



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

JUN ~21



Clique aqui para receber
o relatório mensalmente



Faça uma simulação
de investimento online



ri@tgcore.com.br



[tgar11](https://www.instagram.com/tgar11)



[somotrinius](https://www.instagram.com/somotrinius)



tgcore.com.br



tgar11.com.br



[Youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/TrinusCo)

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

Início do Fundo: 09/12/2016

Valor de Mercado : R\$ 1.491.732.492,44

Patrimônio Líquido: R\$ 1.487.042.543,65

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](#)

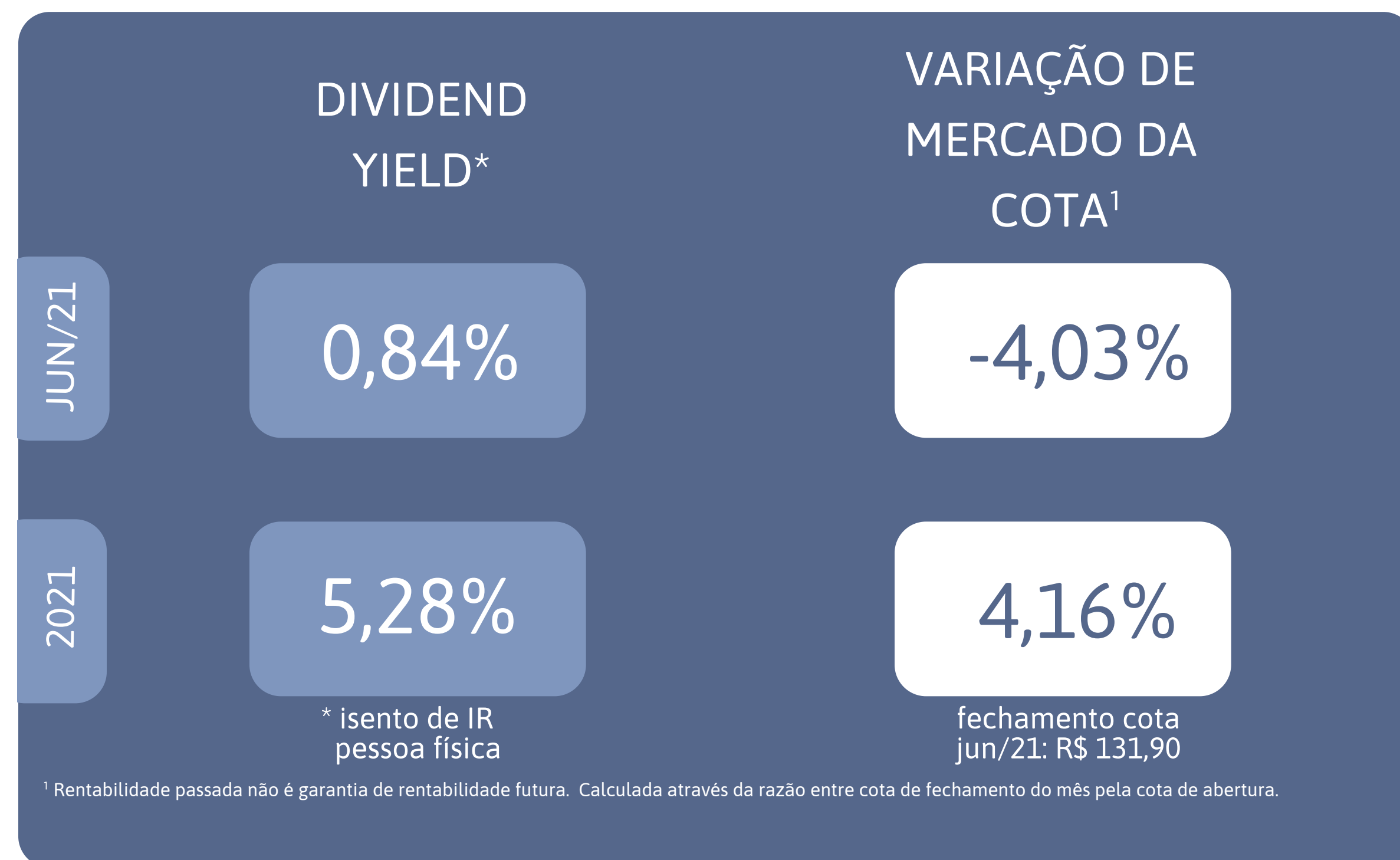
*Tributação:

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

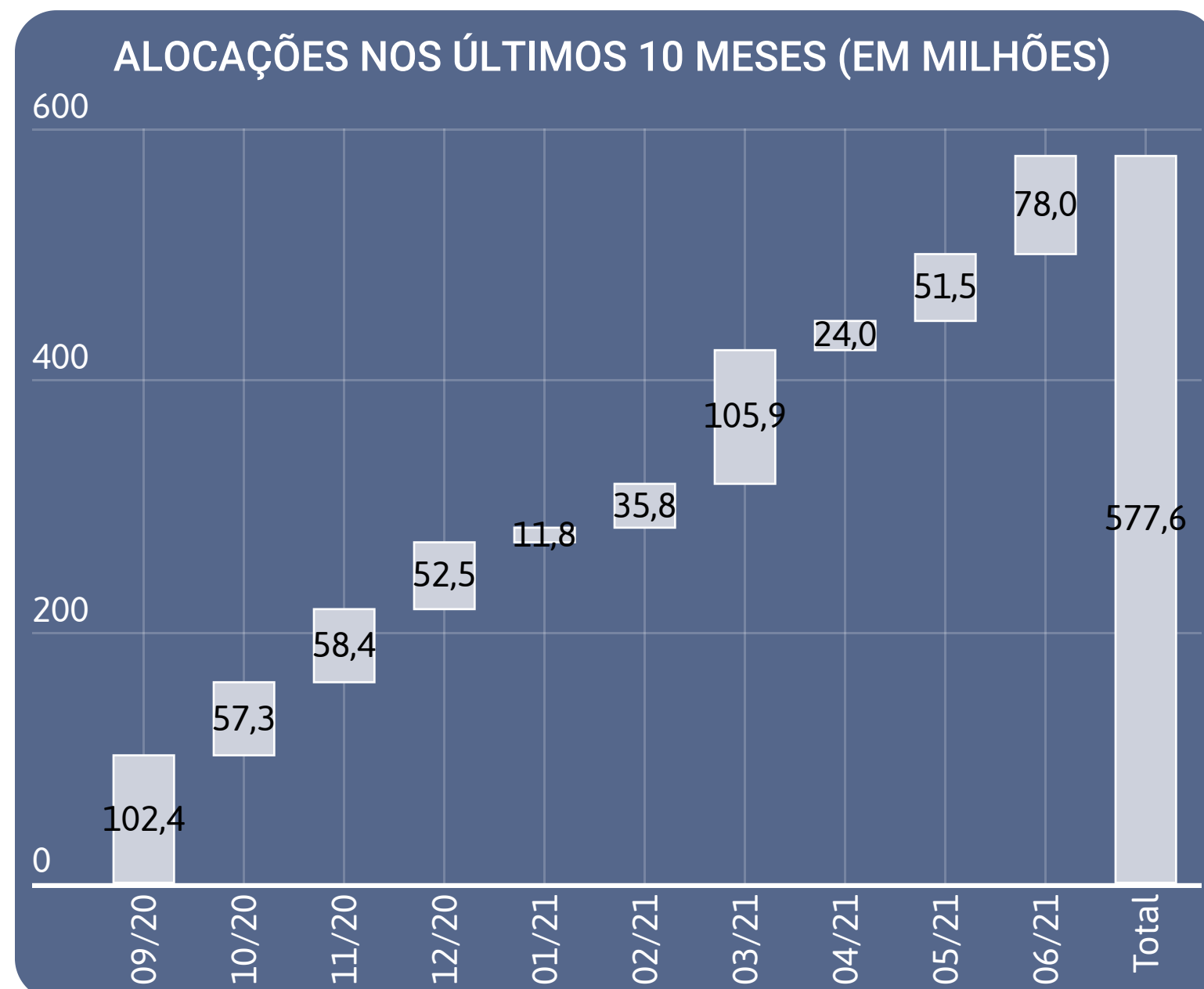
Neste Relatório Gerencial buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

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](#).



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

136 ATIVOS, LOCALIZADOS EM 17 ESTADOS E 83 MUNICÍPIOS



Em junho de 2021, foram alocados R\$ 77,99 milhões, tanto em novos ativos imobiliários, dentre crédito e *equity*, quanto no desenvolvimento de ativos que já compunham a carteira do Fundo ao fechamento de maio. Com relação aos ativos de crédito, foi realizada a aquisição de quatro Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme detalhado mais à frente. Já acerca dos ativos de *equity*, para o desenvolvimento de ativos já integrantes do portfólio foi destinado o montante de R\$ 45,66 milhões. O ritmo de desenvolvimento dos empreendimentos da carteira, bem como a originação de novos empreendimentos, segue acelerado: nos últimos dez meses até junho, foram alocados R\$ 577,6 milhões, dentre *equity*, ativos de bolsa e crédito, o que corresponde à média de R\$ 57,76 milhões por mês.

Em junho de 2021, o Fundo distribuiu R\$ 1,11 por cota, o que, dada a cota de fechamento (R\$ 131,90), correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 0,84%, ou, em termos anualizados, de 10,58%.

O Fundo encerrou o mês de junho com 39,77% do seu PL alocado em ativos das classes *Equities* Loteamento, Carteira de Recebíveis e Cipasa. A primeira classe segue sendo a principal fonte de receita do Fundo, em linha com o foco no desenvolvimento imobiliário, com destaque aos loteamentos abertos. O resultado do mês refletiu, principalmente: (i) a continuidade da saúde das carteiras de recebíveis de empreendimentos localizados no Maranhão e Goiás, conforme descrito detalhadamente na Seção "Loteamento"; (ii) continuidade do amadurecimento da carteira, com vários empreendimentos ampliando o fluxo de recebíveis; (iii) seguimento dos repasses, em alguns empreendimentos, do elevado patamar do IGP-M na indexação dos contratos; (iv) elevado número de empreendimentos saindo da categoria de *landbank* e começando a performar, aliada a intensa limpeza de carteira em alguns dos principais ativos do *portfólio*.

Gestão ativa de caixa

Com os valores em caixa no fechamento de maio, somados ao captado na 10ª Emissão, o TGAR11 conta com R\$ 555,04 milhões em caixa. Apesar do bom ritmo histórico de alocação do Fundo, bem como o robusto pipeline apresentado na última edição desta publicação, a Gestão entende que há oportunidades de gerar mais valor aos cotistas com os recursos em caixa ainda não endereçados a ativos core do portfólio.

Dessa forma, o Fundo entrou na 6ª Emissão do RBRR11, integralizando o total de R\$ 7,5 milhões. Maiores informações sobre o ativo se encontram na seção "Monitoramento de Empreendimentos - Ativos de bolsa".

Release de Resultados TGAR 1T21

Conforme exposto logo abaixo na seção "Reprecificação dos ativos do Fundo", em 09 de julho foi publicado o primeiro Release de Resultados referente ao 1º

trimestre de 2021 ([link](#)). Neste relatório são expostos em detalhes os resultados operacionais referentes ao 1T21, contemplando a performance de lançamentos, unidades vendidas, velocidade de vendas e obras. Também são disponibilizados: (i) análise de todas as tipologias de ativos que compõem o portfólio; (ii) mapeamento e análise dos principais riscos a que o Fundo é exposto, com exemplos de ativos; e, (iii) explanação sobre a estrutura governança e controle que serve ao TG Ativo Real. Por último foi disponibilizado um apêndice metodológico explanando a precificação de cada uma das classes de ativos do Fundo, bem como o arcabouço normativo que rege o tema. Ainda no referido apêndice, explicita-se o método de apuração da taxa de performance.

O TGAR11 é um dos pioneiros no mercado brasileiro de FII a divulgar este tipo de publicação, mais comum das empresas de capital aberto listadas na B3. A elaboração deste relatório adicional segue o compromisso da TG Core Asset com transparência na disponibilização de dados relevantes aos investidores.

A divulgação será trimestral, sendo o Release de Resultados 2T21 previsto para agosto.

Reprecificação dos ativos do Fundo

Em junho houve reprecificação dos ativos investidos por meio de participações societárias para o desenvolvimento imobiliário, além dos imóveis para venda diretamente detidos pelo Fundo (classe de Recebíveis Imobiliários). Sobre as demais tipologias de ativos, vale lembrar que: (i) os CRI, as cotas de outros FII e as ações de companhias do setor imobiliário listadas na B3 são precificadas diariamente na carteira do Fundo (marcação a mercado); (ii) os imóveis para renda, caso apenas do Garavelo Center, são precificados via laudo de empresa independente de avaliação em periodicidade mínima anual, o que não ocorreu em junho, mas ocorrerá ainda em 2021.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Os valores dos ativos previamente à precificação de junho advêm do final de dezembro de 2020 e, destarte, foram disponibilizados pelo escriturador contábil independente (não ligado ao administrador fiduciário ou ao gestor) e auditados pela Ernst & Young. Os novos valores apurados em junho, reflexo da evolução dos números contábeis dos empreendimentos, também foram disponibilizados pelo escriturador contábil, e serão, ao fim do exercício, auditados pelo auditor independente. Para mais detalhes a respeito, acesse o apêndice metodológico do Release de Resultados 1T21 TGAR, disponibilizado no link da seção logo acima.

Com a nova precificação, entre os dias 28 e 29 de junho, a cota patrimonial foi de R\$ 128,35 para R\$ 133,61. Com a nova cota, o Fundo provisionou (a aferição final e o consequente pagamento se dão apenas ao fim do exercício, em dezembro) performance a pagar em montante de R\$ 12.531.879.

Pipeline TGAR11

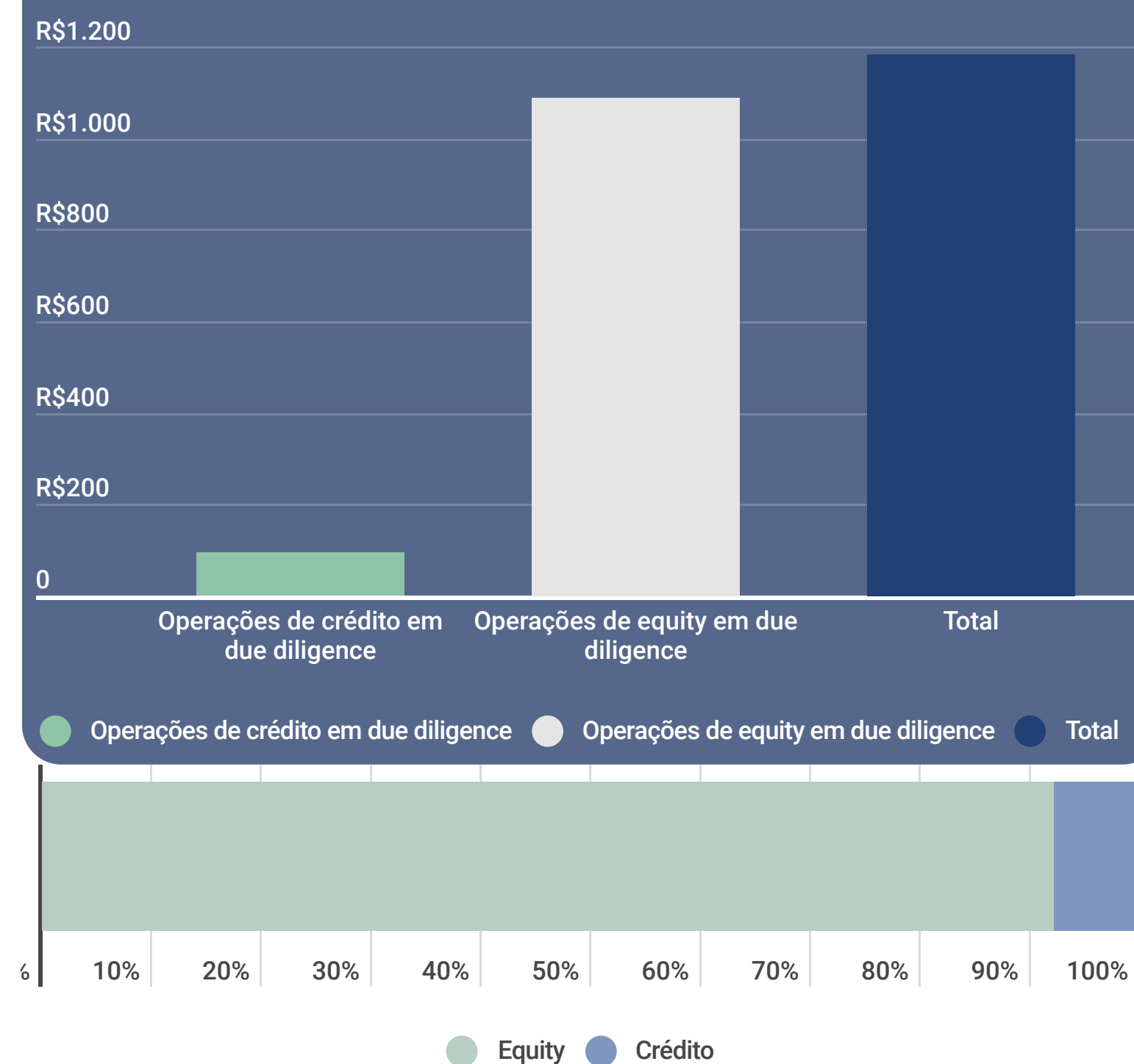
O TGAR11, como um Fundo de Desenvolvimento Híbrido, tem como estratégia principal a integralização e desenvolvimento de ativos ainda não finalizados, de maneira que o Fundo possui dois funis distintos de alocação de capital: (i) aquisição de participações societárias em empreendimentos ou Certificados de Recebíveis Imobiliários para composição da carteira; (ii) dispêndio de capital para o desenvolvimento dos ativos que já compõem o portfólio. A partir de maio, passou a ser informado o volume financeiro estimado do Fundo para a aquisição e desenvolvimento de ativos em análise, sendo um consolidado de empreendimentos em diversas etapas de análise e, portanto, passíveis de não serem integralizados, não passando de um demonstrativo das oportunidades que chegaram à Gestora e estão nas etapas mais avançadas do funil de originação.

Dessa maneira, apenas para novos ativos, sem contar o dispêndio no desenvolvimento de ativos já detidos, o investimento estimado está em aproximadamente R\$ 1,18 bilhão, valor esse equivalente a 79% do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento de junho. Ressaltando, novamente, que esse

valor é passível de alteração ao longo dos meses, à medida que: (i) novas operações vão surgindo; (ii) ativos do funil são integralizados; (iii) ou não cumprem algum requisito da *due diligence* e, portanto, são rejeitados.

O gráfico na página seguinte é formado por oportunidades de originação já aprovadas em comitê e que estão em diligência jurídica, tendo o MoU (*Memorandum of Understanding*, ver seção Glossário) já assinado. Importante ressaltar que a queda do numero de junho frente a maio se deve apenas pela mudança do filtro de análise nesse mês, que não considera as oportunidades aprovadas em comitê mas que não tiveram a diligência iniciada pelo escritório jurídico.

Operações em análise no Pipeline (em milhões de reais)



10ª Emissão

Conforme divulgado em fato relevante no dia 02 de junho ([link](#)), os recibos de cotas subscritas durante a 10ª Emissão foram convertidos em cotas no dia 04 de junho, tendo sua negociação liberada a partir do dia 07 de junho. Dessa maneira, a partir desse mês, o montante captado na emissão passa a constar no Patrimônio Líquido do Fundo, que atingiu R\$ 1,49 bilhão ao fechamento do mês, garantindo ao TGAR11 lugar de destaque dentre os maiores Fundos de Investimento Imobiliário do Brasil.

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Em relação à carteira de *equity*, tivemos como destaques um alto volume de vendas em diversos empreendimentos: (i) Parque da Mata (avanço de 8% nas vendas, para o consolidado de 72% dos lotes disponíveis vendidos); (ii) Alvorá Villagio (avanço de 7% nas vendas, para 32%); (iii) Liv Urban Marista (venda de 80% das unidades disponíveis nas doze primeiras horas de seu lançamento); (iv) Esmeralda do Tapajós (avanço de 13% nas vendas, para 47%). Além disso, conforme dito no gerencial de maio, o fim do período de chuvas possibilitou a retomada de ritmo mais célere nas obras de diversos empreendimentos, sendo os principais destaques: (i) Cidade Viva Campo Verde (evolução de 7% nas obras, para o consolidado de 53%); (ii) Condomínio Teriva Campina Grande (incremento de 13%, para o consolidado de 40%); (iii) Talk Marista (elevação de 7%, para o consolidado de 12%); (iv) e Vitta Novo Mundo (avanço de 7%, para o total de 33%). O Fundo ainda integralizou duas novas incorporações verticais, além de ter realizado o lançamento de uma. O montante captado no 10º Emissão permitirá evolução a pleno vapor das obras dos empreendimentos do *portfólio*, bem como aquisições de novos bons ativos para o Fundo.

Loteamento (inclui *landbank*, carteira de recebíveis e Cipasa) 39,77% do PL

A classe de *Equity* Loteamento é responsável por 39,77% do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo, correspondendo ao montante de R\$ 591,40 milhões. A classe consta com 76 empreendimentos, dos quais 69 possuem obras e/ou vendas iniciadas (39,19% do PL) e 7 ainda não possuem nem obras nem vendas iniciadas sendo, portanto, considerados *landbank* (0,58% do PL).

O bom volume de distribuição de resultados mantido nesta classe de ativos no mês de junho seguiu apresentando como protagonistas quatro empreendimentos: (i) Cidade Nova I, localizado em Imperatriz (MA); (ii) Park Jardins, localizado em Açailândia (MA); (iii) Jardim Europa, localizado em Formosa (GO); (iv) Portal do Sol Green e Garden, localizado em Goiânia (GO).

Vale a pena reforçar a correlação do desempenho desses empreendimentos com a tese de alocação geográfica do Fundo, apresentada na Seção Portfólio.

O Residencial Cidade Nova I é um loteamento na cidade de Imperatriz (MA), com 96% dos seus lotes disponíveis vendidos e 95% de suas obras já executadas, apresentando uma carteira de recebíveis sólida e gastos ínfimos com obras, potencializando sua capacidade de gerar resultados distribuíveis. O resultado esperado do empreendimento aumentou substancialmente frente ao mês anterior devido à aquisição pelo Fundo da parcela societária detida pelo antigo desenvolvedor.

O Residencial Park Jardins é um loteamento localizado na cidade de Açailândia (MA), com 85% dos seus lotes disponíveis vendidos e 71% de suas obras já executadas. Devido aos altos valores de IGP-M, índice de reajuste da carteira, nos últimos meses, a inadimplência teve certo aumento, levando a gestão a repassar de modo parcial tal reajuste. Depois da adoção da medida, houve desaceleração da inadimplência, mesmo assim, a servicer imobiliária segue envidando esforços na recuperação da pequena deterioração observada na carteira.

O Residencial Jardim Europa é um loteamento na cidade de Formosa (GO), com 84% dos seus lotes disponíveis vendidos e evolução considerável no volume de obras, em cerca de 3%, para um consolidado de 40% ao fechamento de junho. O empreendimento teve sua quarta etapa lançada no último trimestre de 2020 e está com um bom volume de vendas, encerrando o mês com 51 propostas em aberto e apenas 124 lotes disponíveis. O empreendimento tem mais duas etapas para serem lançadas, sendo que a quinta deverá ser lançada no 3T21.

O Portal do Sol Green e Garden são dois condomínios fechados de alto padrão, com 100% das obras realizadas e 100% dos lotes disponíveis vendidos. O alto ticket médio de seus lotes, aliado à baixa inadimplência e às obras finalizadas, tornam o ativo uma presença natural entre os empreendimentos que mais contribuem para a distribuição de rendimentos. Estão em aprovação mais 207 novos lotes para venda no empreendimento, o que elevará mais ainda seus recebíveis.

CIPASA 1,51% 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. Possui presença 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 adquiriu 33,125% da sociedade controladora e se tornou o maior acionista individual da companhia. Com a aquisição, o Gestor almeja gerar sinergias com o atual portfólio do Fundo, haja vista o foco de atuação em comum entre o Fundo e a empresa, possibilitando ganhos de escala e eficiências em termos de localização.

A análise dos empreendimentos Cipasa na tabela de empreendimentos da Seção "Portfólio" segue duas premissas: (i) dados de vendas e obras são analisados individualmente, para representar o desempenho do ativo; (ii) dados de resultado e TIR são o consolidado da empresa, visto que o investimento do Fundo e o retorno do capital aplicado será frente ao resultado geral da Cipasa.

A empresa apresentou uma elevação em seu VGV vendido de R\$ 8,70 milhões durante o mês, maior resultado desde a entrada do ativo no *portfólio* e um volume 42% superior ao apresentado mês passado, um resultado relevante e que deverá continuar nos próximos meses.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - 13,04% do PL

O Fundo encerrou o mês de junho com 13,04% do seu PL alocado em 34 séries de CRI, correspondendo ao valor de R\$ 193,90 milhões. A taxa média de juros da carteira de CRI teve uma queda marginal, variando de inflação + 11,49% a.a. para inflação + 11,43% a.a. A porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital, por sua vez, encerrou junho em 53,08%.

Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os em-

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

-preendimentos lastro da carteira encontram-se 85,49% vendidos e com 88,27% das obras concluídas.

A Razão de Fluxo Mensal (RFM) traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores e, no mês de junho, a média aferida foi de 188,06%. 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 maio de 184,49%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais 1,88 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 1,84 vezes maior que o saldo devedor.

Atualmente o Fundo apresenta duas operações com *waiver* (ver definição na Seção Glossário), o Praias do Lago e o Solar das Águas. No caso do primeiro, as medidas de distanciamento social levaram à redução no volume de vendas do empreendimento, o que associado à liquidação de uma nova tranche visando a conclusão de obras, levaram a uma queda da Razão de Fluxo Mensal para abaixo dos 100%. A Gestão segue monitorando a operação e entende que: (i) a cidade de Caldas Novas é um dos principais pontos turísticos do Brasil e, apesar da materialização de risco sistêmico observada, possui fundamentos para venda de empreendimentos relacionados ao turismo; (ii) o empreendimento lastro dessa operação é operado por um dos maiores players nacionais em multipropriedades, o que embasa a expectativa de retomada das vendas à medida que as medidas de distanciamento social sejam amenizadas; (iii) caso a performance de vendas se mostre aquém da necessária para a recomposição do limite mínimo de RFM, a operação conta com R\$ 4,7 milhões de Fundo de Reserva; (iv) em caso de deterioração adicional ou não retomada da performance de vendas, entendemos que a estrutura de garantias acessórias, como alienação fiduciária de quotas da SPE e aval da cedente são robustas para a quitação da dívida; (v) o empreendimento teve 100% de suas obras concluídas em nov/20 e já sinalizava forte retomada das vendas, retomada que fora interrompida em março e abril desse ano devido à nova onda de Covid.

Veja a performance de vendas do empreendimento em distintos momentos: média de vendas líquidas entre abril e setembro de 2020, momento de rigidez do *lockdown*, foi de -26,5 unidades/mês, enquanto que, com o relaxamento das medidas, entre outubro de 2020 e fevereiro de 2021, a média fora de +109,4 unidades/mês. Com a piora do cenário da pandemia, a média de unidade líquidas vendidas no período de março de 2021 a maio de 2021 foi de -126,3 unidades/mês.

Entendemos que a melhora do ritmo de vacinação mais recentemente, bem como a relevante base já vacinada das faixas etárias superiores, já começou a se refletir mais efetivamente em queda do nível de ocupação dos leitos de tratamento intensivo. Desta forma, há embasamento para que as medidas de distanciamento social sigam sendo amenizadas, trazendo melhores perspectivas de retomada para a operação em questão. Em Caldas Novas, a partir de 1º de maio a Prefeitura permitiu capacidade máxima de 70% em hotéis, sendo o limite para áreas comuns/parques aquáticos de 50%. Essa medida, associada com a temporada de férias deverá impactar positivamente as vendas líquidas dos próximos meses.

O Solar das Águas também foi afetado pelas medidas de distanciamento social que causaram redução no volume de vendas líquidas do empreendimento, com destaque aos meses de março e abril. Mediante solicitação do cedente, foi concedido *waiver* suspendendo o pagamento de amortização ordinária até março de 2022. Os juros sobre o saldo devedor seguirão sendo pagos normalmente. O fluxo excedente da operação, por sua vez, ao invés de ser direcionado à cedente, será utilizado para a realização de amortização extraordinária. Com relação à operação, a Gestão entende que: (i) a cidade de Olímpia possui excelente potencial turístico, também devendo se beneficiar da redução das medidas de distanciamento social; (ii) caso a performance do ativo se deteriore, a operação conta com R\$ 34,57 milhões entre fundos de aplicação, de reserva, de obras e de despesas; (iii) a performance de vendas do empreendimento teve uma forte reversão das vendas líquidas nos últimos meses por motivos sistêmicos: média de vendas líquidas entre outubro de 2020 e fevereiro de 2021 foi de +173,8 unidades/mês, enquanto que, pelo receio do iní-

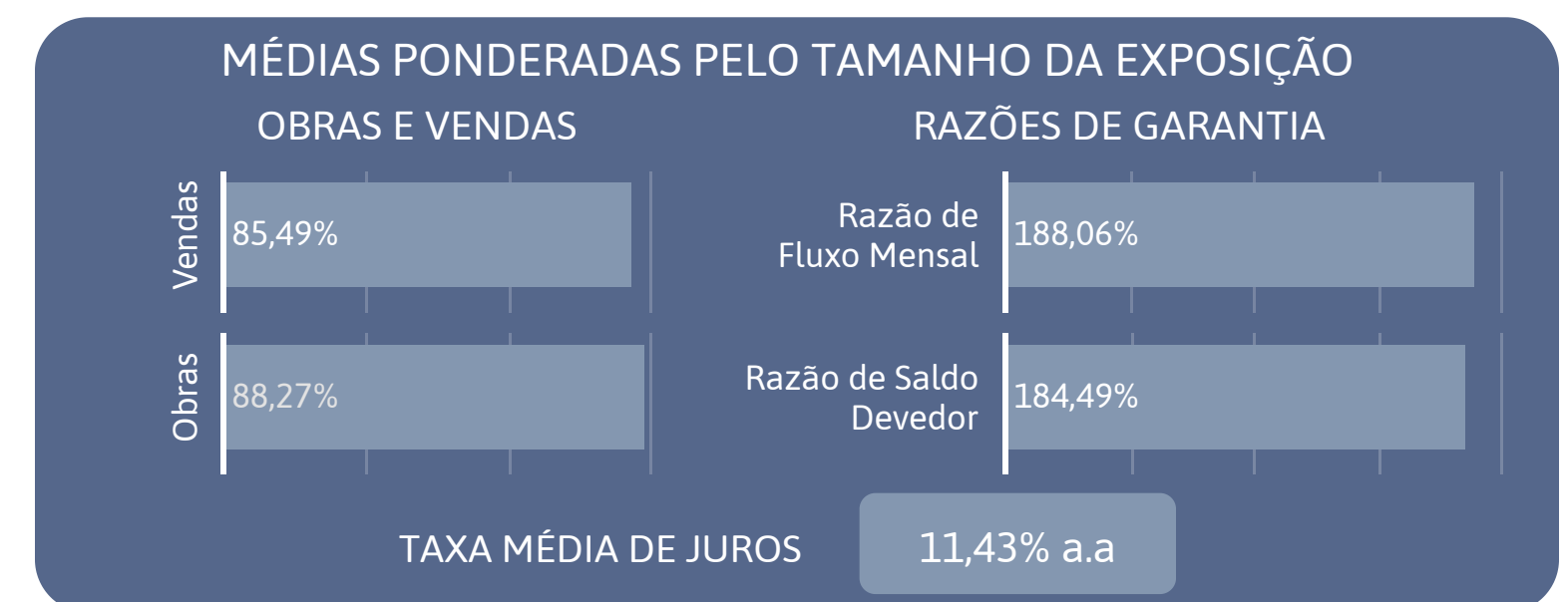
-cio de uma terceira onda de contaminação, a partir de março de 2021 a média de vendas líquidas foi de -90 unidades/mês, com a retomada de vendas líquidas positivas em maio; (iv) a operação não apresenta desenquadramento das suas razões de garantia, tendo sido apurado, inclusive, um confortável percentual de RFM (354% na Série Sênior).

Em junho houve a aquisição de quatro operações:

Aquisição da 575ª Série Sênior do CRI GVI, que possui remuneração de IPCA + 9,50% a.a. O Fundo subscreveu R\$ 3,89 milhões, montante que já foi integralmente adquirido.

Aquisição da 163ª Série Subordinada do CRI Hanei, que possui remuneração de IPCA + 15,00% a.a. O Fundo subscreveu R\$ 18,42 milhões, dos quais R\$ 6,72 milhões já foram aportados, sendo R\$ 3,30 milhões esse mês.

Aquisição da 310ª Série Subordinada do CRI Pinheiros, que possui remuneração de IPCA + 14% a.a. O Fundo subscreveu R\$ 2,74 milhões, montante que já foi integralmente adquirido. O Fundo também adquiriu a 309ª Série Sênior, que possui remuneração de IPCA + 9% a.a. Foi subscrito o montante de R\$ 10,96 milhões, montante que já foi integralmente adquirido.

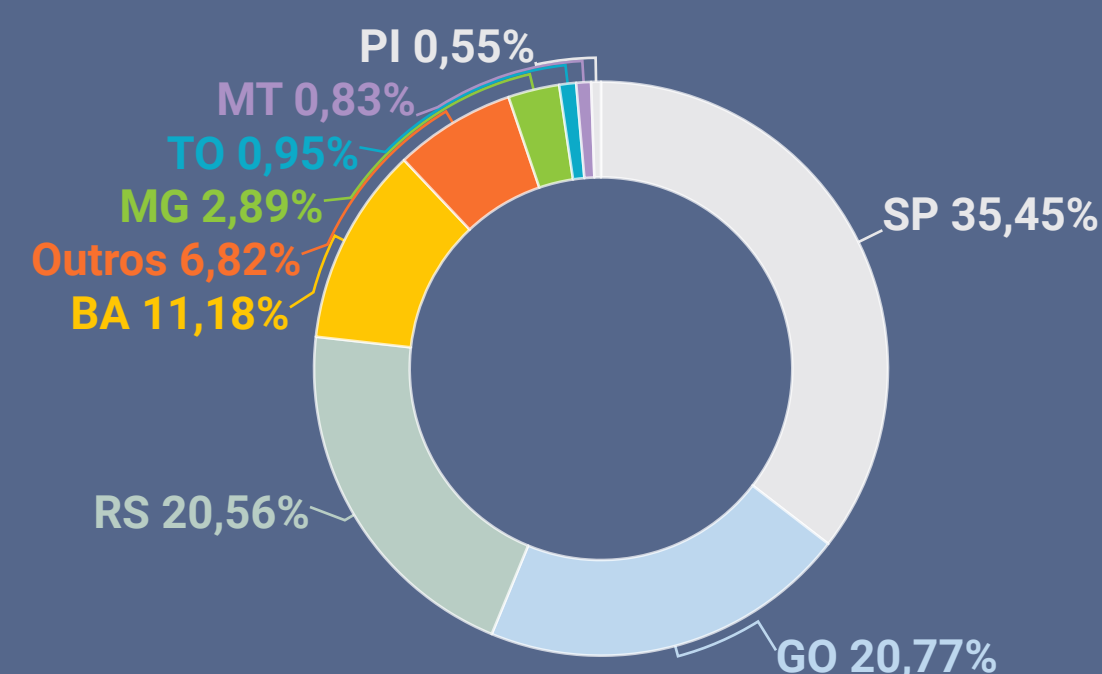
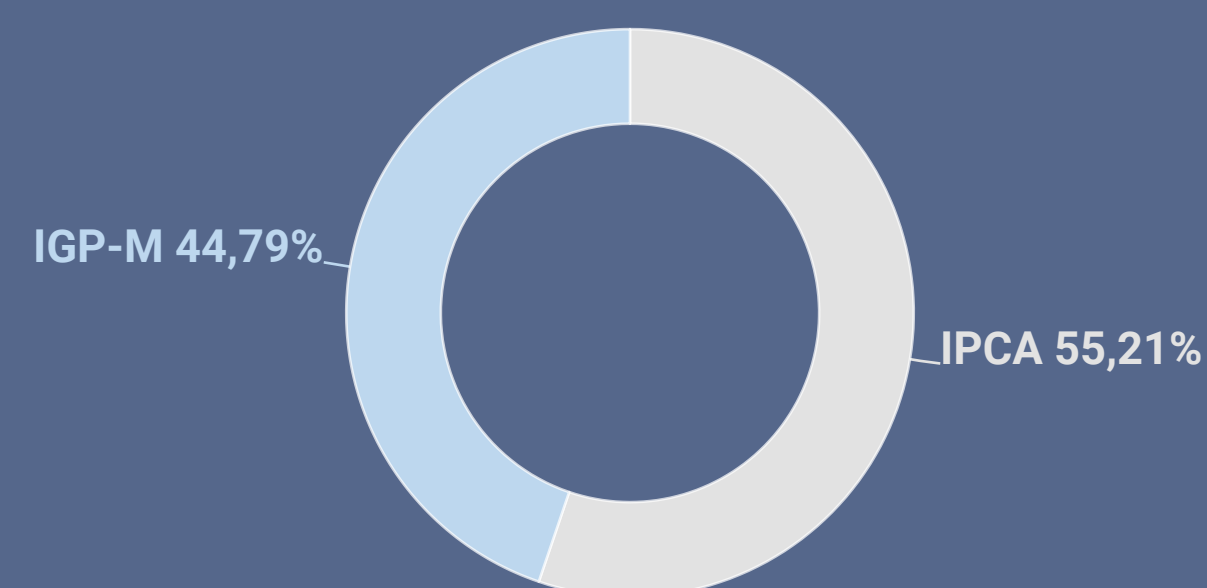
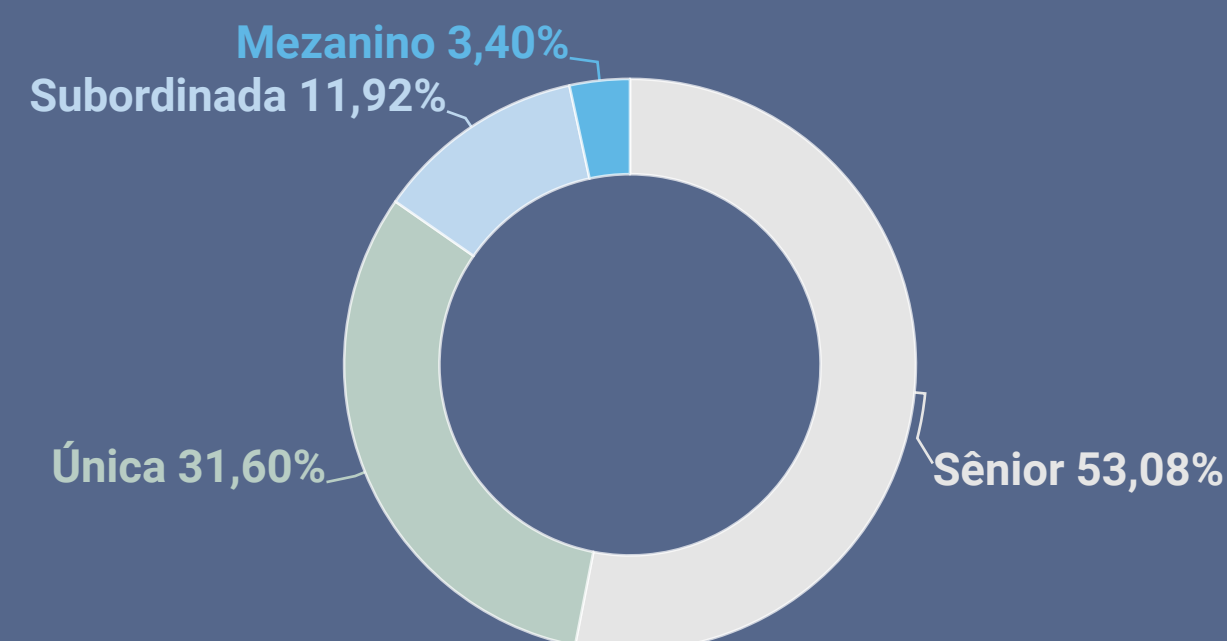


Shopping Center 2,94% do PL

O primeiro semestre de 2021 está sendo de bastante desafio para o Brasil Center Shopping, revertendo parte do resultado de percentual de lojas locadas aferido com o relançamento do empreendimento no último trimes-

MONITORAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



-tre de 2020. O ciclo de quedas, iniciadas em fevereiro, é fruto da piora da pandemia e consequente retomada das medidas de distanciamento social, aliada à redução do auxílio emergencial.

Visando a retenção de locatários, foi implementada isenção total do aluguel até junho, o que, todavia, não está sendo o suficiente para neutralizar os efeitos das medidas de distanciamento, apenas mitigar.

O fluxo de pessoas no shopping está apresentando uma recuperação, com 30 mil transeuntes no mês. Para critérios de comparação, na época de seu relançamento e ápice de locação, esse valor estava em 90 mil.

Incorporações (inclui *landbank*) 1,82% do PL

Atualmente o Fundo possui participação societária (*equity*) em 16 incorporações verticais (prédios) e 4 horizontais (condomínios de casas), sendo que oito projetos estão em fase inicial, considerados como *landbank*.

Entre outros destaques da classe temos o desmembramento do *landbank* Visconde em Parque dos Ingleses Liverpool e Londres, alteração do Silva e Campos para Petra Living e integralização do *landbank* Mamute Cubatão, além do lançamento do Liv Urban Marista (antigo *landbank* Rua 1.141), incorporação vertical localizada em Goiânia e que teve 80% das suas unidades vendidas em apenas 12 horas de lançamento.

Ativos de bolsa 2,42% do PL

Essa classe de ativos é composta por investimentos em cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e em ações de empresas do mercado imobiliário listadas na bolsa de valores (B3). Os investimentos nessa classe buscam, além de parcerias estratégicas para o Fundo, gerar retornos acima da média através do aproveitamento de janelas de oportunidades que possibilitem: (i) aquisição de ativos que estejam descontados frente ao seu potencial; (ii) e aquisição de fundos com bom *dividend yield* (DY) a preços descontados, permitindo maior *yield on cost*.

Atualmente essa classe conta com três ativos: (i) ações da Alphaville S.A (AVLL3); (ii) cotas do Brio Crédito Estruturado (BICE11), fundo que passou recentemente pelo seu IPO e, dos R\$ 5,00 milhões subscritos, já foram integralizados apenas R\$ 80 mil; (iii) e cotas do RBR Rendimentos High Grade (RBRR11), fundo que acabou de realizar a 6ª Emissão de Cotas, em que o TGAR subscreveu e integralizou R\$ 7.500.023,01. O RBRR11 é um fundo de papel que possui três estratégias de investimentos: (i) *Core*, principal estratégia e responsável por 87% do PL em maio, investe em CRIs *High Grade* com rating RBR mínimo A; (ii) Tático, representando 11% do PL, investe em CRIs com taxas abaixo da carteira Core mas com potencial de ganho de capital no médio/curto prazo, e FIs de crédito com desconto frente ao valor patrimonial; (iii) Liquidez, representando 2%, são os recursos que ainda não foram alocados nas outras duas estratégias. Seguindo essa estratégia, o fundo detém 36 CRIs com taxa nominal média de 9,25%, em sua maioria corporativos localizados no Sudeste, além de 9 FIs. A estratégia *high grade*, focada em ativos com elevada qualidade de crédito, aliada ao preço de emissão e potencial considerável de distribuição de dividendos, contribuirá para uma gestão de caixa mais eficiente enquanto procede-se à alocação em ativos core do TGAR.

RENTABILIDADE

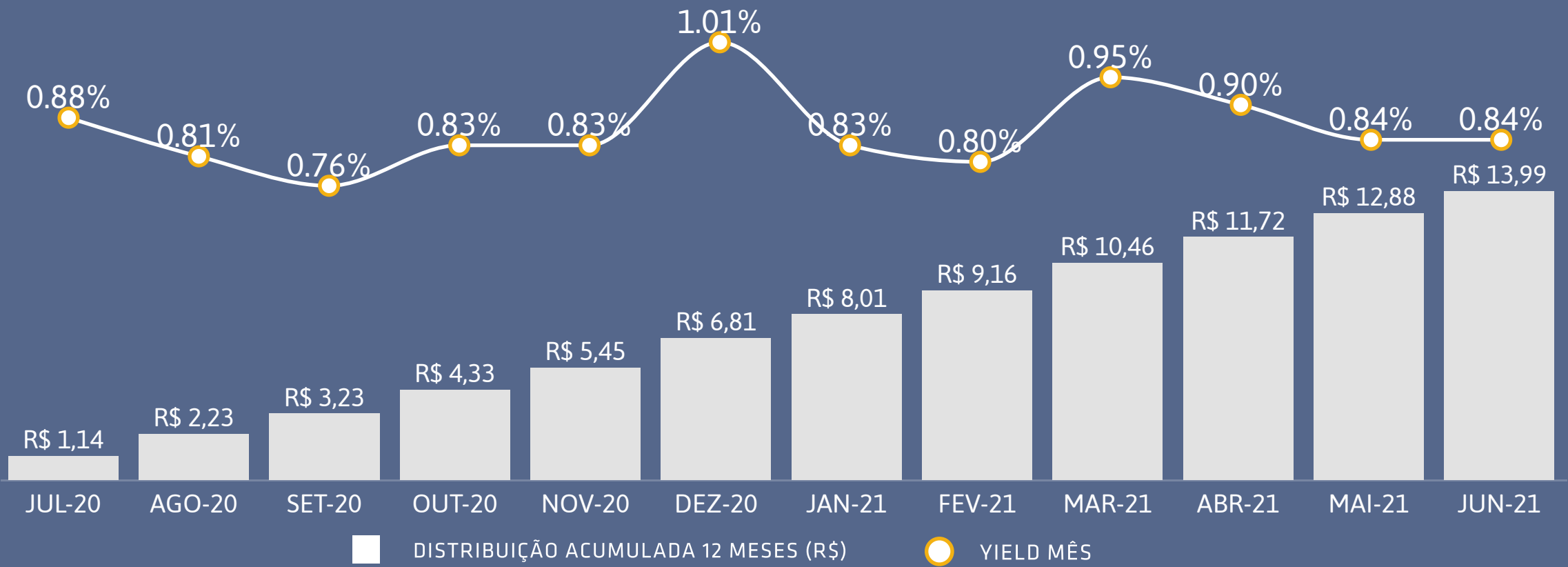
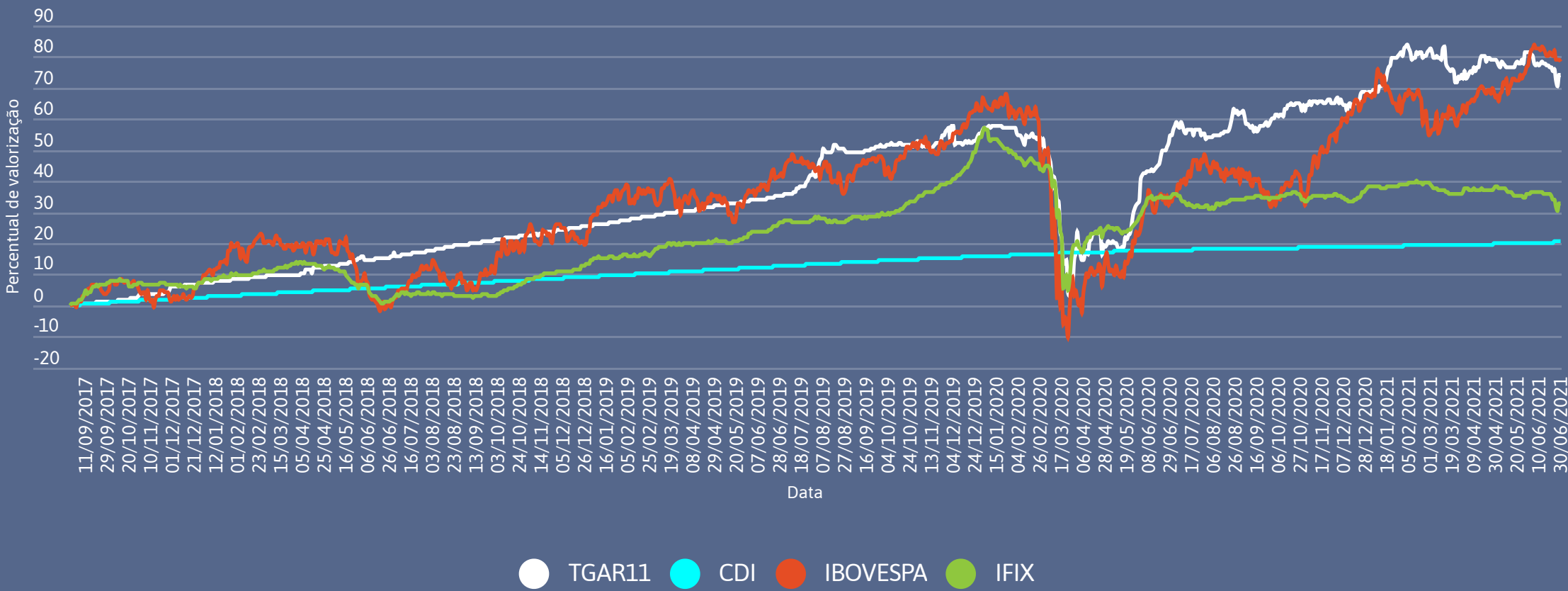
O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de -4,03% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se os dividendos. Considerando as cotas ex-dividendos, o resultado apurado foi de -4,84%. Foi distribuído no mês R\$ 1,11 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 0,84%, ou 273% do CDI.

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
jul/20	R\$ 129,50	R\$ 128,36	R\$ 127,23	R\$ 1,14	R\$ 448.804.434
ago/20	R\$ 134,90	R\$ 133,81	R\$ 126,75	R\$ 1,09	R\$ 467.519.059
set/20	R\$ 132,15	R\$ 131,15	R\$ 124,62	R\$ 1,00	R\$ 778.315.437
out/20	R\$ 133,32	R\$ 132,22	R\$ 124,49	R\$ 1,10	R\$ 790.145.151
nov/20	R\$ 135,30	R\$ 134,18	R\$ 124,14	R\$ 1,12	R\$ 806.915.982
dez/20	R\$ 135,13	R\$ 133,77	R\$ 132,99	R\$ 1,36	R\$ 805.902.118
jan/21	R\$ 144,03	R\$ 142,83	R\$ 131,32	R\$ 1,20	R\$ 858.980.849
fev/21	R\$ 143,09	R\$ 141,94	R\$ 129,87	R\$ 1,15	R\$ 1.058.663.039
mar/21	R\$ 136,81	R\$ 135,51	R\$ 128,68	R\$ 1,30	R\$ 1.012.199.947
abr/21	R\$ 140,00	R\$ 138,74	R\$ 128,32	R\$ 1,26	R\$ 1.035.801.422
mai/21	R\$ 138,60	R\$ 137,44	R\$ 127,63	R\$ 1,16	R\$ 1.025.443.408
jun/21	R\$ 131,90	R\$ 130,79	R\$ 131,49	R\$ 1,11	R\$ 1.491.732.492,44

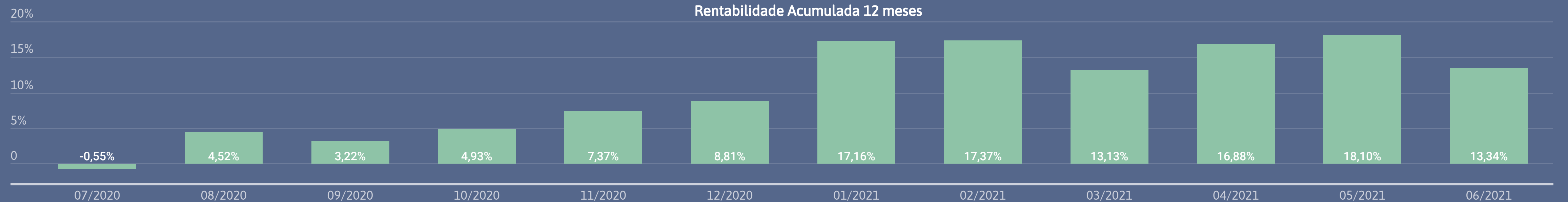
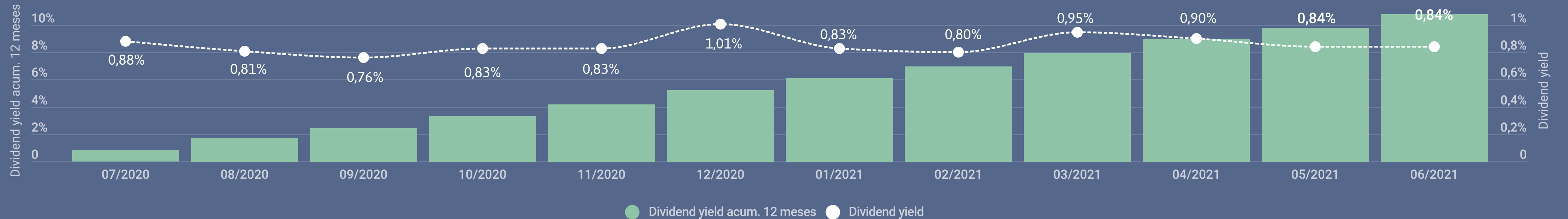
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
TGAR 2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
% DO CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%
TGAR 2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
% DO CDI	178%	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%							4,16%	75,59%
% DO CDI	5.131%	135%	-	1.595%	388%	-							326%	370%

*Início da listagem do fundo na B3

VARIAÇÃO ACUMULADA (em valores percentuais)



RENTABILIDADE



Month	Dividendo (R\$)	Cota mercado (R\$)
JUL-20	R\$ 1,14	R\$ 129,50
AGO-20	R\$ 1,09	R\$ 134,90
SET-20	R\$ 1,00	R\$ 132,15
OUT-20	R\$ 1,10	R\$ 133,32
NOV-20	R\$ 1,12	R\$ 135,30
DEZ-20	R\$ 1,36	R\$ 135,13
JAN-21	R\$ 1,20	R\$ 144,03
FEV-21	R\$ 1,15	R\$ 143,09
MAR-21	R\$ 1,30	R\$ 136,81
ABR-21	R\$ 1,26	R\$ 140,00
MAI-21	R\$ 1,16	R\$ 138,60
JUN-21	R\$ 1,11	R\$ 131,90

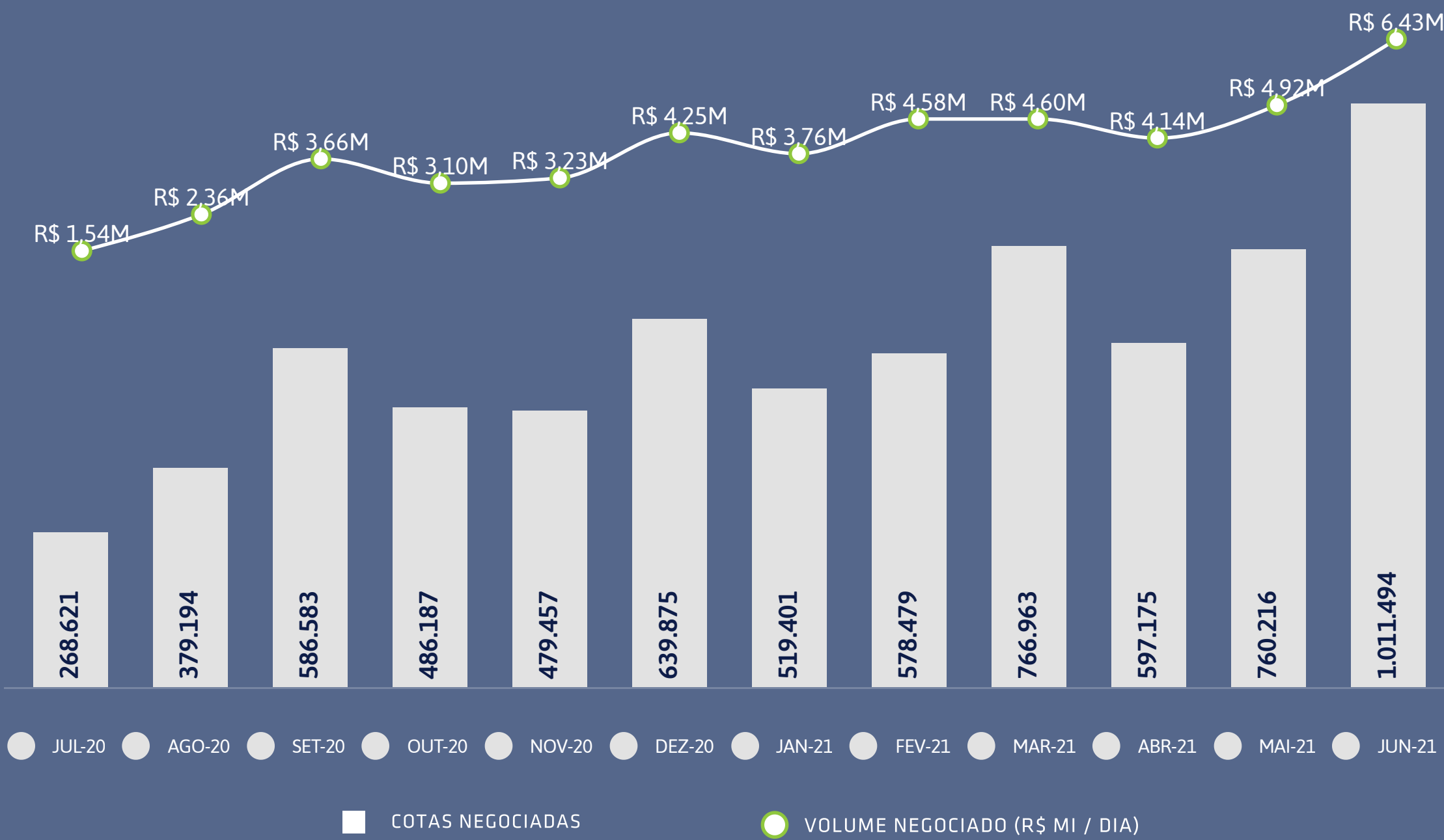
LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 75.147 investidores ao final de junho. Isso representa um crescimento de cerca de 16,79% frente ao mês anterior e 220,85% em relação ao mesmo mês do ano passado.

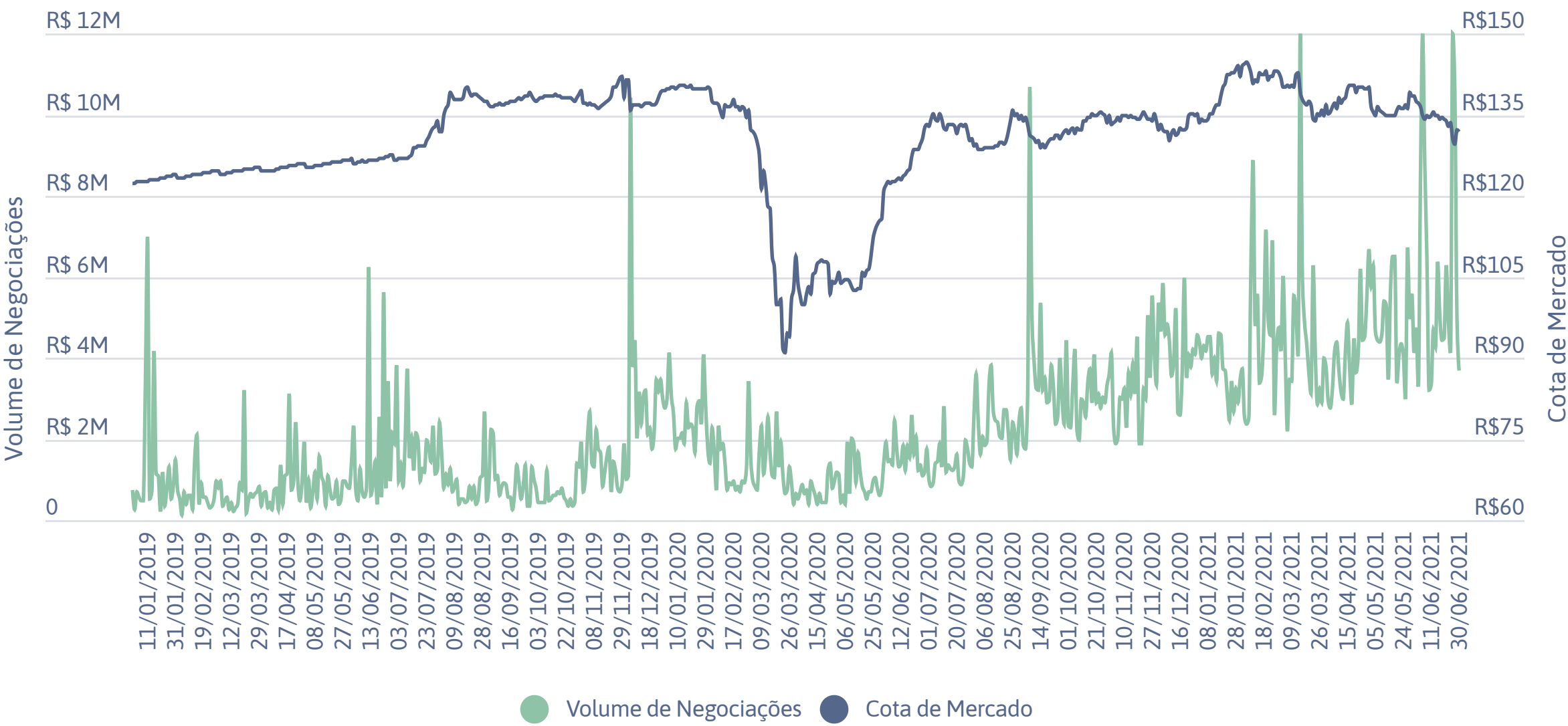
Quanto ao volume financeiro, no mês de maio houve movimentação de R\$ 135,01 milhões, com média de R\$ 6,43 milhões por dia.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
JUL-20	3.465.671	26.087	R\$ 35.529.428	R\$ 1.544.758	7,9%	100%
AGO-20	3.465.671	29.999	R\$ 49.569.195	R\$ 2.360.438	10,9%	100%
SET-20	5.889.636	40.072	R\$ 76.764.161	R\$ 3.655.436	10,0%	100%
OUT-20	5.926.681	44.764	R\$ 65.018.554	R\$ 3.096.122	8,3%	100%
NOV-20	5.963.902	47.986	R\$ 64.514.398	R\$ 3.225.720	8,0%	100%
DEZ-20	5.963.902	51.747	R\$ 85.069.794	R\$ 4.253.489	10,7%	100%
JAN-21	5.963.902	55.112	R\$ 71.485.467	R\$ 3.762.393	8,7%	100%
FEV-21	7.398.582	57.829	R\$ 82.395.251	R\$4.577.513	7,8%	100%
MAR-21	7.398.582	58.726	R\$ 105.754.402	R\$ 4.602.843	10,4%	100%
ABR-21	7.398.582	61.111	R\$ 82.894.989	R\$ 4.144.749	8,1%	100%
MAI-21	7.398.582	64.458	R\$ 103.355.631	R\$ 4.921.697	10,3%	100%
JUN-21	11.309.572	75.282	R\$ 135.007.828	R\$ 6.428.944	8,9%	100%

LIQUIDEZ DE MERCADO 12 MESES



VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



RESULTADOS

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 3,47 milhões no mês de junho. As receitas somaram R\$ 18,07 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 14,92 milhões. As despesas foram superiores à média mensal observada devido, preponderantemente, ao provisionamento, mas não pagamento, da taxa de performance, ocasionado pela reprecificação dos ativos. Apesar da despesa extraordinária, cujo pagamento ocorrerá apenas no encerramento do exercício, o Fundo possuía reserva de resultados, que foi utilizada parcialmente em junho. A distribuição no sexto mês de 2021 foi de R\$ 1,11 por cota.

De excepcionalidades, destacam-se: (i) recebimento de R\$ 460 mil na linha de "Reembolso", referentes a custos da emissão antecipadamente pagos pelo Fundo; (ii) provisionamento de taxa de performance devido à reavaliação dos ativos de equity (ver seção Comentários da Gestão - Reprecificação dos Ativos do Fundo); (iii) incremento considerável na linha "Fundos de Renda Fixa" devido ao ingresso dos recursos advindos da 10ª Emissão.

A gestão gostaria de ouvir sua opinião sobre o TGAR11. Acesse esse [link](#) para preencher a pesquisa de satisfação.

Demonstrativo de Resultado¹	Abr-2021	Mai-2021	Jun-2021	2020/2	2021/1
1. Total de Receitas	12.055.964	11.510.304	18.075.570	58.404.962	75.018.201
1.1 CRI	3.546.645	3.492.386	6.553.699	23.984.716	24.592.252
1.2 Recebíveis Loteamentos	180.297	205.836	213.900	1.121.200	1.184.333
1.3 Imóveis para renda	76.601	33.436	33.436	-	143.473
1.4 Equity Shopping	-	-	-	-	-
1.5 Equity Loteamento	8.029.042	7.499.585	9.511.553	32.692.159	45.418.832
1.6 Equity MCMV²	-	-	-	-	-
1.7 Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
1.8 Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
1.9 Fundos de Renda Fixa	223.378	279.061	1.303.314	453.027	2.803.471
1.10 Reembolso	-	-	459.669	153.859	875.840
2. Total de Despesas	-1.274.671	-1.451.803	-14.609.464	-21.831.632	-20.812.627
2.1 Taxa de Administração	-89.427	-120.465	-100.761	-365.791	-555.780
2.2 Taxa de Gestão	-934.601	-882.799	-936.961	-3.221.596	-5.008.437
2.3 Performance 2021³	-	-	-12.889.810	-16.837.224	-12.889.810
2.4 Comissão	-62.438	-56.282	-32.988	-108.468	-315.532
2.5 Outras Taxas/Despesas	-188.205	-392.257	-324.473	-1.298.553	-1.835.871
3. Resultado – Caixa	10.781.293	10.058.501	3.466.105	36.573.330	54.205.574
4. Rendimento Distribuído	9.322.213	8.582.355	12.553.624	34.927.910	55.741.400

¹Não Auditado.

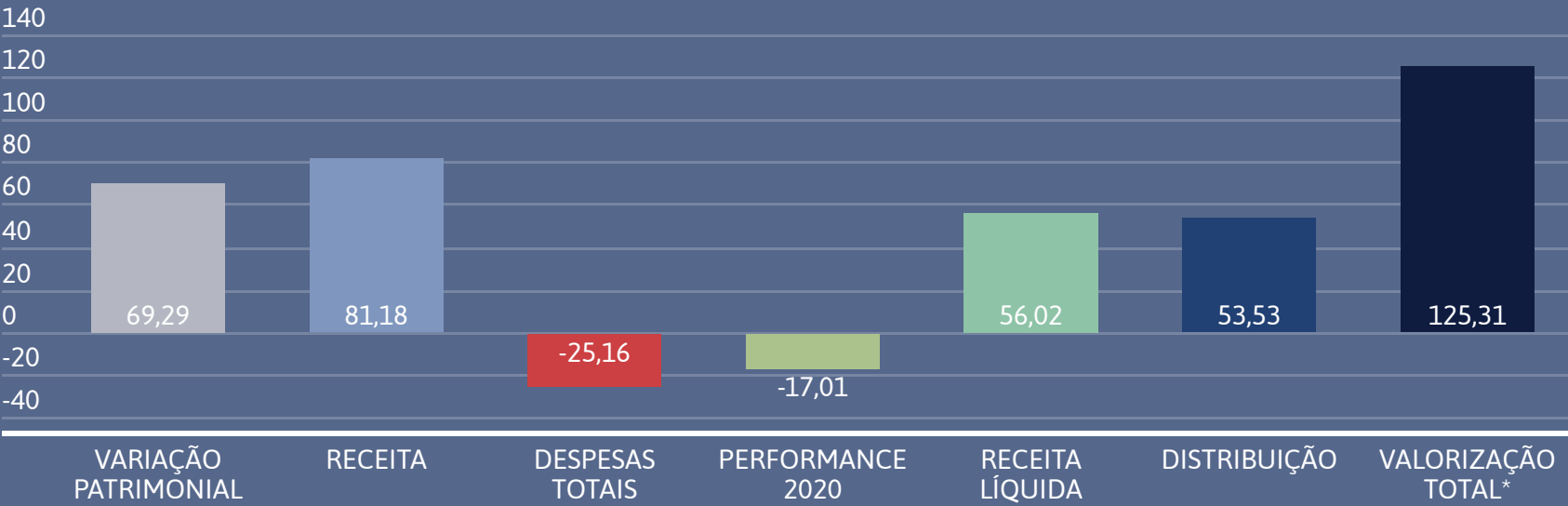
²Minha Casa Minha Vida.

³Provisionamento Anual (acumulado com base na variação da cota patrimonial, pode variar ao longo do exercício contábil)

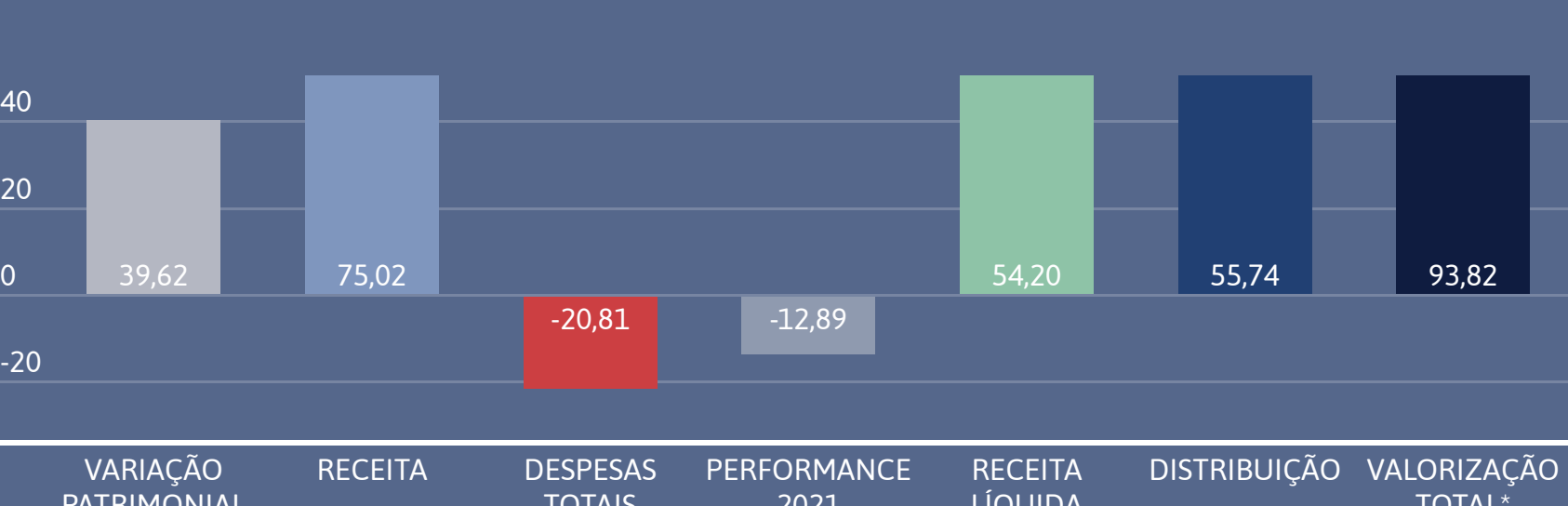
*Tributação:

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 - 2020 (R\$ MILHÃO)



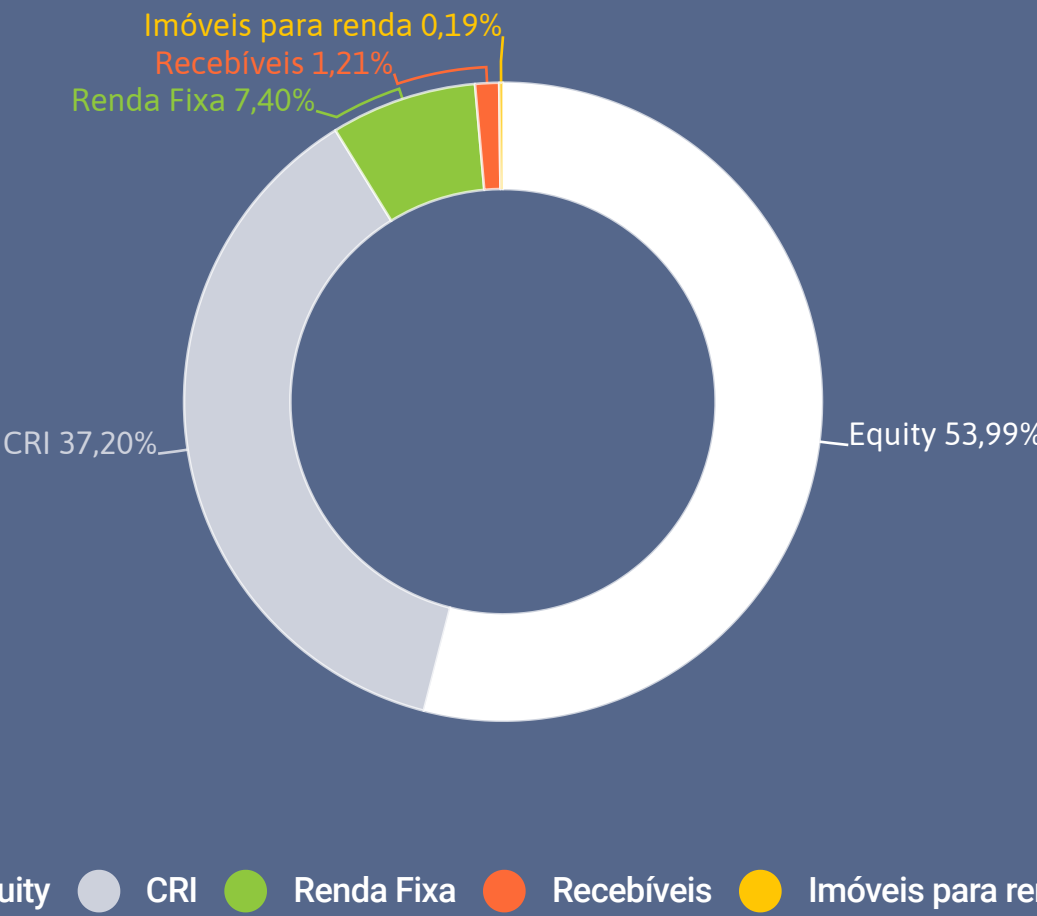
DETALHAMENTO RESULTADO - 2021 (R\$ MILHÃO)



*Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial

RECEITAS POR TIPOLOGIA

*Maio/2021 - Considera todas as fontes de receita



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)

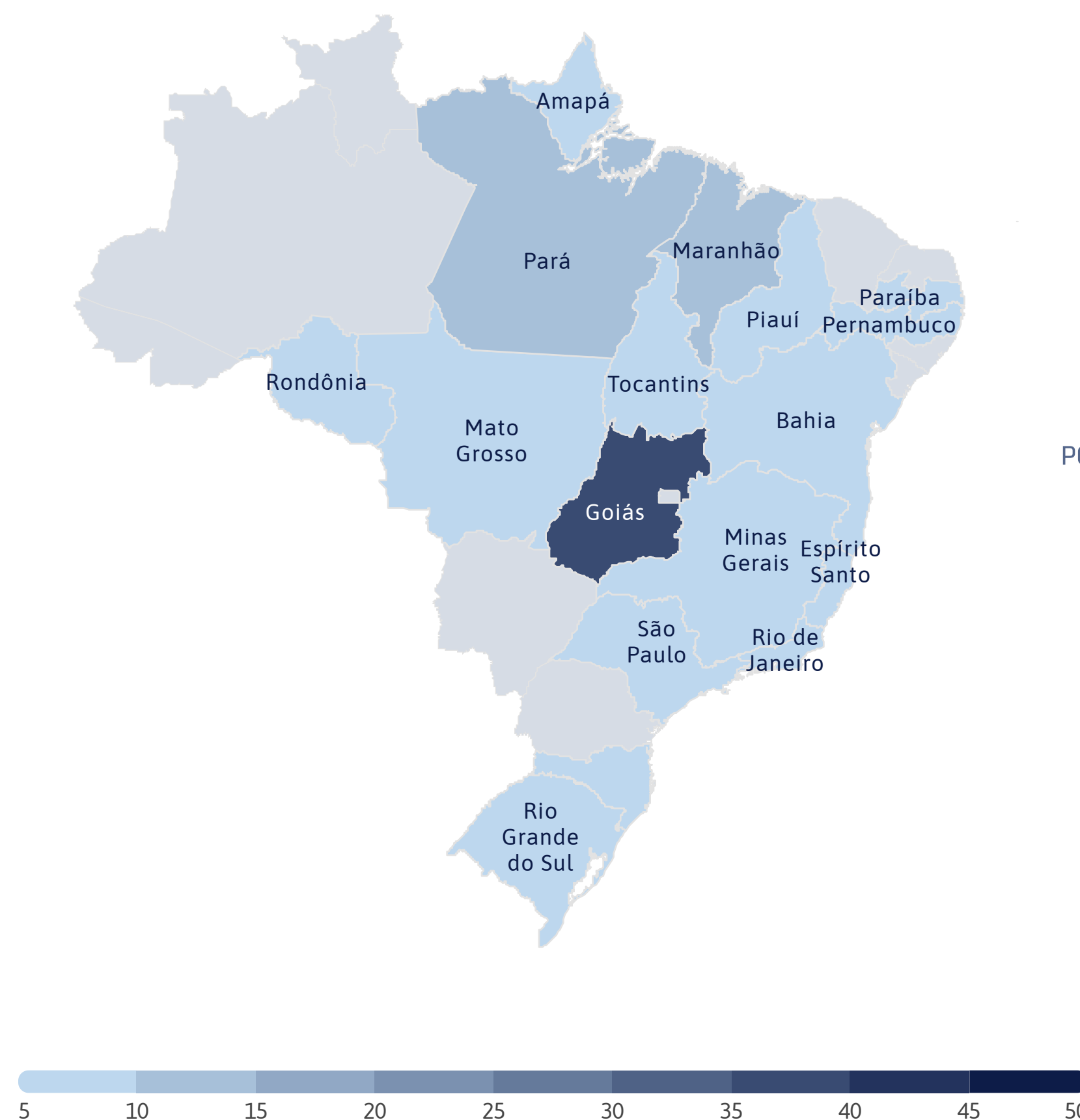
Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

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).

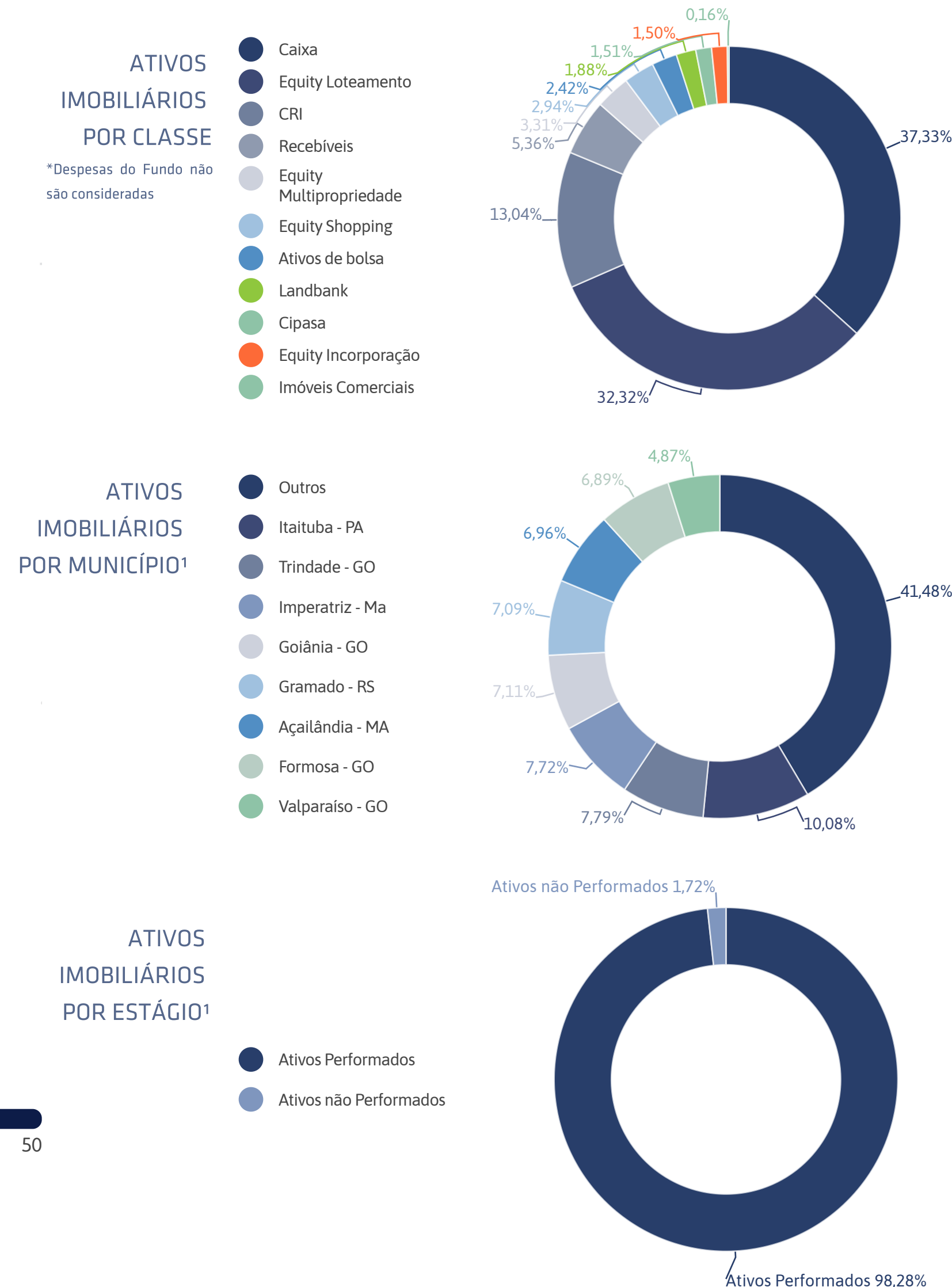
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em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

									INDICADORES DE SOLVÊNCIA								
									Razão de Fluxo Mensal		Razão de Saldo Devedor		Loan to Value				
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	ONDAS PRAIA RESORT	Porto Seguro (BA)	366ª	IGP-M	10,55%	Sênior	R\$ 21.669.427,68	1,46%	135,4 % (>120%)	●	201,3% (>120%)	●	46,7%	●	2,3	96,1%	100,0%
2	PRAIAS DO LAGO	Caldas Novas (GO)	280ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 20.219.665,25	1,36%	64,8% (>100%)	●	80,8% (Waiver)	●	71,4%	●	2,0	74,3%	100,0%
3	GOLDEN GRAMADO	Gramado (RS)	142ª, 141ª e 143ª	IGP-M	15,00%	Única	R\$ 13.464.633,46	0,91%	127,3% (>130%)	●	180,0% (>130%)	●	51,3%	●	1,7	94,2%	100,0%
4	FERRASA	Olímpia (SP)	287ª e 291ª	IGP-M	12,40%	Sênior	R\$ 12.940.840,55	0,87%	170,9% (>130%)	●	181,9% (>130%)	●	42,5%	●	1,6	93,7%	96,5%
5	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	457ª	IPCA	10,00%	Sênior	R\$ 12.924.933,30	0,87%	303,8% (>120%)	●	346,6% (>120%)	●	21,4%	●	1,7	88,8%	100,0%
6	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia (GO)	309ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 10.960.000,00	0,74%	181,8% (>110%)	●	193,4% (>130%)	●	49,6%	●	4,8	100,0%	100,0%
7	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	R\$ 10.897.336,20	0,73%	140,2% (>130%)	●	147,8% (>130%)	●	39,6%	●	1,7	88,2%	100,0%
8	WATER PARK - SÃO PEDRO	São Pedro (SP)	241ª e 243ª	IGP-M	12,00%	Única	R\$ 10.790.459,33	0,73%	109,9% (>130%)	●	112,6% (>130%)	●	64,2%	●	2,3	69,8%	69,7%
9	OLÍMPIA	Olímpia (SP)	364ª	IPCA	8,00%	Sênior	R\$ 10.584.971,27	0,71%	208,6% (>130%)	●	215,2% (>130%)	●	27,2%	●	1,8	88,2%	100,0%
10	FRANZOLIN	Pulverizado (MS&SP)	145ª	IPCA	12,68%	Única	R\$ 10.184.089,50	0,68%	N/A	●	134,3% (>130%)	●	30,7%	●	3,4	85,7%	52,1%
11	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	355ª	IPCA	9,70%	Sênior	R\$ 10.036.194,30	0,67%	150,1% (>120%)	●	152,4% (>120%)	●	56,9%	●	4,4	95,4%	68,9%
12	HANEI	São Paulo (SP)	161ª e 163ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 6.704.937,47	0,45%	N/A	●	179,0% (>110%)	●	49,1%	●	3,4	60,2%	25,5%
13	SOLAR DAS ÁGUAS	Olímpia (SP)	339ª	IGP-M	9,50%	Sênior	R\$ 6.688.722,79	0,45%	354,4% (>130%)	●	120,8% (waiver)	●	47,9%	●	2,5	82,6%	87,8%
14	TERMAS RESORT	Gramado (RS)	458ª	IPCA	12,00%	Mezanino	R\$ 6.597.013,79	0,44%	226,8% (>120%)	●	245,4% (>120%)	●	30,2%	●	1,7	88,8%	100,0%
15	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	387ª	IPCA	7,86%	Sênior	R\$ 3.919.390,07	0,26%	539,2% (>120%)	●	296,8% (>120%)	●	21,9%	●	3,8	85,4%	99,5%
16	GVI	Gramado (RS)	575ª	IPCA	9,50%	Sênior	R\$ 3.894.951,62	0,26%	498,2% (>110%)	●	136,9% (>110%)	●	25,7%	●	3,1	65,2%	81,4%
17	EVE BELLA	Itumbiara (GO)	1ª	IPCA	16,00%	Única	R\$ 3.572.825,06	0,24%	N/A	●	127,2% (>130%)	●	65,8%	●	3,9	70,1%	94,6%
18	TERRASSA	Itajaí (SC)	159ª	IPCA	12,00%	Única	R\$ 3.035.394,65	0,20%	N/A	●	162,0% (>130%)	●	16,6%	●	2,5	79,7%	31,6%
19	PINHEIROS	Aparecida de Goiânia (GO)	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	R\$ 2.740.000,00	0,18%	139,5% (>110%)	●	154,7% (>130%)	●	62,0%	●	4,2	100,0%	100,0%
20	URBANES SANTA MARIA	Santa Maria (RS)	523ª	IPCA	9,00%	Sênior	R\$ 2.390.329,92	0,16%	252,9% (>115%)	●	224,6% (>115%)	●	18,7%	●	2,6	67,3%	99,7%
21	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	191ª	IPCA	11,00%	Sênior	R\$ 2.388.755,25	0,16%	234,3% (>120%)	●	391,9% (>120%)	●	7,6%	●	3,6	43,7%	22,3%
22	FIX LAGUNA	Porto Nacional (TO)	519ª	IPCA	9,15%	Sênior	R\$ 1.843.712,59	0,12%	N/A	●	238,7% (>110%)	●	32,5%	●	6,6	85,1%	100,0%
23	DOS LAGOS	Jequitibá (MG)	388ª	IPCA	15,00%	Subordinada	R\$ 1.682.876,95	0,11%	321,1% (>120%)	●	205,6% (>120%)	●	31,7%	●	3,8	85,4%	99,5%
24	SOLARIS SUL	Teresina (PI)	547ª	IGP-M	10,00%	Sênior	R\$ 1.073.093,72	0,07%	326,5% (>120%)	●	341,8% (>120%)	●	20,6%	●	3,1	94,4%	100,0%
25	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	501ª	IPCA	8,25%	Sênior	R\$ 1.012.527,86	0,07%	390,1% (>130%)	●	406,3% (>130%)	●	19,9%	●	4,6	89,5%	100,0%
26	UNIÃO DOS LAGOS	Campo Novo do Parecis (MT)	502ª	IPCA	12,08%	Subordinada	R\$ 599.188,29	0,04%	259,8% (>130%)	●	280,9% (>130%)	●	28,8%	●	4,3	89,5%	100,0%
27	GRAMADO PARKS	Gramado (RS)	203ª	IPCA	12,00%	Sênior	R\$ 597.191,34	0,04%	344,3% (>125%)	●	593,9% (>125%)	●	12,8%	●	0,9	94,8%	100,0%
28	QUARESMEIRA	Trindade (GO)	192ª	IPCA	13,90%	Subordinada	R\$ 392.301,03	0,03%	137,0% (>120%)	●	331,3% (>120%)	●	9,0%	●	3,4	43,7%	22,3%
29	CEMARA II	Hortolândia e Várzea Paulista (SP)	356ª	IPCA	15,12%	Subordinada	R\$ 92.538,84	0,01%	132,0% (>120%)	●	136,6% (>120%)	●	63,5%	●	4,0	95,4%	68,9%
	Total						R\$ 193.898.302,08	13,04%	188,06%		184,49%		44,1%		2,6	85,49%	88,27%



PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1° T/20 17,86%
2° T/20 19,14%
3° T/20 19,02%
4° T/20 19,00%
1° T/21 18,02%
2° T/21 19,06%

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

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

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>LOTEAMENTOS</i>				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
Nº de ativos	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
30	Pérola do Tapajós	Itaituba PA	6,00%	1,33%	●	1,86%	52.420.922	●	60.363.409	100%	●	90%	100%	●	99%
31	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4,16%	1,20%	●	0,99%	96.288.800	●	110.137.933	56%	●	85%	32%	●	42%
32	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	3,36%	1,57%	●	1,48%	24.000.256	●	65.128.967	95%	●	96%	100%	●	95%
33	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	2,80%	2,10%	●	2,25%	27.915.802	●	24.482.697	73%	●	100%	100%	●	100%
34	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,60%	1,12%	●	1,63%	29.004.062	●	48.532.349	88%	●	82%	100%	●	100%
35	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	1,60%	0,79%	●	1,11%	25.763.510	●	90.352.567	71%	●	85%	59%	●	71%
36	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	1,50%	0,67%	●	0,70%	12.935.982	●	13.714.926	90%	●	100%	75%	●	98%
37	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1,40%	1,43%	●	1,49%	20.373.770	●	23.964.684	98%	●	94%	100%	●	100%
38	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	1,30%	1,64%	●	1,31%	12.560.990	●	51.018.381	81%	●	92%	41%	●	53%
39	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis PA	1,20%	1,58%	●	1,90%	9.126.746	●	18.881.150	80%	●	85%	100%	●	100%
40	Residencial Masterville Juína	Juína MT	1,14%	1,43%	●	0,90%	10.341.524	●	10.611.138	58%	●	61%	40%	●	52%
41	Jardim dos Ipês	Araporã MG	0,98%	1,37%	●	0,94%	21.052.193	●	29.061.599	62%	●	42%	88%	●	95%
42	Jardim Walnzya	Campina Grande PB	0,85%	1,44%	●	1,35%	7.594.545	●	10.560.692	10%	●	32%	0%	●	7%
43	Residencial Benjamin	Hidrolândia GO	0,82%	1,29%	●	1,02%	7.542.316	●	7.195.464	94%	●	99%	15%	●	46%
44	Residencial Laguna	Trindade GO	0,78%	0,90%	●	1,31%	11.883.031	●	17.655.941	100%	●	99%	33%	●	94%
45	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0,54%	1,40%	●	1,40%	12.540.076	●	26.134.491	70%	●	97%	4%	●	43%
46	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0,46%	1,04%	●	1,18%	5.718.758	●	7.507.306	100%	●	77%	100%	●	100%
47	Condominio Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0,43%	1,41%	●	1,60%	4.092.565	●	5.158.861	76%	●	75%	13%	●	40%
48	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,20%	1,17%	●	1,05%	8.329.159	●	10.117.853	31%	●	72%	0%	●	13%
50	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,11%	1,45%	●	1,15%	3.180.418	●	4.231.953	31%	●	45%	38%	●	37%
51	Esmeralda do Tapajós	Itaituba PA	0,09%	1,40%	●	1,50%	53.780.670	●	51.650.534	20%	●	47%	1%	●	3%
	Total		32,32%	1,35%		1,46%	456.446.095		686.462.894	80,15%		86,38%	72,93%		80,46%

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>SHOPPING CENTER</i>				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% LOCADO (ABL)			% LOCADO (contratos)		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO		ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
52	Brasil Center Shopping	Valparaíso GO	2,94%	2,21%	●	1,59%	33.775.707	●	31.575.707	95%	●	80%	78%	●	57%

Nº de ativos	AÇÃO	TICKER	% PL	Quantidade
53	Alphaville SA	AVLL3	1,92%	1.043.850
54	RBR High Grade	RBRR11	0,50%	75.689
55	Brio Crédito Estruturado	BICE11	0,01%	80
	Total		2,43%	



PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1º T/20 17,86%
2º T/20 19,14%
3º T/20 19,02%
4º T/20 19,00%
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%

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

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

ATIVOS DE EQUITY - LOTEAMENTOS - CIPASA				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
	Cipasa	-	1,51%	1,99%		2,30%	72.884.599		72.884.599	-		-	-		-
56	Vivea Nova Camaçari	Camaçari BA	-	-		-	-		-	54%		52%	85%		81%
57	Salto 2 (Comerciais)	Salto SP	-	-		-	-		-	75%		79%	100%		100%
58	Parque Pedra Bonita	Jandira SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
59	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
60	Alvorá Parauapebas	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	84%		84%	100%		100%
61	Reserva Amary	Guarapari ES	-	-		-	-		-	86%		88%	100%		100%
62	Verana Porto Velho	Porto Velho RO	-	-		-	-		-	96%		96%	100%		100%
63	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
64	Portal de Bragança	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
65	Vivea Rio Grande	Rio Grande RS	-	-		-	-		-	82%		82%	100%		100%
66	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu RJ	-	-		-	-		-	94%		95%	100%		100%
67	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto SP	-	-		-	-		-	97%		97%	100%		100%
68	Alvorá Villagio	Parauapebas PA	-	-		-	-		-	12%		32%	100%		81%
69	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	90%		81%	100%		100%
70	Bosque do Horto	Jundiaí SP	-	-		-	-		-	97%		99%	100%		100%
71	Verana Parque Alvorada	Marília SP	-	-		-	-		-	80%		81%	100%		100%
72	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista BA	-	-		-	-		-	55%		56%	100%		100%
73	Reserva Central Parque	Salto SP	-	-		-	-		-	62%		63%	100%		100%
74	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
75	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim ES	-	-		-	-		-	88%		91%	100%		100%
76	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
77	Nova Carmela	Guarulhos SP	-	-		-	-		-	99%		99%	100%		100%
78	Verana Macapá	Macapá AP	-	-		-	-		-	94%		95%	100%		100%
79	Paradis Canoas	Canoas RS	-	-		-	-		-	94%		94%	100%		100%
80	Villa Bela Vista	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	94%		96%	100%		100%
81	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba SP	-	-		-	-		-	95%		94%	100%		100%
82	Residencial São José II	Paulínia SP	-	-		-	-		-	100%		100%	100%		100%
83	Verana São José dos Campos	São José dos Campos SP	-	-		-	-		-	97%		97%	100%		100%
84	Altavis Aldeia	Aldeia SP	-	-		-	-		-	94%		100%	100%		98%
85	Central Parque Salto	Salto SP	-	-		-	-		-	95%		95%	100%		100%
86	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista SP	-	-		-	-		-	99%		100%	100%		100%
87	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba SP	-	-		-	-		-	99%		99%	100%		100%



PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1º T/20 17,86%
2º T/20 19,14%
3º T/20 19,02%
4º T/20 19,00%
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%

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

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

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>LOTEAMENTOS</i> - <i>CIPASA</i>				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			%VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
88	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	91%	●	92%	100%	●	100,0%
89	Verana Teresina	Teresina PI	-	-		-	-		-	87%	●	90%	100%	●	100,0%
90	Verana Várzea Grande	Várzea Grande MT	-	-		-	-		-	33%	●	35%	35%	●	67,6%
91	Villa D’aquila	Piracicaba SP	-	-		-	-		-	98%	●	98%	100%	●	100,0%
92	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
93	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
94	Granja Viana	Carapicuiaba SP	-	-		-	-		-	100%	●	100%	100%	●	100,0%
95	Nova Esplanada	Votorantim SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100,0%
96	Praça do Sol	Sumaré SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100,0%
97	São Lucas	Mogi das Cruzes SP	-	-		-	-		-	99%	●	100%	100%	●	100,0%
98	Urban Parque	Campinas SP	-	-		-	-		-	100%	●	94,94%	100%	●	100,0%
	Total		1,51%	1,99%		2,30%	72.884.599		72.884.599	83,20%			95,75%		

Nº de ativos	Imóveis Comerciais	LOCALIZAÇÃO	% PL	Cap rate	Ocupação física	Vacância Financeira	Índice de reajuste	início do contrato	Prazo do contrato	ABL
99	Garavelo Center	Goiânia GO	0,16%	9,99% a.a	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913m²

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>CARTEIRA DE RECEBÍVEIS</i>				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
100	Residencial Setor Solange	Trindade GO	4,58%	1,26%	●	1,05%	134.564.214	●	194.492.200	80%	●	85%	100%	●	85%
101	Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	0,56%	1,11%	●	1,65%	8.634.594	●	16.710.230	100%	●	100%	100%	●	100%
102	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,13%	0,96%	●	1,51%	1.681.074	●	4.116.704	100%	●	100%	100%	●	100%
103	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,10%	0,67%	●	0,89%	941.546	●	2.320.774	100%	●	93%	100%	●	100%
	Total		5,36%	1,23%		1,12%	145.821.428		217.639.907	82,54%		86,76%	100,00%		87,34%

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>MULTIPROPRIEDADE</i>				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS					
Nº de ativos	Empreendimento	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
104	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	1,76%	1,13%	●	1,13%	3.763.763	●	4.437.370	96%	●	97%	68%	●	95%
105	Aqualand	Salinópolis PA	1,54%	2,12%	●	2,34%	115.483.123	●	126.998.420	49%	●	35%	2%	●	7%
	Total		3,31%	1,59%		1,70%	119.246.886		131.435.790	74,03%		68,04%	28,59%		53,90%



PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2020/2021 (a.a).
1º T/20 17,86%
2º T/20 19,14%
3º T/20 19,02%
4º T/20 19,00%
1º T/21 18,02%
2º T/21 19,06%

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

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

ATIVOS DE <i>EQUITY</i> - <i>INCORPORAÇÕES</i>				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDIDO			% OBRAS		
Nº de ativos	Empreendimentos	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
106	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0,39%	1,85%	●	3,14%	5.316.293	●	12.211.157	63%	●	63%	23%	●	61%
107	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0,24%	2,01%	●	1,42%	2.092.935	●	1.865.535	100%	●	50%	11%	●	33%
108	Wish Morumbi	Araraquara SP	0,15%	1,40%	●	1,37%	3.029.102	●	3.029.102	20%	●	25%	0%	●	0%
109	Talk Marista	Goiânia GO	0,14%	2,10%	●	2,89%	4.213.079	●	4.129.764	54%	●	52%	0%	●	12%
110	Wish Park	São Carlos SP	0,13%	2,23%	●	3,02%	1.350.722	●	1.371.287	66%	●	67%	0%	●	0%
111	Max Serra Dourada	Goiânia GO	0,13%	1,47%	●	1,02%	4.937.695	●	3.942.128	23%	●	40%	0%	●	1%
112	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0,11%	2,01%	●	1,37%	2.739.320	●	2.976.482	36%	●	91%	0%	●	0%
113	Kota Bulan	Votuporanga SP	0,10%	1,48%	●	1,33%	21.067.634	●	29.062.085	2%	●	5%	0%	●	0%
114	Soho Bueno	Goiânia GO	0,08%	3,29%	●	2,65%	3.361.102	●	2.471.002	40%	●	77%	0%	●	0%
115	Gran Life	Anápolis GO	0,02%	1,72%	●	1,72%	129.915.887	●	129.915.887	30%	●	55%	0%	●	5%
116	Petra Living	Sorocaba SP	0,00%	2,18%	●	2,18%	1.593.802	●	1.593.802	15%	●	25%	0%	●	0%
117	Liv Urban Marista	Goiânia GO	0,00%	1,81%	●	1,81%	8.715.270	●	8.715.270	50%	●	80%	0%	●	0%
Total			1,50%	1,92%		2,02%	188.332.842		201.283.501	53,06%		53,40%	7,78%		22,50%

Nº de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
118	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0,60%	2,13%	R\$ 83.699.511,51	jul-21	Multipropriedade
119	Jardim Gramado	Goiânia GO	0,26%	2,10%	R\$ 16.026.250,84	dez-21	Incorporação horizontal
120	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	0,23%	1,47%	R\$ 121.985.700,00	fev-23	Multipropriedade
121	Parque 47	Araguaína TO	0,16%	1,46%	R\$ 26.274.629,78	set-21	Loteamento
122	Campos do Jordão	Campos do Jordão SP	0,16%	2,59%	R\$ 111.266.614,00	out-21	Multipropriedade
123	Residencial Monte Carmelo	Cristalina GO	0,12%	0,90%	R\$ 15.865.948,36	ago-21	Loteamento
124	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0,08%	1,35%	R\$ 23.238.117,93	set-21	Loteamento
125	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0,08%	1,43%	R\$ 9.679.191,49	nov-21	Loteamento
126	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,06%	0,62%	R\$ 5.121.546,85	mai-22	Loteamento
127	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0,05%	1,33%	R\$ 25.535.774,85	mar-22	Loteamento
128	T-28	Goiânia GO	0,04%	2,12%	R\$ 2.739.320,40	abr-22	Incorporação vertical
129	Petrolina	Petrolina PE	0,03%	1,43%	R\$ 54.851.953,90	set-21	Loteamento
130	Rua 12-A	Goiânia GO	0,02%	1,77%	R\$ 8.263.933,00	nov-21	Incorporação vertical
131	Residencial Braviello	Sorriso MT	0,00%	1,60%	R\$ 2.654.844,49	jun-22	Incorporação horizontal
132	Residencial Cristal	Cristalina GO	0,00%	1,35%	R\$ 39.418.731,84	mai-23	Loteamento
133	Solange Incorporação	Trindade GO	0,00%	2,80%	R\$ 7.055.146,95	dez-21	Incorporação horizontal
134	Parque Dos Ingleses Liverpool	Itu SP	0,00%	1,30%	R\$ 8.370.502,74	jul-21	Incorporação vertical
135	Parque Dos Ingleses Londres	Itu SP	0,00%	1,94%	R\$ 11.707.410,00	jul-21	Incorporação vertical
136	Mamute Cubatão	Cubatão SP	0,00%	2,56%	R\$ 10.249.753,00	ago-22	Incorporação vertical
Total			1,88%	1,80%	R\$ 584.004.881,93		

PORTFÓLIO - CRIs

							
Ondas Praia Resort	Praias do Lago	Golden Gramado	Hot Beach Olímpia	Gramado Termas Resort	Pinheiros	Olimpia Park Resort	Olimpia Park Resort
Série: 366ª	Série: 280ª	Série: 141ª, 142ª e 143ª	Série: 287ª e 291ª	Série: 457ª	Séries: 309ª e 310ª (Sênior e Subordinada)	Série: 365ª	Série: 364ª
Localização: Porto Seguro (BA)	Localização: Caldas Novas (GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/03/2027	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 15/05/2025	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/06/2033	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2026
Taxa emissão: 10,55% a.a. + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 15,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 12,40% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 10,00% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 9,00% a.a + IPCA e 14,00% a.a + IPCA	Taxa emissão: 13,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 8,00% a.a.+IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 1,46%	% do PL: 1,36%	% do PL: 0,91%	% do PL: 0,87%	% do PL: 0,87%	% do PL: 0,92%	% do PL: 0,73%	% do PL: 0,71%

							
Cemara Loteamentos	Water Park	Franzolin	Gramado Termas Resort	Solar das Águas	União dos Lagos	Residencial Relva de Prata	Eve Bella
Série: 355º	Série: 241ª e 243ª	Série: 145ª	Série: 458ª	Série: 339ª	Série: 501ª e 502ª	Séries: 387ª e 388ª (Sênior e Subordinada)	Série: 1ª
Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: São Pedro (SP)	Localização: Pulverizado	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Campo Novo do Parecis (MT)	Localização: Jequitibá (MG)	Localização: Itumbiara (GO)
Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/09/2026	Vencimento:	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 20/11/2031	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/05/2025
Taxa de emissão: 9,70% a.a + IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 12,68% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IPCA	Taxa emissão: 9,50% a.a.+ IGP-M	Taxa de emissão: 12,08% + IPCA	Taxa emissão: 7,86% + IPCA e 15% + IPCA	Taxa de emissão: 16,00% a.a + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização:	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,67%	% do PL: 0,73%%	% do PL: 0,68%	% do PL: 0,44%	% do PL: 0,45%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,26% e 0,11%	% do PL: 0,24%

							
Buona Vitta	Fix Laguna	Solaris Sul	Gramado Parks Resort	Urbanes Santa Maria	Hanei	Cemara Loteamentos	Quaresmeira
Série: 327ª	Série: 519ª	Série: 547ª	Série: 203ª	Série: 523ª	Séries: 161ª e 163ª	Série: 356º	Séries: 191ª e 192ª (Sênior e Subordinada)
Localização: Gramado (RS)	Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Pulverizado	Localização: Santa Maria (RS)	Localização: São Paulo SP	Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: Trindade (GO)
Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 11/2029	Vencimento: 20/04/2028	Vencimento: 20/03/2023	Vencimento: 20/03/2028	Vencimento: 20/01/2026	Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/01/2032
Taxa emissão: 14,25% a.a.+ IPCA	Taxa de emissão: 9,15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 10% a.a + IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+ IGP-M	Taxa emissão: 9,00% a.a. + IPCA	Taxa de emissão: 15% a.a + IPCA	Taxa de emissão: 15,12% + IPCA	Taxa de emissão: 11,00% a.a + IPCA e 13,90% a.a. + IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: bullet	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 0,14%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,04%	% do PL: 0,16%	% do PL: 0,45%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,16% e 0,03%



PORTFÓLIO - Ativos de Bolsa



Alphaville S.A
Ticker: AVLL3
% do PL: 1,91%
Quantidade: 1.078.250
Preço Médio: R\$ 28,55



Brio Crédito Estruturado
Ticker: BICE11
% do PL: 0,01%
Quantidade: 80
Preço Médio: R\$ 1.000,00



RBR Rendimento High Grade
Ticker: RBRR11
% do PL: 0,50%
Quantidade: 75.689
Preço Médio: R\$ 99,09

PORTFÓLIO - CRIs



Terrassa
Série: 159ª
Itajaí SC
Vencimento: 20/03/2028
Taxa emissão: 9,00% a.a.+ IPCA
Amortização: mensal
% do PL: 0,20%



GVI
Série: 575ª
Gramado RS
Vencimento: 20/06/2028
Taxa emissão: 9,50% a.a + IPCA
Amortização: mensal
% do PL: 0,26%

PORTFÓLIO - Ativo Comercial



Garavelo Center
Localização: Goiânia (GO)
Cap rate: 9,99% a.a
ABL: 2.913m²
% do PL: 0,16%

PORTFÓLIO - Cipasa



Cipasa Urbanismo
VGv: R\$ 2.740.438.469
% do PL: 1,51%
Quantidade de empreendimentos: 43
Acesse o Relatório

PORTFÓLIO - Lotes em Estoque



Bairro Planejado Solange
Localização: Trindade (GO)
VGv: R\$ 135,30 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
% do PL: 4,58%

[Acesse o Relatório](#)



Jardim Maria Madalena
Localização: Turvânia (GO)
VGv: R\$ 8,06 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
% do PL: 0,56%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Portal do Lago I e II
Localização: Catalão (GO)
VGv: R\$ 2,12 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
% do PL: 0,10%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade (GO)
VGv: R\$ 2,81 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
% do PL: 0,13%

[Acesse o Relatório](#)

PORTFÓLIO - Equity Performado



Pérola do Tapajós
Localização: Itaituba (PA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ R\$ 88,08 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
% do PL: 6,00%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Jardim Europa
Localização: Formosa (GO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 122,63 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
% do PL: 4,16%

[Acesse o Relatório](#)



Brasil Center Shopping
Localização: Valparaíso (GO)
Tipo: Shopping
ABL: 9.954 m²
% do PL: 2,94%



Portal do Sol Green e Garden
Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 411,65 milhões
Área Vendável: 632.947 m²
% do PL: 2,80%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Cidade Nova I
Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 103,71 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
% do PL: 3,36%

[Acesse o Relatório](#)



Residencial Cidade Nova II
Localização: Imperatriz (MA)
Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 74,65 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
% do PL: 1,30%

[Acesse o Relatório](#)

PORTFÓLIO - Equity Performado

	
Residencial Laguna	Residencial Masterville Juína
Localização: Trindade (GO)	Localização: Juína (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 15,07 milhões	VGv: R\$ 32,53 milhões
Área Vendável: 49.200 m²	Área Vendável: 79.625 m²
% do PL: 0,78%	% do PL: 1,14%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório
	
Condomínio Teriva Campina Grande	Residencial Morro dos Ventos
Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Rosário Oeste (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGL: R\$ 33,89 milhões	VGv: R\$ 7,11 milhões
Área Vendável: 86.750 m²	Área Vendável: 27.845 m²
% do PL: 0,43%	% do PL: 0,46%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório
	
Residencial Jardim do Éden	Loteamento Bandeirantes
Localização: Águas Lindas (GO)	Localização: Curionópolis (PA)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 83,81 milhões	VGv: R\$ 28,15 milhões
Área Vendável: 272.000 m²	Área Vendável: 149.000 m²
% do PL: 0,11%	% do PL: 1,20%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

					
Aqualand	Vitta Novo Mundo	Cidade Viva Campo Verde	Horizonte Flamboyant	Reserva Pirenópolis	Kota Bulan
Localização: Salinópolis (PA)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Pirenópolis (GO)	Localização: Votuporanga (SP)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Incorporação
VGv: R\$ 469 milhões	VGv: R\$ 21,19 milhões	VGv: R\$ 51,51 milhões	VGv: R\$ 202,02 milhões	VGv: R\$ 329,0 milhões	VGv: R\$ 158,13 milhões
Área Vendável: 24.312m²	Área Vendável: 5.606 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 43.888 m²	Área Vendável: 22.748 m²	Área Vendável: 55.613,88 m²
% do PL: 1,54%	% do PL: 0,24%	% do PL: 0,54%	% do PL: 0,39%	% do PL: 0,60%	% do PL: 0,10%
Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	Acesse o Relatório		Acesse o Relatório
					
Parque Benjamim	Varzea Grande Empreendimentos I	Jardim Gramado	Parque da Mata	Talk Marista	Residencial Jardim Monte Carmelo
Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Cristalina (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 31,55 milhões	VGv: R\$ 32,49 milhões	VGv: R\$ 115,95 milhões	VGv: R\$ 36,34 milhões	VGv: R\$ 59,52 milhões	VGv: R\$ 39 milhões
Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 140.000 m²	Área Vendável: 24.750 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 114.378 m²
% do PL: 0,82%	% do PL: 0,08%	% do PL: 0,26%	% do PL: 0,20%	% do PL: 0,14%	% do PL: 0,12%
Acesse o Relatório			Acesse o Relatório	Acesse o Relatório	
					
Cidade Viva São Domingos	Duo Sky Garden	Wish Park	Residencial Masterville I	Petrolina	Varzea Grande Empreendimentos II
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: São Carlos (SP)	Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Petrolina (PE)	Localização: Várzea Grande (MT)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 19,20 milhões	VGv: R\$ 39,81 milhões	VGv: R\$ 36,6 milhões	VGv: R\$ 14,16 milhões	VGv: R\$ 220 milhões	VGv: R\$ 30,82 milhões
Área Vendável: 37.440 m²	Área Vendável: 10.229 m²	Área Vendável: 6.531 m²	Área Vendável: 56.157 m²	Área Vendável: 1.100.00 m²	Área Vendável: 96.600 m²
% do PL: 0,08%	% do PL: 0,11%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,05%
	Acesse o Relatório				



PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento



T-28



Soho Bueno	Park Bahia	Wish Morumbi	T-28	Esmeralda dos Tapajós	Parque 47	Solange Incorporação
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)	Localização: Araraquara (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Araguaína (TO)	Localização: Trindade (GO)
Tipo: Incorporação	Tipo: Fracionado	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Horizontal
VGv: R\$ 48,98 milhões	VGv: R\$ 174,25 milhões	VGv: R\$ 49,62 milhões	VGv: R\$ 49,20 milhões	VGv: R\$ 115,19 milhões	VGv: R\$ 25,73 milhões	VGv: R\$ 97,89 milhões
Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 2.085.309m²	Área Vendável: 9.535 m²	Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 140.000 m²	Área vendável: 150.000m²	Área Vendável: 34.681 m²
% do PL: 0,08%	% do PL: 0,23%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,04%	% do PL: 0,09%	% do PL: 0,16%	% do PL: 0,00%
Acesse o Relatório				Acesse o Relatório		



Residencial Cristal	Residencial Braviello	Max Serra Dourada	Liv Urban Marista	Jardim Walnyza	Rua 12-A	Parque dos Ingleses Londres
Localização: Cristalina (GO)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: Campina Grande (PB)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Itu (SP)
Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 176 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 39,18 milhões	VGv: R\$ 58,1 milhões	VGv: R\$ 32,87 milhões	VGv: R\$ 68,6 milhões	VGv: R\$ 151,00 milhões
Área Vendável: 880.000 m²	Área Vendável: 7.725 m²	Área Vendável: 11.241,62 m²	Área Vendável: 15.232m²	Área Vendável: 105.500 m²	Área Vendável: 14. 583m²	Área Vendável: 21.600 m²
% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,13%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,85%	% do PL: 0,02%	% do PL: 0,00%



Acesse o Relatório		
------------------------------------	--	--

Gran Life	Petra Living	Parque dos Ingleses Liverpool	Mamute Cubatão
Localização: Anápolis (GO)	Localização: Sorocaba (SP)	Localização: Itu (SP)	Localização: Cubatão (SP)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 135,31 milhões	VGv: R\$ 62,26 milhões	VGv: R\$ 98,00 milhões	VGv:
Área Vendável: 21.777 m²	Área Vendável: 19.622 m²	Área Vendável: 21.600 m²	Área Vendável:
% do PL: 0,02%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%	% do PL: 0,00%

Conheça os fundos da TG Core

(clique no nome do fundo para mais informações)



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



Tese de Invest.	Público alvo	Objetivo de retorno	Liquidez Cotização/liquidação	Aplicação inicial	Taxa de adm.	Taxa de per.
Crédito privado	Invest. qualificado	CDI+3% a.a	Até D ¹ +30/D+0	R\$ 1000,00	1,5% a.a	Não possui

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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

Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core Asset, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

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

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. O Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia a Lâmina de informações essenciais 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
REGULAMENTO VIGENTE
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2019
INFORME MENSAL





TGAR11

 @tgar11

 ri@tgcore.com.br

 tgar11.com.br

 tgcore.com.br

 Youtube/TGCoreAsset

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

