	Porto Nacional - TO	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.809.417	0,13%	n/a	●	339% (>110%)	●	24,03%	●	6,04	82%	n/a
13	Quaresmeira	Trindade - GO	192ª e 194ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 1.591.602	0,12%	483% (>120%)	●	216% (>120%)	●	29,09%	●	3,81	78%	78%
14	Dos Lagos	Jequitibá - MG	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.559.515	0,12%	188% (>120%)	●	173% (>120%)	●	40,33%	●	2,89	89%	99%
15	OP Resort	Porto Seguro - BA	586ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.518.511	0,11%	134% (>110%)	●	180% (>110%)	●	51,33%	●	2,21	95%	100%
16	Urbanes Santa Maria	Santa Maria - RS	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.500.402	0,11%	460% (>115%)	●	322% (>115%)	●	18,09%	●	2,09	89%	100%
17	Solaris Sul	Teresina - PI	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.154.784	0,09%	324% (>120%)	●	279% (>120%)	●	30,94%	●	2,52	94%	100%
18	Mateus	São Luís - MA	212ª	IPCA	4,70%	Sênior	R\$ 1.027.699	0,08%	n/a	●	n/a	●	n/a	●	4,41	n/a	n/a
19	Thermas São Pedro	São Pedro - SP	649ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 1.015.144	0,08%	205% (>115%)	●	229% (>110%)	●	21,48%	●	2,65	46%	56%
20	União do Lago	Campo Novo do Parecis - MT	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 962.780	0,07%	489% (>130%)	●	454% (>130%)	●	21,76%	●	4,03	97%	100%
21	Charme da Villa	São Paulo - SP	343ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 695.523	0,05%	n/a	●	n/a	●	30,15%	●	3,86	100%	97%
22	Loteamento NG30	Caldas Novas - GO	608ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 679.124	0,05%	103% (>120%)	●	132% (>120%)	●	55,81%	●	3,13	79%	100%
23	Bourbon	Foz do Iguaçu - PR & Atibaia - SP	465ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 597.575	0,04%	825% (>120%)	●	1279% (>120%)	●	10,74%	●	0,72	100%	100%
24	União do Lago	Campo Novo do Parecis - MT	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 581.068	0,04%	332% (>130%)	●	312% (>130%)	●	31,27%	●	3,66	97%	100%
25	Bourbon	Foz do Iguaçu - PR & Atibaia - SP	466ª	IGP-M	16,70%	Subordinada	R\$ 411.547	0,03%	455% (>120%)	●	657% (>120%)	●	18,14%	●	0,70	100%	100%
26	Cemara II	Hortolândia - SP & Várzea Paulista - SP	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 86.500	0,01%	146% (>120%)	●	135% (>120%)	●	66,04%	●	3,65	96%	98%
Total					9,99%		R\$ 82.596.871	6,13%	316,05%		254,79%		38,33%		3,40	88,09%	95,69%

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/21 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	ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
27	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,52%	1,20%	●	1,18%	R\$ 140.173.255	●	R\$ 144.838.305	90%	●	89%	82%	●	85%
28	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,18%	1,57%	●	1,18%	R\$ 63.249.430	●	R\$ 65.106.905	96%	●	91%	100%	●	97%
29	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	3,95%	1,33%	●	1,96%	R\$ 126.431.204	●	R\$ 137.029.829	88%	●	92%	100%	●	100%
30	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3,12%	2,10%	●	1,90%	R\$ 26.915.802	●	R\$ 24.683.328	95%	●	100%	100%	●	100%
31	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,94%	0,79%	●	0,79%	R\$ 88.283.595	●	R\$ 90.609.941	74%	●	63%	69%	●	69%
32	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,68%	1,64%	●	1,24%	R\$ 56.437.986	●	R\$ 58.054.280	76%	●	75%	85%	●	98%
33	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,38%	1,12%	●	1,56%	R\$ 45.446.214	●	R\$ 48.286.807	80%	●	81%	100%	●	100%
34	Lotes Alphaville	Pulverizado	2,26%	1,27%	●	1,10%	R\$ 21.657.998	●	R\$ 24.004.689	33%	●	44%	100%	●	100%
35	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	1,59%	1,29%	●	1,03%	R\$ 8.996.375	●	R\$ 8.405.387	94%	●	98%	80%	●	80%
37	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,45%	0,67%	●	0,67%	R\$ 15.523.178	●	R\$ 16.009.907	96%	●	93%	100%	●	99%
40	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	1,41%	1,40%	●	1,47%	R\$ 37.620.228	●	R\$ 47.686.092	95%	●	83%	86%	●	89%
38	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,38%	1,37%	●	1,24%	R\$ 40.862.632	●	R\$ 51.795.950	57%	●	48%	97%	●	96%
43	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,35%	1,41%	●	0,95%	R\$ 9.651.882	●	R\$ 7.041.176	89%	●	72%	100%	●	100%
36	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,30%	1,43%	●	1,57%	R\$ 24.448.524	●	R\$ 32.849.264	94%	●	96%	100%	●	100%
39	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,20%	1,90%	●	1,93%	R\$ 25.605.110	●	R\$ 30.028.049	93%	●	86%	100%	●	100%
41	Residencial Laguna	Trindade GO	1,14%	0,90%	●	1,40%	R\$ 17.824.547	●	R\$ 20.076.212	100%	●	98%	100%	●	100%
42	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	1,12%	1,41%	●	1,31%	R\$ 6.138.848	●	R\$ 8.757.644	81%	●	86%	83%	●	81%
44	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,95%	1,35%	●	1,11%	R\$ 11.391.818	●	R\$ 13.877.043	67%	●	66%	28%	●	32%
45	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,77%	1,17%	●	1,01%	R\$ 10.827.907	●	R\$ 12.243.400	83%	●	76%	37%	●	37%
46	Flow City	Cruz CE	0,64%	2,26%	●	2,38%	R\$ 8.465.821	●	R\$ 8.465.821	0%	●	20%	0%	●	0%
47	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,45%	1,44%	●	1,30%	R\$ 77.438.968	●	R\$ 86.413.019	40%	●	42%	16%	●	14%
49	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal MG	0,34%	1,54%	●	0,72%	R\$ 31.743.562	●	R\$ 26.910.281	16%	●	20%	15%	●	14%
50	Terras Alpha	Senador Canedo GO	0,34%	1,29%	●	1,17%	R\$ 33.715.655	●	R\$ 42.016.447	14%	●	9%	100%	●	100%
48	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste MT	0,33%	1,04%	●	1,09%	R\$ 8.597.637	●	R\$ 10.113.479	62%	●	64%	100%	●	100%
51	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás GO	0,31%	1,41%	●	1,47%	R\$ 2.732.124	●	R\$ 3.180.418	40%	●	48%	50%	●	46%
52	Entreverdes	Lorena SP	0,25%	1,51%	●	1,46%	R\$ 52.766.466	●	R\$ 56.265.498	14%	●	9%	0%	●	0%
53	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande PB	0,07%	1,45%	●	1,44%	R\$ 13.360.241	●	R\$ 13.361.717	50%	●	48%	50%	●	50%
			42,66%	1,37%		1,34%	R\$ 953.540.541		R\$ 997.528.107	80,46%		79,73%	86,70%		87,49%

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/21 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	ATIVOS DE EQUITY - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
54	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,84%	1,26%	●	0,86%	R\$ 152.599.716	●	R\$ 167.163.306	41%	●	35%	100%	●	95%
55	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,61%	1,11%	●	1,61%	R\$ 8.634.594	●	R\$ 15.417.580	100%	●	100%	100%	●	100%
56	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,14%	0,67%	●	0,94%	R\$ 941.546	●	R\$ 2.311.738	100%	●	97%	100%	●	100%
57	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,12%	0,96%	●	1,11%	R\$ 1.681.074	●	R\$ 4.263.956	78%	●	57%	100%	●	100%
		Total	6,71%	1,23%		0,94%	R\$ 163.856.930		R\$ 189.156.580	48,26%		42,59%	100,00%		83,69%

Nº de ativos	ATIVOS DE EQUITY - INCORPORAÇÕES			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
58	Harmonia	São Paulo SP	2,89%	0,91%	●	1,28%	R\$ 3.215.483	●	R\$ 3.708.215	83%	●	84%	70%	●	75%
59	Autem	São Paulo SP	2,47%	0,96%	●	1,98%	R\$ 2.419.267	●	R\$ 3.240.154	100%	●	100%	98%	●	98%
60	Gran Life	Anápolis GO	1,32%	1,72%	●	1,17%	R\$ 61.505.218	●	R\$ 74.441.568	71%	●	57%	43%	●	24%
61	Nord	São Paulo SP	0,92%	0,95%	●	0,98%	R\$ 561.727	●	R\$ 1.235.027	79%	●	78%	98%	●	99%
62	Pod	São Paulo SP	0,74%	0,96%	●	1,02%	R\$ 785.634	●	R\$ 1.101.235	96%	●	95%	100%	●	100%
63	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu SP	0,67%	0,96%	●	2,23%	R\$ 6.722.082	●	R\$ 11.203.985	39%	●	49%	7%	●	10%
64	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,66%	2,50%	●	3,28%	R\$ 10.890.653	●	R\$ 13.115.834	80%	●	85%	91%	●	91%
65	B. Great	Goiânia GO	0,59%	2,31%	●	2,54%	R\$ 9.376.088	●	R\$ 11.493.999	32%	●	43%	5%	●	5%
66	Talk Marista	Goiânia GO	0,55%	1,81%	●	1,97%	R\$ 4.008.575	●	R\$ 4.342.670	60%	●	64%	82%	●	92%
67	Parque dos Ingleses Londres	Itu SP	0,40%	1,32%	●	2,50%	R\$ 8.150.396	●	R\$ 10.801.136	44%	●	61%	7%	●	9%
68	Tempus Palme	Goiânia GO	0,38%	1,72%	●	2,02%	R\$ 7.325.469	●	R\$ 8.454.965	46%	●	48%	12%	●	14%
69	Wish Parque Faber	São Carlos SP	0,37%	2,23%	●	2,40%	R\$ 2.298.521	●	R\$ 1.945.431	77%	●	81%	94%	●	100%
70	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,34%	1,69%	●	1,85%	R\$ 2.766.804	●	R\$ 3.361.437	92%	●	87%	37%	●	54%
71	Max Serra Dourada	Aparecida De Goiânia GO	0,34%	1,47%	●	1,06%	R\$ 4.937.695	●	R\$ 5.481.215	54%	●	51%	31%	●	35%
72	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,23%	2,01%	●	0,44%	R\$ 1.435.746	●	R\$ 1.543.517	64%	●	70%	90%	●	93%
73	Tectus Jardim Roma	Xanxerê SC	0,23%	2,15%	●	1,44%	R\$ 7.333.258	●	R\$ 6.613.061	40%	●	36%	22%	●	20%
74	Max Cidade	Goiânia GO	0,23%	1,41%	●	1,69%	R\$ 10.459.269	●	R\$ 12.639.558	10%	●	42%	2%	●	1%
75	Ventura	São Paulo SP	0,22%	0,96%	●	1,02%	R\$ 835.367	●	R\$ 987.069	98%	●	97%	75%	●	78%
76	Vila Rosa	Goiânia GO	0,18%	2,86%	●	2,57%	R\$ 3.597.693	●	R\$ 3.075.247	20%	●	83%	0%	●	0%
77	Max Buriti	Goiânia GO	0,14%	1,40%	●	1,44%	R\$ 3.376.908	●	R\$ 6.593.114	33%	●	40%	5%	●	6%
78	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,13%	1,51%	●	1,90%	R\$ 2.839.981	●	R\$ 2.956.360	43%	●	52%	20%	●	32%
79	Liv Urban Marista	Goiânia GO	0,12%	2,41%	●	1,79%	R\$ 3.964.725	●	R\$ 2.101.362	77%	●	72%	24%	●	23%
80	Linea	Goiânia GO	0,10%	1,25%	●	1,54%	R\$ 2.572.096	●	R\$ 3.021.670	21%	●	33%	0%	●	0%
81	Soho Bueno	Goiânia GO	0,07%	1,09%	●	1,86%	R\$ 605.500	●	R\$ 1.715.331	78%	●	78%	33%	●	32%
82	Natto Bueno Design	Goiânia GO	0,06%	1,20%	●	1,12%	R\$ 2.739.320	●	R\$ 2.887.212	16%	●	24%	0%	●	0%
83	Link Clube House	Aparecida De Goiânia GO	0,01%	1,44%	●	1,30%	R\$ 3.714.786	●	R\$ 2.881.355	30%	●	65%	0%	●	0%
		Total	14,36%	1,36%		1,35%	R\$ 104.193.723		R\$ 201.346.562	73,22%		75,26%	64,09%		64,59%

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/21 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	ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - CIPASA			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC	
	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO
	Cipasa	-	2,73%	1,99%	●	2,86%	R\$ 72.884.599	●	R\$ 100.202.954	-	-	-	-	-
84	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-	-	54%	●	56%	85%	●	95%
85	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-	-	75%	●	88%	100%	●	100%
86	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-	-	100%	●	99%	100%	●	100%
87	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
88	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-	-	84%	●	98%	100%	●	100%
89	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-	-	86%	●	99%	100%	●	100%
90	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-	-	96%	●	100%	100%	●	100%
91	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
92	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-		-	-	-	100%	●	88%	100%	●	100%
93	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-	-	82%	●	98%	100%	●	100%
94	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-		-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
95	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-	-	50%	●	47%	100%	●	100%
96	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-	-	12%	●	89%	100%	●	100%
97	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-	-	80%	●	99%	100%	●	100%
98	Bosque do Horto	Jundiaí SP	-	-		-	-	-	97%	●	89%	100%	●	100%
99	Parque Alvorada Marilia	Marília SP	-	-		-	-	-	90%	●	58%	100%	●	100%
100	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-	-	55%	●	68%	100%	●	100%
101	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-	-	62%	●	95%	100%	●	100%
102	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-	-	100%	●	91%	100%	●	100%
103	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim ES	-	-		-	-	-	88%	●	98%	100%	●	100%
104	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
105	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%
106	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-	-	94%	●	100%	100%	●	100%
107	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-	-	94%	●	96%	100%	●	100%
108	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
109	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-	-	95%	●	100%	100%	●	100%
110	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-		-	-	-	100%	●	100%	100%	●	100%
111	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-	-	97%	●	98%	100%	●	100%
112	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-	-	94%	●	97%	100%	●	100%
113	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-	-	95%	●	99%	100%	●	100%
114	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/21 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	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
115	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	91%	●	97%	100%	●	100%
116	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%	●	92%	100%	●	100%
117	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%	●	39%	35%	●	92%
118	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
119	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
120	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	95%	100%	●	100%
121	Granja Viana	Carapicuíba SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
122	Nova Esplanada	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
123	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
124	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
125	Urban Parque	Campinas SP	-	-		-	-		-	100%	●	97%	100%	●	100%
	Total		2,73%	1,99%		2,86%	R\$ 72.884.599		R\$ 100.202.954	88,79%		91,99%	98,09%		99,69%

Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
	Nova Colorado		3,58%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345	●	R\$ 67.911.345						
126	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros SE	-	-		-	-		-	89%	●	100%	100%	●	100%
127	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe PE	-	-		-	-		-	96%	●	100%	100%	●	100%
128	Luar De Arapiraca	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	89%	●	94%	100%	●	100%
129	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	91%	●	94%	100%	●	100%
130	Luar De Jurity	Caruaru PE	-	-		-	-		-	91%	●	98%	100%	●	100%
131	Luar De Sumaré	Caruaru PE	-	-		-	-		-	84%	●	98%	100%	●	100%
132	Luar De Caruaru	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	99%	100%	●	100%
133	Luar De Canaã	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	81%	100%	●	100%
134	Luar Vale Do Assu	Assu RN	-	-		-	-		-	58%	●	88%	100%	●	100%
135	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras PB	-	-		-	-		-	53%	●	100%	100%	●	100%
136	Luar De Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	83%	●	96%	100%	●	100%
137	Luar De Estância	Estância/Aracaju SE	-	-		-	-		-	87%	●	90%	100%	●	100%
138	Luar De Itaberaba	Itaberaba BA	-	-		-	-		-	57%	●	54%	65%	●	63%
139	Luar De Lagarto	Lagarto SE	-	-		-	-		-	91%	●	100%	100%	●	100%
140	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	90%	●	97%	100%	●	100%
141	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	79%	●	93%	100%	●	100%
142	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/21 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.

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
143	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios AL	-	-	-	-	-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%
144	Luar Do Campestre	Patos PB	-	-	-	-	-	-	-	72%	●	93%	100%	●	100%
145	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte PE	-	-	-	-	-	-	-	37%	●	48%	80%	●	85%
146	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca AL	-	-	-	-	-	-	-	97%	●	99%	100%	●	100%
147	Luar Do Príncipe	Toritama PE	-	-	-	-	-	-	-	80%	●	97%	100%	●	100%
148	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão PE	-	-	-	-	-	-	-	98%	●	99%	100%	●	100%
Total			3,58%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345	-	R\$ 67.911.345						

ATIVOS DE EQUITY - MULTIPROPRIEDADE				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
149	Aqualand Suítes	Salinópolis PA	4,95%	2,12%	●	1,73%	R\$ 115.483.123	●	R\$ 114.890.046	65%	●	55%	46%	●	40%
150	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,47%	1,13%	●	1,12%	R\$ 11.291.289	●	R\$ 8.283.325	68%	●	100%	100%	●	100%
151	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,37%	1,37%	●	1,45%	R\$ 114.556.937	●	R\$ 156.035.929	3%	●	3%	0%	●	4%
152	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul RN	0,66%	1,94%	●	1,64%	R\$ 46.718.313	●	R\$ 49.289.679	17%	●	28%	1%	●	0%
Total			8,45%	1,81%		1,57%	R\$ 288.049.662		R\$ 328.498.979	51,50%		52,46%	44,42%		46,63%

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

ATIVOS DE EQUITY - SHOPPING CENTER				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% LOCADO (ABL)			% LOCADO (contratos)		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
154	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	3,76%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	93%	78%	●	81%

Nº de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Volume
155	Alphaville SA	AVLL3	1,93%	R\$ 26.021.915
156	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,14%	R\$ 1.820.200
Total			2,07%	R\$ 27.842.115

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/21 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
157	Alameda Franca	São Paulo SP	1,23%	2,46%	R\$ 47.936.867	fev-23	Incorporação Vertical
158	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,49%	1,29%	R\$ 128.565.893	mai-23	Condomínio Fechado
159	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,46%	0,67%	R\$ 34.612.529	jan-25	Condomínio Fechado
160	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas RS	0,41%	1,57%	R\$ 27.103.221	nov-22	Loteamento Aberto
161	Campos do Jordão	Campos Do Jordão SP	0,41%	2,05%	R\$ 136.301.511	nov-22	Multipropriedade/ Fracionado
162	Vila Mariana	Cubatão SP	0,38%	1,49%	R\$ 7.082.809	jun-22	Incorporação Vertical
163	Alpen Park Canela	Canela RS	0,38%	2,35%	R\$ 106.298.098	jun-23	Multipropriedade/ Fracionado
164	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,37%	1,44%	R\$ 14.335.217	mar-23	Incorporação Horizontal
165	Alphaville Maceió	Maceió AL	0,34%	1,51%	R\$ 13.316.969	jan-23	Loteamento Aberto
166	Parque 47	Araguaína TO	0,31%	1,26%	R\$ 29.976.395	nov-22	Loteamento Aberto
167	Tectus Novittá	Chapecó SC	0,23%	2,08%	R\$ 12.543.079	nov-22	Incorporação Vertical
168	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,22%	0,48%	R\$ 10.484.311	mar-23	Loteamento Aberto
169	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia GO	0,15%	0,52%	R\$ 9.193.101	nov-22	Loteamento Aberto
170	Chanés	São Paulo SP	0,14%	1,19%	R\$ 8.194.501	mar-23	Incorporação Vertical
171	Tectus Ecovillage Residence	Toledo PR	0,13%	1,20%	R\$ 847.243	abr-23	Incorporação Vertical
172	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,11%	1,15%	R\$ 7.310.901	out-22	Loteamento Aberto
173	Max Ipê	Goiânia GO	0,10%	1,58%	R\$ 10.922.185	mar-23	Incorporação Vertical
174	Varzea Grande Empreendimentos I	Várzea Grande MT	0,09%	0,97%	R\$ 29.282.339	nov-22	Loteamento Aberto
175	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande MT	0,09%	1,27%	R\$ 26.294.412	out-24	Loteamento Aberto
176	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,09%	1,65%	R\$ 2.942.576	fev-23	Incorporação Horizontal
177	Aeroviário	Goiânia GO	0,09%	2,13%	R\$ 2.592.604	out-22	Incorporação Vertical
178	Rua 12-A	Goiânia GO	0,05%	1,48%	R\$ 5.423.096	mar-23	Incorporação Vertical
179	Condá	Chapecó SC	0,05%	2,91%	R\$ 78.759.049	mar-23	Incorporação Vertical
180	Petrolina	Petrolina PE	0,04%	1,43%	R\$ 54.851.954	ago-23	Loteamento Aberto
181	Novo tempo	Montes Claros MG	0,03%	1,32%	R\$ 11.832.462	nov-22	Incorporação Vertical
182	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,03%	1,11%	R\$ 17.620.887	mar-23	Loteamento Aberto
			6,42%				

PORTFÓLIO - CRI

Cemara	Descrição	Garantias
	Segmento: Loteamento Localização: Várzea Grande (SP) Vencimento: 20/06/2032 Série: 355ª e 356ª (Sênior e Subordinada)	Alienação fiduciária Cessão fiduciária Aval

Solaris Sul	Descrição	Garantias
	Segmento: Incorporação Vertical Localização: Teresina (PI) Vencimento: 20/04/2028 Série: 547ª (Única)	Alienação Fiduciária Cessão fiduciária Coobrigação Fiança Fundo de reserva

Olímpia Park	Descrição	Garantias
	Segmento: Multipropriedade Localização: Olímpia (SP) Vencimento: 20/06/2026 Série: 364ª (Sênior)	Coobrigação Alienação fiduciária Fiança Cessão fiduciária Fundo de reserva

GVI	Descrição	Garantias
	Segmento: Multipropriedade Localização: Gramado (RS) Vencimento: 20/06/2028 Série: 575ª e 576ª (Sênior)	Coobrigação Cessão fiduciária de créditos 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 Cessão de créditos 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 Alienação fiduciária Fundo de reserva Fundo de Obra

Thermas São Pedro	Descrição	Garantias
	Segmento: Multipropriedade Localização: São Pedro (SP) Vencimento: 20/06/2033 Série: 649ª (Sênior)	Cessão fiduciária de créditos 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 créditos 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
 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
 Cessão fiduciária de quotas

Charme da Villa

Descrição

Garantias



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

Coobrigação
 Alienação fiduciária
 Fiança
 Cessão fiduciária
 Fundo de reserva

OP. Resort

Descrição

Garantias



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

Coobrigação
 Cessão fiduciária de créditos
 Alienação fiduciária de ações
 Fundo de reserva

Bourbon

DESCRIÇÃO

Garantias



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

Coobrigação
 Cessão fiduciária de créditos
 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
 Alienação fiduciária
 Fundo de reserva
 Fundo de Obra

Pinheiros

DESCRIÇÃO

Garantias



Segmento: Loteamento
 Localização: Aparecida de Goiânia (GO)
 Vencimento: 20/06/2033
 Série: 310ª (Subordinada)

Cessão fiduciária de créditos
 Coobrigação
 Alienação fiduciária de quotas
 Fundo de obras
 Fundo de reserva
 Fiança
 Hipoteca

NG 30

DESCRIÇÃO

Garantias



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

Cessão fiduciária de recebíveis
 Alienação fiduciária de quotas
 Fiança
 Fundo de reserva
 Fundo de despesas

PORTFÓLIO - CRI

Mateus

DESCRIÇÃO

Garantias



Segmento: Corporativo
 Localização: São Luís (MA)
 Vencimento: 20/01/2030
 Série: 212ª (Sênior)

Blue I

DESCRIÇÃO

GARANTIAS



Segmento: Corporativo
 Localização: Pulverizada
 Vencimento: N/A
 Série: 101ª (Sênior)

Alienação Fiduciária
 Cessão de créditos
 Fundo de Reserva
 Fundo de obras
 Aval

Golden Laghetto

Descrição

Garantias



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

Coobrigação
 Cessão fiduciária de créditos
 Alienação fiduciária de quotas
 Fundo de reserva
 Fundo de despesas

Hipoteca
 Fiança

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 Cidade Nova II
Descrição


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


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

Parque Benjamin
Descrição


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

Residencial Morro dos Ventos
Descrição


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

Residencial Laguna
Descrição


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

Cidade Viva Campo Verde
Descrição


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

Esmeralda do Tapajós
Descrição


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

Residencial Cidade Nova I
Descrição


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

Cidade Viva São Domingos
Descrição


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

Park Bahia

Descrição



VGV: R\$ 174 milhões
 Localização: Luiz Eduardo (BA)
 Quant. de unidades: 1.983
 Área vendável: 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

Flow City
Descrição


VGV: R\$ 261,00 milhões
 Localização: Cruz (CE)
 Quant. de unidades: 119
 Área vendável: 265.479 m²

Kota Bulan
Descrição


VGV: R\$ 159,00 milhões
 Localização: Votuporanga (SP)
 Quant. de unidades: 278
 Área vendável: 57.257 m²

Teriva Campina Grande
Descrição


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

Entreverdes
Descrição


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

Alphaville Maceió
Descrição


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

Teriva Campina Grande II
Descrição


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

Residencial Masterville Juína
Descrição


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

Park Bahia
Descrição


VGV: R\$ 198,73 milhões
 Localização: Luiz Eduardo (BA)
 Quant. de unidades: 1.983
 Área vendável: 1.175.919 m²

Lotes Alphaville
Descrição


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

Terras Alpha
Descrição


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

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

Wish Park Faber

Descrição



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

Vitta Novo Mundo

Descrição



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

Liv Urban Marista

Descrição



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

Rua 12-A

Descrição



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

Vila Mariana

Descrição



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

Natto Bueno Design

Descrição



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

Tectus Ecovillage Residence

Descrição



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

Tectus Jardim Roma

Descrição



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

Vila Brasília

Descrição



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

Nord

Descrição



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

Novo Tempo

Descrição



VGV: R\$ 14,55 milhões
 Localização: Montes Claros (MG)
 Quant. de unidades: 329
 Área vendável: 39.951 m²

PORTFÓLIO - INCORPORAÇÃO

Chanés

Descrição



VGV: R\$ 52,37 milhões
 Localização: São Paulo (SP)
 Quant. de unidades: 106
 Área vendável: 10.065m²

Tectus Novittá

Descrição



VGV: R\$ 78,28 milhões
 Localização: Chapecó (SC)
 Quant. de unidades: 132
 Área vendável: 13.970m²

Aeroviário

Descrição



VGV: R\$ 51,92 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 128
 Área vendável: 11.045m²

Residencial Braviello

Descrição



VGV: R\$ 30,02 milhões
 Localização: Sorriso (MT)
 Quant. de unidades: 58
 Área vendável: 7.725 m²

Ventura

Descrição



VGV: R\$ 169,68 milhões
 Localização: Pinheiros (SP)
 Quant. de unidades: 193
 Área vendável: 10.939 m²

Harmonia

Descrição



VGV: R\$ 150,09 milhões
 Localização: Vila Madalena (SP)
 Quant. de unidades: 92
 Área vendável: 8.762 m²

Autem

Descrição



VGV: R\$ 145,30 milhões
 Localização: Jardins (SP)
 Quant. de unidades: 41
 Área vendável: 2.689 m²

Vila Rosa

Descrição



VGV: R\$ 66,05 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 231
 Área vendável: 14.131 m²

Max Buriti

Descrição



VGV: R\$ 44,08 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 192
 Área vendável: 10.649 m²

Max Cidade

Descrição



VGV: R\$ 58,42 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 346
 Área vendável: 14.219 m²

Alameda Franca

Descrição



VGV: R\$ 81,25 milhões
 Localização: São Paulo (SP)
 Quant. de unidades: 49
 Área vendável: 3.488 m²

Linea

Descrição



VGV: R\$ 124,25 milhões
 Localização: Goiânia (GO)
 Quant. de unidades: 136
 Área vendável: 29.304 m²

PORTFÓLIO - MULTIPROPRIEDADE

Aqualand

Descrição



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

Reserva Pirenópolis

Descrição



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

Pipa Privilege Ocean

Descrição



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

Golden Rersort Laghetto

Descrição



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

Campos do Jordão

Descrição



VGV: R\$ 335,75 milhões
 Localização: Campos do Jordão (SP)
 Quant. de frações: 6.854
 Área vendável: 10.843 m²

Alpen Canela

Descrição

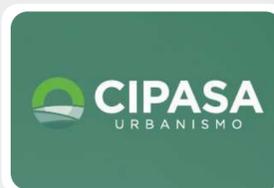


VGV: R\$ 419,00 milhões
 Localização: Canela (RS)
 Quant. de frações: 7.675
 Área vendável: 11.241 m²

PORTFÓLIO - CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa

Descrição



Localização: pulverizada
 Quant. de ativos: 43

Alphaville S.A

Descrição



Ticker: AVLL3
 Quant. de cotas: 1.810.850
 Volume: R\$ 26.021.914,50

Brasil Center Shopping

Descrição



Localização: Valparaíso (GO)
 ABL: 9.954 m²

Nova Colorado

Descrição



Localização: pulverizada
 Quant. de ativos: 24

Brio Crédito Estruturado

Descrição



Ticker: BICE11
 Quant. de cotas: 1.916
 Volume: R\$ 1.820.200,00
 Segmento: Recebíveis Imobiliários
 Administrador: BRL Trust

PORTFÓLIO - SHOPPING

PORTFÓLIO - ATIVO COMERCIAL

Garavelo Center

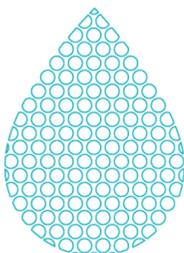
Descrição



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)



TG LIQUIDEZ
RENDA FIXA

Tese de Invest.	Público alvo	Objetivo de retorno	Liquidez <small>Cotização/liquidação</small>	Aplicação inicial	Taxa de adm.	Taxa de per.
Renda fixa	Público geral	110% do CDI	D ¹ +0 / D+1	R\$ 100,00	0,35% a.a	Não possui

¹Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia de acontecimento.



TG REAL
SÊNIOR

Tese de Invest.	Público alvo	Objetivo de retorno	Liquidez <small>Cotização/liquidação</small>	Aplicação inicial	Taxa de adm.	Taxa de per.
Crédito imobiliário	Invest. qualificado	CDI+3% a.a	Até D ¹ +30/D+31	R\$ 1.000,00	1,5% a.a	Não possui

¹Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia de acontecimento.

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, N° 4055
Ed. Helbor Lead Office Faria Lima, Conj. 1105
Itaim - São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, N° 325
Ed. Trend Office Home, 12° andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

