



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

JUL - 22



 Clique aqui para receber o relatório mensalmente

 Faça uma simulação de investimento online

 ri@tgcore.com.br

 [tgar11](#)

 [somostrinus](#)

 tgcore.com.br

 tgar11.com.br

 [Youtube/TrinusCo](#)



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

Início do Fundo: 09/12/2016

Valor de Mercado: R\$ 1.361.672.392,33

Patrimônio Líquido: R\$ 1.389.314.026,90

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](#)

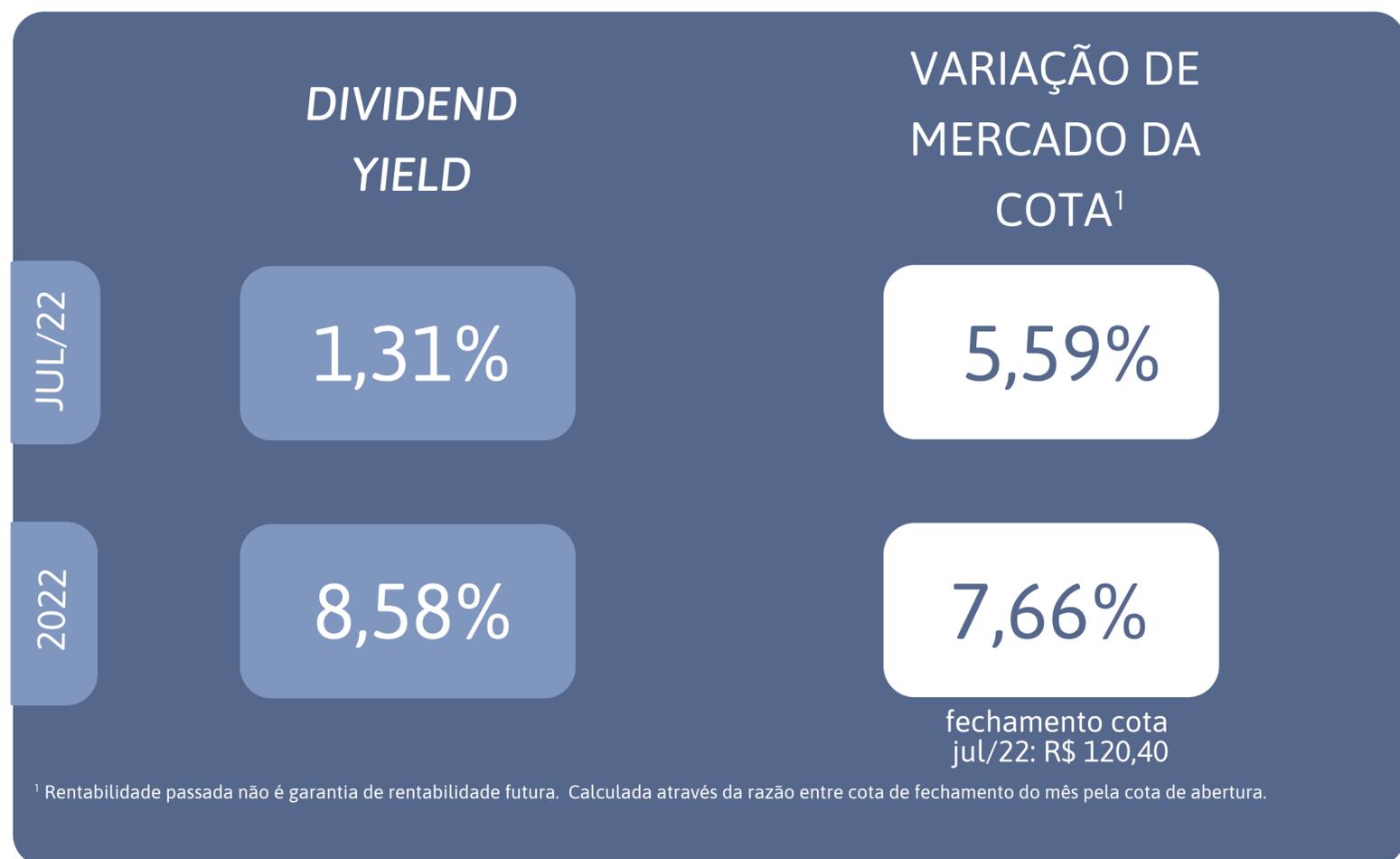
Tributação:

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.

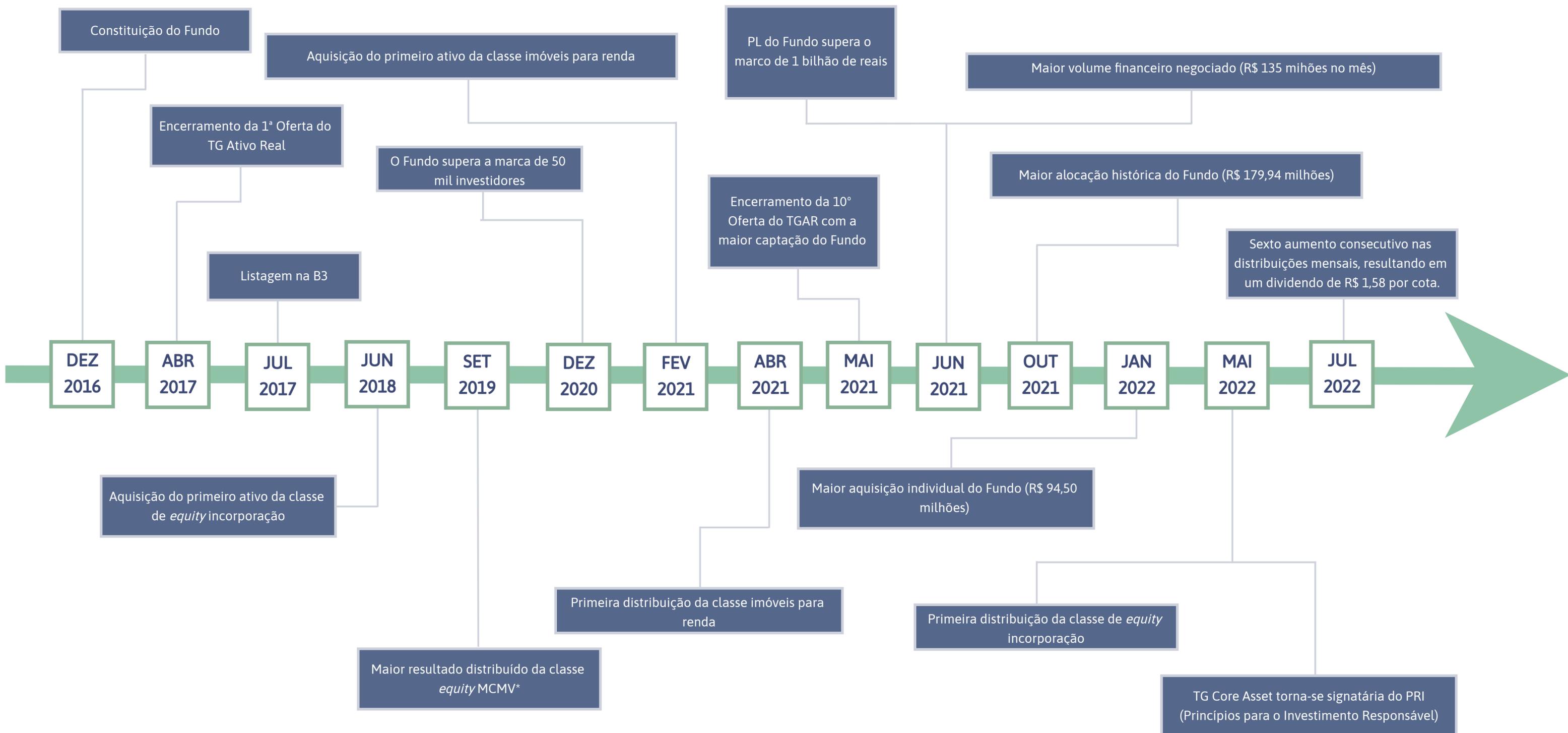
TESE E FUNDAMENTOS DO TGAR11

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".

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

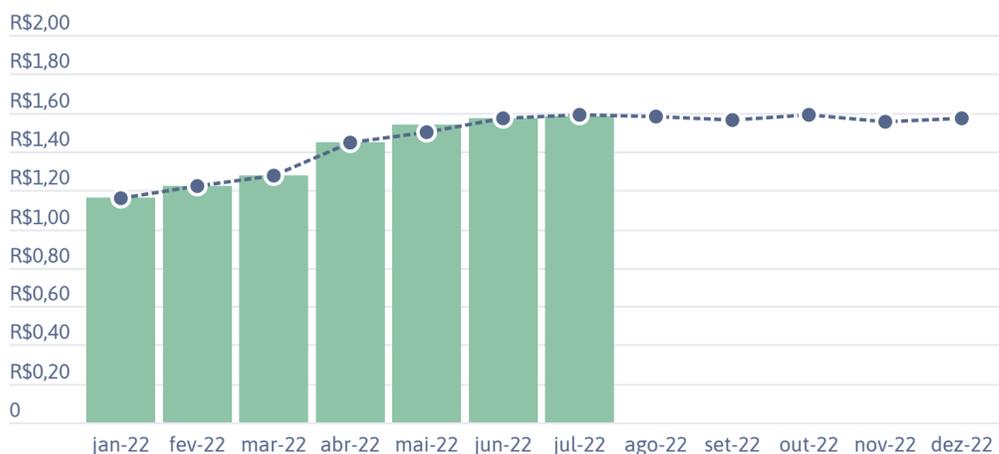
CERTIFICAÇÃO ESG

No dia 18 de maio de 2022, a TG Core Asset tornou-se signatária do PRI (Princípios para o Investimento Responsável), da ONU. O PRI é uma rede internacional de instituições que tem como missão criar um sistema financeiro sustentável e economicamente eficiente para a criação de valor de longo prazo, que recompense o investimento responsável e beneficie o meio ambiente e a sociedade como um todo. Ao se tornar signatária, a gestora reforça o seu compromisso com a incorporação de critérios Ambientais, Sociais e de Governança nas suas decisões de investimento.

RESULTADOS DE JULHO

Nesse mês o Fundo distribuiu R\$ 1,58 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 120,40), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,31%, ou, em termos anualizados, de 16,94%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 15,63 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 13,85%. O valor distribuído no mês foi o maior rendimento do Fundo desde o seu início, marcando uma série de seis aumentos consecutivos. Os resultados apresentados são reflexo da maturação da carteira do TG Ativo Real.

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 julho de 2022, foram distribuídos R\$ 9,77 por cota, resultando em um *dividend yield* de 7,18% (17,17% 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.

193 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 108 MUNICÍPIOS

Em julho, a quantidade de ativos do portfólio do Fundo recuou para 193, frente a 199 no mês anterior. Essa diminuição deveu-se à tomada de decisão por parte da Gestão de zerar as posições táticas em cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário. O intuito da montagem da referida posição foi otimizar a gestão do caixa do Fundo de modo a proporcionar aos cotistas tanto ganho de capital quanto elevação das distribuições mensais de rendimentos. Desde a montagem da posição, a carteira de Fundos Imobiliários do TGAR apresentou rentabilidade equivalente a 144,35% do CDI do período. Em termos financeiros, foi apurado ganho de capital de R\$ 214,66 mil e os rendimentos recebidos pelo TGAR alcançaram R\$ 3,10 milhões. Para mais detalhes, veja a Seção "Ativos de Bolsa" na página 8 deste relatório.

O TG Ativo Real manteve resultados sólidos no início do segundo semestre, como destaque tem-se o sucesso de vendas no lançamento da incorporação Link Club House que, no referido mês, comercializou, aproximadamente, 70%

das suas unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 46 milhões (vide Seção "Incorporações").

Ainda em relação aos eventos de destaque do mês, a Gestão evidencia o desempenho comercial dos empreendimentos da classe de multipropriedade que, devido ao período de alta temporada, apresentaram um aumento expressivo na quantidade de contratos firmados. Nessa perspectiva, enfatizamos o Aqualand, ativo de multipropriedade que, até junho, apresentava percentual de vendas equivalente a 52% e que, em julho, comercializou 1.139 cotas, o equivalente a um VGV vendido de R\$ 51 milhões. Ainda nessa classe de ativos, o Pipa Privilege Ocean também apresentou elevação expressiva em negociações mensais, equivalendo a 228 comercializações de cotas no consolidado do mês, resultando em um VGV vendido de R\$ 10 milhões.

O TG Ativo Real encerrou o mês de julho com 55,40% do seu PL 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) o contínuo amadurecimento da carteira, com sucesso de vendas no lançamento de novos empreendimentos e novas etapas; (ii) gestão ativa, com atuação direta no acompanhamento e monitoramento das carteiras de recebíveis; e (iii) empreendimentos saindo da fase de *landbank* e passando a contribuir para o fluxo de recebimento do Fundo.

Por fim, em relação aos resultados auferidos pelo Fundo, é importante enfatizar que a deflação observada no IPCA de julho (-0,68% no mês), bem como a perspectiva de continuidade da tendência de desinflação, não gera

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

impactos diretos e de curto prazo nas distribuições de lucros dos empreendimentos em que o Fundo detém participação societária. Embora os contratos de compra e venda das unidades sejam corrigidos pela inflação, este fator não assume relevância imediata em termos de receita distribuível, como ocorre com os ativos de crédito.

Cenário Macro

No mês de julho o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou sua menor taxa desde o começo da série histórica, iniciada em janeiro de 1980, com uma queda de -0,68%, ante alta de 0,67% em junho. Com o resultado apresentado, o indicador acumula alta de 4,77% no ano e, nos últimos doze meses, de 10,07%, uma queda frente ao pico recente atingido em abril, de 12,13%. O último relatório Focus do Banco Central, que reúne as expectativas para importantes indicadores da economia, revelou que o mercado espera, em agosto, novamente uma leitura negativa para o IPCA, de -0,19%. As expectativas de mercado vêm recuando e, de acordo com o último relatório, para o fechamento de 2022, é esperado IPCA de 7,02%. Para 2023 e 2024, as expectativas são de 5,38% e 3,41%, frente às metas de, respectivamente, 3,25% e 3,00%.

A principal contribuição baixista para o IPCA de julho adveio do grupo combustíveis, devido, principalmente, à redução de impostos sobre a comercialização da gasolina. Desta forma, o índice de difusão, que representa o percentual de itens contemplados pelo IPCA com elevação de preços, ainda se encontra alto, porém apresenta trajetória de queda. Em julho, a aferição do referido índice foi de 63%, inferior às medições de junho (68%) e abril (78%).

Na última reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central, decidiu-se, por unanimidade, pela elevação da taxa Selic em 0,50

ponto percentual, para 13,75% a.a.. A maior parcela do mercado espera que esta tenha sido a última elevação do atual ciclo de aperto monetário, haja vista que tanto as leituras correntes quanto as expectativas para a inflação futura mostram fim da dinâmica altista, devido, destacadamente a: (i) impactos baixistas no curto prazo advindos de desonerações tributárias sobre itens específicos; (ii) elevação da probabilidade de recessão econômica nos Estados Unidos e em grande parte da Europa, além de arrefecimento do nível de atividade da China; (iii) sinalizações de fim do ciclo de alta de commodities agrícolas, metálicas e energéticas, apesar do complexo balanço de riscos geopolíticos.

Vejamos como o cenário descrito para inflação e juros influencia o TGAR11. Um dos reflexos de um ciclo de elevação da Selic é o aumento das taxas do crédito em geral. No crédito habitacional, dado sua função social, a maior parte do volume do mercado tem suas taxas reguladas pelo governo. Entre setembro de 2020 e março de 2021, quando a Selic permaneceu em seu menor patamar histórico, de 2,00% a.a., a taxa média de juros de financiamento imobiliário à pessoa física com taxas reguladas variou entre 6,80% a.a. e 7,11% a.a.. No último dado disponibilizado pelo Banco Central, de abril deste ano, a taxa média do financiamento habitacional encontrava-se em 9,33% a.a., abaixo dos dois dígitos, enquanto a Selic era de 11,75% a.a.. Note que, enquanto a Selic subiu 9,75 pontos percentuais, a taxa média do crédito imobiliário se elevou em, aproximadamente, 2,37 pontos percentuais.

No caso do TGAR11 a correlação com a oscilação dos juros básicos da economia mostra-se ainda mais reduzida. Isso deve-se ao fato de a aquisição de unidades imobiliárias de empreendimentos da tipologia “loteamento”, parte preponderante do portfólio do Fundo, na maior parte dos casos não contar com financiamento bancário tradicional. Isto posto, o próprio Fundo financia a aquisição das unidades imobiliárias e, desta forma, define e calibra os juros a depender de fatores como, por exemplo, conjuntura socioeconômica das

regiões dos empreendimentos, nível de atividade econômica regional à época da comercialização das unidades, público-alvo do empreendimento, entre outros.

A predominância de ativos de *equity* (participações societárias para o desenvolvimento imobiliário), com mais de 85% do portfólio do Fundo, também traz especificidades ao comportamento dos resultados do TGAR11 diante de ciclos inflacionários. Primeiramente, antes de seguirmos para o *equity*, vejamos qual o racional observado nos portfólios de ativos de crédito imobiliário. Importante dizer que o arcabouço regulatório vigente possibilita aos gestores de fundos imobiliários de crédito (“fundos de papel”) escolher distribuir, em periodicidade a depender da estrutura dos ativos da carteira, a correção monetária apurada. Em grande parte dos ativos de crédito imobiliário, com destaque aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), é comum que a remuneração seja segregada em uma parte pós-fixada (majoritariamente IPCA, IGP-M ou CDI) e uma parte pré-fixada (a depender, geralmente, do risco inerente à operação). A parcela da indústria de fundos de papel com maior perfil de risco, os chamados “*high yield*”, em média, possuem carteiras com remuneração média de, aproximadamente, inflação somada a taxas pré entre 10% a.a. e 15% a.a.. Em abril, quando o IPCA atingiu seu ápice recente de 12,13% a.a., a correção monetária superava a parte pré-fixada de alguns ativos, e daí adveio a contribuição do ciclo inflacionário de alta para a rentabilidade dessa parte da indústria de fundos imobiliários.

No caso dos ativos de *equity*, por sua vez, a geração de receita para o Fundo tem como principal determinante a diferença entre os custos incorridos no desenvolvimento dos empreendimentos e as receitas provenientes da venda das unidades imobiliárias. Desta forma, é de extrema importância o grau de maturação em que se encontram os ativos do portfólio. Em outras palavras, quanto mais avançadas estão as vendas e obras dos projetos, mais

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

se aumenta o patamar de distribuição do Fundo. Isto posto, variações nos patamares inflacionários não assumem relevância imediata em termos de receita distribuível em uma carteira de desenvolvimento, como ocorre com os ativos de crédito. Conforme exposto na primeira página da seção “Portfólio”, o TGAR11 possui 93,92% de seu portfólio de *equity* imobiliário composto por ativos performados, ou seja, que já têm obras e vendas evoluídas, o que tem contribuído sobremaneira para a elevação do patamar de distribuição de rendimentos.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity*, alguns eventos se destacaram no consolidado do mês: (i) forte resultado de vendas no lançamento do empreendimento Link Club House; (ii) recorrência na distribuição de resultados advindos da classe de incorporações; (iii) aumento das vendas nos empreendimentos da classe de multipropriedade; (iv) comercialização de mais 31 unidades do Residencial Jardim Europa, totalizando um VGV vendido de R\$ 2,62 milhões; (v) atualização na tabela de vendas de alguns empreendimentos, o que deve contribuir para a elevação da receita nos meses subsequentes; e (vi) venda de 26 unidades do empreendimento Cidade Viva Campo Verde, gerando em um VGV vendido de R\$ 3,49 milhões.

Loteamento 55,40% do PL (inclui *landbank*, carteira de recebíveis, Cipasa e Nova Colorado)

A classe de *equity* loteamento é responsável por 55,40% do PL do Fundo sendo composta por 110 empreendimentos, dos quais 97 estão com obras e/ou vendas iniciadas (52,73% do PL) e 13 ainda não iniciaram nenhuma atividade comercial ou construtiva, sendo, portanto, considerados *landbank* (2,67% do PL).

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 Tropical, localizado em Alto Taquari (MT); (v) Residencial Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); e (vi) Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT).

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 julho o empreendimento apresentava 88% das unidades vendidas, o que corresponde a um VGV vendido de R\$ 21,50 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 Pérola do Tapajós é um loteamento aberto localizado em Itaituba (PA), composto por 1.208 unidades, das quais, 91% se encontravam comercializadas até o fechamento de julho. Em relação às obras, no mês de maio, o ativo atingiu PoC (ver seção "Glossário") de 100%, indicando que os resultados da totalidade da carteira do empreendimento pode ser reconhecida contabilmente para critérios de distribuição e precificação patrimonial. Por ser um ativo que apresenta um excelente fluxo de vendas, no decorrer do ano o empreendimento passou por algumas ações de limpeza de carteira (distrato de unidades com parcelas vencidas a mais de 6 meses), propiciando um giro de carteira eficiente com reflexo na redução da inadimplência. Em relação às vendas, no mês, foram comercializadas 11 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,22 milhão.

A operação Lotes Alphaville se trata 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 e, no acumulado até o fechamento de julho, foram comercializadas 89 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 14,41 milhões.

O Residencial Jardim Tropical é um loteamento aberto localizado em Alto Taquari (MT), composto por 312 unidades, das quais, 97% já foram comercializadas. O empreendimento apresenta 100% das obras executadas, fator que contribui para a geração de resultados mensais para o Fundo.

O Residencial Jardim Europa é o terceiro maior ativo do Fundo, representando 4,31% do seu patrimônio. O loteamento apresenta um alto percentual de vendas e de avanço de obras (ambos superiores a 80%). No mês de julho foram finalizadas as obras de pavimentação do loteamento e, iniciadas as obras de infraestrutura da rede elétrica e abastecimento de água. O fluxo de vendas do empreendimento tem se mantido constante nos últimos meses, representando, no consolidado de julho, 31 unidades comercializadas, gerando um VGV vendido de R\$ 2,62 milhões.

O Residencial Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT), possui 582 unidades, sendo que 444 já foram comercializadas, gerando um VGV vendido de R\$ 40,78 milhões. O empreendimento mantém alta demanda por unidades, possibilitando a manutenção da carteira com baixo valor de contratos inegáveis, assim como um fluxo estável e consolidado de recebíveis. Referente ao mês de julho foram vendidos 26 lotes, resultando em um VGV vendido de R\$ 3,49 milhões.

Como pode ser observado nos comentários acima, na *performance* da classe de loteamentos, constam dois ativos localizados no Mato Grosso. O resultado reforça a tese de alocação geográfica do Fundo, a qual prioriza alocações em regiões expostas a sólidos ciclos de crescimento econômico, geralmente ligados ao agronegócio.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

CIPASA/Nova Colorado 6,19% 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 Verana Várzea Grande, que comercializou 9 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,58 milhão. No consolidado mensal, considerando todos os empreendimentos da carteira Cipasa, 40 unidades foram negociadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 6,36 milhões.

Referente à Nova Colorado S.A., o fluxo de vendas segue em linha com os meses anteriores. No consolidado mensal foram comercializadas 142 unidades (19% a mais que o mês anterior), resultando em um VGV vendido de R\$ 5,30 milhões. O destaque do mês vai para o empreendimento Luar do Norte que totalizou 50 unidades, gerando

um VGV vendido de R\$ 1,41 milhão.

Incorporações 15,29% do PL (inclui *landbank*)

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 37 incorporações verticais (prédios) e 2 horizontais (condomínios de casas), sendo que 13 projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*.

Conforme mencionado anteriormente, o principal destaque para a classe no mês de julho foi o lançamento do empreendimento Link Clube House. O evento foi um sucesso, acarretando um fluxo de vendas superior à expectativa, tendo, aproximadamente, 70% das unidades comercializadas. A incorporação localizada em Aparecida de Goiânia (GO), possui 232 unidades e VGV potencial total de R\$ 69,37 milhões.

Seguindo os destaques, tem-se o empreendimento B. Great que comercializou 4 unidades no mês, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,16 milhões. No consolidado histórico do ativo foram comercializadas 114 unidades, gerando um VGV vendido de R\$ 51,44 milhões.

Outro ativo que manteve visibilidade no decorrer do mês dado o bom fluxo de vendas mantido foi a incorporação Parque dos Ingleses Londres, que no referido mês vendeu 8 unidades, gerando um VGV vendido de R\$ 3,18 milhões. O referido empreendimento segue por mais um mês dentre os destaques devido a seu bom desempenho.

Por fim, vale destacar a terceira distribuição dessa tipologia desde o início do Fundo que, no mês de julho, foi responsável por 10,83% da receita distribuída.

Equity Multipropriedade (inclui *landbank*) 8,54% 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).

Em julho a classe de multipropriedade auferiu o melhor resultado do ano, impulsionado, preponderantemente por: (i) período de alta temporada, o que influencia o desempenho de comercializações dessa tipologia; (ii) campanhas de vendas, com destaque para os eventos de captação de *leads*; e (iii) acompanhamento massivo da equipe de vendas, com investimentos em melhorias pontuais de capacitação da equipe.

Com relação às comercializações mensais o Aqualand foi o empreendimento com o melhor desempenho. No consolidado de julho o ativo vendeu 1.139 cotas, resultando em um VGV vendido de R\$ 51,46 milhões, valor 274% maior do que o resultado aferido no mês de junho.

O segundo ativo com recorde de comercializações foi o Pipa Privilege Ocean, que no referido mês vendeu 228 frações, gerando um VGV vendido de R\$ 10,20 milhões. O período de alta temporada, aliado ao desempenho da equipe de vendas do empreendimento, foi primordial para o resultado entregue no mês de julho.

Shopping Center 3,53% do PL

Nos últimos meses o Brasil Center Shopping tem apresentado uma evolução em seu desempenho, tanto no fluxo de passantes, quanto na locação de novas salas, reflexo da consolidação do ativo na região onde está situado.

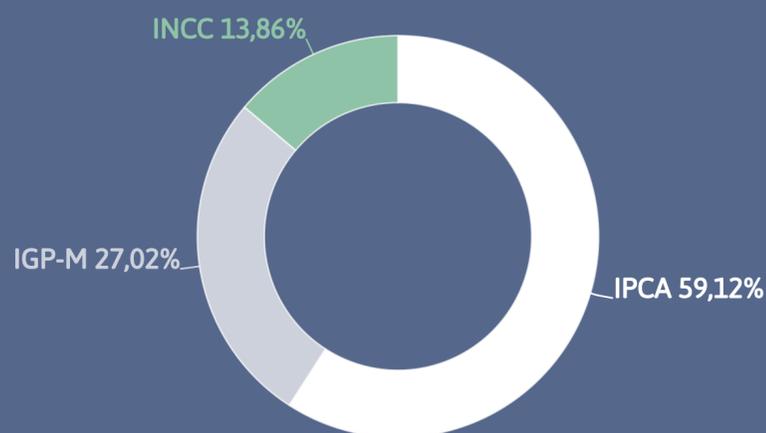
Em julho, foi firmado o contrato para a realização do Expoval, a maior

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

feira de comércio, indústria e serviços de Valparaíso, que reúne dezenas de empresários com o intuito de promover o debate sobre negócios, gerar novos projetos e empregos, além de trazer atrações para o município e região. O evento será realizado em setembro e possui expectativa de atrair mais de 25 mil pessoas durante os 3 dias de realização.

O fluxo de pessoas se manteve acima de 70 mil passantes no consolidado mensal, com uma média de, aproximadamente, 2.400 pessoas por dia. Em relação à locação, em julho foram firmados 4 novos contratos.

PERCENTUAL PONDERADO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO POR INDICADOR INFLACIONÁRIO*



*Considera apenas CRIs, loteamento, multipropriedade e incorporações

Ativos de bolsa 2,54% do PL

No mês de julho a Gestão realizou a venda total da posição tática em fundos imobiliários. O principal fator que ensejou o movimento foi o fato das posições terem concluído, total ou parcialmente, o ciclo de investimento anteriormente idealizado.

Conforme mencionado em relatórios anteriores, a posição em cotas de fundos imobiliários tinha como estratégia principal otimizar a gestão dos recursos em caixa. Do ponto de vista da Gestão a avaliação é de que o objetivo central da posição foi atingido. Em termos financeiros, essa classe de ativo gerou lucro de R\$ 214,66 mil, além dos rendimentos recebidos no período que totalizaram R\$ 3,10 milhões.

Em comparação com o IFIX, principal índice de fundos imobiliários do Brasil, a carteira de FIs do TG Ativo Real, apresentou um retorno de 7,49 pontos percentuais acima do resultado do IFIX. O retorno apresentado considera todos os FIs que foram investidos pelo Fundo e já tiveram sua posição encerrada.

COMPARATIVO CARTEIRA TGAR x IFIX



MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Certificados de Recebíveis Imobiliários 13,93% do PL

O Fundo encerrou o mês de julho com 13,93% do seu PL alocado em 41 séries de CRIs, distribuídos em mais de 10 estados, correspondendo ao valor de R\$ 193,48 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI fechou o mês em 11,00% a.a.. A porção da carteira de crédito com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, atingiu no respectivo mês 59,54% da carteira de crédito.

Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 87,29% vendidos e com 89,25% das obras concluídas.

A Razão de Fluxo Mensal (RFM) traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores e, no mês de julho, a média aferida foi de 282,73%. 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 julho de 232,62%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 2,83 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 2,33 vezes maior que o saldo devedor.

INDICADORES DE EXPOSIÇÃO (MÉDIA PONDERADA)

Razão de fluxo mensal

282,73%

Duration

3,61 anos

Obras

89,25%

Taxa média de juros

11,00%

Razão de saldo devedor

232,62%

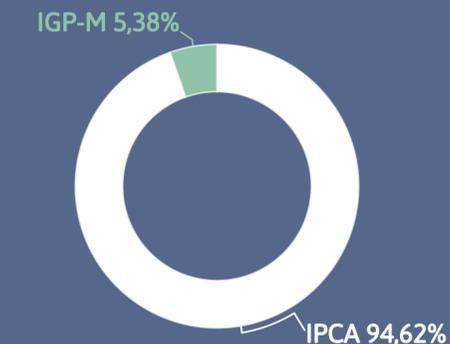
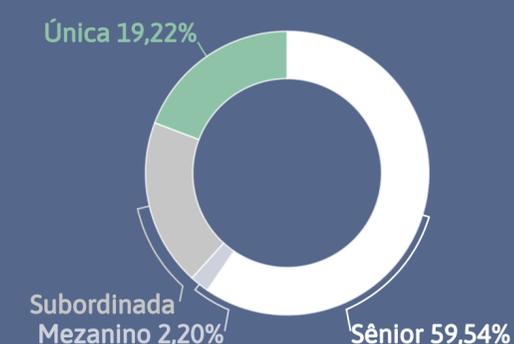
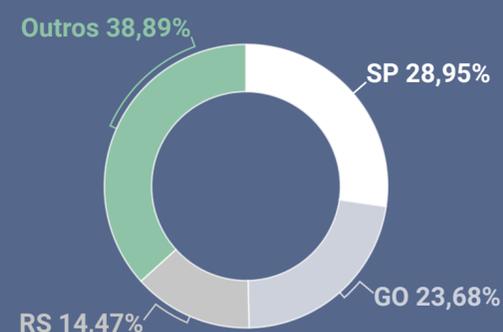
LTV

42,87%

Vendas

87,29%

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA DE CRI (%)



RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de 5,59% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se os dividendos distribuídos no mês. Considerando as cotas ex-dividendos, o resultado apurado foi de 4,20%. Foi distribuído no mês R\$ 1,58 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 1,31%, ou 126,81% do CDI.

HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

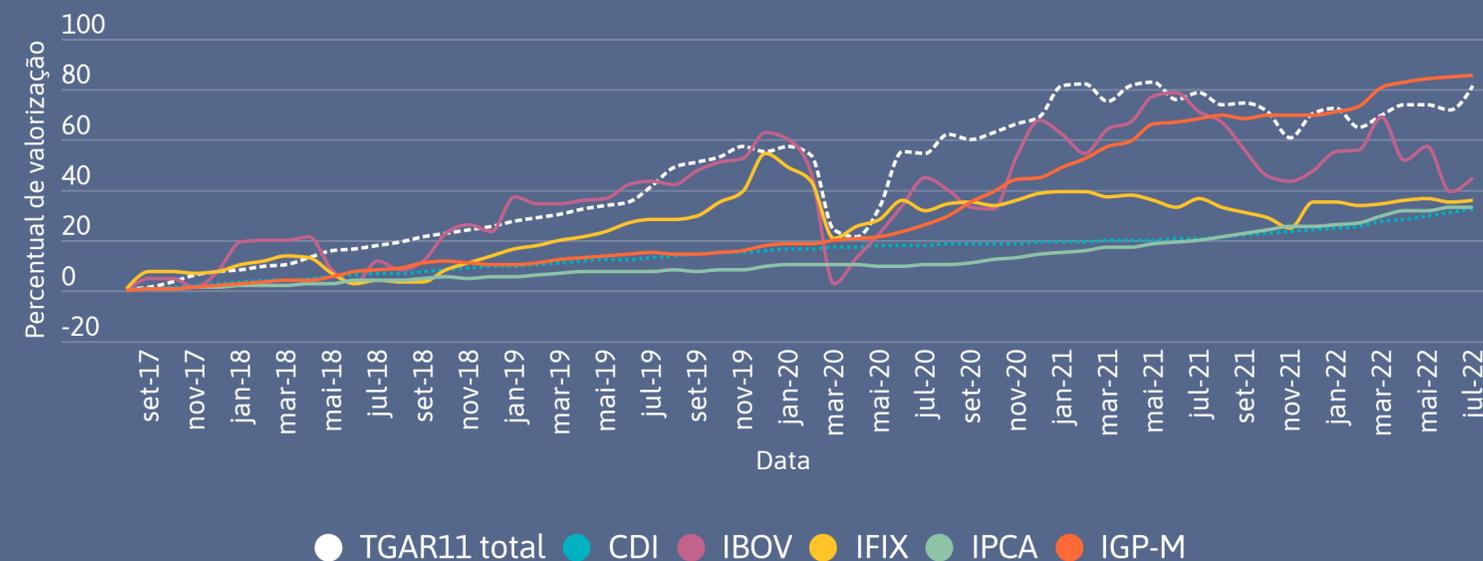
Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
ago/21	R\$ 128,19	R\$ 127,09	R\$ 130,13	R\$ 1,10	R\$ 1.449.773.981,85
set/21	R\$ 127,98	R\$ 126,87	R\$ 129,19	R\$ 1,11	R\$ 1.447.398.971,82
out/21	R\$ 124,08	R\$ 122,88	R\$ 129,24	R\$ 1,20	R\$ 1.403.291.642,62
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

HISTÓRICO DE RENTABILIDADE

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%	-	-	786,20%	23,58%	291,34%
TGAR 2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%						7,66%	83,37%
% DO CDI	334,69%	-	579,81%	452,18%	-	-	539,81%						117,66%	258,77%

*Início da listagem do fundo na B3.

VARIAÇÃO ACUMULADA DE ÍNDICES (%)



DISTRIBUIÇÃO ACUMULADA (R\$)



RENTABILIDADE

DIVIDEND YIELD (12 MESES)



RENTABILIDADE ACUMULADA (12 MESES)



HISTÓRICO DE COTAS E DISTRIBUIÇÕES (R\$)



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

LIQUIDEZ

O Fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 83.734 investidores ao final de julho. Isso representa uma elevação de 0,50% frente ao mês anterior e um aumento de 10,07% em relação ao mesmo mês do ano passado.

Quanto ao volume financeiro, no mês de julho houve movimentação de R\$ 67,25 milhões, com média de R\$ 3,20 milhões por dia.

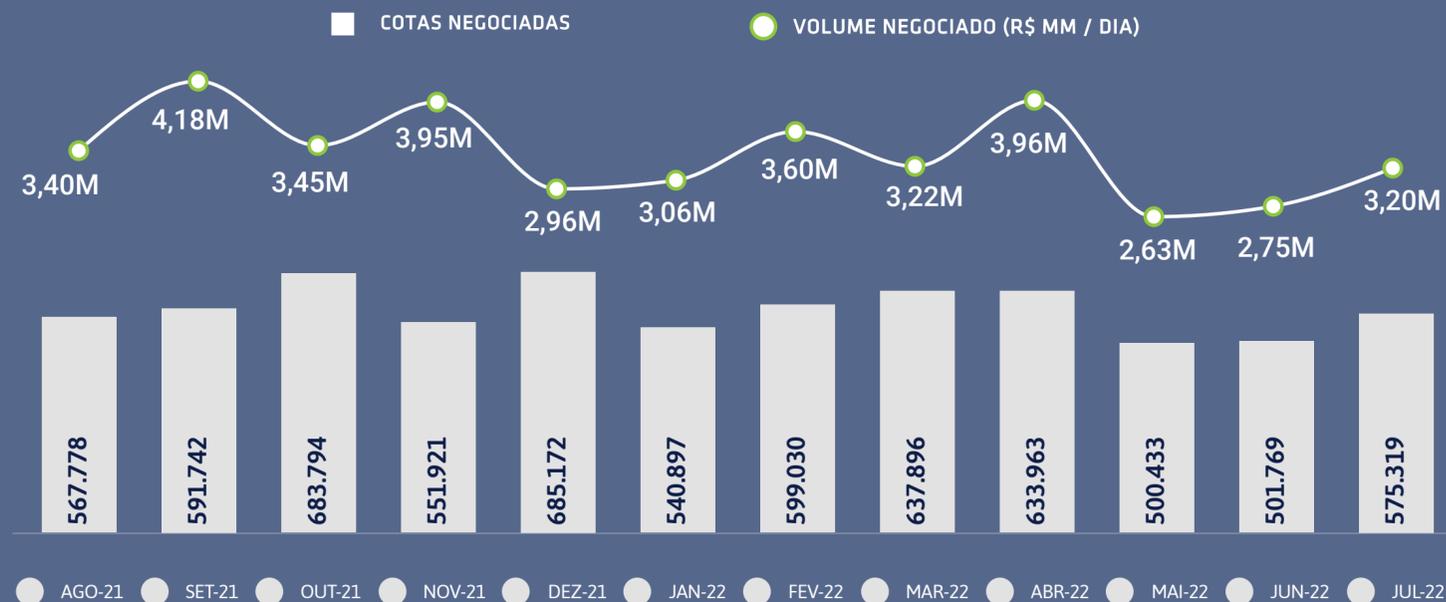
HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% n° cotas)	Presença em Pregões
AGO-21	11.309.572	76.073	R\$ 74.697.459	R\$ 3.395.339	5,2%	100%
SET-21	11.309.572	77.150	R\$ 87.888.022	R\$ 4.185.144	6,0%	100%
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%

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



LIQUIDEZ DE MERCADO (12 MESES)



EVOLUÇÃO HISTÓRICA EM COTISTAS E VOLUME FINANCEIRO



RESULTADOS

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 15,79 milhões no mês de julho. As receitas somaram R\$ 17,54 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,75 milhão.

Conforme demonstrativo de resultados apresentado ao lado, tem-se como destaque a receita da classe de *equity* incorporação, sendo a terceira distribuição dessa tipologia.

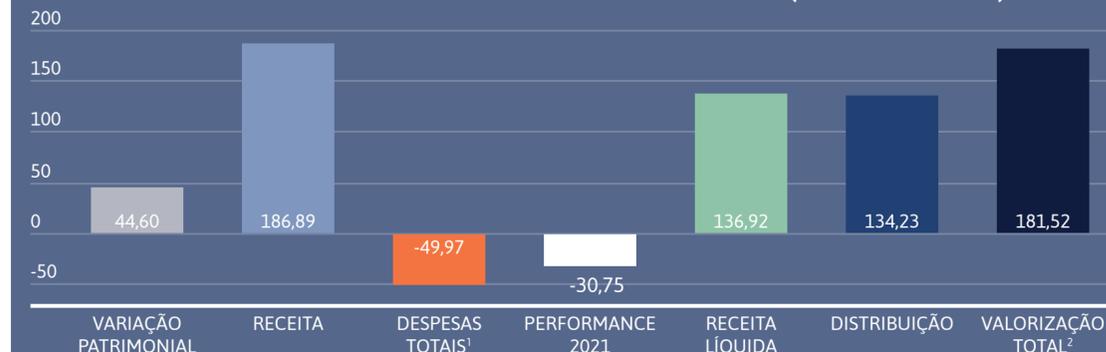
No mês, a classe de *equity* loteamento foi responsável por 69,84% do resultado distribuído, seguida da classe de incorporação, que no trimestre acumula um resultado de R\$ 6,97 milhões e, no referido mês, foi responsável por 10,83% da receita distribuída.

Demonstrativo de Resultado ¹	MAI-2022	JUN-2022	JUL-2022	2022/1	2022/2
1. Total de Receitas	17.742.647	16.500.158	17.538.246	117.779.972	17.538.246
1.1 CRI	4.019.508	2.801.266	2.937.111	21.230.884	2.937.111
1.2 Recebíveis Loteamentos	550.757	266.720	204.002	2.157.599	204.002
1.3 Imóveis para renda	34.961	38.591	38.591	251.979	38.591
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	10.701.199	9.737.664	12.249.348	82.717.808	12.249.348
1.6 Equity Incorporação	1.989.636	3.078.125	1.900.000	6.967.761	1.900.000
1.7 Equity Multipropriedade	-	39.755	-	864.241	-
1.8 Fundos de Renda Fixa	124.859	109.471	95.514	1.166.771	95.514
1.9 Fundos de Investimento Imobiliário	321.727	428.565	113.679	2.422.929	113.679
1.10 Reembolso	-	-	-	-	-
2. Total de Despesas	-1.724.611	-1.804.922	-1.747.863	-10.707.865	-1.747.863
2.1 Taxa de Administração	-121.680	-136.923	-132.339	-819.787	-132.339
2.2 Taxa de Gestão	-1.299.308	-1.444.800	-1.399.998	-8.184.499	-1.399.998
2.3 Performance 2021	-	-	-	-	-
2.4 Comissão	-25.318	-30.236	-30.723	-176.651	-30.723
2.5 Outras Taxas/Despesas	-278.306	-192.964	-184.803	-1.526.929	-184.803
3. Resultado - Caixa	16.018.036	14.695.236	15.790.383	89.533.862	15.790.383
4. Rendimento Distribuído	17.303.644	17.756.027	17.869.123	92.625.390	17.869.123

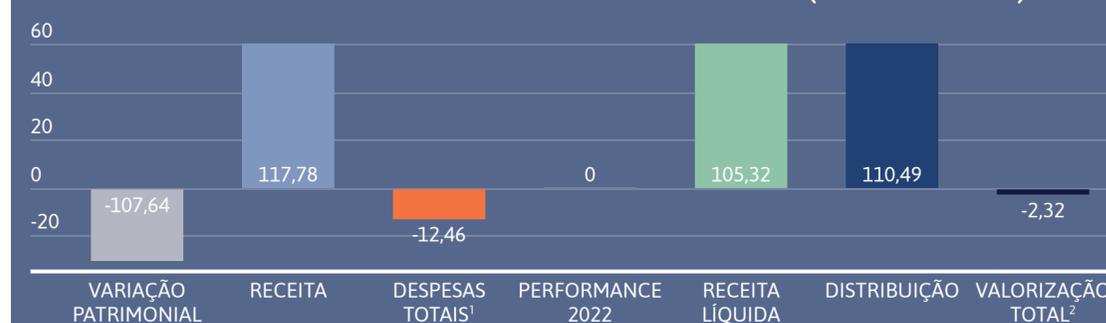
¹Não Auditado.

*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)



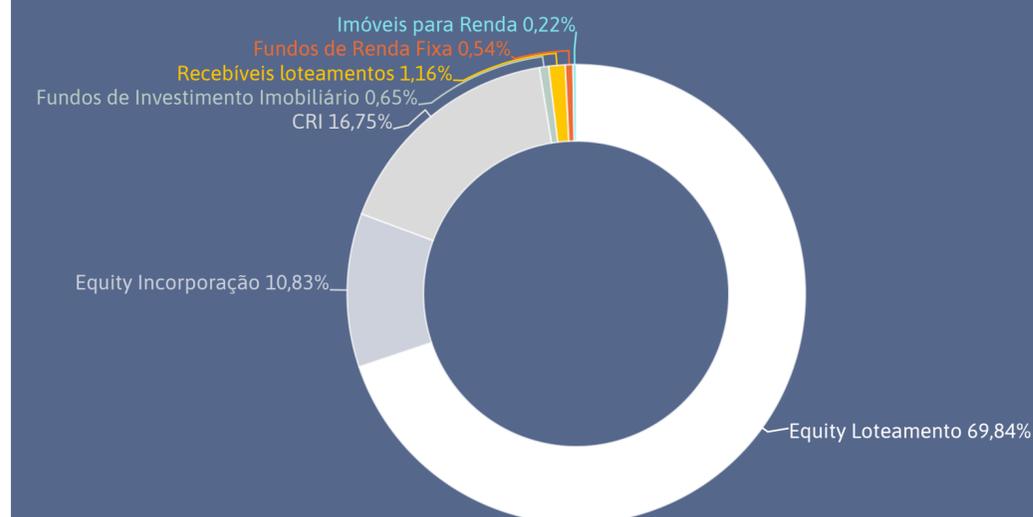
DETALHAMENTO RESULTADO - 2022 (R\$ MILHÃO)



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

RECEITAS POR TIPOLOGIA

Considera todas as fontes de receita - julho 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).

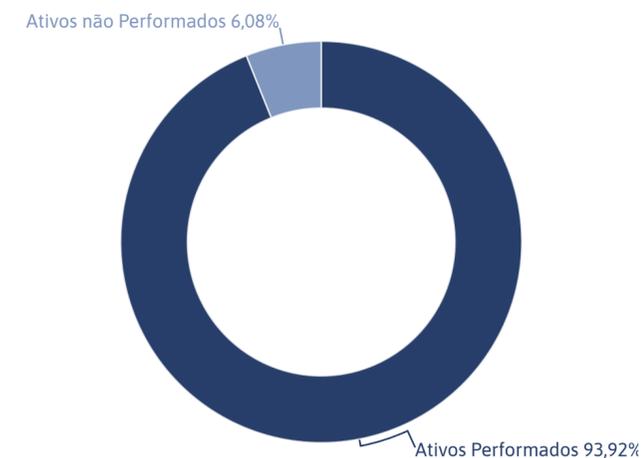
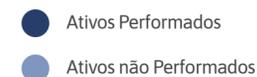
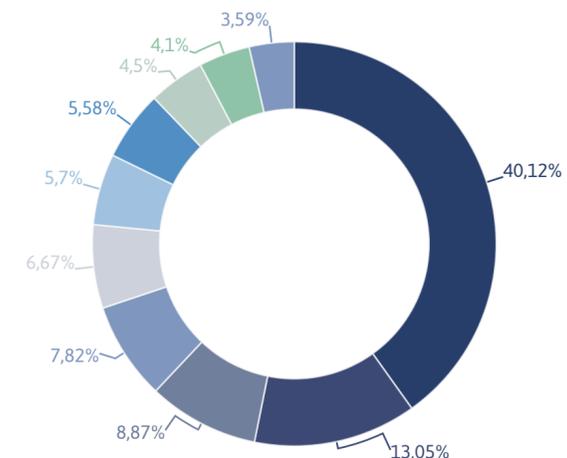
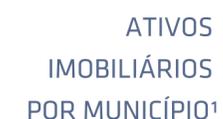
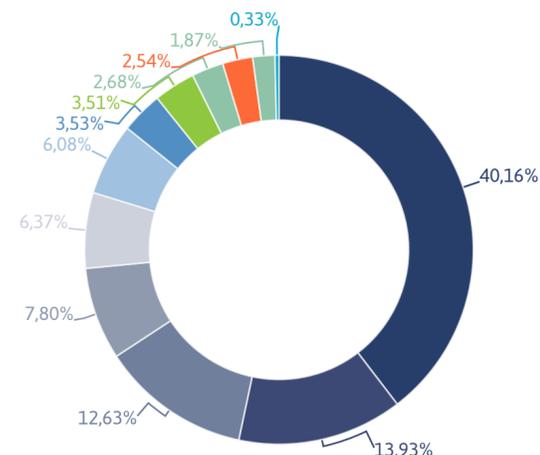
Em termos de composição de *portfólio*, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem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

Nº de ativos	Ativo	ATIVOS DE CRÉDITO - CRI				INDICADORES DE SOLVÊNCIA									Duration (anos)	Vendas	Obras*
		LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador	Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	Razão de Fluxo Mensal			Razão de Saldo Devedor						
								% PL	Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-			
1	Terra Santa	Trindade - GO	438ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 26.151.872,14	1,88%	n/a		360% (>130%)	●	28,27%	●	6,37	90,75%	100,00%
2	Golden Laghetto	Gramado - RS	638ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 13.381.969,43	0,96%	468% (>115%)	●	215% (>115%)	●	44,31%	●	2,45	92,81%	100,00%
3	Terra Santa	Trindade - GO	439ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 11.846.280,27	0,85%	n/a		189% (>130%)	●	53,54%	●	7,72	90,75%	100,00%
4	Hanei	São Paulo - SP	161ª, 162ª e 165ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 10.817.352,27	0,78%	n/a		97% (>110%)	●	68,95%	●	2,83	82,41%	87,40%
5	Aspam	Goiânia - GO	259ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 10.720.427,52	0,77%	125% (>130%)	●	132% (>130%)	●	66,20%	●	4,26	n/a	47,37%
6	Franzolin	Pulverizado - MS & SP	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 10.460.136,22	0,75%	n/a		131% (>130%)	●	63,81%	●	2,82	95,02%	89,06%
7	Pinheiros	Aparecida de Goiânia - GO	309ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 10.051.898,70	0,72%	196% (>110%)	●	152% (>130%)	●	62,95%	●	4,54	96,88%	100,00%
8	Cemara II	Hortolândia - SP & Várzea Paulista - SP	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 8.918.283,18	0,64%	151% (>120%)	●	151% (>120%)	●	58,26%	●	4,08	96,34%	97,84%
9	Termas Resort	Gramado - RS	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 8.186.307,97	0,59%	272% (>120%)	●	474% (>120%)	●	20,45%	●	1,26	94,24%	100,00%
10	Solar das Águas	Olímpia - SP	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 7.980.687,53	0,57%	91% (>130%)	●	110% (>110%)	●	47,45%	●	1,69	86,52%	100,00%
11	Blue	Pulverizado	101ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 7.965.918,96	0,57%	n/a		n/a		46,20%	●	3,52	n/a	n/a
12	Torre Santoro	Belém - PA	231ª e 233ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 7.945.627,61	0,57%	n/a		266% (>130%)	●	39,85%	●	2,11	57,35%	80,40%
13	Quaresmeira	Trindade - GO	191ª e 193ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 7.752.832,40	0,56%	771% (>120%)	●	316% (>120%)	●	18,91%	●	4,11	75,55%	63,58%
14	Terrassa	Itajaí - SC	159ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 7.369.834,78	0,53%	n/a		171% (>130%)	●	59,18%	●	1,85	82,03%	69,33%
15	Olimpia Park	Olímpia - SP	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 7.222.670,46	0,52%	118% (>130%)	●	193% (>130%)	●	17,42%	●	1,34	77,57%	100,00%
16	Olimpia Park	Olímpia - SP	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 6.356.263,71	0,46%	174% (>130%)	●	282% (>130%)	●	12,19%	●	1,40	77,57%	100,00%
17	GVI	Gramado - RS	575ª e 576ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.341.919,77	0,31%	598% (>110%)	●	217% (>110%)	●	41,86%	●	2,04	86,92%	98,64%
18	Termas Resort	Gramado - RS	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 4.247.610,61	0,31%	200% (>120%)	●	328% (>120%)	●	27,57%	●	1,23	94,24%	100,00%
19	Dos Lagos	Jequitibá - MG	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.733.226,94	0,27%	293% (>120%)	●	248% (>120%)	●	27,64%	●	3,24	88,95%	99,46%
20	Pinheiros	Aparecida de Goiânia - GO	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 2.539.894,71	0,18%	149% (>110%)	●	121% (>130%)	●	79,58%	●	3,95	96,88%	100,00%
21	FIX Laguna	Porto Nacional - TO	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.747.487,69	0,13%	n/a		330% (>110%)	●	24,49%	●	6,14	82,48%	100,00%
22	Quaresmeira	Trindade - GO	192ª e 194ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 1.630.442,09	0,12%	597% (>120%)	●	254% (>120%)	●	23,57%	●	3,89	75,55%	63,58%
23	Urbanes Santa Maria	Santa Maria - RS	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.613.472,15	0,12%	218% (>115%)	●	229% (>115%)	●	18,56%	●	2,18	81,96%	100,00%
24	Dos Lagos	Jequitibá - MG	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.569.995,88	0,11%	192% (>120%)	●	171% (>120%)	●	39,58%	●	2,98	88,95%	99,46%
25	OP Resort	Porto Seguro - BA	586ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.547.576,20	0,11%	132% (>110%)	●	173% (>110%)	●	52,42%	●	2,30	93,97%	100,00%
26	Solaris Sul	Teresina - PI	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.096.319,85	0,08%	256% (>120%)	●	293% (>120%)	●	28,34%	●	2,63	94,05%	100,00%
27	Mateus	São Luís - MA	212ª	IPCA	4,70%	Sênior	R\$ 1.023.329,04	0,07%	n/a		n/a		n/a		4,48	n/a	n/a
28	Thermas São Pedro	São Pedro - SP	649ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 1.012.702,09	0,07%	182% (>115%)	●	213% (>110%)	●	21,90%	●	2,75	44,38%	48,46%

PORTFÓLIO

Nº de ativos	Ativo	ATIVOS DE CRÉDITO - CRI					INDICADORES DE SOLVÊNCIA										
		LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador	Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	% PL	Razão de Fluxo Mensal		Razão de Saldo Devedor		Loan to Value		Duration (anos)	Vendas	Obras*
								Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-				
29	Uniao do Lago	Campo Novo do Parecis - MT	501 ^a	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 986.725,20	0,07%	516% (>130%)	●	453% (>110%)	●	21,84%	●	4,17	97,20%	100,00%
30	Bourbon	Foz do Iguaçu - PR & Atibaia - SP	465 ^a	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 789.181,06	0,06%	533% (>120%)	●	955% (>120%)	●	14,14%	●	0,80	100,00%	100,00%
31	Charme da Villa	São Paulo - SP	343 ^a	IPCA	12,00%	Única	R\$ 684.112,37	0,05%	n/a		n/a		29,41%	●	3,94	100,00%	90,14%
32	Uniao do Lago	Campo Novo do Parecis - MT	502 ^a	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 593.704,02	0,04%	344% (>130%)	●	311% (>130%)	●	31,36%	●	3,93	97,20%	100,00%
33	Loteamento NG30	Caldas Novas - GO	608 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 567.185,43	0,04%	90% (>120%)	●	134% (>120%)	●	59,31%	●	3,18	82,95%	100,00%
34	Bourbon	Foz do Iguaçu - PR & Atibaia - SP	466 ^a	IGP-M	16,70%	Subordinada	R\$ 540.036,06	0,04%	310% (>120%)	●	495% (>120%)	●	23,86%	●	0,79	100,00%	100,00%
35	Cemara II	Hortolândia - SP & Várzea Paulista - SP	356 ^a	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 86.320,30	0,01%	133% (>120%)	●	135% (>120%)	●	64,89%	●	3,72	96,34%	97,84%
	Total				11,00%		R\$ 193.479.604,61	13,93%	282,73%		232,62%		42,87%		3,61	87,29%	89,25%

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

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 pelo time de gestão.

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

Nº de ativos	ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
36	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,31%	1,20%	●	1,22%	R\$ 96.288.800	●	R\$ 146.262.933	90%	●	86%	76%	●	82%
37	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,08%	1,57%	●	1,24%	R\$ 48.000.511	●	R\$ 69.725.031	96%	●	93%	100%	●	96%
38	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	3,91%	1,33%	●	1,99%	R\$ 52.420.922	●	R\$ 135.843.284	88%	●	91%	100%	●	100%
39	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3,12%	2,10%	●	2,04%	R\$ 27.915.802	●	R\$ 26.548.158	95%	●	100%	100%	●	100%
40	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,78%	0,79%	●	0,79%	R\$ 77.290.530	●	R\$ 90.967.825	74%	●	73%	64%	●	70%
41	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,40%	1,64%	●	1,26%	R\$ 50.243.960	●	R\$ 58.593.229	76%	●	74%	77%	●	85%
42	Residencial Valle do Açai	Açailândia MA	2,38%	1,12%	●	1,56%	R\$ 29.004.062	●	R\$ 48.286.807	80%	●	80%	100%	●	100%
43	Lotes Alphaville	Pulverizado	2,05%	1,27%	●	1,03%	R\$ 5.560.254	●	R\$ 11.892.929	33%	●	66%	100%	●	100%
44	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	1,59%	1,29%	●	1,03%	R\$ 7.542.316	●	R\$ 8.493.345	94%	●	99%	78%	●	80%
45	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,28%	1,43%	●	1,58%	R\$ 20.373.770	●	R\$ 33.112.501	94%	●	97%	100%	●	100%
46	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,28%	0,67%	●	0,69%	R\$ 12.935.982	●	R\$ 16.453.265	96%	●	94%	100%	●	99%
47	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,28%	1,37%	●	1,07%	R\$ 21.052.193	●	R\$ 42.411.453	57%	●	49%	97%	●	95%
48	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,25%	1,90%	●	1,97%	R\$ 18.881.150	●	R\$ 30.039.569	93%	●	88%	100%	●	100%
49	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	1,25%	1,40%	●	1,52%	R\$ 25.080.152	●	R\$ 46.134.745	95%	●	75%	79%	●	86%
50	Residencial Laguna	Trindade GO	1,14%	0,90%	●	1,41%	R\$ 11.883.031	●	R\$ 20.031.302	100%	●	99%	100%	●	99%
51	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	1,12%	1,41%	●	1,31%	R\$ 4.092.565	●	R\$ 8.757.644	81%	●	82%	83%	●	73%
52	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,04%	1,41%	●	1,09%	R\$ 10.341.524	●	R\$ 8.481.197	89%	●	68%	100%	●	93%
53	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,95%	1,35%	●	1,13%	R\$ 7.594.545	●	R\$ 13.736.906	67%	●	66%	22%	●	32%
54	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,78%	1,17%	●	1,02%	R\$ 8.329.159	●	R\$ 11.987.821	83%	●	70%	34%	●	35%
55	Flow City	Cruz CE	0,54%	2,26%	●	2,35%	R\$ 10.296.977	●	R\$ 8.465.821	0%	●	0%	0%	●	0%
56	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,42%	1,44%	●	1,37%	R\$ 53.780.670	●	R\$ 83.896.309	40%	●	36%	15%	●	16%
57	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste MT	0,33%	1,04%	●	1,10%	R\$ 5.718.758	●	R\$ 9.857.633	62%	●	62%	100%	●	100%
58	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal MG	0,31%	1,54%	●	0,85%	R\$ 31.729.220	●	R\$ 29.251.185	16%	●	11%	5%	●	6%
59	Terras Alpha	Senador Canedo GO	0,30%	1,41%	●	1,14%	R\$ 33.715.655	●	R\$ 32.210.414	78%	●	83%	100%	●	100%
60	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás GO	0,28%	1,45%	●	1,47%	R\$ 3.180.418	●	R\$ 3.180.418	40%	●	48%	46%	●	46%
61	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande PB	0,00%	1,44%	●	1,44%	R\$ 13.361.717	●	R\$ 13.361.717	2%	●	32%	50%	●	50%
Total			40,16%	1,37%		1,34%	R\$ 686.614.643		R\$ 1.007.983.439	81,34%		81,19%	85,00%		86,09%

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 pelo time de gestão.

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

Nº de ativos	ATIVOS DE EQUITY - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
62	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,21%	1,26%	●	0,86%	R\$ 134.564.214	●	R\$ 167.635.540	41%	●	39%	100%	●	75%
63	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,60%	1,11%	●	1,65%	R\$ 8.634.594	●	R\$ 16.072.694	100%	●	100%	100%	●	100%
64	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,13%	0,67%	●	0,94%	R\$ 941.546	●	R\$ 2.274.726	100%	●	97%	100%	●	100%
65	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,12%	0,96%	●	1,12%	R\$ 1.681.074	●	R\$ 4.324.078	78%	●	57%	100%	●	100%
		Total	6,37%	1,23%		0,94%	R\$ 145.821.428		R\$ 190.307.038	48,47%		46,05%	100%		78,35%

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
66	Harmonia	São Paulo SP	2,58%	0,91%	●	1,28%	R\$ 3.215.483	●	R\$ 3.708.215	82%	●	82%	57%	●	73%
67	Autem	São Paulo SP	2,29%	0,96%	●	1,98%	R\$ 2.419.267	●	R\$ 3.240.154	100%	●	100%	98%	●	97%
68	Gran Life	Anápolis GO	1,32%	1,72%	●	1,05%	R\$ 61.505.218	●	R\$ 67.771.476	71%	●	55%	43%	●	24%
69	Nord	São Paulo SP	0,83%	0,95%	●	1,16%	R\$ 561.727	●	R\$ 1.235.027	77%	●	77%	98%	●	98%
70	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,66%	2,50%	●	2,73%	R\$ 10.890.000	●	R\$ 11.843.134	80%	●	80%	91%	●	91%
71	Pod	São Paulo SP	0,64%	0,96%	●	1,80%	R\$ 785.634	●	R\$ 1.101.235	94%	●	94%	100%	●	100%
72	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu SP	0,60%	0,96%	●	1,73%	R\$ 6.722.082	●	R\$ 10.311.355	34%	●	48%	25%	●	25%
73	Talk Marista	Goiânia GO	0,48%	1,81%	●	2,25%	R\$ 4.008.575	●	R\$ 4.388.030	60%	●	58%	80%	●	80%
74	Parque dos Ingleses Londres	Itu SP	0,40%	1,32%	●	1,96%	R\$ 9.642.952	●	R\$ 10.127.594	44%	●	56%	22%	●	23%
75	Tempus Palme	Goiânia GO	0,38%	1,72%	●	2,07%	R\$ 4.494.087	●	R\$ 8.092.099	46%	●	50%	10%	●	10%
76	Wish Parque Faber	São Carlos SP	0,35%	2,23%	●	2,47%	R\$ 2.298.521	●	R\$ 1.954.977	77%	●	73%	94%	●	79%
77	Max Serra Dourada	Aparecida De Goiânia GO	0,30%	1,47%	●	1,19%	R\$ 4.937.695	●	R\$ 6.374.319	54%	●	50%	30%	●	27%
78	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,26%	1,69%	●	1,78%	R\$ 2.766.804	●	R\$ 3.030.889	92%	●	89%	35%	●	35%
79	Tectus Jardim Roma	Xanxerê SC	0,21%	2,15%	●	1,42%	R\$ 7.333.258	●	R\$ 6.052.236	40%	●	32%	20%	●	19%
80	B. Great	Goiânia GO	0,19%	2,31%	●	2,24%	R\$ 9.376.088	●	R\$ 9.633.391	32%	●	40%	4%	●	4%
81	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,18%	2,01%	●	0,61%	R\$ 1.435.746	●	R\$ 2.398.532	64%	●	67%	75%	●	95%
82	Max Cidade	Goiânia GO	0,18%	1,41%	●	1,54%	R\$ 10.459.269	●	R\$ 10.778.143	10%	●	41%	1%	●	1%
83	Vila Rosa	Goiânia GO	0,16%	2,86%	●	2,89%	R\$ 3.597.693	●	R\$ 5.662.398	20%	●	81%	0%	●	0%
84	Ventura	São Paulo SP	0,15%	0,96%	●	1,08%	R\$ 835.367	●	R\$ 987.069	96%	●	96%	58%	●	78%
85	Max Buriti	Goiânia GO	0,14%	1,40%	●	1,37%	R\$ 3.376.908	●	R\$ 4.284.283	33%	●	34%	4%	●	4%
86	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,11%	1,51%	●	1,63%	R\$ 2.839.981	●	R\$ 3.107.337	43%	●	45%	18%	●	19%
87	Liv Urban Marista	Goiânia GO	0,09%	2,41%	●	2,49%	R\$ 3.964.725	●	R\$ 2.321.371	77%	●	74%	21%	●	21%
88	Linea	Goiânia GO	0,08%	1,25%	●	1,83%	R\$ 2.572.096	●	R\$ 3.198.940	21%	●	29%	0%	●	0%
89	Soho Bueno	Goiânia GO	0,05%	1,09%	●	1,09%	R\$ 605.500	●	R\$ 605.500	78%	●	79%	29%	●	29%
90	Link Clube House	Aparecida De Goiânia GO	0,01%	1,44%	●	2,31%	R\$ 5.714.786	●	R\$ 6.173.403	30%	●	68%	0%	●	0%
		Total	12,63%	1,36%		1,36%	R\$ 166.344.676		R\$ 182.685.825	73,61%		74,06%	62,05%		63,24%

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 pelo time de gestão.

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

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

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

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - CIPASA				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
123	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	91%	●	97%	100%	●	100%
124	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%	●	92%	100%	●	100%
125	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%	●	39%	35%	●	92%
126	Villa D'aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
127	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
128	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	95%	100%	●	100%
129	Granja Viana	Carapicuíba SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100%
130	Nova Esplanada	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
131	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
132	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
133	Urban Parque	Campinas SP	-	-		-	-		-	100%	●	97%	100%	●	100%
Total			2,68%	1,99%		2,86%	R\$ 72.884.599		R\$ 100.202.954	88,79%		91,99%	98,09%		99,69%

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
Nova Colorado			3,51%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345	●	R\$ 67.911.345						
134	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros SE	-	-		-	-		-	89%	●	100%	100%	●	100%
135	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe PE	-	-		-	-		-	96%	●	100%	100%	●	100%
136	Luar De Arapiraca	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	89%	●	94%	100%	●	100%
137	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca AL	-	-		-	-		-	91%	●	94%	100%	●	100%
138	Luar De Jurity	Caruaru PE	-	-		-	-		-	91%	●	98%	100%	●	100%
139	Luar De Sumaré	Caruaru PE	-	-		-	-		-	84%	●	98%	100%	●	100%
140	Luar De Caruaru	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	99%	100%	●	100%
141	Luar De Canaã	Caruaru PE	-	-		-	-		-	92%	●	81%	100%	●	100%
142	Luar Vale Do Assu	Assu RN	-	-		-	-		-	58%	●	88%	100%	●	100%
143	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras PB	-	-		-	-		-	53%	●	100%	100%	●	100%
144	Luar De Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	83%	●	96%	100%	●	100%
145	Luar De Estância	Estância/Aracaju SE	-	-		-	-		-	87%	●	90%	100%	●	100%
146	Luar De Itaberaba	Itaberaba BA	-	-		-	-		-	57%	●	54%	65%	●	63%
147	Luar De Lagarto	Lagarto SE	-	-		-	-		-	91%	●	100%	100%	●	100%
148	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	90%	●	97%	100%	●	100%
149	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	79%	●	93%	100%	●	100%
150	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães BA	-	-		-	-		-	82%	●	96%	100%	●	100%
151	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia PB	-	-		-	-		-	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 pelo time de gestão.

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

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
152	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios AL	-	-	-	-	-	-	-	99%	●	100%	100%	●	100%
153	Luar Do Campestre	Patos PB	-	-	-	-	-	-	-	72%	●	93%	100%	●	100%
154	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte PE	-	-	-	-	-	-	-	37%	●	48%	80%	●	85%
155	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca AL	-	-	-	-	-	-	-	97%	●	99%	100%	●	100%
156	Luar Do Príncipe	Toritama PE	-	-	-	-	-	-	-	80%	●	97%	100%	●	100%
157	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão PE	-	-	-	-	-	-	-	98%	●	99%	100%	●	100%
Total			3,51%	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	
158	Aqualand Suítes	Salinópolis PA	4,33%	2,12%	●	1,82%	R\$ 115.483.123	●	R\$ 110.732.869	65%	●	52%	44%	●	48%
159	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,46%	1,13%	●	1,12%	R\$ 11.291.289	●	R\$ 16.566.695	68%	●	94%	100%	●	100%
160	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,35%	1,37%	●	1,36%	R\$ 83.699.512	●	R\$ 203.336.173	3%	●	3%	0%	●	4%
161	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul RN	0,66%	1,94%	●	1,64%	R\$ 48.718.313	●	R\$ 48.263.176	17%	●	21%	1%	●	0%
Total			7,80%	1,79%		1,59%	R\$ 259.192.237		R\$ 378.898.914	50,56%		48,72%	43,07%		46,03%

Nº de ativos	Imóveis Comerciais	LOCALIZAÇÃO	% PL	Cap rate	Ocupação física	Vacância Financeira	Índice de reajuste	início do contrato	Prazo do contrato	ABL
162	Garavelo Center	Goiânia GO	0,33%	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	
163	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	3,53%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	93%	78%	●	81%

Nº de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
164	Alphaville SA	AVLL3	2,48%	1.810.850
165	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,06%	836
Total			2,54%	1.811.686

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 pelo time de gestão.

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

Nº de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
166	Alameda Franca	São Paulo SP	1,03%	1,45%	R\$ 14.112.671,58	dez-22	Incorporação Vertical
167	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,49%	0,99%	R\$ 95.792.852,02	mar-23	Loteamento Aberto
168	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,37%	1,56%	R\$ 13.438.533,51	mar-23	Incorporação Horizontal
169	Campos do Jordão	Campos Do Jordão SP	0,37%	1,97%	R\$ 135.962.757,06	nov-22	Multipropriedade/ Fracionado
170	Alpen Park Canela	Canela RS	0,37%	2,27%	R\$ 114.808.616,31	jun-23	Multipropriedade/ Fracionado
171	Vila Mariana	Cubatão SP	0,34%	1,81%	R\$ 6.444.400,29	set-22	Incorporação Vertical
172	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas RS	0,33%	1,40%	R\$ 19.518.486,25	set-22	Loteamento Aberto
173	Alphaville Maceió	Maceió AL	0,32%	1,51%	R\$ 13.316.969,00	jan-23	Loteamento Aberto
174	Entreverdes	Lorena SP	0,31%	1,72%	R\$ 54.049.127,23	ago-22	Condomínio Fechado
175	Parque 47	Araguaína TO	0,29%	1,28%	R\$ 29.967.172,93	out-22	Loteamento Aberto
176	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,26%	0,68%	R\$ 35.998.584,95	jan-25	Condomínio Fechado
177	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,24%	0,49%	R\$ 10.398.437,36	out-22	Loteamento Aberto
178	Max Ipê	Goiânia GO	0,19%	1,86%	R\$ 10.886.198,24	mar-23	Incorporação Vertical
179	Tectus Novittá	Chapecó SC	0,19%	0,86%	R\$ 4.266.215,14	set-22	Incorporação Vertical
180	Chanés	São Paulo SP	0,15%	1,39%	R\$ 7.030.482,88	dez-22	Incorporação Vertical
181	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande MT	0,11%	1,65%	R\$ 23.980.964,39	out-23	Loteamento Aberto
182	Varzea Grande Empreendimentos I	Várzea Grande MT	0,11%	1,23%	R\$ 20.606.775,74	out-22	Loteamento Aberto
183	Tectus Ecovillage Residence	Toledo PR	0,11%	1,20%	R\$ 3.143.330,34	nov-22	Incorporação Vertical
184	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,10%	1,17%	R\$ 7.649.814,82	out-22	Loteamento Aberto
185	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,09%	1,66%	R\$ 2.525.655,90	fev-23	Incorporação Horizontal
186	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia GO	0,08%	1,00%	R\$ 11.226.507,27	set-22	Loteamento Aberto
187	T-28	Goiânia GO	0,06%	1,87%	R\$ 2.904.904,83	set-22	Incorporação Vertical
188	Rua 12-A	Goiânia GO	0,05%	1,55%	R\$ 5.598.843,04	out-22	Incorporação Vertical
189	Aeroviário	Goiânia GO	0,04%	2,31%	R\$ 5.329.109,14	set-22	Incorporação Vertical
190	Petrolina	Petrolina PE	0,03%	1,43%	R\$ 54.851.954,00	ago-23	Loteamento Aberto
191	Novo tempo	Montes Claros MG	0,03%	1,35%	R\$ 11.460.696,93	set-22	Incorporação Vertical
192	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,00%	1,14%	R\$ 17.936.643,58	mar-23	Loteamento Aberto
193	Condá	Chapecó SC	0,00%	1,83%	R\$ 39.950.362,83	out-23	Incorporação Vertical
		Total	6,08%	1,45%	R\$ 779.330.470,81		

PORTFÓLIO - CRIs



Cemara Loteamentos	Franzolin	Urbanes Santa Maria	Terrassa	CRI Blue	Golden Laghetto
Série: 355ª e 356ª (Sênior e Subordinada)	Série: 145ª	Série: 523ª	Série: 159ª	Série: 101ª	Série: 638ª
Localização: Varzea G. e Hort. (SP)	Localização: Pulverizado	Localização: Santa Maria (RS)	Localização: Itajaí (SC)	Localização: Pulverizado	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 24/11/2025	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 15/02/2032	Vencimento: 20/01/2030
Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA e 15,12% + IPCA	Taxa emissão: 12,68% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a. + IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a.+ IPCA	Taxa de emissão: IPCA + 10% a.a.	Taxa de emissão: 10,00% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: Variável	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,64% e 0,01%	% do PL: 0,86%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,50%	% do PL: 0,57%	% do PL: 0,93%



Gramado Termas Resort	Pinheiros	Terra Santa	Olimpia Park Resort	Solar das Águas	União dos Lagos	GVI
Série: 457ª e 458ª (Mezanino e Sênior)	Séries: 309ª e 310ª (Sênior e Subordinada)	Série: 438ª e 439ª (Sênior e Subordinada)	Série: 364ª e 365ª (Sênior e Subordinada)	Série: 339ª	Série: 501ª e 502ª (Sênior e Subordinada)	Série: 575ª e 576ª (Sênior)
Localização: Gramado (RS)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Campo Novo do Parecis (MT)	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/06/2033	Vencimento: 25/05/2028	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 20/11/2031	Vencimento: 20/06/2028
Taxa emissão: 10,00% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a + IPCA e 14,00% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 9,50% a.a + IPCA e 14,00% a.a + IPCA	Taxa emissão: 8,00% a.a.+IPCA e 13,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+ IGP-M	Taxa de emissão: 12,08% + IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: Mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,60% e 0,31%	% do PL: 0,75% e 0,18%	% do PL: 1,89% e 0,83%	% do PL: 0,47% e 0,53%	% do PL: 0,55%	% do PL: 0,07% e 0,04%	% do PL: 0,31%



Fix Laguna	Solaris Sul	Quaresmeira	Dos lagos	Hanei	ASPAM	Torre Santoro
Série: 519ª	Série: 547ª	Séries: 191ª/193ª e 192ª/194ª (Sênior e Subordinada)	Séries: 387ª e 388ª (Sênior e Subordinada)	Séries: 161ª / 163ª e 165ª	Série: 259ª	Série: 231ª e 233ª
Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Jequitibá (MG)	Localização: São Paulo (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Belém (PA)
Vencimento: 11/2029	Vencimento: 20/04/2028	Vencimento: 20/01/2032	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/01/2026	Vencimento: 22/03/2032	Vencimento: 20/11/2024
Taxa de emissão: 9,15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 10% a.a + IGP-M	Taxa de emissão: 11,00% a.a + IPCA e 13,90% a.a. + IPCA	Taxa emissão: 7,86% + IPCA e 15% + IPCA	Taxa de emissão: 15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 12,68% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 12% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: bullet	Amortização: Variável	Amortização: Bullet
% do PL: 0,12%	% do PL: 0,08%	% do PL: 0,58% e 0,12%	% do PL: 0,27% e 0,11%	% do PL: 0,76%	% do PL: 0,75%	% do PL: 0,56%

PORTFÓLIO - CRIs



Bourbon	OP Resort	Mateus	Thermas São Pedro	NG30	Charme da Villa
Série: 465ª e 466ª	Série: 586ª	Série: 212ª	Série: 649ª	Série: 608ª	Série: 343ª
Localização: Foz /Atibaia (PR&SP)	Localização: Porto Seguro (BA)	Localização: N/A	Localização: São Pedro (SP)	Localização: Caldas Novas (GO)	Localização: São Paulo (SP)
Vencimento: 22/05/2029	Vencimento: 21/07/2028	Vencimento: 20/01/2030	Vencimento: 20/06/2033	Vencimento: 22/07/2026	Vencimento: 22/09/2031
Taxa de emissão: IGP-M + 10,00% a.a / IGP-M + 16,00% a.a.	Taxa emissão: IPCA + 9,00% a.a.	Taxa emissão: IPCA + 4,70%	Taxa emissão: IPCA + 10,00% a.a.	Taxa de emissão: IPCA + 10,00% a.a.	Taxa de emissão: IPCA + 12% a.a.
Amortização: Mensal	Amortização: Mensal	Amortização: Mensal	Amortização: Mensal	Amortização: Mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,06%/0,04%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,04%	% do PL: 0,05%

PORTFÓLIO - Loteamento e Condomínio fechado



Pérola do Tapajós	Residencial Jardim Europa	Condomínio Teriva Campina Grande	Portal do Sol Green e Garden	Residencial Cidade Nova I	Residencial Cidade Nova II	Residencial Laguna	Flow City
Localização: Itaituba (PA)	Localização: Formosa (GO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Jericoacoara (CE)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Condomínio fechado	Tipo: Condomínio fechado	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Condomínio fechado
VGv: R\$ 88,08 milhões	VGv: R\$ 122,63 milhões	VGL: R\$ 33,89 milhões	VGv: R\$ 411,65 milhões	VGv: R\$ 103,71 milhões	VGv: R\$ 74,65 milhões	VGv: R\$ 15,07 milhões	VGv: 261 milhões
Área Vendável: 56.800 m ²	Área Vendável: 393.426 m ²	Área Vendável: 86.750 m ²	Área Vendável: 632.947 m ²	Área Vendável: 599.912 m ²	Área Vendável: 201.876 m ²	Área Vendável: 49.200 m ²	Área Vendável: 1.937 m ²
% do PL: 3,91%	% do PL: 4,34%	% do PL: 1,12%	% do PL: 3,12%	% do PL: 4,09%	% do PL: 2,12%	% do PL: 1,15%	% do PL: 0,54%



Residencial Masterville I	Parque Benjamin	Varzea Grande Empreendimentos I	Parque da Mata	Residencial Jardim Monte Carmelo	Varzea Grande Empreendimentos II	Petrolina
Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Cristalina (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Petrolina (PE)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 14,16 milhões	VGv: R\$ 31,55 milhões	VGv: R\$ 32,49 milhões	VGv: R\$ 36,34 milhões	VGv: R\$ 39 milhões	VGv: R\$ 30,82 milhões	VGv: R\$ 220 milhões
Área Vendável: 56.157 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 140.000 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 114.378 m ²	Área Vendável: 96.600 m ²	Área Vendável: 1.100.00 m ²
% do PL: 0,07%	% do PL: 1,61%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,80%	% do PL: 0,21%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,03%



Residencial Masterville Juína	Esmeralda dos Tapajós	Cidade Viva Campo Verde	Cidade Viva São Domingos	Residencial Morro dos Ventos	Residencial Jardim do Éden	Loteamento Bandeirantes
Localização: Juína (MT)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Rosário Oeste (MT)	Localização: Águas Lindas (GO)	Localização: Curionópolis (PA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 32,53 milhões	VGv: R\$ 115,19 milhões	VGv: R\$ 51,51 milhões	VGv: R\$ 19,20 milhões	VGv: R\$ 7,11 milhões	VGv: R\$ 83,81 milhões	VGv: R\$ 28,15 milhões
Área Vendável: 79.625 m ²	Área Vendável: 140.000 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 37.440 m ²	Área Vendável: 27.845 m ²	Área Vendável: 272.000 m ²	Área Vendável: 149.000 m ²
% do PL: 1,02%	% do PL: 0,42%	% do PL: 1,21%	% do PL: 0,10%	% do PL: 0,30%	% do PL: 0,18%	% do PL: 1,24%

PORTFÓLIO - Loteamento



Residencial Valle do Açaí	Residencial Jardim Scala	Jardim Tropical	Residencial Park Jardins	Jardim dos Ipês	Jardim dos Pássaros	Entreverdes	Quinta da Boa Vista
Localização: Açailândia (MA)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Alto Taquari (MT)	Localização: Açailândia (MA)	Localização: Araporã (MG)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Lorena (SP)	Localização: Pelotas (RS)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 95,31 milhões	VGL: R\$ 35,44 milhões	VG: R\$ 22,21 milhões	VG: R\$ 117,48 milhões	VG: R\$ 109,59 milhões	VG: R\$ 28,14 milhões	VG: R\$ 79,83 milhões	VG: R\$ 24,06 milhões
Área Vendável: 599.150 m ²	Área Vendável: 57.406 m ²	Área Vendável: 76.600 m ²	Área Vendável: 427.375 m ²	Área Vendável: 337.500 m ²	Área Vendável: 80.410 m ²	Área Vendável: 159.660 m ²	Área Vendável: 85.922 m ²
% do PL: 2,37%	% do PL: 1,26%	% do PL: 1,28%	% do PL: 2,79%	% do PL: 1,29%	% do PL: 0,08%	% do PL: 0,31%	% do PL: 0,33%



Parque 47	Jardim Walniza	Lotes Alphaville	Terras Alpha	Parque Ecologico N. Neto	Park Bahia	Kota Bulan	Teriva Campina Grande II
Localização: Araguaína (TO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Pulverizado	Localização: Trindade (GO)	Localização: Frutal (MG)	Localização: Luiz Eduardo (BA)	Localização: Votuporanga (SP)	Localização: Campina Grande (PB)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Condomínio fechado	Tipo: Loteamento
VG: R\$ 25,73 milhões	VG: R\$ 32,87 milhões	VG: 24 milhões	VG: 120 milhões	VG: 70 milhões	VG: 174 milhões	VG: 158 milhões	VG: 24 milhões
Área vendável: 150.000m ²	Área Vendável: 105.500 m ²	Área Vendável: 11.277 m ²	Área Vendável: 204.911 m ²	Área Vendável: 214.937 m ²	Área Vendável: N/A	Área Vendável: 57.257 m ²	Área Vendável: 242.232 m ²
% do PL: 0,29%	% do PL: 0,95%	% do PL: 1,94%	% do PL: 0,32%	% do PL: 0,31%	% do PL: 0,49%	% do PL: 0,26%	% do PL: 0,00%

PORTFÓLIO - Incorporação



Vitta Novo Mundo	Horizonte Flamboyant	Wish Morumbi	Talk Marista	Jardim Gramado	Duo Sky Garden	Wish Park Faber
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Araraquara (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Carlos (SP)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VG: R\$ 21,19 milhões	VG: R\$ 202,02 milhões	VG: R\$ 49,62 milhões	VG: R\$ 59,52 milhões	VG: R\$ 115,95 milhões	VG: R\$ 39,81 milhões	VG: R\$ 36,6 milhões
Área Vendável: 5.606 m ²	Área Vendável: 43.888 m ²	Área Vendável: 9.535 m ²	Área Vendável: 11.684 m ²	Área Vendável: 24.750 m ²	Área Vendável: 10.229 m ²	Área Vendável: 6.531 m ²
% do PL: 0,18%	% do PL: 0,68%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,48%	% do PL: 0,57%	% do PL: 0,24%	% do PL: 0,34%

PORTFÓLIO - Incorporação

Liv Urban Marista	Rua 12-A	Parque dos Ingleses Londres	Gran Life	Petra Living	Vila Mariana	Tempus Palme	Chanés	Tectus Novittá	Aeroviário
Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itu (SP)	Localização: Anápolis (GO)	Localização: Sorocaba (SP)	Localização: Cubatão (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Paulo (SP)	Localização: Chapecó (SC)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 58,1 milhões	VGV: R\$ 68,6 milhões	VGV: R\$ 151,00 milhões	VGV: R\$ 135,31 milhões	VGV: R\$ 62,26 milhões	VGV: 35 milhões	VGV: R\$ 113,70 milhões	VGV: R\$ 52,37 milhões	VGV: R\$ 78,28 milhões	VGV: R\$ 51,92 milhões
Área Vendável: 15.232m ²	Área Vendável: 14.583m ²	Área Vendável: 21.600 m ²	Área Vendável: 21.777 m ²	Área Vendável: 19.622 m ²	Área Vendável: 2.950 m ²	Área Vendável: 29.304 m ²	Área Vendável: N/A	Área Vendável: 13.970 m ²	Área Vendável: 11.045 m ²
% do PL: 0,10%	% do PL: 0,05%	0,41%	% do PL: 1,34%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,42%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,00%

Soho Bueno	Parque dos Ingleses Liverpool	B.Great	T-28	Residencial Braviello	Max Serra Dourada	Tectus Ecovillage Residence	Tectus Jardim Roma
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itu (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Toledo (SC)	Localização: Xanxerê (SC)
Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 48,98 milhões	VGV: R\$ 98,00 milhões	VGV: R\$ 128,39 milhões	VGV: R\$ 49,20 milhões	VGV: R\$ 30 milhões	VGV: R\$ 39,18 milhões	VGV: R\$ 37,99 milhões	VGV: R\$ 28,08 milhões
Área Vendável: 10.528 m ²	Área Vendável: 21.600 m ²	Área Vendável: 24.682 m ²	Área Vendável: 10.528 m ²	Área Vendável: 7.725 m ²	Área Vendável: 11.241,62 m ²	Área Vendável: 15.328 m ²	Área Vendável: N/A
% do PL: 0,06%	% do PL: 0,61%	% do PL: 0,19%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,08%	% do PL: 0,32%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,21%

Alphaville Maceió	Vila Brasília	Nord	Pod	Ventura	Harmonia	Autem	Novo Tempo	Vila Rosa
Localização: Maceió (AL)	Localização: Aparecida de Goiânia (GO)	Localização: Jardins (SP)	Localização: Pinheiros (SP)	Localização: Pinheiros (SP)	Localização: Vila Madalena (SP)	Localização: Jardins (SP)	Localização: Montes Claros (MG)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Landbank Incorporação Vertical	Tipo: Landbank Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGV: R\$ 151,89 milhões	VGV: R\$ 59,66 milhões	VGV: R\$ 77,79 milhões	VGV: R\$ 120,18 milhões	VGV: 168,68 milhões	VGV: R\$ 150,09 milhões	VGV: R\$ 145,30 milhões	VGV: R\$ 14,55 milhões	VGV: R\$ 66,05 milhões
Área Vendável: 178.668 m ²	Área Vendável: 12.876 m ²	Área Vendável: 3.500 m ²	Área Vendável: 9.345 m ²	Área Vendável: 10.939 m ²	Área Vendável: 8.762 m ²	Área Vendável: 2.689 m ²	Área Vendável: 39.951 m ²	Área Vendável: 14.131 m ²
% do PL: 0,18%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,80%	% do PL: 0,62%	% do PL: 0,16%	% do PL: 2,50%	% do PL: 2,22%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,17%

PORTFÓLIO - Incorporação



Max Buriti	Max Cidade	Alameda Franca	Linea
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Paulo (SP)	Localização:
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 44,08 milhões	VGv: R\$ 58,42 milhões	VGv: R\$ 81,25 milhões	VGv: R\$ 124.248.960
Área Vendável: 10.649 m ²	Área Vendável: 14.219	Área Vendável: 3.488	Área Vendável: m ² 29.304
% do PL: 0,14%	% do PL: 0,17%	% do PL: 0,72%	% do PL: 0,08%

PORTFÓLIO - Carteira de Recebíveis



Bairro Planejado Solange	Jardim Maria Madalena	Residencial Portal do Lago I e II	Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade (GO)	Localização: Turvânia (GO)	Localização: Catalão (GO)	Localização: Trindade (GO)
VG: R\$ 135,30 milhões	VG: R\$ 8,06 milhões	VG: R\$ 2,12 milhões	VG: R\$ 2,81 milhões
Área Vendável: 212.186 m ²	Área Vendável: 30.000 m ²	Área Vendável: 7.682 m ²	Área Vendável: 11.440 m ²
% do PL: 5,21%	% do PL: 0,60%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,12%

PORTFÓLIO - Fracionado



Aqualand	Reserva Pirenópolis	Pipa Privilege Ocean	Golden Resort Laghetto	Campos do Jordão	Alpen Canela
Localização: Salinópolis (PA)	Localização: Pirenópolis (GO)	Localização: Tibau do Sul (RN)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Campos do Jordão (SP)	Localização: Canela (RS)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade	Tipo: Multipropriedade
VG: R\$ 469 milhões	VG: R\$ 329,0 milhões	VG: R\$ 167,39 milhões	VG: R\$ 484,39 milhões	VG: R\$ 335,75 milhões	VG: 419 milhões
Área Vendável: 24.312m ²	Área Vendável: 22.748 m ²	Área Vendável: 5.316 m ²	Área Vendável: 13.638 m ²	Área Vendável: 10.843 m ²	Área Vendável: 15.600 m ²
% do PL: 4,02%	% do PL: 1,48%	% do PL: 0,68%	% do PL: 1,48%	% do PL: 0,37%	% do PL: 0,39%

PORTFÓLIO - Ativos de Bolsa



Alphaville S.A	Brio Crédito Estruturado	Suno Recebíveis Imobiliários	JS Real Estate Multigestão	BTG Pactual Corporate Office Fund	Kinea Índice de Preços	HGI créditos imobiliários	Riza Arctium Real Estate
Ticker: AVLL3	Ticker: BICE11	Ticker: SNCI11	Ticker: JSRE11	Ticker: BRRC11	Ticker: KNIP11	Ticker: HGIC11	Ticker: ARCT15
% do PL: 2,56%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,20%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,82%	% do PL: 0,06%
Quantidade: 1.810.850	Quantidade: 836	Quantidade: 6.904	Quantidade: 37.472	Quantidade: 1.193	Quantidade: 16.979	Quantidade: 102.947	Quantidade: 7.714

PORTFÓLIO - Cipasa e Nova Colorado



Cipasa Urbanismo	Nova Colorado
VG: R\$ 2.740.438.469	VG: R\$ 1.121.348.980
% do PL: 2,64%	% do PL: 3,02%
Quantidade de empreendimentos: 43	Quantidade de empreendimentos: 24

PORTFÓLIO - Ativo Comercial



Garavelo Center
Localização: Goiânia (GO)
Cap rate: 9,99% a.a
ABL: 2.913m ²
% do PL: 0,31%

PORTFÓLIO - Shopping



Brasil Center Shopping
Localização: Valparaíso (GO)
Tipo: Shopping
ABL: 9.954 m ²
% do PL: 3,42%

Conheça os fundos da TG Core

(clique no nome do fundo para mais informações)



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.



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:	Venda e obras em estágio avançado.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: Método contábil que consiste em atualizar o valor contábil do investimento ao valor equivalente à participação societária do Fundo e o reconhecimento dos seus efeitos na demonstração do resultado do exercício
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	MoU	É a sigla em inglês para Memorandum of Understanding é um acordo escrito no qual os termos do contrato estão definidos de forma aberta e acordados com os objetivos almejados
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos e empreendimentos sob análise.
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA)	PL:	Patrimônio Líquido.
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, método contábil para o reconhecimento de receita de vendas com a principal variável baseada na evolução das obras
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Duration:	Prazo médio de retorno de um investimento.	Recebíveis Imobiliários:	Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia de acontecimento	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva
Equity:	Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade limitada.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento nos quais as unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que o uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Inegibilidade:	Contratos que estão a mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	Triângulo Mineiro:	Está situado entre os rios Grande e Paranaíba, formadores do rio Paraná. Uberlândia, Uberaba, Araguari, Araxá e Ituiutaba são as principais cidades.
Ibovespa:	Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGL:	Valor Geral de Locação.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Volume Financeiro:	Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.	Valor Presente	Valor do fluxo de caixa futuro previsto para uma operação, descontado por uma taxa de juros proporcional ao prazo da operação.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de financiamento frente ao valor total de suas garantias	Yield Gross-up:	Distribuição de dividendos relativo ao CDI descontado de 15%.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia	Waiver:	É a renúncia voluntária de algum direito ou privilégio previamente acordado

DISCLAIMER

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos.

Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los.

Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core Asset, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. O Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia 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



Signatory of:





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

