



TGAR11

RELATÓRIO
GERENCIAL
TG ATIVO REAL

OUT - 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\$ 1.425.005.992

Patrimônio Líquido: R\$ 1.322.809.051

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](#)

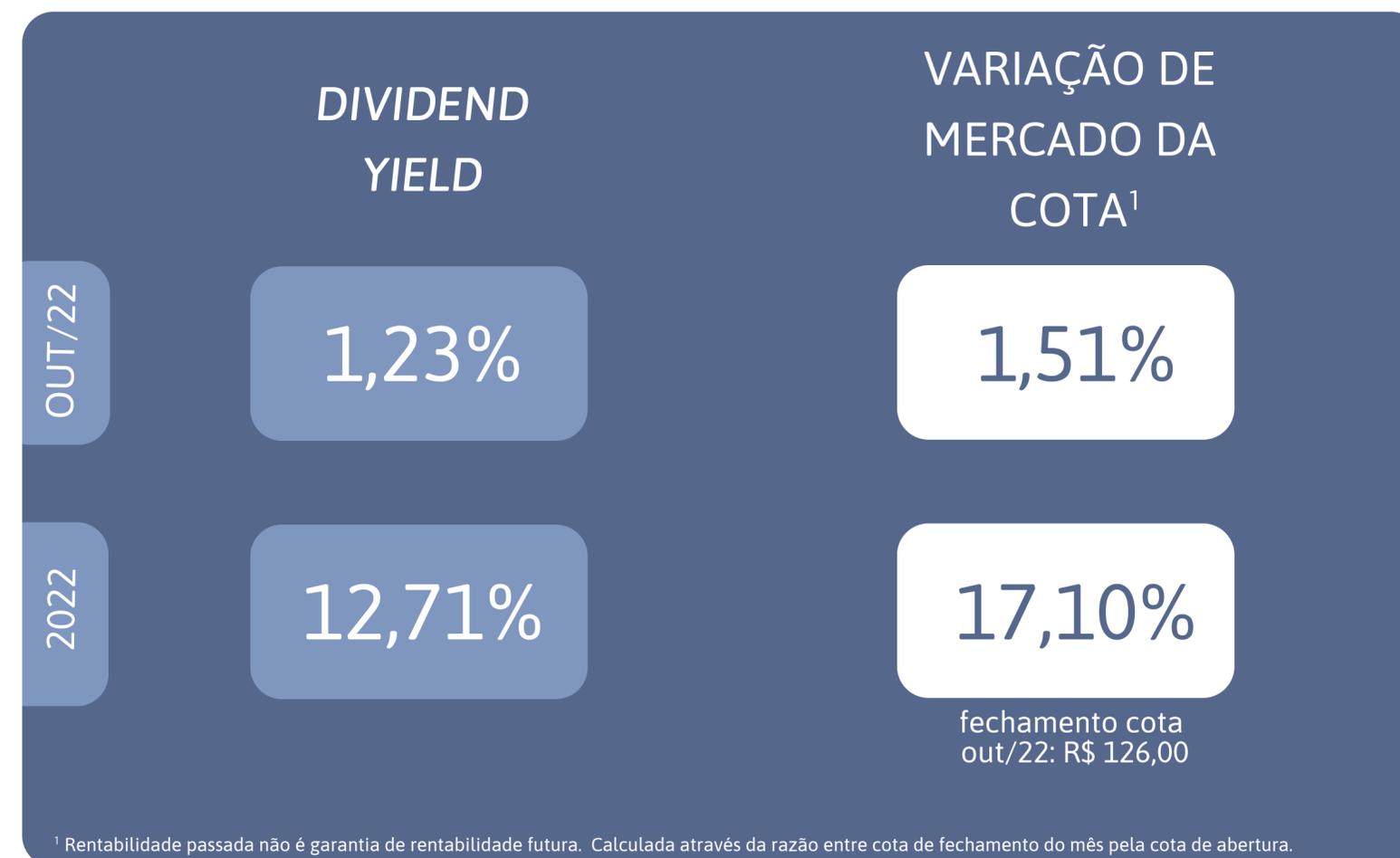
Tributação:

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.

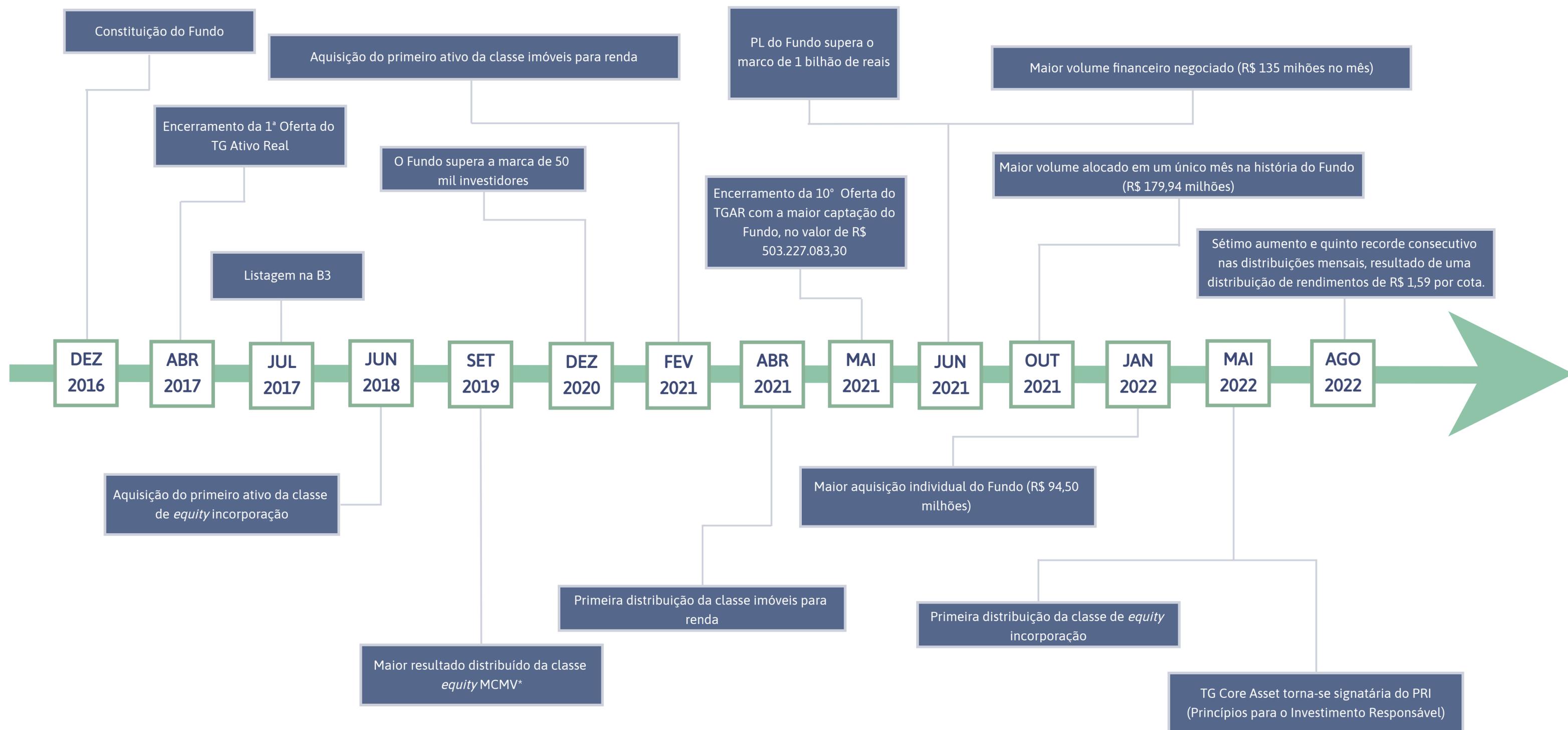
TESE E FUNDAMENTOS DO TGAR11

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 intuito de disseminar a adoção de comportamentos e ações aderentes aos princípios éticos e, consequentemente, prevenir, identificar e tratar de forma ágil eventuais irregularidades, temos disponibilizado para todos os nossos stakeholders o Canal de Ética. Trata-se de um canal terceirizado e independente, no qual há a possibilidade de realização de relatos anônimos;
- Engajamento interno: Para capilarizar a cultura de sustentabilidade nas mais diversas áreas de negócio da empresa, criamos o grupo de Embaixadores ESG. Trata-se de um programa voluntário, no qual os colaboradores têm a oportunidade de aprofundar e disseminar conhecimento, além de liderar e gerenciar projetos relacionados à temática.

Ambiental:

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

Social:

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

Impacto TGAR11:

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

Diante do exposto, alguns dados se fazem importantes:

- (i) Contribuímos com o desenvolvimento de todas as regiões brasileiras. A maior parte do portfólio do TGAR11 está alocado fora do eixo composto pelas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, centralidades nacionais do mercado financeiro;
- (ii) Em termos de geração de emprego e desenvolvimento regional, mais de 70% dos fornecedores contratados estão localizados no mesmo estado do empreendimento;
- (iii) Em termos de exposição financeira, mais de 60% do portfólio do Fundo é composto por empreendimentos que têm como público-alvo as classes C, D e E;
- (iv) Em termos de quantidade, 86,5% dos clientes dos empreendimentos investidos pelo Fundo são pertencentes às classes anteriormente mencionadas;
- (v) 67,7% dos compradores de unidades imobiliárias de empreendimentos investidos pelo Fundo, conquistaram, via TGAR11, o seu primeiro imóvel; e
- (vi) Aliando tecnologia à eficiência, em junho deste ano, lançamos no App Trinus a funcionalidade de assinatura digital. Além da redução de impacto ambiental com a economia com papéis, garantimos maior segurança e agilidade na conclusão da compra do imóvel.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

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 foi 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 foi 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. O preço de subscrição foi de R\$ 122,42, definido com base no valor da cota 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 ([clique aqui para acessar](#)), a Gestora arcou com parte dos custos referentes à comissão de estruturação, o que resultou em uma redução nos custos incorridos pelos investidores que aderiram à emissão. Ademais, também explícito no Fato Relevante referente à emissão, todos e quaisquer custos excedentes que não foram cobertos pela Taxa de Distribuição Primária também foram arcados pela Gestora.

No dia 20/10 foi anunciado o resultado do exercício do direito de preferência. No total, foram subscritas 770.552 (setecentas e setenta mil e quinhentas e cinquenta e duas) novas cotas, no montante de R\$ 91.842.092,88 (noventa e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, noventa e dois reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ([clique aqui para acessar](#)).

Como evento subsequente, o encerramento da Oferta ocorreu no dia 22/11 ([clique aqui para acessar](#)), no total, foram captados R\$ 302.980.808,18

(trezentos e dois milhões, novecentos e oitenta mil e oitocentos e oito reais e dezoito centavos). As Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional serão liberadas para negociação a partir da sua conversão que se dará no dia 06 de dezembro de 2022 sob o código de negociação TGAR11. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta Restrita ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que tal restrição não é aplicável aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão mantém a expectativa divulgada em relatórios anteriores para o mês de novembro. A partir de dezembro, com a conversão dos recibos de subscrição da Oferta, a perspectiva é que os rendimentos mensais distribuídos pelo TG Ativo Real se situem no intervalo entre R\$ 1,30 e R\$ 1,50 por cota para os próximos quatro meses.

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.

RESULTADOS DE OUTUBRO

Nesse mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,55 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 126,00), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,23%, ou, em termos anualizados, de 15,80%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,95 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 15,06%.

176 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 20 ESTADOS E 106 MUNICÍPIOS

No mês de outubro ocorreu o lançamento do empreendimento Aeroviário (com nome oficializado para Galery), incorporação vertical localizada em Goiânia (GO). Para mais detalhes, veja a seção "Incorporação".

A classe de incorporação tem se destacado nos últimos meses, tendo como pontos relevantes: (i) recorrência nas distribuições mensais, o que tem contribuído de forma expressiva para os rendimentos do Fundo; (ii) número de lançamentos, com sucesso de vendas durante os eventos; (iii) empreendimentos atingindo 100% de PoC, passando a gerar receita para o TG Ativo Real; e (iv) *ticket* médio elevado, fazendo com que a venda de poucas unidades resulte em um VGV relevante.

O TG Ativo Real encerrou o mês de outubro com 59,95% do seu Patrimônio Líquido alocado em ativos das classes *equity* Loteamento, Carteira de Recebíveis, Cipasa e Nova Colorado. Ressaltamos que, mesmo com o excelente resultado da classe de *equity* incorporação, a classe de loteamento segue sendo a principal fonte de receita do Fundo, em linha com o foco no desenvolvimento imobiliário, com destaque aos loteamentos abertos. O resultado sólido apresentado 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 volume de vendas no lançamento de novos empreendimentos e novas etapas; e (iv) empreendimentos saindo da fase de *landbank* e passando a contribuir para o fluxo de recebimento do Fundo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Cenário Macro

Após três meses consecutivos de deflação no Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, a medida oficial da inflação brasileira) a leitura de outubro apontou inflação de 0,59%. Com o resultado, o IPCA de 2022 acumula alta de 4,70% e, nos últimos doze meses, de 6,47%. Com relação à medição dos últimos doze meses houve retração, frente ao acumulado de 7,17%, haja vista que o IPCA de outubro de 2021 foi de 1,25%. Pelo lado altista, o principal contribuinte em outubro foi o grupo Alimentação e Bebidas que, com o maior peso no índice, respondeu por 0,16 ponto percentual (p.p.) da aferição de 0,59% do índice geral. A elevação fora ocasionada, principalmente, pelo subgrupo Alimentação no Domicílio, com a principal influência advinda de itens ligados à dinâmicas internas de oferta, geralmente relacionadas a condições climáticas, como, por exemplo, os itens “batata-inglesa” e “tomate”, principais altas do subgrupo (23,36% e 17,63%, respectivamente).

Acerca da evolução prospectiva para a inflação, de acordo com a mediana das expectativas de economistas registradas no Sistema Focus do Banco Central do Brasil, ao fim de outubro para 2022 espera-se que o IPCA encerre o ano em 5,60% e, para 2023, em 4,94%. As expectativas para ambos os anos se encontram acima do centro da meta definida pelo Conselho Monetário Nacional, de 3,50% para 2022, e de 3,25% para 2023. Apesar de acima da meta, as expectativas assumiram forte trajetória de recuo desde os picos observados em junho, quando aproximaram-se de 9,00% para o encerramento de 2022. Esse recuo deveu-se tanto à política governamental de desonerações tributárias pontuais sobre combustíveis, energia elétrica e telefonia, mas, também, a uma melhoria da composição da inflação, com redução da contribuição inflacionária de matérias-primas se refletindo em uma queda do percentual de itens do IPCA com alta (Índice de Difusão).

Como amplamente sabido, as perspectivas para a inflação são variáveis primárias para as decisões de política monetária. Importante notar que, tanto

em modelos de mercado, como no do próprio Banco Central, o tempo necessário para que uma elevação nos juros se reflita em sua máxima intensidade no nível de atividade econômica (*lag* de ação da política monetária) dá-se entre 4 e 6 trimestres. Em outras palavras, decisões de política monetária agora tomadas, refletir-se-ão em maior magnitude nas leituras inflacionárias de 2024 a frente. Diante do exposto, e como evento subsequente à data de corte do presente relatório, as incertezas com relação à condução da política fiscal pelo governo em exercício a partir de 2023 seguem nublando as perspectivas para a evolução inflacionária e, conseqüentemente, para a taxa básica de juros da economia, a Selic, a médio e longo prazo.

Em relação às condições creditícias vale citar que, as variações da Selic têm importante influência sobre as taxas do crédito livre (rotativo, como cartão, cheque especial, entre outras), mas influência limitada sobre os custos do crédito direcionado, como é o caso de grande parte do crédito imobiliário, por exemplo. Entre os meses de agosto de 2020 e 2022, período em que a taxa Selic sofreu elevação de 2,00% a.a. para 13,75% a.a., a taxa média do crédito imobiliário à pessoa física com recursos direcionados elevou-se de 7,12% a.a. para 10,37% a.a. Ou seja, enquanto a taxa Selic elevou-se em 11,75 pontos percentuais (p.p.), a taxa média do crédito imobiliário subsidiado à pessoa física elevou-se em 3,25 p.p.

Apesar da manutenção da atratividade das taxas do crédito imobiliário subsidiadas, não só deste fator depende sua demanda, mas também do nível de atividade econômica, conforme indicadores abaixo expostos. As leituras de dados *ex post* (dados que refletem uma causa anterior) indicam nível de atividade econômica elevado, ainda que com sinais dúbios, enquanto a análise de dados *ex ante* (dados que sinalizam uma dinâmica futura), indica desaceleração à frente.

Sobre dados *ex post*, seguem alguns à frente. O rendimento médio real

efetivamente recebido pelos trabalhadores empregados recuou de seu pico recente de R\$ 3,02 mil no 4º trimestre de 2021 para R\$ 2,66 mil no 3º trimestre deste ano (uma variação de -11,7%). A massa salarial real, por sua vez, que representa a soma de todos os salários formais recebidos pelos trabalhadores empregados do país, no trimestre móvel encerrado em setembro, fechou em R\$ 267,94 bilhões, alta de 9,89% sobre a mesma janela temporal de 2021, indicando que mais postos de trabalho foram ocupados, porém, com remuneração média menor. Essa inferência é facilmente comprovada analisando-se os dados de emprego. No trimestre móvel encerrado em setembro, 6,29 milhões a mais de trabalhadores estavam empregados com relação ao mesmo período de 2021¹.

Sobre dados *ex ante*, alguns merecem ser citados. Antes de expô-los, vale comentar que, conforme citado acima, dado o *lag* de ação da política monetária na economia brasileira, grande parte dos efeitos da rápida elevação da Selic deverão ser sentidos, em termos de atividade econômica, a partir do momento atual. O mais observado dentre os dados *ex ante* sobre atividade econômica é a confiança do consumidor que, segundo a Fundação Getúlio Vargas, apresentou trajetória de quedas consecutivas em setembro, outubro e novembro². Com relação à atividade industrial, um dado *ex ante* interessante ser analisado é a demanda por papelão ondulado, utilizado nas mais variadas embalagens de produtos que, em outubro, apresentou queda mensal de 1,44%, sendo que, historicamente, este é um mês com sazonalidade positiva em termos de demanda³. Por fim, e talvez o mais relevante dos indicadores antecedentes aqui expostos, é a mudança da composição da demanda por crédito das pessoas físicas. Com dados do Banco Central consolidados referentes a junho deste ano, a carteira referente a cartão de crédito, mais relacionada a “capital de giro” das famílias, cresceu 43,3% nos últimos doze meses, frente a alta de 13,6% no crédito habitacional, 14,4% no consignado e 9,0% nos veículos, linhas de crédito mais relacionadas ao

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

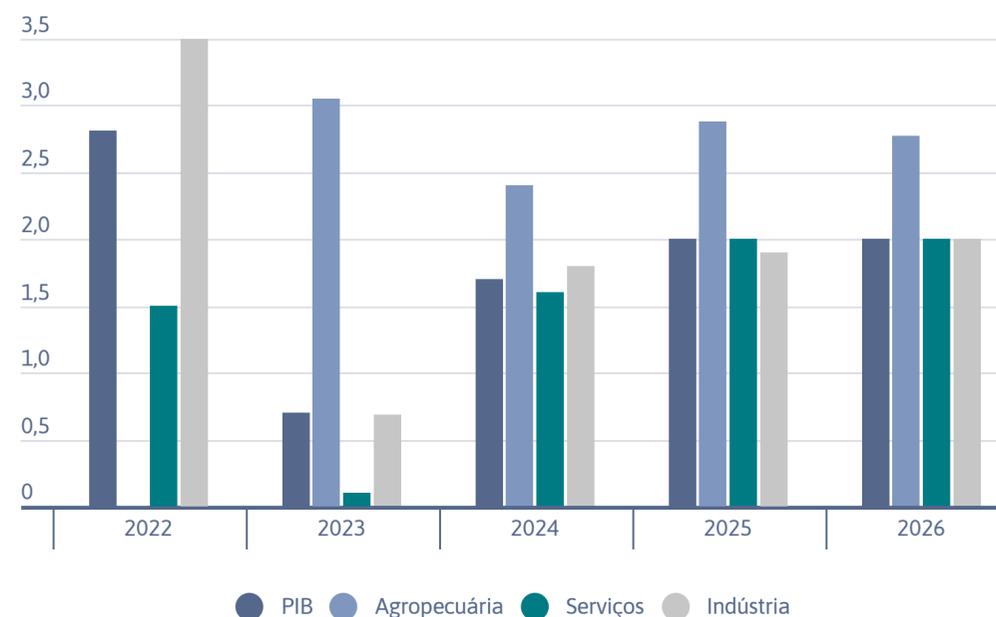
consumo discricionário (por consumo discricionário, leia-se aqueles que as famílias decidem pela aquisição de um novo bem).⁴

De modo geral, os dados indicam retração do nível de atividade econômica à frente, o que enseja esforços redobrados da Gestora em: (i) acompanhamento e cobrança da inadimplência; (ii) giro eficiente de carteira (distrato de contratos inelegíveis para posterior venda); e (iii) eficácia nos esforços de comercialização de unidades.

Apesar de desafiador, o cenário prospectivo corrobora a tese de alocação geográfica proposta pela Gestora, baseada no agro. Em meio a ciclos econômicos e políticos, tanto domésticos quanto globais, há uma tendência secular de elevação do consumo per capita de proteína animal por países em desenvolvimento, notadamente China e Índia, que demandam insumos para rações, com destaque à soja e milho. Apesar das perspectivas de desaceleração do ritmo de crescimento chinês, o principal importador de oleaginosas do Brasil, já há na China uma classe média estabelecida e em ascensão, cujo nível de consumo de proteína animal não apresenta indícios de decréscimo. Vejamos como estão as perspectivas dos economistas, registradas no Sistema Focus do Banco Central do Brasil, para o crescimento do PIB brasileiro por setores, dentre eles o “agro”.

Veja a seção “Portfólio”.

PERSPECTIVAS DE CRESCIMENTO DO PIB POR SETOR



¹ <https://sidra.ibge.gov.br/>

² <https://portalibre.fgv.br/sondagem-do-consumidor>

³ <http://www.ipeadata.gov.br/Default.aspx>

⁴ <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/ref>

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity*, alguns eventos se destacaram no consolidado do mês: (i) maior distribuição do ano advinda da classe de *equity* loteamento; (ii) lançamento da incorporação vertical Galery; (iii) comercialização de 31 unidades do Residencial Jardim Europa, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,53 milhões; (iv) venda de 23 unidades dos empreendimentos Parque dos Ingleses Londres e Liverpool, gerando um VGV vendido de R\$ 8,19 milhões; (v) entrega das obras do Wish Parque Faber, com previsão de início das distribuições de lucros no começo de 2023; e (vi) emissão do Termo de Verificação de Obra (TVO) do empreendimento Teriva Campina Grande II.

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

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

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) Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT); (ii) Residencial Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); (iii) Residencial Benjamim, localizado em Hidrolândia (GO); (iv) Residencial Cidade Nova II, localizado em Imperatriz (MA); (v) Pérola do Tapajós, localizado em Itaituba (PA); e (vi) Portal do Sol Green e Garden, localizados em Goiânia (GO).

O Residencial Cidade Viva Campo Verde, localizado em Campo Verde (MT), possui 583 unidades, das quais 466 já foram comercializadas. O empreendimento possui uma alta demanda por unidades, o que propicia o movimento de giro de carteira (distrato de unidades com mais de 6 parcelas em atraso, tornando o lote elegível para ser comercializado novamente). Esse movimento impacta positivamente na diminuição da inadimplência, assim como no auxílio para manter o fluxo estável e consolidado de recebíveis proveniente da carteira. O loteamento está com 84% da sua área vendável comercializada e, no referido mês, foram negociadas 5 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,33 milhão.

O Residencial Jardim Europa tem tido participação constante entre os principais responsáveis pela distribuição do Fundo, sendo um dos ativos com maior participação no portfólio do Fundo, representando 4,59% do Patrimônio Líquido. O empreendimento possui 90% das suas unidades disponíveis vendidas e 86% das suas obras finalizadas. No mês de outubro foram comercializadas 31 unidades, gerando um VGV vendido de R\$ 2,53 milhões.

O Loteamento Benjamim fica localizado em Hidrolândia (GO) e representa 1,61% do PL do TG Ativo Real. O Ativo é composto por 435 unidades, das quais 98% estavam comercializadas ao final de outubro. Além disso, o empreendimento está com PoC acima de 80% e possui previsão de finalização das obras para o primeiro semestre de 2023.

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 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\$ 1,84 milhão.

O Residencial Cidade Nova II é um loteamento localizado em Imperatriz (MA) que representa 2,84% do patrimônio do Fundo e está em estágio avançado de vendas (mais de 75% da área vendável já comercializada), e PoC em 100%, o que possibilita uma carteira de recebíveis recorrente, assim como reconhecimento total dos resultados contábeis. Durante o mês foram comercializadas 13 unidades, resultando em um VGV vendido de, aproximadamente, R\$ 700 mil.

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

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

Incorporação 16,81% do PL (inclui *landbank*)

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

Conforme apresentado na seção "Loteamento" na página imediatamente anterior, a classe de Incorporação também possui detalhes específicos: (i) apesar da quantidade de comercializações ser inferior aos loteamentos, as unidades possuem um *ticket* médio elevado, gerando maiores valores de VGV vendido com um menor número de unidades comercializadas; e (ii) apesar de possuir uma maior exposição de capital, essa tipologia possui um fluxo de recebimento temporal inferior aos loteamentos, impulsionado, principalmente, pela fase de desligamento bancário (etapa em que o comprador final encerra seu financiamento com o incorporador e passa a se financiar com um banco, que repassa o valor financiado à vista para o empreendedor, via de regra uma Sociedade de Propósito Específico, SPE, em que o Fundo é sócio). Desta forma, em momentos de desligamento bancário de incorporações verticais, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

O principal destaque no mês, conforme mencionado, foi o lançamento do empreendimento Galery, incorporação vertical localizada em Goiânia (GO). O evento de lançamento foi um sucesso e, no consolidado mensal, mais de 50% das unidades foram comercializadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 25,97 milhões. A respeito do empreendimento, a torre é composta por 130 unidades, com área privativa de 9.705,71 m², totalizando um VGV aproximado de R\$ 46 milhões.

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, tiveram o segundo melhor resultado do ano, com um total de 23 comercializações, resultando em um VGV vendido de R\$ 8,19 milhões.

Multipropriedade (inclui Landbank) 9,23% do PL

Essa classe de ativos é composta por seis empreendimentos, sendo os quatro primeiros já lançados e os demais em estágio de *landbank*: (i) Aqualand (Salinópolis - PA); (ii) Golden Resort Laghetto (Gramado - RS); (iii) Pipa Privilege Ocean (Tibau do Sul - RN); (iv) Reserva Pirenópolis (Pirenópolis - GO); (v) Campos do Jordão (Campos do Jordão - SP); e (vi) Alpen Canela (Canela - RS).

Como destaque de vendas, tem-se o empreendimento Aqualand, que firmou a venda de 406 frações no consolidado mensal, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 15,02 milhões. Devido à aproximação do fim do ano, período de alta temporada, o número de vendas do empreendimento tende a se elevar nos próximos meses.

Ainda em relação ao fluxo de vendas, houve a comercialização de 143 frações do empreendimento Pipa Privilege Ocean, gerando um VGV vendido de R\$ 3,16 milhões. Desde o mês de fevereiro o resort tem apresentado uma melhora no 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 3,88% do PL

Atualmente o TG Ativo Real possui apenas um ativo na tipologia de shopping center. O empreendimento fica localizado às margens da BR-153, na cidade de Valparaíso (GO). O Ativo representa 3,88% do PL do Fundo e, ao final do mês de outubro, estava com 81% do espaço locável preenchido.

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 outubro com 87 mil pessoas, uma média diária de, aproximadamente, 2.900 passantes.

Ativos de bolsa 1,45% do PL

Atualmente, essa classe é composta por dois ativos: (i) Brio Crédito Estruturado (BICE11) (0,17% do PL do Fundo); e (ii) Alphaville SA (AVLL3) (1,28% 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.

Em relação AVLL3 a empresa possui quase meio século de história e é detentora da marca mais conhecida do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão, característica com relevante potencial de geração de sinergias com vários dos empreendimentos que já compõem a carteira do TG Ativo Real.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Certificados de Recebíveis Imobiliários 6,50% do PL

O Fundo encerrou o mês de outubro com 6,50% do seu PL alocado em 22 séries de CRIs, cujos lastros são empreendimentos distribuídos em 10 estados, correspondendo ao valor de R\$ 85,92 milhões. A taxa média ponderada de juros da carteira de CRI fechou o mês em inflação + 10,08% a.a..

Em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 89,60% vendidos e com 98,72% das obras concluídas. O valor apurado de obras representa uma elevação de 3 pontos percentuais frente ao mês anterior. Ainda nessa linha, o *Loan to Value* (LTV) encerrou o mês próximo a 40%. 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\$ 85,92 milhões que o TGAR possui alocado nessa classe, ele possui, aproximadamente, R\$ 210 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 163,59%. 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 231,85%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de C do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 2,32 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se 1,64 vezes maior que o saldo devedor.

INDICADORES DE EXPOSIÇÃO (MÉDIA PONDERADA)

Razão de fluxo mensal

163,59%

Duration

2,82 anos

Obras

98,72%

Taxa média de juros

10,08% a.a.

Razão de saldo devedor

231,85%

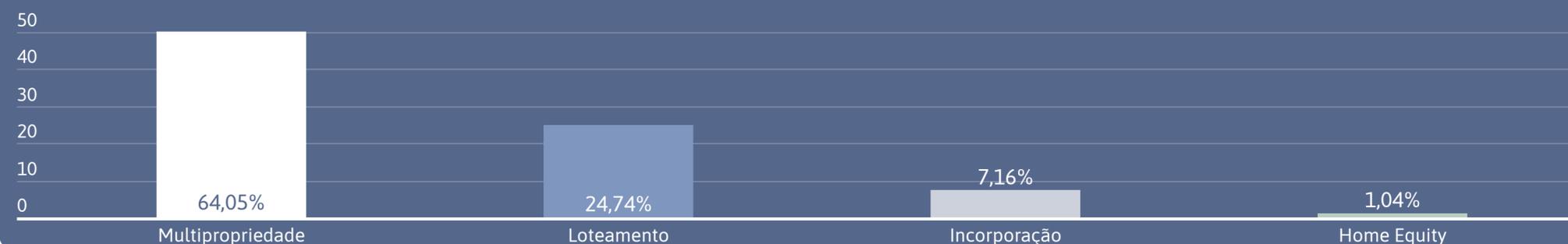
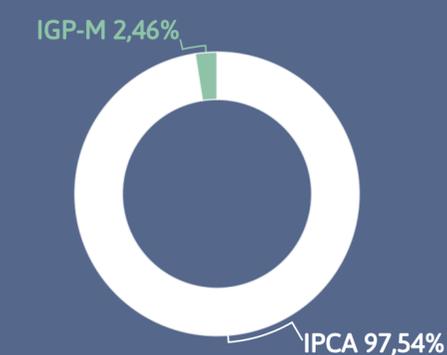
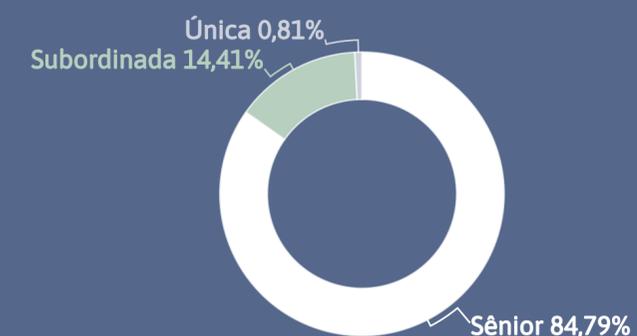
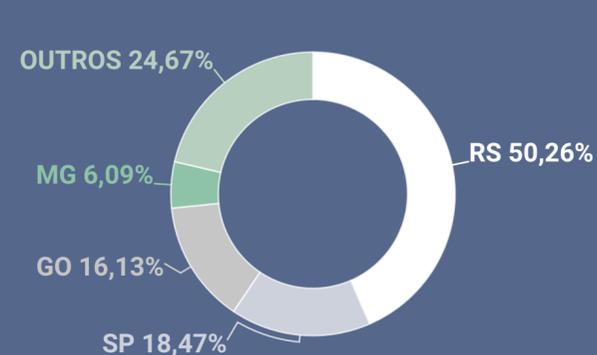
LTV

39,73%

Vendas

89,60%

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA DE CRI (%)



MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

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

Venda dos ativos: (i) CRI Blue I 101ª Série Sênior no valor de R\$ 7,98 milhões; (ii) CRI Quaresmeira 191ª/193ª Séries Sênior e 192ª/194ª Séries Subordinada no valor de R\$ 9,34 milhões; e (iii) CRI Cemara 355ª Série Sênior e 356ª Série Subordinada no valor de R\$ 10,31 milhões.

Além das vendas supracitadas, foi adquirido R\$ 30,67 milhões do CRI Golden Laghetto, sendo R\$ 25,39 milhões da 638ª Série Sênior e R\$ 5,28 milhões da 639ª Série Subordinada. O ativo é lastreado no projeto Golden Gramado Resort Laghetto, localizado em Gramado (RS). O empreendimento possui 8.970 frações e um VGV estimado de R\$ 403 milhões. Ao fim de outubro, 89% das frações constavam como vendidas e, 100% das obras finalizadas. Como garantias, 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 1,51% 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 0,27%. Analisando apenas a distribuição de rendimentos, foi distribuído no mês R\$ 1,55 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 1,23%, ou 120,52% do CDI.

HISTÓRICO DA COTA E VALOR DE MERCADO

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
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
out/22	R\$ 126,00	R\$ 124,45	R\$ 116,96	R\$ 1,55	R\$ 1.425.005.991,82

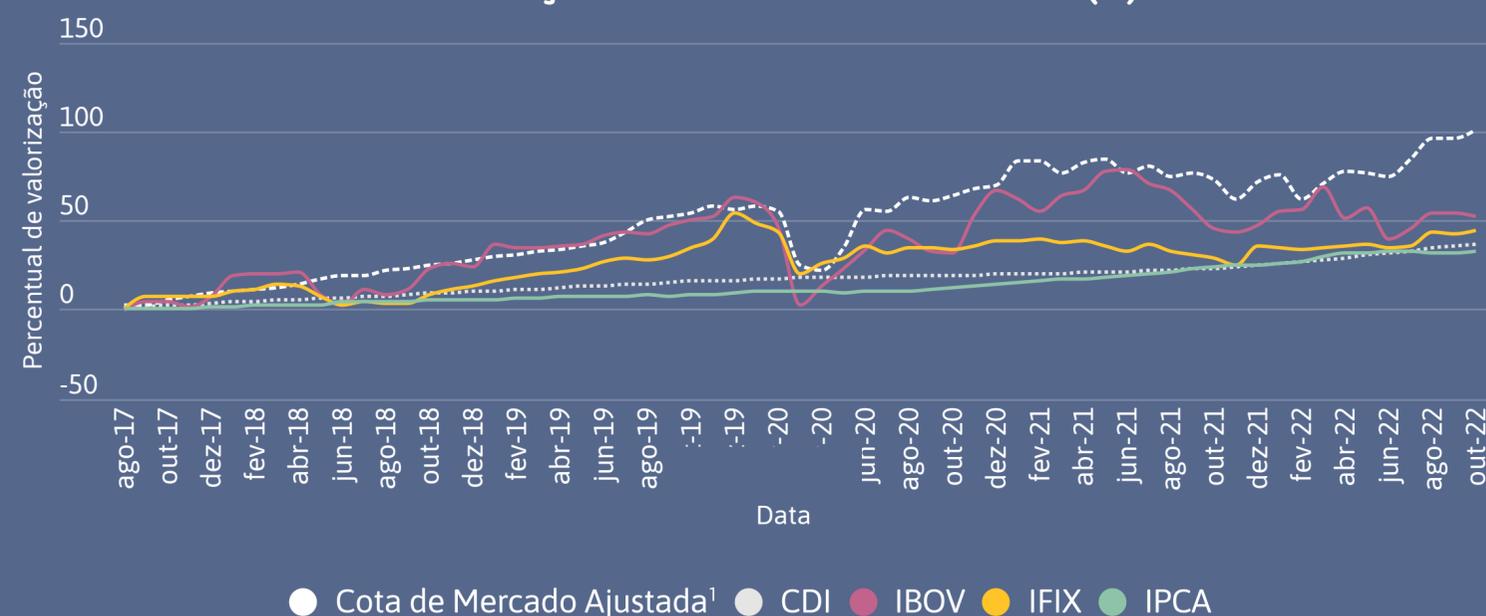
HISTÓRICO DE RENTABILIDADE - VARIAÇÃO DA COTA

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
TGAR 2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
% DO CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%
TGAR 2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% DO CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	277%
TGAR 2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
% DO CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	380%	345%
TGAR 2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
% DO CDI	292%	-	-	-	4,229%	7,601%	-	3,167%	-	1,054%	1,558%	815%	309%	362%
TGAR 2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,05%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
% DO CDI	5,131%	135%	-	1,595%	388%	-	518%	-	158%	-	-	786%	24%	291%
TGAR 2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	1,51%			17,10%	101,17%
% DO CDI	335%	-	580%	452%	-	-	540%	517%	97%	148,40%			171%	270%

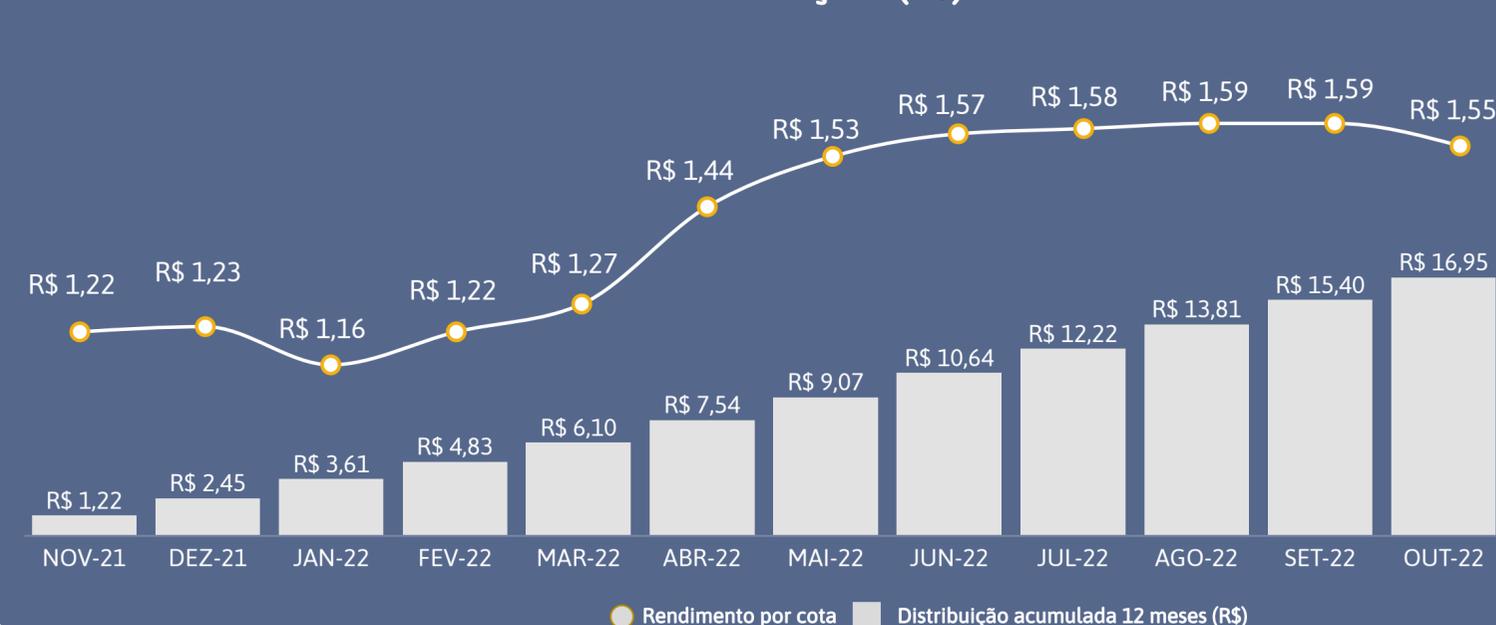
*Início da listagem do fundo na B3.

¹ Cota de mercado ajustada pelos rendimentos distribuídos

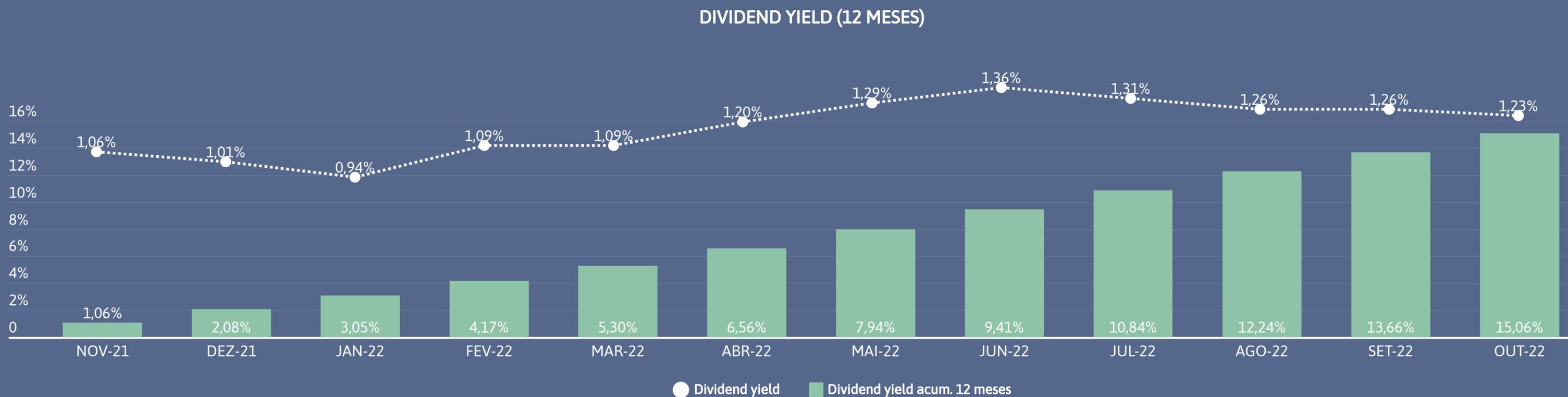
VARIAÇÃO ACUMULADA DE ÍNDICES (%)



DISTRIBUIÇÃO (R\$)



RENTABILIDADE



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



LIQUIDEZ

O Fundo encerrou o mês de outubro com 85.984 investidores, o valor apurado representa uma elevação de 2,22% frente ao mês anterior e um aumento de 7,24% 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\$ 4,97 milhões por dia.

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

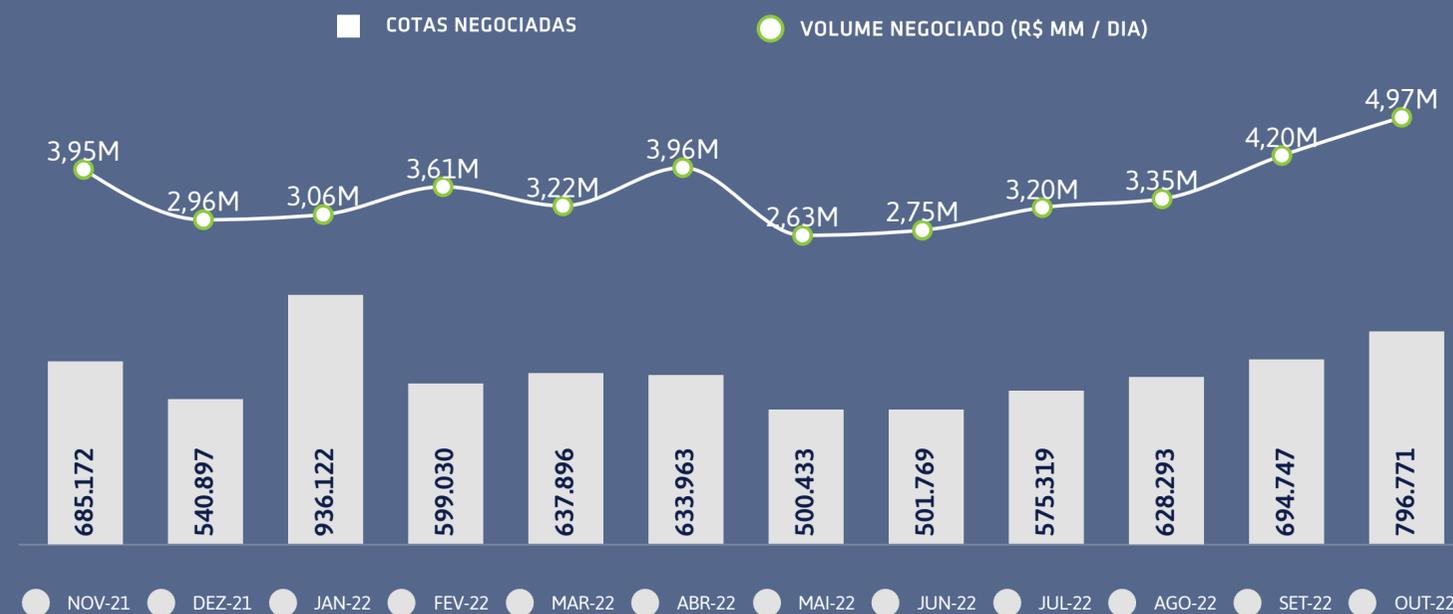
HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
NOV-21	11.309.572	79.596	R\$ 79.044.787	R\$ 3.952.239	6,1%	100%
DEZ-21	11.309.572	80.193	R\$ 62.163.500	R\$ 2.960.167	4,8%	100%
JAN-22	11.309.572	80.922	R\$ 64.204.700	R\$ 3.057.367	8,3%	100%
FEV-22	11.309.572	81.126	R\$ 68.560.015	R\$ 3.608.422	5,3%	100%
MAR-22	11.309.572	81.203	R\$ 70.872.675	R\$ 3.221.485	5,6%	100%
ABR-22	11.309.572	82.275	R\$ 75.212.751	R\$ 3.958.566	5,6%	100%
MAI-22	11.309.572	82.841	R\$ 57.871.170	R\$ 2.630.508	4,4%	100%
JUN-22	11.309.572	83.315	R\$ 57.707.486	R\$ 2.747.976	4,4%	100%
JUL-22	11.309.572	83.734	R\$ 67.253.170	R\$ 3.202.532	5,1%	100%
AGO-22	11.309.572	84.528	R\$ 76.962.437	R\$ 3.346.193	5,6%	100%
SET-22	11.309.572	84.117	R\$ 88.291.352	R\$ 4.204.350	6,1%	100%
OUT-22	11.309.572	85.984	R\$ 99.347.810	R\$ 4.967.390	7,0%	100%

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



LIQUIDEZ DE MERCADO (12 MESES)



EVOLUÇÃO HISTÓRICA DE COTISTAS E VOLUME FINANCEIRO



RESULTADOS

O Fundo aferiu resultado caixa de R\$ 22,39 milhões no mês de outubro. As receitas somaram R\$ 24,26 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 1,88 milhão.

Em outubro a classe de *equity* loteamento foi responsável por mais de 85% das receitas do TG Ativo Real, sendo o maior resultado advindo da classe desde o início do Fundo. O resultado é reflexo do amadurecimento da carteira do TGAR11. Com o início do Fundo em 2016, empreendimentos anteriormente classificados como *landbank* entraram em fase de maturação e passaram a contribuir para a distribuição mensal de rendimentos, conforme descrito em seções anteriores do presente relatório.

O FII TG Ativo Real, com mais de 150 empreendimentos em fases distintas do desenvolvimento imobiliário, ingressou em uma fase interessante de carteira, em que a distribuição de rendimentos aproxima-se da Taxa Interna de Retorno (TIR) consolidada do portfólio à medida em que a Gestão cumpre com seu mandato de evolução de obras e performance de vendas.

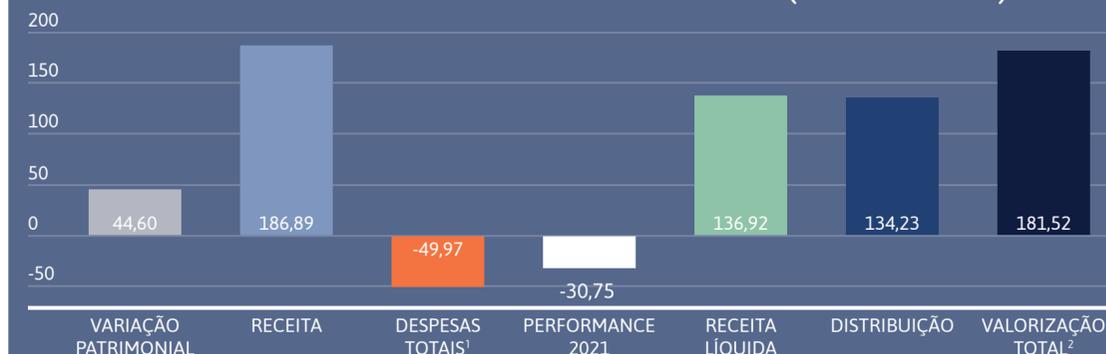
A classe de *equity* incorporação segue mantendo o fluxo de distribuições mensais e, no referido mês, foi responsável por 8,6% dos resultados distribuídos.

Demonstrativo de Resultado ¹	AGO-2022	SET-2022	OUT-2022	2022/1	2022/2
1. Total de Receitas	20.226.769	23.069.041	24.262.922	100.241.727	85.094.150
1.1 CRI	3.445.183	3.338.381	1.039.515	18.293.773	10.760.191
1.2 Recebíveis Loteamentos	200.617	224.438	179.179	1.953.597	808.237
1.3 Imóveis para renda	48.988	38.591	38.591	213.388	164.761
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	13.857.691	16.190.232	20.814.171	70.468.460	63.111.442
1.6 Equity Incorporação	2.387.641	2.999.768	2.085.829	5.067.761	9.373.238
1.7 Equity Multipropriedade	-	-	-	864.241	-
1.8 Fundos de Renda Fixa	286.649	264.255	105.636	1.071.257	749.227
1.9 Fundos de Investimento Imobiliário	-	13.376	-	2.309.251	127.055
2. Total de Despesas	-1.827.877	-2.035.220	-1.875.552	-10.707.865	-7.486.512
2.1 Taxa de Administração	-132.241	-151.532	-144.320	-819.787	-560.433
2.2 Taxa de Gestão	-1.398.927	-1.573.232	-1.505.707	-8.184.499	-5.877.864
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Comissão	-28.777	-22.296	-18.361	-176.651	-100.157
2.5 Outras Taxas/Despesas	-267.931	-288.160	-207.165	-1.526.929	-R\$ 948.059
3. Resultado - Caixa	18.398.892	21.033.821	22.387.369	89.533.862	77.607.638
4. Rendimento Distribuído	17.982.218	17.982.218	17.529.836	92.625.390	71.363.395

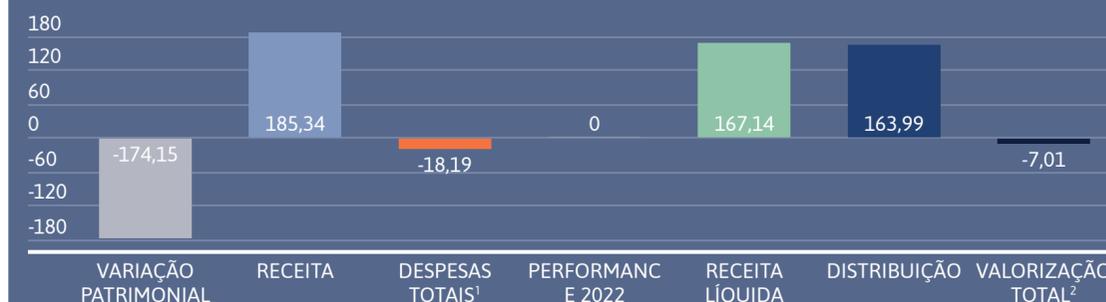
¹Não Auditado.

*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)



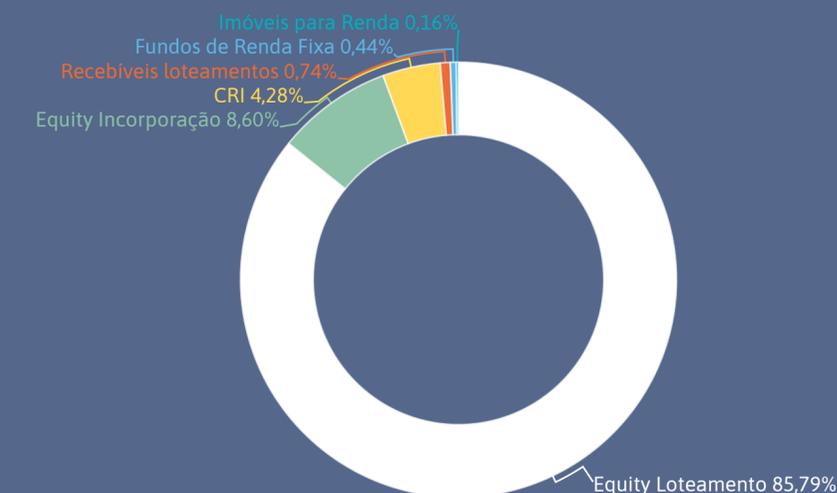
DETALHAMENTO RESULTADO - 2022 (R\$ MILHÃO)



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

RECEITAS POR TIPOLOGIA

Considera todas as fontes de receita - Outubro 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)

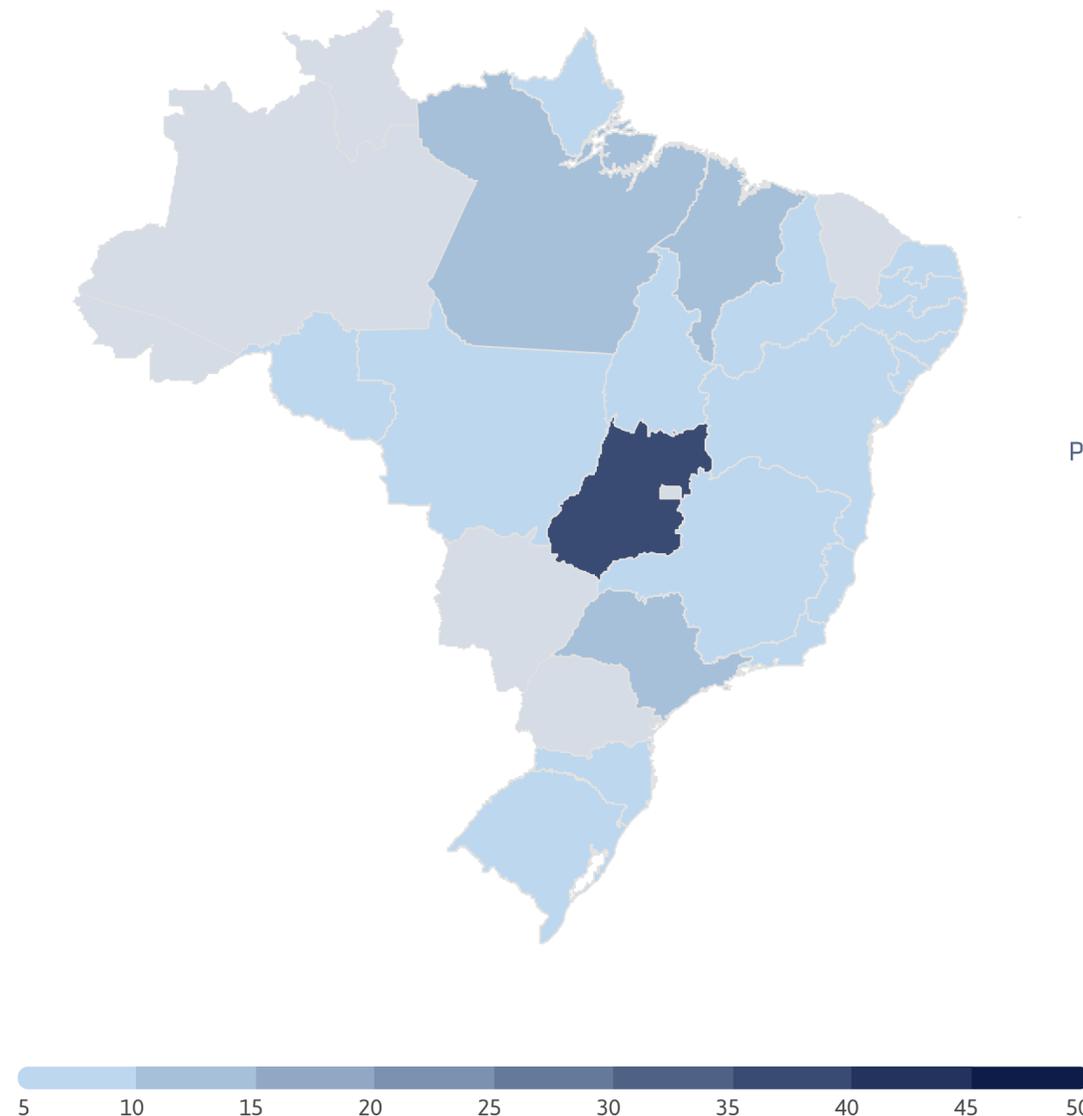
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

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).

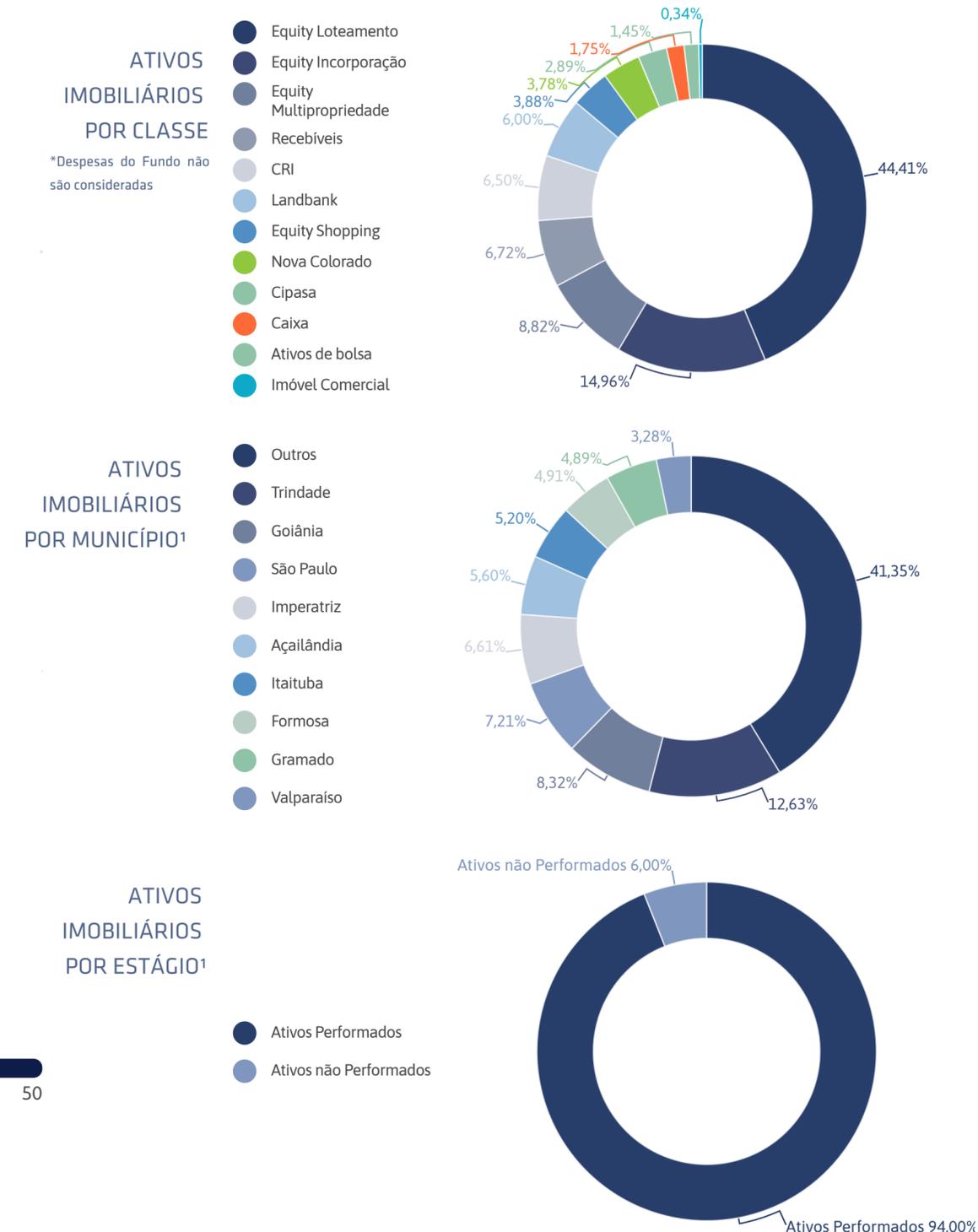
Em termos de composição de *portfólio*, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem 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	LOCALIZAÇÃO	Série	Indexador	Taxa de juros	Subordinação	Valor de mercado	% PL	Razão FM	-	Razão SD	-	LTV	-	Duration (anos)	Vendas	Obras*
1	Golden Laghetto	Gramado	638 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 29.993.178,01	2,27%	137% (>115%)	●	218% (>115%)	●	43,52%	●	2,22	93%	100%
2	Terra Santa	Trindade	438 ^a	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 10.608.327,71	0,80%	N/A		313% (>130%)	●	28,23%	●	6,27	87%	100%
3	Solar das Águas	Olímpia	339 ^a	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 9.090.346,71	0,69%	91% (>130%)	●	109% (>110%)	●	45,98%	●	1,58	87%	100%
4	Golden Laghetto	Gramado	639 ^a	IPCA	13,34%	Subordinada	R\$ 7.470.359,28	0,56%	94%(>115%)	●	148% (>115%)	●	62,20%	●	2,16	93%	100%
5	Olímpia Park	Olímpia	364 ^a	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 5.068.958,09	0,38%	206%(>130%)	●	287% (>130%)	●	9,69%	●	1,45	76%	100%
6	GVI	Gramado	575 ^a / 576 ^a	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 4.269.726,71	0,32%	178% (>110%)	●	223% (>110%)	●	42,41%	●	1,89	90%	100%
7	Dos Lagos	Jequitibá	387 ^a	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.676.698,89	0,28%	290% (>120%)	●	258% (>120%)	●	27,61%	●	3,10	89%	99%
8	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	310 ^a	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 2.412.790,32	0,18%	127% (>110%)	●	124% (>130%)	●	76,01%	●	3,87	97%	100%
9	FIX Laguna	Porto Nacional	519 ^a	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.795.254,47	0,14%	N/A		339% (>110%)	●	24,23%	●	6,00	82%	100%
10	Dos Lagos	Jequitibá	388 ^a	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.556.135,41	0,12%	190% (>120%)	●	177% (>120%)	●	39,62%	●	2,86	89%	99%
11	OP Resort	Porto Seguro	586 ^a	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.477.037,93	0,11%	135% (>110%)	●	174% (>110%)	●	50,85%	●	2,21	94%	100%
12	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	523 ^a	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 1.453.187,20	0,11%	484%(>115%)	●	318% (>115%)	●	18,21%	●	2,06	90%	100%
13	Solaris Sul	Teresina	547 ^a	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.187.740,46	0,09%	254% (>120%)	●	265% (>120%)	●	31,82%	●	2,49	94%	n/a
14	Thermas São Pedro	São Pedro	649 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 1.014.131,50	0,08%	158% (>115%)	●	171% (>110%)	●	27,66%	●	2,60	46%	58%
15	União do Lago	Campo Novo do Parecis	501 ^a	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 931.272,21	0,07%	547% (>130%)	●	457% (>130%)	●	21,69%	●	4,00	97%	100%
16	Mateus	São Luís	212 ^a	IPCA	4,70%	Sênior	R\$ 896.715,10	0,07%	N/A		N/A		N/A		4,37	N/A	N/A
17	Loteamento NG30	Caldas Novas	608 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 841.849,85	0,06%	N/A		N/A		N/A		3,09	N/A	100%
18	Charme da Villa	São Paulo	343 ^a	IPCA	12,00%	Única	R\$ 692.918,36	0,05%	N/A		N/A		29,87%	●	3,82	100%	99%
19	União do Lago	Campo Novo do Parecis	502 ^a	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 562.778,96	0,04%	307% (>130%)	●	314% (>130%)	●	31,19%	●	3,64	97%	100%
20	Bourbon	Foz do Iguaçu & Atibaia	465 ^a	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 545.876,48	0,04%	721% (>120%)	●	1441% (>120%)	●	9,67%	●	0,69	100%	100%
21	Bourbon	Foz do Iguaçu & Atibaia	466 ^a	IGP-M	16,70%	Subordinada	R\$ 376.518,51	0,03%	421% (>120%)	●	734% (>120%)	●	16,35%	●	0,68	100%	100%
						Total	R\$ 85.921.802	6,50%	164%		232%		40%		2,82	90%	99%

PORTFÓLIO

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

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão da Gestão.

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

Nº de ativos	EQUITY - LOTEAMENTO			TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
22	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,59%	1,20%	●	1,19%	R\$ 140.173.255	●	R\$ 144.343.327	90%	●	90%	82%	●	86%
23	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	4,21%	1,57%	●	1,20%	R\$ 63.249.430	●	R\$ 66.805.118	96%	●	91%	100%	●	97%
24	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	3,95%	1,33%	●	2,00%	R\$ 126.431.204	●	R\$ 141.033.704	88%	●	92%	100%	●	100%
25	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3,14%	2,10%	●	1,95%	R\$ 26.915.802	●	R\$ 25.359.423	95%	●	100%	100%	●	100%
26	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	2,99%	0,79%	●	0,80%	R\$ 88.283.595	●	R\$ 94.370.101	74%	●	64%	69%	●	70%
27	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	2,84%	1,64%	●	1,20%	R\$ 56.437.986	●	R\$ 55.023.587	76%	●	75%	85%	●	100%
28	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,41%	1,12%	●	1,56%	R\$ 45.446.214	●	R\$ 48.286.807	80%	●	81%	100%	●	100%
29	Lotes Alphaville	Pulverizado	2,36%	1,27%	●	0,98%	R\$ 21.657.998	●	R\$ 22.069.866	33%	●	45%	100%	●	100%
30	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	1,61%	1,29%	●	1,03%	R\$ 8.996.375	●	R\$ 8.514.448	94%	●	98%	80%	●	80%
31	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,58%	0,67%	●	0,68%	R\$ 15.523.178	●	R\$ 16.301.548	96%	●	95%	100%	●	100%
32	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,57%	1,41%	●	0,97%	R\$ 9.651.882	●	R\$ 7.974.916	89%	●	72%	100%	●	100%
33	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	1,45%	1,40%	●	1,47%	R\$ 37.620.228	●	R\$ 47.614.662	95%	●	84%	86%	●	92%
34	Jardim dos Ipês	Araporã MG	1,41%	1,37%	●	1,16%	R\$ 40.862.632	●	R\$ 49.234.313	57%	●	49%	97%	●	97%
35	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,41%	1,43%	●	1,55%	R\$ 24.448.524	●	R\$ 32.897.507	94%	●	96%	100%	●	100%
36	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,21%	1,90%	●	1,93%	R\$ 25.605.110	●	R\$ 29.843.207	93%	●	87%	100%	●	100%
37	Residencial Laguna	Trindade GO	1,17%	0,90%	●	1,36%	R\$ 17.824.547	●	R\$ 19.625.116	100%	●	98%	100%	●	100%
38	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	1,13%	1,41%	●	1,47%	R\$ 6.138.848	●	R\$ 8.666.687	81%	●	86%	83%	●	100%
39	Jardim Walnyza	Campina Grande PB	0,96%	1,35%	●	1,09%	R\$ 11.391.818	●	R\$ 13.819.012	67%	●	64%	28%	●	34%
40	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,78%	1,17%	●	1,01%	R\$ 10.827.907	●	R\$ 12.047.991	83%	●	79%	37%	●	39%
41	Flow City	Cruz CE	0,69%	2,26%	●	2,38%	R\$ 8.465.821	●	R\$ 7.619.239	0%	●	26%	0%	●	26%
42	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas RS	0,51%	1,26%	●	1,56%	R\$ 18.051.251	●	R\$ 27.603.308	8%	●	11%	30%	●	34%
43	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,49%	1,44%	●	1,30%	R\$ 77.438.968	●	R\$ 85.164.438	40%	●	42%	16%	●	14%
44	Terras Alpha	Senador Canedo GO	0,39%	1,41%	●	1,22%	R\$ 33.715.655	●	R\$ 43.845.131	78%	●	71%	100%	●	100%
45	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás GO	0,37%	1,45%	●	1,61%	R\$ 2.732.124	●	R\$ 7.699.163	40%	●	48%	50%	●	46%
46	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal MG	0,37%	1,54%	●	0,71%	R\$ 31.743.562	●	R\$ 26.197.984	16%	●	20%	15%	●	14%
47	Entreverdes	Lorena SP	0,36%	1,51%	●	1,45%	R\$ 52.766.466	●	R\$ 58.254.121	14%	●	9%	8%	●	8%
48	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste MT	0,35%	1,04%	●	1,10%	R\$ 8.597.637	●	R\$ 10.354.964	62%	●	64%	100%	●	100%
49	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande PB	0,10%	1,44%	●	1,47%	R\$ 13.360.241	●	R\$ 13.361.717	50%	●	48%	50%	●	50%
			44,41%	1,37%		1,34%	R\$ 1.024.358.258		R\$ 1.120.176.533	79%		79%	85%		88%

PORTFÓLIO

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

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão da Gestão.

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

EQUITY - CARTEIRA DE RECEBÍVEIS				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
50	Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,83%	1,26%	●	0,90%	R\$ 152.599.716	●	R\$ 180.485.836	41%	●	41%	100%	●	81%
51	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,62%	1,11%	●	1,61%	R\$ 8.634.594	●	R\$ 15.419.159	100%	●	100%	100%	●	100%
52	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,15%	0,67%	●	0,94%	R\$ 941.546	●	R\$ 2.324.479	100%	●	97%	100%	●	100%
53	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,12%	0,96%	●	1,12%	R\$ 1.681.074	●	R\$ 4.302.757	78%	●	57%	100%	●	100%
Total			6,72%	1,23%		0,97%	R\$ 163.856.930		R\$ 202.532.230	48%		48%	100%		84%

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

PORTFÓLIO

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

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão da Gestão.

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

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

PORTFÓLIO

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

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão da Gestão.

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

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

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

PORTFÓLIO

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

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão da Gestão.

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

EQUITY - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
140	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios AL	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100%
141	Luar Do Campestre	Patos PB	-	-		-	-		-	72%	●	93%	100%	●	100%
142	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte PE	-	-		-	-		-	37%	●	48%	80%	●	85%
143	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca AL	-	-		-	-		-	97%	●	99%	100%	●	100%
144	Luar Do Príncipe	Toritama PE	-	-		-	-		-	80%	●	97%	100%	●	100%
145	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão PE	-	-		-	-		-	98%	●	99%	100%	●	100%
Total			3,78%	1,52%	●	1,52%	R\$ 67.911.345		R\$ 67.911.345						

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

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

EQUITY - NOVA COLORADO				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% PoC		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	REALIZADO	
151	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	3,88%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	93%	78%	●	81%

Nº de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Volume
152	Alphaville SA	AVLL3	1,28%	R\$ 16.931.448
153	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,17%	R\$ 2.293.300
Total			1,45%	R\$ 19.224.748

PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2021/2022 (a.a.)

2º T/21 19,06%

3º T/21 19,54%

4º T/21 22,28%

1º T/22 20,56%

2º T/22 19,42%

As tabelas consolidam as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisão da Gestão.

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

Nº de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
154	Alameda Franca	São Paulo SP	1,25%	1,74%	R\$ 24.594.403	fev-23	Incorporação
155	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães BA	0,49%	1,30%	R\$ 159.144.549	mai-23	Condomínio Fechado
156	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,46%	0,69%	R\$ 35.080.006	jan-25	Loteamento
157	Campos do Jordão	Campos Do Jordão SP	0,41%	2,01%	R\$ 135.246.520	nov-22	Multipropriedade
158	Alpen Park Canela	Canela RS	0,41%	2,30%	R\$ 111.946.814	jun-23	Multipropriedade
159	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,40%	1,44%	R\$ 14.409.944	mar-23	Incorporação
160	Vila Mariana	Cubatão SP	0,40%	1,78%	R\$ 8.704.356	jun-22	Incorporação
161	Parque 47	Araguaína TO	0,33%	1,34%	R\$ 38.454.139	mar-23	Loteamento
162	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia GO	0,24%	0,52%	R\$ 9.182.791	mar-23	Loteamento
163	Tectus Novittá	Chapecó SC	0,24%	2,08%	R\$ 12.543.079	nov-22	Incorporação
164	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,23%	0,48%	R\$ 10.502.160	mar-23	Loteamento
165	Chanés	São Paulo SP	0,15%	1,55%	R\$ 9.887.627	mar-23	Incorporação
166	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,14%	1,03%	R\$ 8.917.874	mar-23	Loteamento
167	Tectus Ecovillage Residence	Toledo PR	0,13%	1,20%	R\$ 846.320	abr-23	Incorporação
168	Max Ipê	Goiânia GO	0,11%	1,53%	R\$ 10.977.291	jun-23	Incorporação
169	Varzea Grande Empreendimentos I	Várzea Grande MT	0,10%	0,96%	R\$ 30.314.384	nov-22	Loteamento
170	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande MT	0,10%	1,27%	R\$ 26.297.196	out-24	Loteamento
171	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,09%	1,56%	R\$ 4.956.975	abr-23	Incorporação
172	Condá	Chapecó SC	0,06%	2,88%	R\$ 78.750.610	mar-23	Incorporação
173	Novo tempo	Montes Claros MG	0,06%	1,30%	R\$ 11.978.812	mar-23	Loteamento
174	Petrolina	Petrolina PE	0,05%	0,00%	R\$ 54.851.954	ago-23	Loteamento
175	Rua 12-A	Goiânia GO	0,05%	1,58%	R\$ 5.157.229	mar-23	Incorporação
176	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,00%	1,11%	R\$ 17.612.209	mar-23	Loteamento
			5,91%	1,48%	R\$ 820.357.246		

PORTFÓLIO - CRI

Golden Laghetto

Descrição

Garantias



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

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

Solaris Sul

Descrição

Garantias



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

Alienação Fiduciária
 Cessão fiduciária
 Coobrigação
 Fiança
 Fundo de reserva

Olímpia Park

Descrição

Garantias



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

Coobrigação
 Alienação fiduciária de quotas da SPE
 Fiança
 Cessão fiduciária
 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 de quotas da SPE
 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 de quotas da SPE
 Fundo de reserva
 Fundo de obras

Thermas São Pedro

Descrição

Garantias



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

Cessão fiduciária de 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 de créditos
 Alienação fiduciária de quotas

Fix Laguna Descrição Garantias


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

Fiança
 Aval
 Fundo de reserva
 Alienação fiduciária de quotas da SPE
 Cessão fiduciária de créditos

Charme da Villa Descrição Garantias


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

Coobrigação
 Alienação fiduciária de imóvel
 Fiança
 Cessão fiduciária
 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: Time-Sharing
 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 de créditos
 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 - 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\$ 16.931.447,50

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: 2.414
 Volume: R\$ 2.293.300,00
 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)

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

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

	Tese de Invest.	Taxa de adm.	Taxa de perf.	Negociação	Público-Alvo	Administrador	Classificação ANBIMA
	Crédito imobiliário	1,50% a.a.	N/A	Plataforma	Investidores qualificados	BTG Pactual	Renda fixa

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 13.148 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

DOCUMENTOS

REGULAMENTO VIGENTE

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2019

INFORME MENSAL





TGAR11

 @tgar11

 ri@tgcore.com.br

 tgar11.com.br

 tgcore.com.br

 Youtube/TGCoreAsset

SÃO PAULO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 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

