

# TGAR11



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

NOVEMBRO - 2023



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 11

Cotas Emitidas: 13.784.500

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: Até o 10º dia útil

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

## OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Ativo Real tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos, de acordo com a Política de Investimento definida em Regulamento, preponderantemente, em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros Imobiliários, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante a distribuição de lucros e o aumento do valor patrimonial das Cotas.. Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([clikando aqui](#)).

## DESCRIÇÃO

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

Não deixe de ler a seção “Estratégia de Alocação”, na qual detalhamos os pontos mais relevantes com relação à tese e estratégia de investimento do Fundo, bem como detalhes de cada uma das diferentes classes de ativos do portfólio.

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 o site do Fundo: [www.tgar11.com.br](http://www.tgar11.com.br).

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: [ri@tgcore.com.br](mailto:ri@tgcore.com.br).

A TG Core Asset gostaria de ouvir sua opinião sobre os relatórios produzidos para o TGAR11. Para contribuir, [clique aqui](#) para acessar a nossa pesquisa de satisfação.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## RESUMO DO MÊS

### Resultados de Novembro

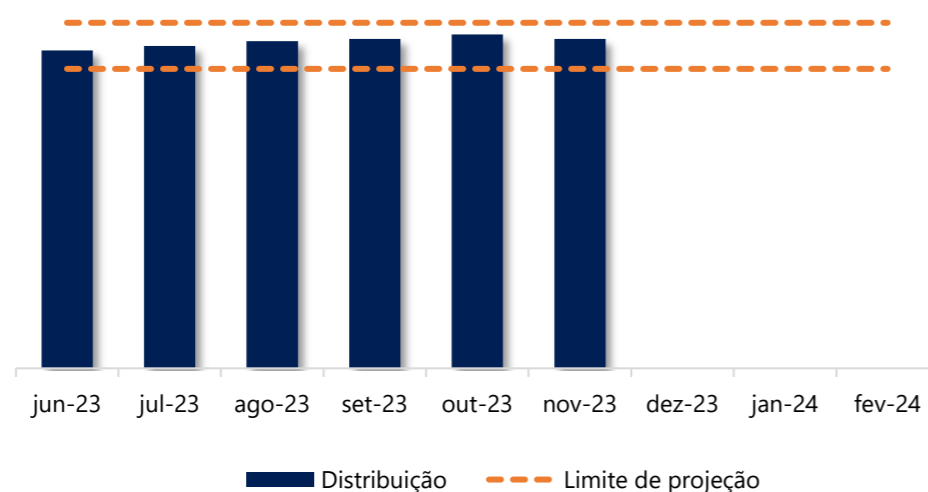
Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,43 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,18%, ou, em termos anualizados, de 15,16%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,47 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,65%.

Em relação às movimentações, em novembro, foram adquiridas 13 séries de operações de crédito, no valor de R\$ 64,65 milhões (veja a seção monitoramento de ativos para mais detalhes).

### Projeção de Rendimentos

Para os próximos 3 meses, a Gestão mantém a perspectiva de que os rendimentos mensais a serem distribuídos pelo TG Ativo Real se situem no **intervalo entre R\$ 1,30 e R\$ 1,50 por cota.**

#### Projeção de Rendimentos



**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.**

Rendimento do mês  
(R\$/cota)

1,43

Dividend Yield (DY) | mês

1,18%

DY mês anualizado 15,16%

DY | últimos 12 meses

14,65%

Valor de Mercado (R\$)

1,67 BI

Cota de fechamento: R\$ 120,89

Patrimônio Líquido (R\$)

1,54 BI

Cota patrimonial: R\$ 111,49

Quantidade de Ativos

175

23 estados e 101 municípios

Número de Cotistas

124.930

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

5,26 MM

Retorno Total no Mês\*

1,68%

\*Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## RESUMO DO MÊS

### 12ª Oferta – TG Ativo Real

No dia 30/11 foi publicado o anúncio de encerramento da 12ª Oferta do Fundo ([clique aqui para acessar](#)). No total, foram captados R\$ 616.211.103,64, representando 100% do montante base e 99% do lote adicional, se tornando, assim, a maior captação do Fundo. As novas cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e/ou da Oferta foram liberadas para negociação no dia 07 de dezembro de 2023.

Com essa captação, o TGAR11 atinge a marca de R\$ 2 bilhões de patrimônio líquido. Com o montante em caixa, a Gestão se empenhará em alocar os recursos de forma eficiente e em bons ativos, visando fortalecer ainda mais a robustez e diversificação do Fundo.

Importante ressaltar que, conforme mencionado durante o roadshow, a estratégia do Fundo seguirá a mesma que vem sendo executada e que tem se mostrado vencedora nos mais de 7 anos de história do Fundo.

Por fim, expressamos nosso sincero agradecimento pela confiança depositada em nós pelos mais de 120 mil investidores.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

O mês de novembro foi marcado pela boa performance dos ativos de renda variável em escala global. Nos Estados Unidos, o S&P 500 registrou alta de 8,92%, enquanto a Nasdaq apresentou alta de 10,40%. Esse otimismo também permeou outras economias desenvolvidas, evidenciado pelos ganhos na bolsa alemã (DAX) de 9,32%, na francesa (CAC 40) de 6,20% e na japonesa (Nikkei) de 7,16%.

O sentimento positivo do mercado, em grande parte, baseou-se na melhora das expectativas para os juros futuros americanos devido a, principalmente, sinais de que o mercado de trabalho nos Estados Unidos está desacelerando. Na mesma direção, constatou-se viés desinflacionário em países desenvolvidos, bem como grandes economias dando indícios críveis de fim do ciclo de contração monetária, apesar da comunicação ainda *hawkish* de seus bancos centrais objetivando a contenção das expectativas para a inflação a médio e longo prazo.

Ainda nos Estados Unidos, os juros têm sido mantidos no intervalo entre 5,25% e 5,50%, à medida que os dados sobre atividade econômica seguem sendo monitorados pelo Federal Reserve (FED, Banco Central dos Estados Unidos). Gradualmente, tem sido observada desaceleração da economia americana, com destaque aos dados de mercado de trabalho, variável determinante para se analisar o nível de atividade. A inflação, apesar de ainda estar acima da meta devido a resiliência da economia, reduziu de quase 9,00% em junho de 2022 para 3,20% na medição de outubro de 2023, com seu núcleo continuando a apresentar quedas mensais desde setembro de 2022. Nesse contexto, as expectativas do mercado tanto sobre o fim ou não do atual ciclo de aperto monetário, quanto sobre o

*timing* de início do ciclo de corte de juros, têm melhorado, o que animou os mercados mundo afora.

Na Europa, o Banco Central da Inglaterra e o Banco Central Europeu (ECB, na sigla em inglês) seguiram a mesma linha do FED, optando por não aumentar mais as taxas de juros, sendo que, no caso do ECB, essa decisão interrompeu um ciclo de dez altas consecutivas. No que diz respeito à inflação, a tendência é semelhante à norte-americana. Como exemplo, na Alemanha, a inflação mostrou importante arrefecimento nos últimos 3 meses, passando de 6,14%, no acumulado de 12 meses, para 3,17%. O mesmo ocorreu no Reino Unido no último mês, que passou de 6,30% em setembro para 4,70% em outubro.

Apesar da postura cautelosa dos bancos centrais, a redução da pressão inflacionária incentivou os investidores a anteciparem de forma otimista a tendência das taxas de juros em escala global para o próximo ano. Algumas previsões sugerem possíveis cortes no segundo trimestre de 2024. Importante ressaltar que mesmo com o possível início do afrouxamento das políticas monetárias no próximo ano, os juros ainda devem permanecer em patamares restritivos e o ambiente econômico pode se mostrar menos dinâmico.

Como consequência dos eventos descritos anteriormente, a curva de juros norte-americana teve um fechamento acentuado. A taxa de juros da *Treasury* de 10 anos, por exemplo, que beirou 5,00% a.a. em outubro, reduziu significativamente, para 4,27% em novembro e continuou caindo para perto de 4,10% no início de dezembro. Esse mesmo

movimento foi observado em diversos países desenvolvidos, animando os mercados.

No Brasil, apesar das desconfianças acerca da sustentabilidade fiscal, o mercado também foi beneficiado pelos ventos positivos vindos do exterior. No mês, houve a entrada de mais de 21,00 bilhões de reais de capital estrangeiro na bolsa brasileira, sendo o maior volume desde março de 2022. Como resultado, o IBOV registrou alta de 12,54% no mês, sendo a maior variação desde novembro de 2020. O IFIX, por outro lado, não se beneficiou diretamente da entrada maciça de capital estrangeiro, haja vista que esse é um mercado ainda preponderantemente doméstico, e obteve alta mais modesta, de apenas 0,66%. Entretanto, em termos de variáveis, domésticas apenas, o atual movimento de corte de juros deve influenciar positivamente tanto na cotação desses ativos no mercado secundário, quanto nas reavaliações patrimoniais que devem ser divulgadas pela maior parte dos fundos entre os meses de dezembro e janeiro. Pelo lado das cotações, vale lembrar que os ativos de renda variável ganham atratividade frente à renda fixa em cenários de corte de juros. Já com relação às reavaliações, isso ocorre devido à probabilidade de redução na taxa de desconto utilizada na elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis.

No âmbito das leituras econômicas nacionais, o cenário inflacionário continua a mostrar indicadores favoráveis. Em consonância com essa perspectiva, no início do mês, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom), conforme previamente sinalizado, realizou um novo corte de 50 bps na taxa Selic, que atingiu 12,25% ao ano. Como evento subsequente, houve novo corte da mesma



**TGAR11**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

magnitude na reunião do início de dezembro, fazendo com que o ano se encerre com uma Selic em 11,75% a.a., alinhado às expectativas do mercado.

Ainda no final do mês, o conselho curador do FGTS anunciou a destinação de R\$ 97,15 bilhões para a construção de 339 mil unidades vinculadas ao programa MCMV em 2024. O orçamento veio em linha com as expectativas do mercado e com o orçamento final de 2023, após suplementação de R\$ 28,86 bilhões ocorrida em julho. A meta do Governo é de construir 2,00 milhões de moradias pelo programa até o ano de 2026, medida que pode continuar impulsionando o setor habitacional.

Por fim, destacamos que a gradual redução das taxas de juros está contribuindo para criar um ambiente cada vez mais favorável para investimentos em fundos imobiliários e no setor da construção civil. Vale ressaltar que, geralmente, aqueles que se posicionam antecipadamente tendem a se beneficiar em maior parte das transições de ciclos econômicos.





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

# TGAR IN LOCO

## PORTAL DO SOL GREEN E GARDEN



O Portal do Sol é um condomínio fechado de alto padrão localizado na cidade de Goiânia (GO). O empreendimento, que possui 1280 lotes com áreas que vão de 360 m<sup>2</sup> até mais de 2.000 m<sup>2</sup>, foi lançado em abril de 2010 e integralizado pelo Fundo em julho de 2020. O Fundo detém uma participação societária de 22% no condomínio, e ao final de novembro, o ativo correspondia a 1,85% do patrimônio líquido (PL) do TG Ativo Real.

O empreendimento está situado ao lado do Goiânia Golf e possui em suas instalações uma academia de ginástica, piscina coberta com raia, quadra poliesportiva, pista para caminhada, dois playgrounds, três quadras de tênis, dois campos de futebol, horta comunitária, estações de ginástica e um bosque privativo com trilhas ecológicas.

Por fim, em setembro de 2023, foi realizado o lançamento de mais 277 lotes no empreendimento, gerando um VGV adicional de, aproximadamente, R\$ 85 milhões.

### Informações Gerais

Quantidade de unidades	Obras	Vendas
1.280	100%	80%
VGV Total (R\$)	VGV %TGAR (R\$)	Área privativa
528 MM	118 MM	740.841 m <sup>2</sup>
TIR		
2,29% a.m.		



\*Página atualizada bimestralmente.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

Nesta seção, são apresentadas as atualizações em relação aos ativos do Fundo que se destacaram durante o mês. Para mais informações, ver seção "Detalhamento de Ativos".

### Loteamento

Em novembro foi emitido o Termo de Verificação de Obra (TVO) para o empreendimento Jardim Scala, loteamento residencial localizado na cidade de Trindade (GO). O TVO é um documento emitido pela prefeitura após a conclusão das obras e que representa a entrega do empreendimento ao município. Ao final do mês, o ativo era responsável por 0,30% do PL do TG Ativo Real e estava com mais de 90% das unidades comercializadas.

Com relação às vendas, no consolidado mensal, foram comercializadas 234 unidades, o que resultou em R\$ 18,24 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Residencial Jardim Europa, com 52 vendas, resultando em R\$ 1,86 milhão de VGV vendido; (ii) Parque Ecológico Nunes Neto, com 42 vendas, resultando em R\$ 3,48 milhões de VGV vendido; (iii) Esmeralda do Tapajós, com 30 vendas, resultando em R\$ 2,84 milhões de VGV vendido; (iv) Cidade Viva Campo Verde, com 12 vendas, resultando em R\$ 1,53 milhão de VGV vendido; e (v) Residencial Cidade Nova I, com 18 vendas, resultando em R\$ 1,27 milhão de VGV vendido.

### Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas

47 unidades, o que resultou em R\$ 6,32 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Alvorá Villágio, com 8 vendas, totalizando R\$ 782 mil de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 94 unidades, resultando em R\$ 5,46 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar do Norte, com 22 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,39 milhão de VGV vendido.

### Incorporação

No consolidado mensal foram comercializadas 62 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 20,02 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Parque dos Ingleses Liverpool, com 8 vendas, resultando em R\$ 3,25 milhões de VGV vendido; (ii) Link Clube House, com 7 vendas, resultando em R\$ 3,12 milhões de VGV vendido; (iii) Art Haus, com 7 vendas, resultando em R\$ 2,42 milhões de VGV vendido; (iv) Max Ipê, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,01 milhões de VGV vendido; e (v) Parque dos Ingleses Londres, com 4 vendas, resultando em R\$ 1,69 milhão de VGV vendido.

### Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 310 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 11,27 milhões de VGV vendido.

Para mais informações sobre a carteira de Equity do FII TG Ativo Real, veja a seção "Portfólio – Portfólio de Equity".

### Crédito

Conforme mencionado no início deste relatório, no mês, foram adquiridas 13 séries de operações de crédito no valor de R\$ 64,65 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,02% a.a. Abaixo segue detalhamento dos ativos.

R\$ 20,00 milhões do CRI Salinas 3ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Salinas Premium Resort, multipropriedade localizada na cidade de Salinópolis (PA). O empreendimento é composto por 6.894 frações com VGV de R\$ 304,10 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; e (iv) fundo de reserva.

R\$ 25,00 milhões do CRI Blue III 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 3,29 milhões do CRI New York 299ª e 303ª Séries Sênior e Subordinada com remuneração de, respectivamente, IPCA + 10,00% a.a. e IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para realizar a finalização das obras do empreendimento New York Residence, incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). O empreendimento é composto por





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

114 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 175 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária das quotas; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 755 mil do CRI Vangarden 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras da incorporação vertical denominada "Vangarden Living", localizada em Uberlândia (MG). O empreendimento é composto por 88 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 66 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 265 mil do CRI Green Life 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Green Life Residence, incorporação vertical localizada na cidade de Santo Amaro da Imperatriz (SC). O empreendimento é composto por 144 unidades e possui um VGV de R\$ 40 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 2,68 milhões do CRI Gran Paradiso 4ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada com o objetivo de financiar as obras do empreendimento Gran Paradiso Campos do Jordão Resort, multipropriedade localizada na cidade de Campos do Jordão (SP). O projeto é composto

por 3.718 unidades e possui um VGV de R\$ 263 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fundo de obras; e (v) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 2,01 milhões do CRI Moov 1ª e 2ª Séries Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Moov Smart Home, incorporação vertical localizada na cidade de Cuiabá (MT). A operação é composta por 84 unidades e possui um VGV de R\$ 37 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 786 mil do CRI Yes 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Yes Ideal Living Jundiáí, incorporação vertical localizada em Jundiáí (SP). A operação é composta por 116 unidades e possui um VGV de R\$ 39,98 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 6,91 milhões do CRI Blue IV 2ª Série Mezanino com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 2,00 milhões do CRI Blue V 3ª Série Subordinada

com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 2,38 milhões do CRI Torres de Paris 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Torres de Paris, incorporação vertical residencial e comercial localizada na cidade de Nova Mutum (MT). O empreendimento é composto por 92 unidades residenciais e 6 comerciais, resultando em um VGV de R\$ 43,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) aval; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de obras.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## DADOS GERENCIAIS

### Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 1,68% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,43 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,18%, ou 15,16% em termos anualizados.

### Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
dez/22	R\$ 122,00	R\$ 1.681.709.044,37	R\$ 127,78	R\$ 1.761.315.567,81
jan/23	R\$ 119,00	R\$ 1.640.355.543,28	R\$ 126,81	R\$ 1.747.957.077,43
fev/23	R\$ 113,20	R\$ 1.560.405.441,17	R\$ 125,31	R\$ 1.727.306.613,92
mar/23	R\$ 113,45	R\$ 1.563.851.566,26	R\$ 123,09	R\$ 1.696.716.174,78
abr/23	R\$ 112,40	R\$ 1.549.377.840,88	R\$ 121,69	R\$ 1.677.423.250,22
mai/23	R\$ 121,38	R\$ 1.673.162.654,14	R\$ 120,41	R\$ 1.659.847.157,62
jun/23	R\$ 121,71	R\$ 1.677.711.539,26	R\$ 119,48	R\$ 1.647.016.644,13
jul/23	R\$ 122,86	R\$ 1.693.563.714,68	R\$ 118,03	R\$ 1.626.948.102,10
ago/23	R\$ 122,57	R\$ 1.689.566.209,58	R\$ 116,34	R\$ 1.603.707.468,82
set/23	R\$ 128,19	R\$ 1.767.035.101,62	R\$ 114,63	R\$ 1.580.078.952,49
out/23	R\$ 120,34	R\$ 1.658.826.773,77	R\$ 112,93	R\$ 1.556.741.990,59
nov/23	R\$ 120,89	R\$ 1.666.408.248,97	R\$ 111,49	R\$ 1.536.775.352,97

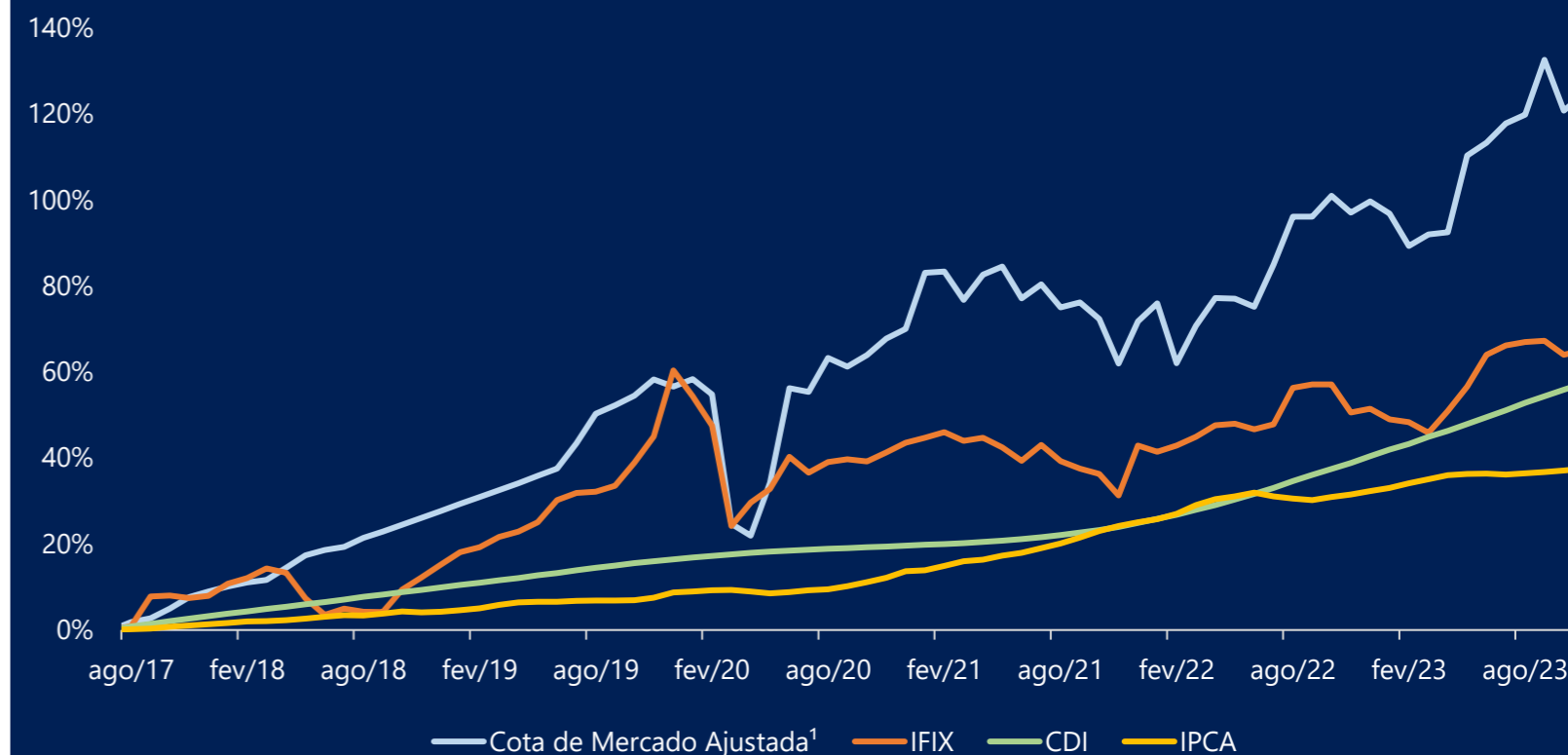
### Histórico de Rentabilidade – Retorno Total<sup>1</sup>

Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	1,86%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
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%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
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%
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%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%		13,18%	130,04%

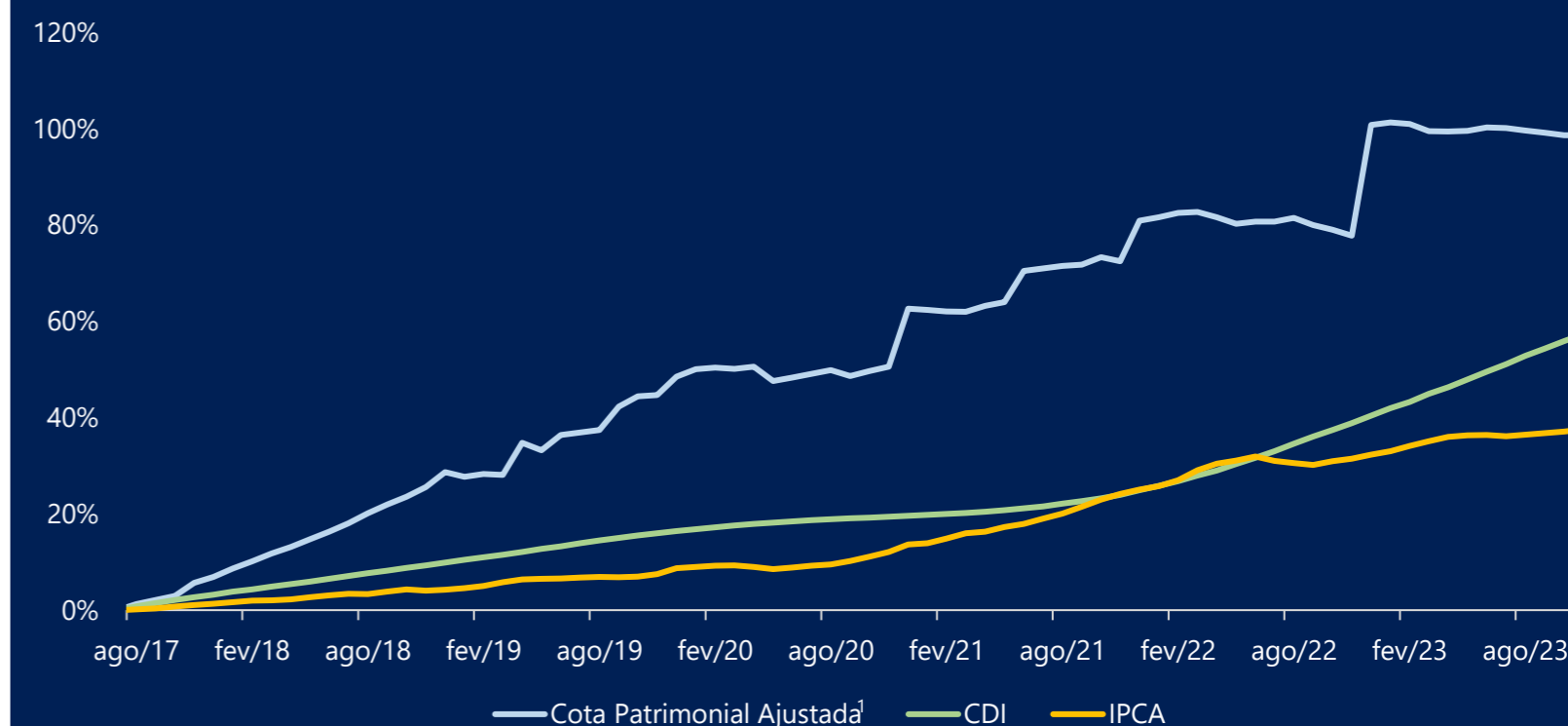
<sup>1</sup>Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.

\*Início da listagem do Fundo na B3.

### Retorno Acumulado – Cota de Mercado



### Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



<sup>1</sup>Considera a variação da cota + distribuição de rendimentos.





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

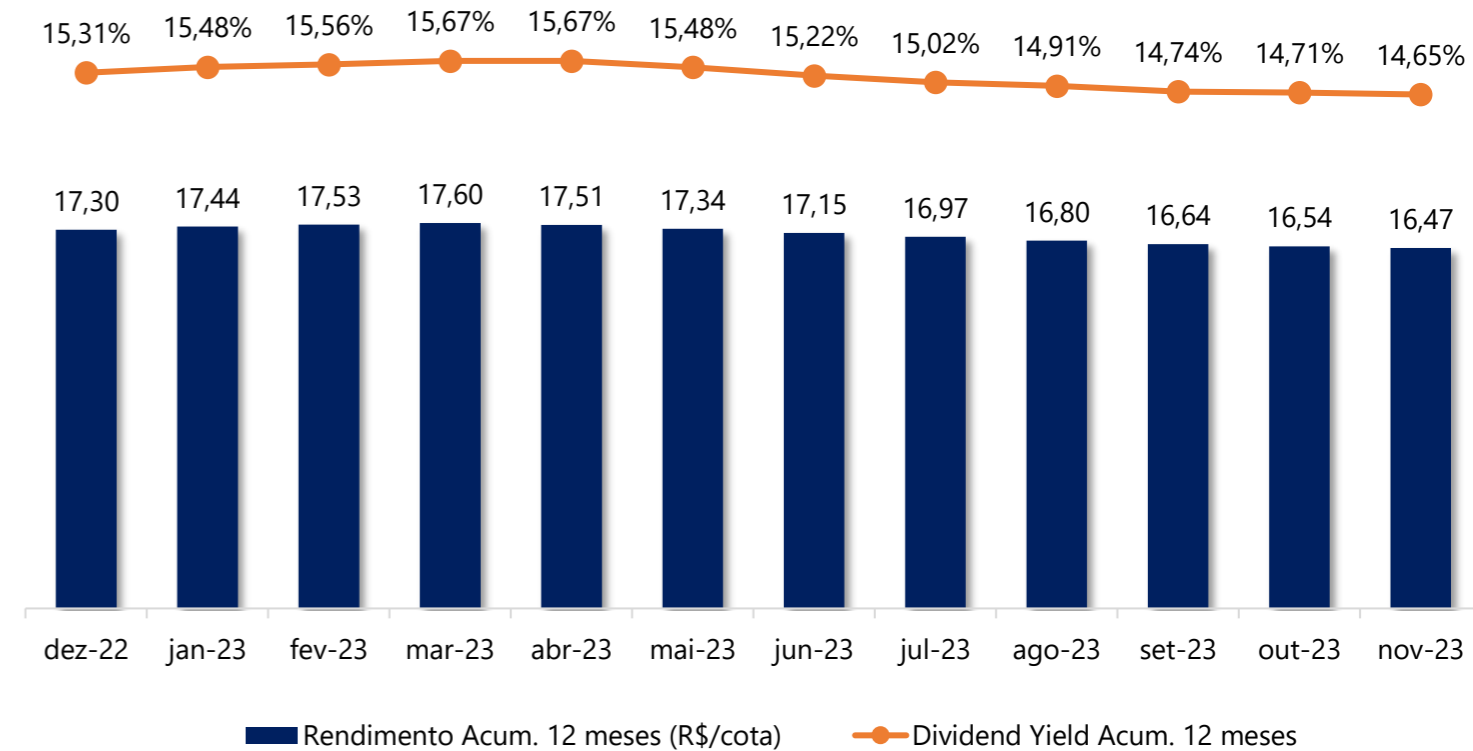
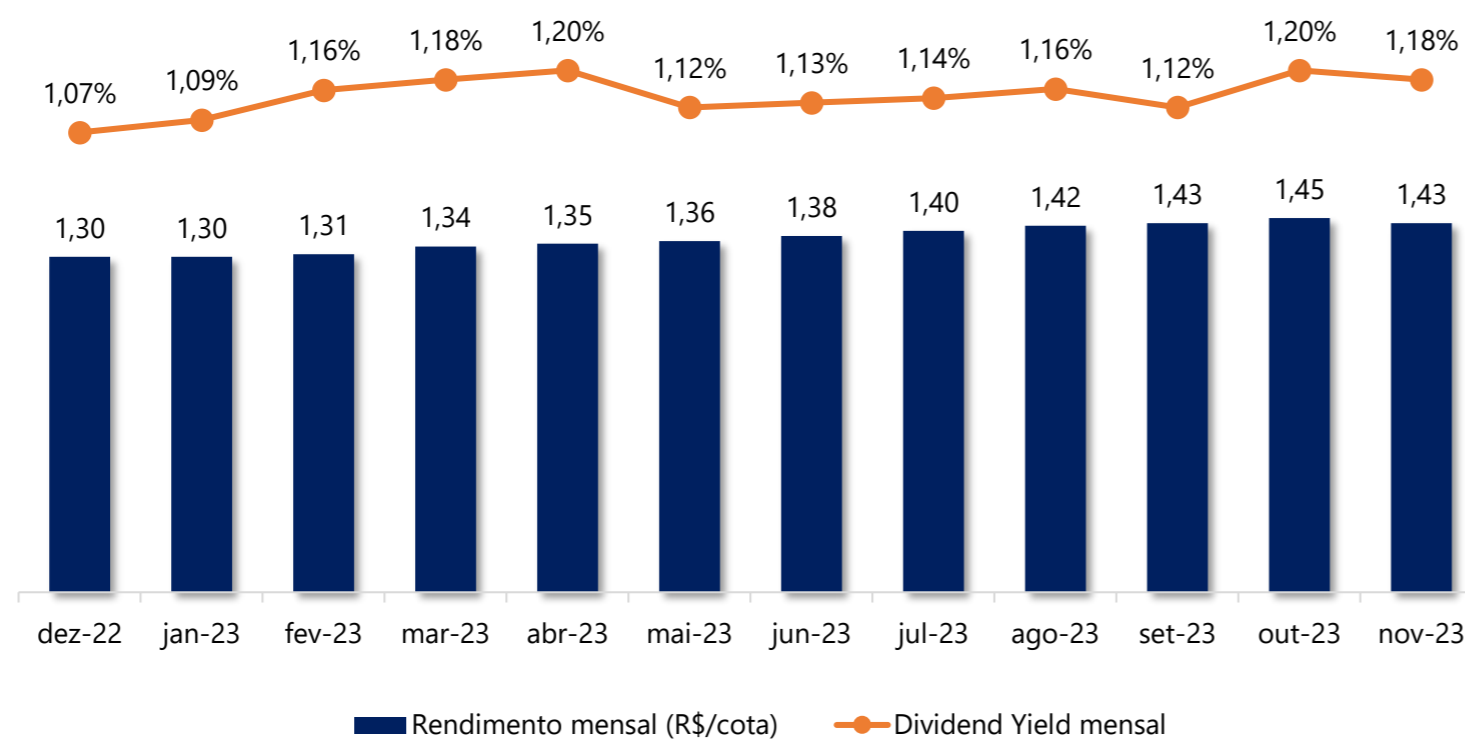
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

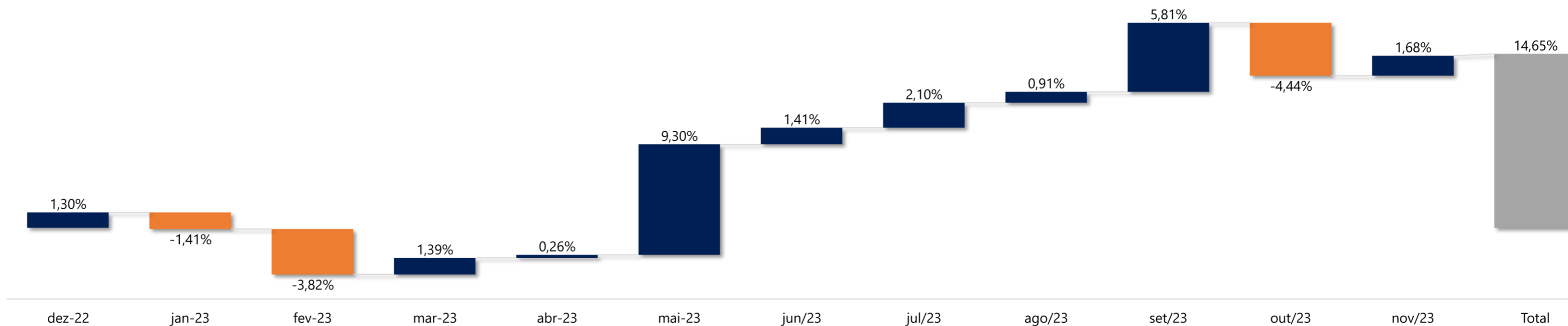
RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

# DADOS GERENCIAIS

## Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



## Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses\*



\*Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## DADOS GERENCIAIS

### Liquidez

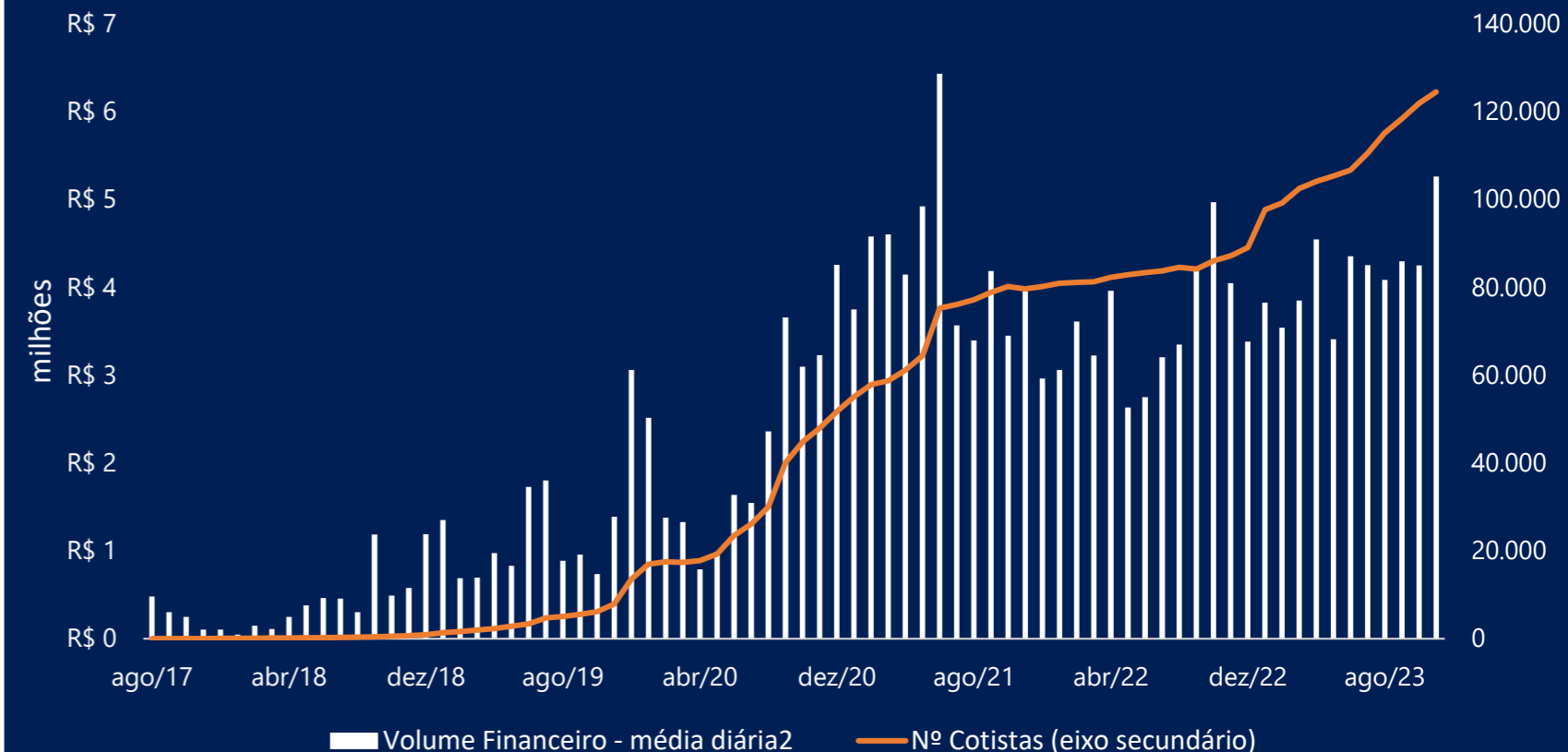
O Fundo encerrou o mês de novembro com 124.930 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 2,51% frente ao mês anterior e um aumento de 43,30% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 105,23 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 5,26 milhões por dia.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,40%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,35%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

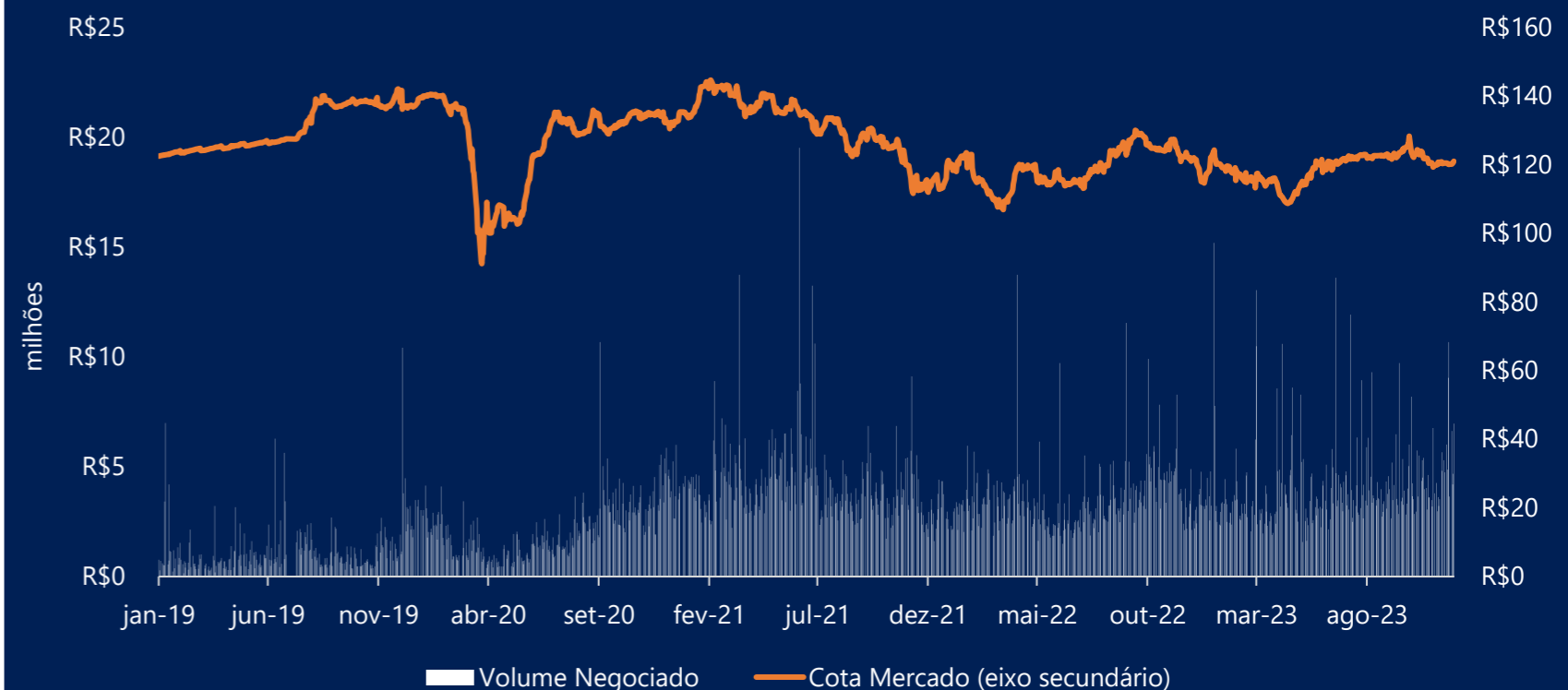
### Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
dez/22	13.784.500	89.028	R\$ 71.000.647	R\$ 3.380.983	4,35%
jan/23	13.784.500	97.650	R\$ 84.145.413	R\$ 3.824.791	5,08%
fev/23	13.784.500	99.221	R\$ 63.704.394	R\$ 3.539.133	3,99%
mar/23	13.784.500	102.504	R\$ 88.536.397	R\$ 3.849.409	5,56%
abr/23	13.784.500	103.902	R\$ 81.794.990	R\$ 4.544.166	5,37%
mai/23	13.784.500	105.339	R\$ 74.976.742	R\$ 3.408.034	4,65%
jun/23	13.784.500	106.679	R\$ 91.412.366	R\$ 4.352.970	5,52%
jul/23	13.784.500	110.239	R\$ 89.316.673	R\$ 4.253.175	5,31%
ago/23	13.784.500	114.873	R\$ 93.962.023	R\$ 4.085.305	5,57%
set/23	13.784.500	118.820	R\$ 85.932.282	R\$ 4.296.614	5,04%
out/23	13.784.500	121.875	R\$ 89.326.403	R\$ 4.253.638	5,29%
nov/23	13.784.500	124.930	R\$ 105.234.080	R\$ 5.261.704	6,35%

### Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



### Volume Negociado e Cota de Mercado







TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## DADOS GERENCIAIS

### Resultados

Em novembro, a classe de Equity foi responsável por 97,05% das receitas do TG Ativo Real. No decorrer do ano esse resultado foi sendo impulsionado, devido, principalmente, ao nível de maturação dos ativos que compõem essa classe.

Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que os rendimentos dos próximos 3 meses se situem entre R\$ 1,30 e R\$ 1,50 por cota.

**A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

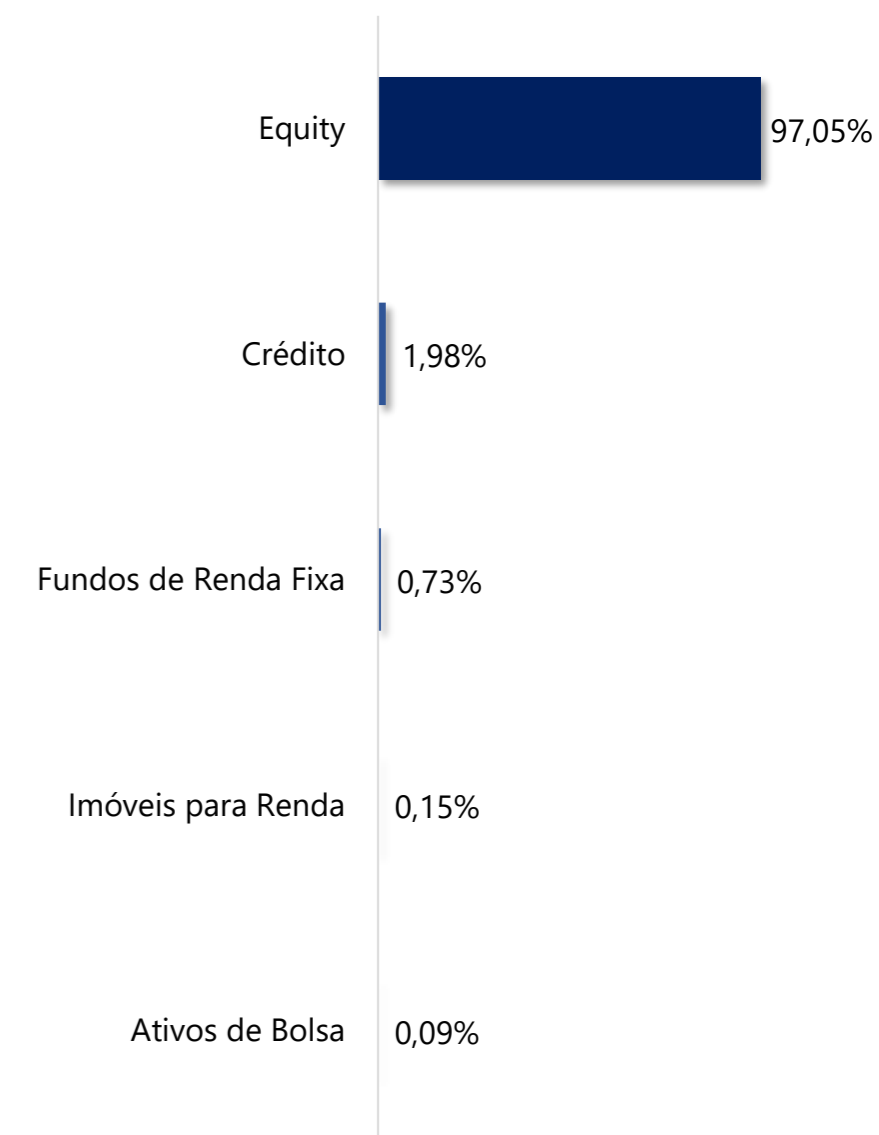
Demonstrativo de Resultado	set/23	out/23	nov/23	2023/1	2023/2
<b>1. Receitas</b>	<b>18.433.121</b>	<b>24.477.308</b>	<b>25.680.661</b>	<b>118.411.657</b>	<b>118.141.474</b>
1.1 Crédito	6.189	5.904	508.043	11.523.125	836.581
1.2 Equity	17.703.698	24.302.160	24.923.572	105.205.046	116.082.554
1.3 Imóveis para Renda	-	77.700	38.850	239.930	196.209
1.4 Fundos de Renda Fixa	694.929	62.951	22.989	1.303.320	887.133
1.5 Ativos de Bolsa	28.305	28.592	28.592	140.237	138.998
<b>2. Despesas</b>	<b>-2.380.446</b>	<b>-2.122.985</b>	<b>-2.231.323</b>	<b>-13.122.957</b>	<b>-11.236.479</b>
2.1 Taxa de Administração	-184.789	-162.022	-169.061	-950.855	-849.533
2.2 Taxa de Gestão	-1.944.857	-1.716.774	-1.891.953	-9.898.150	-9.072.946
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas <sup>1</sup>	-250.799	-244.190	-170.310	-2.273.951	-1.314.001
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>16.052.676</b>	<b>22.354.322</b>	<b>23.449.337</b>	<b>105.288.700</b>	<b>106.904.995</b>
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,16	1,62	1,70	7,64	7,76
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>19.711.836</b>	<b>19.987.526</b>	<b>20.286.547</b>	<b>110.827.393</b>	<b>98.858.199,45</b>
4.1 Distribuição por cota	1,43	1,45	1,43	8,04	7,13

<sup>1</sup>Incluem: custódia, auditoria, formadores de mercado, impostos, comissões e outras despesas.

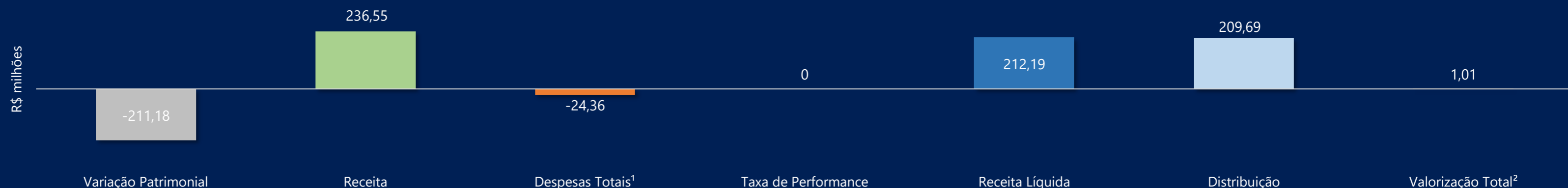
\*O Fundo possuía, no fechamento de novembro, um resultado acumulado e não distribuído no valor de R\$ 0,60 por cota.

### Receitas por Tipologia

Considera todas as fontes de receita - novembro de 2023



### Detalhamento de Resultados – 2023



<sup>1</sup> Despesas totais já consideram taxa de performance.

<sup>2</sup> Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# PORTFÓLIO

## Portfólio Consolidado

### Quantidade de Ativos

Total

175

Equity

159

Loteamento: 115  
Incorporação: 38  
Multipropriedade: 4  
Shopping: 1  
Imóvel para Renda: 1

Crédito

14

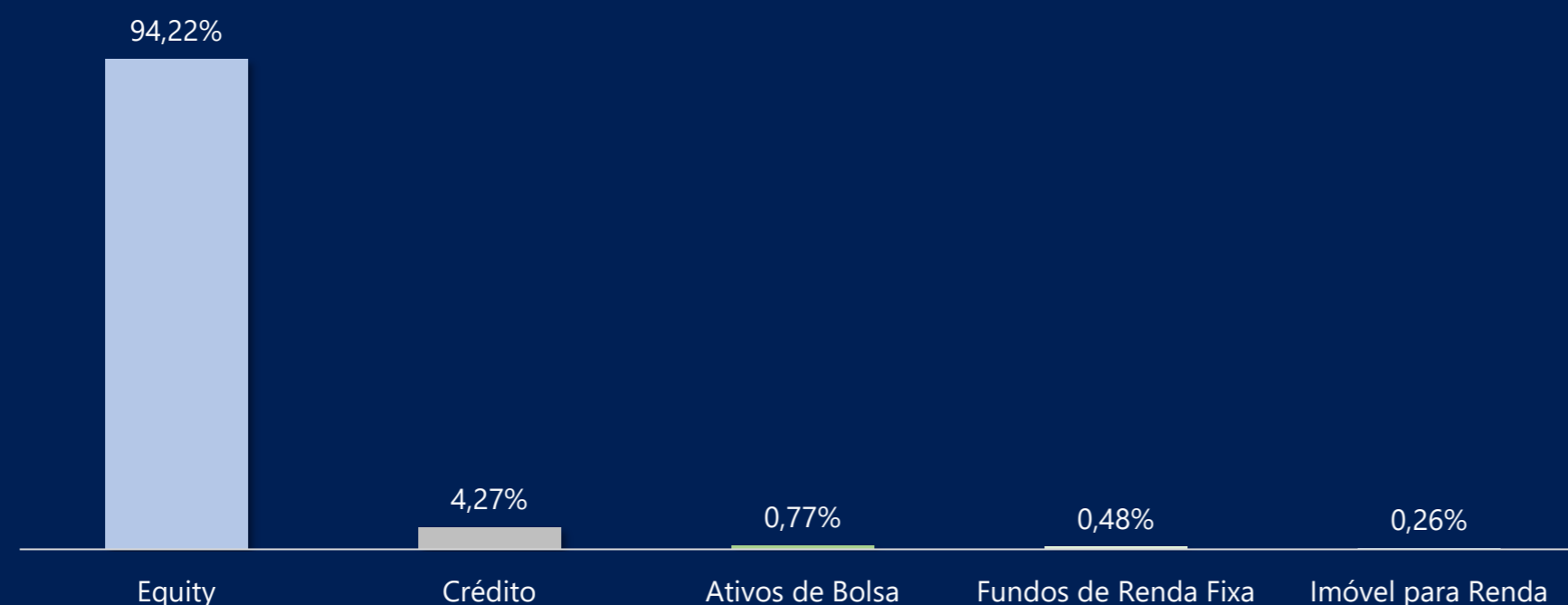
Estratégia Core: 13  
Estratégia Tática: 1

Ativos de Bolsa

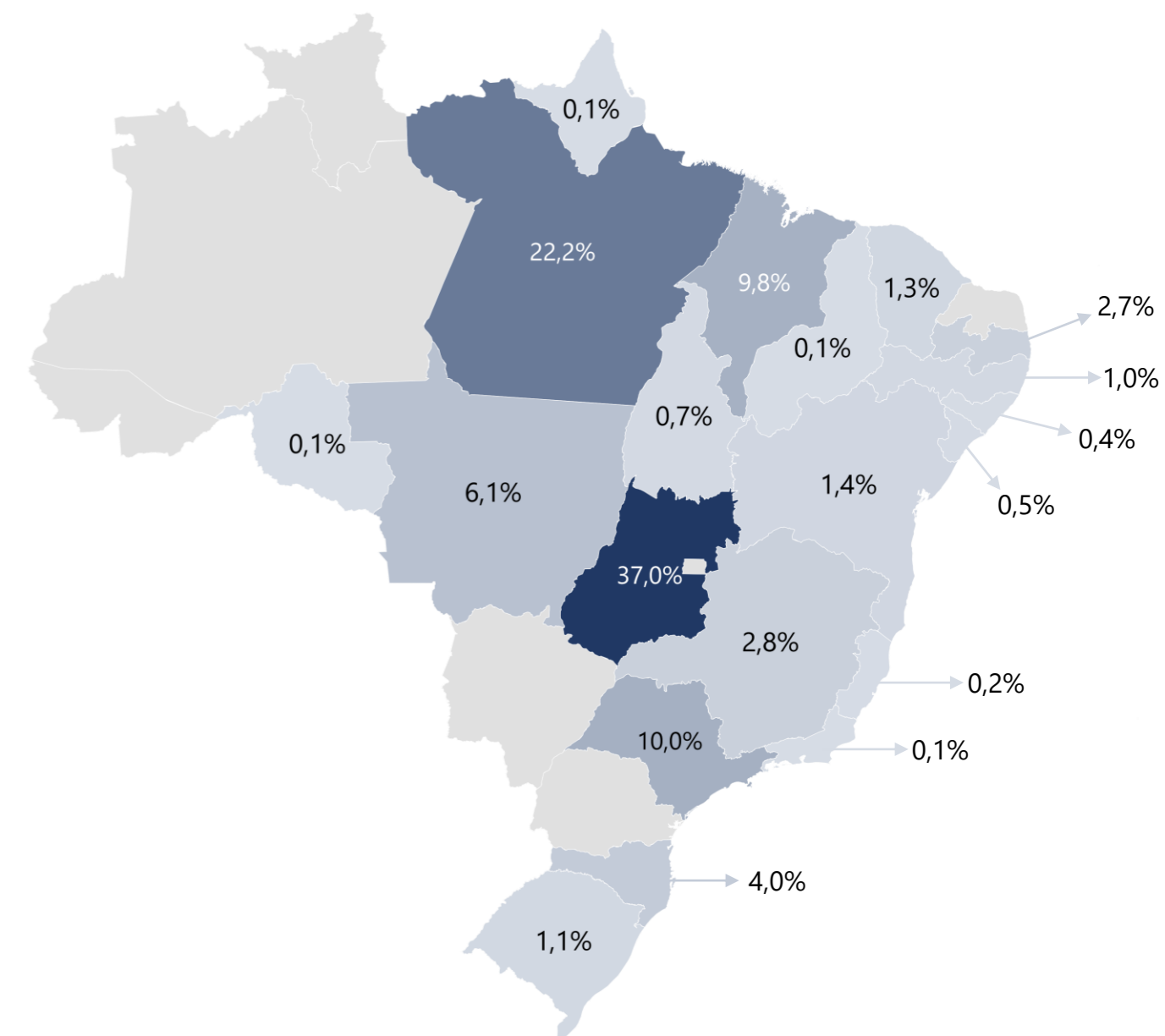
2

FIIs: 1  
Ações: 1

### Distribuição do PL por Classe de Ativos



### Diversificação Geográfica (% do PL)







TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

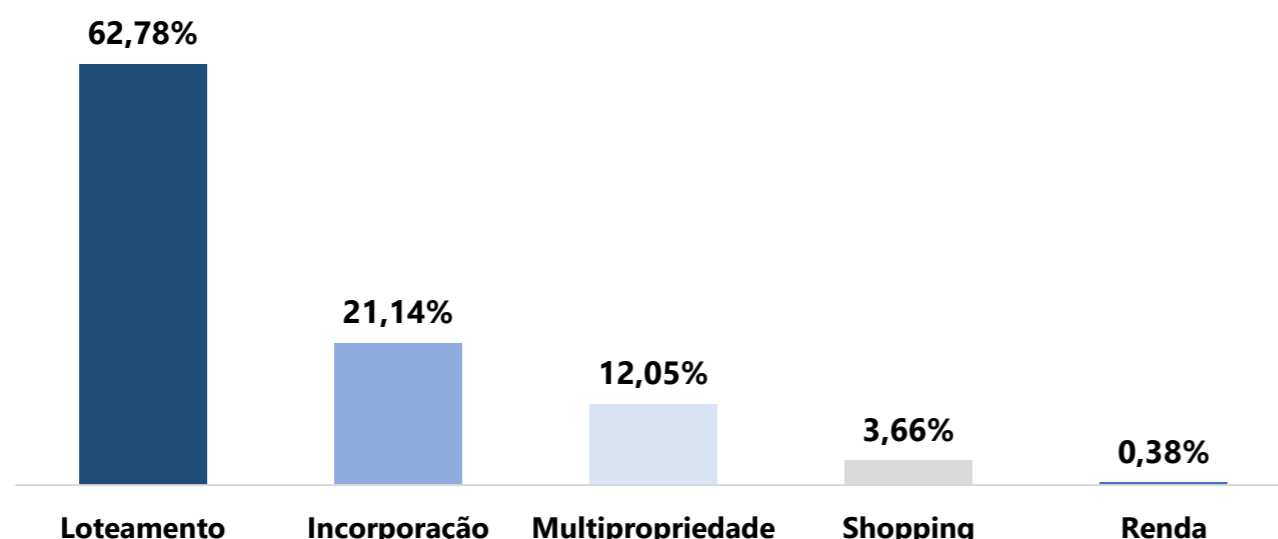
RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

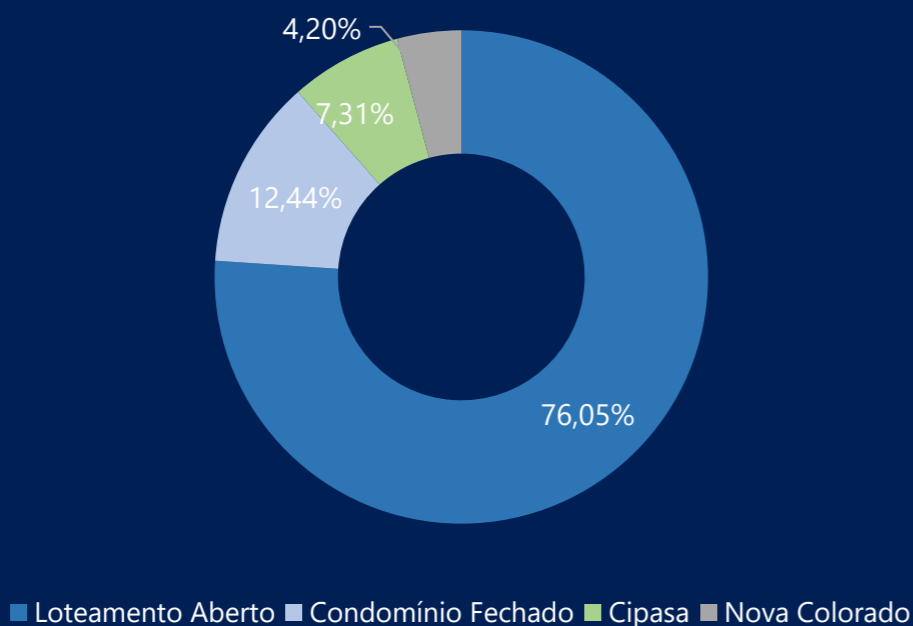
Os 159 ativos de *equity* são divididos em 115 loteamentos, 38 incorporações, 4 multipropriedades, 1 shopping e 1 imóvel para renda. Os empreendimentos estão localizados em 21 estados e possuem valor contábil somado de R\$ 1,57 BI.

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia

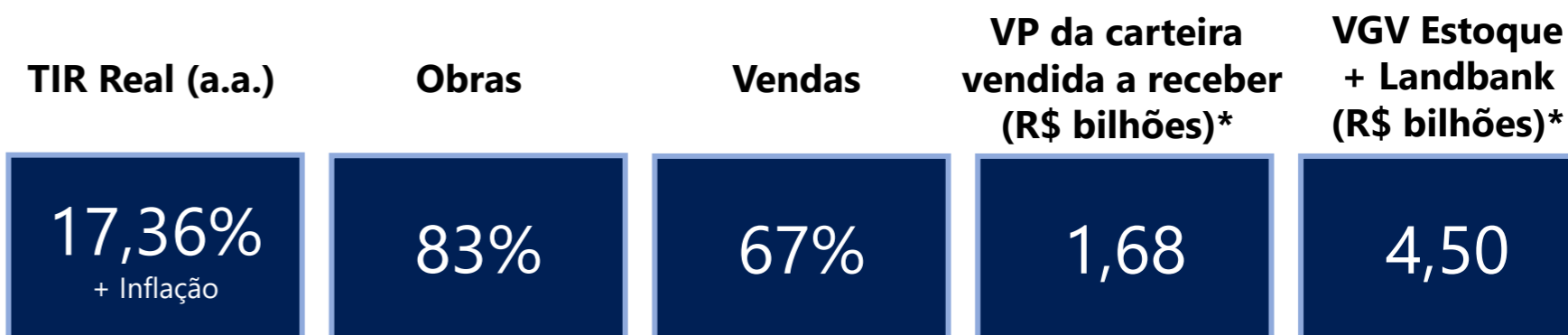


Distribuição da carteira de *Equity*

### Segmentação da Estratégia de Loteamento



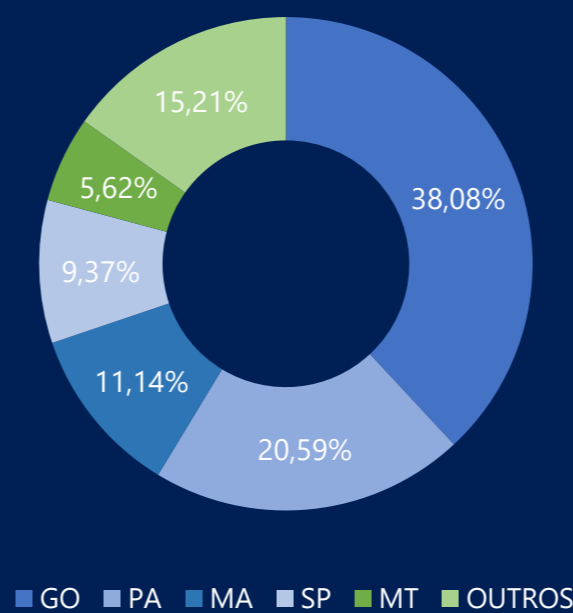
## Indicadores Consolidados da Carteira de Equity



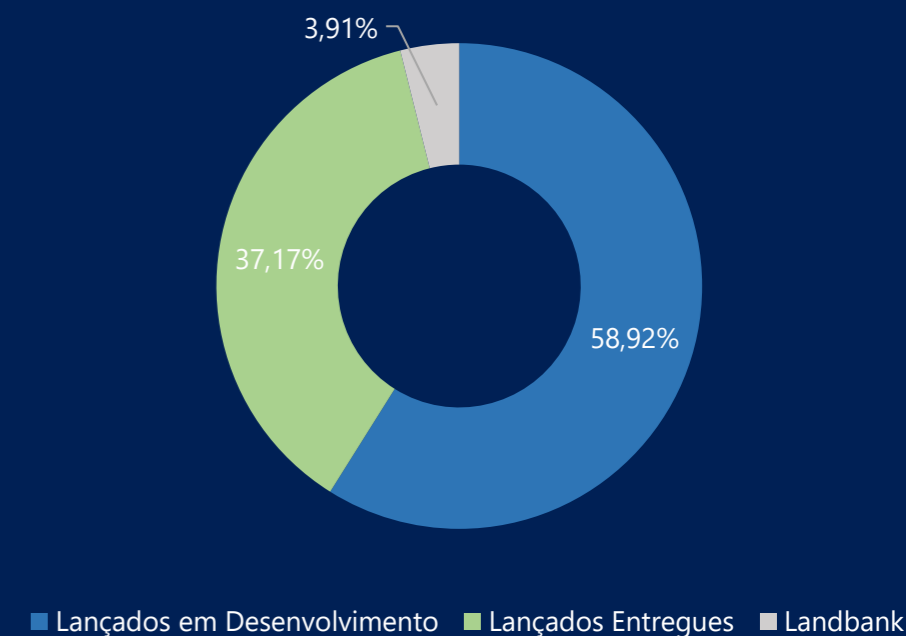
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,32%	17,10%	1.787.574.327	94%	77%
Incorporação	1,28%	16,50%	285.705.059	62%	51%
Multipropriedade	1,58%	20,76%	233.496.132	60%	66%
Shopping	1,19%	15,25%	24.615.256	100%	n/a

\* Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados](#) do 2T23.

### Por Estado



### Por Fase





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

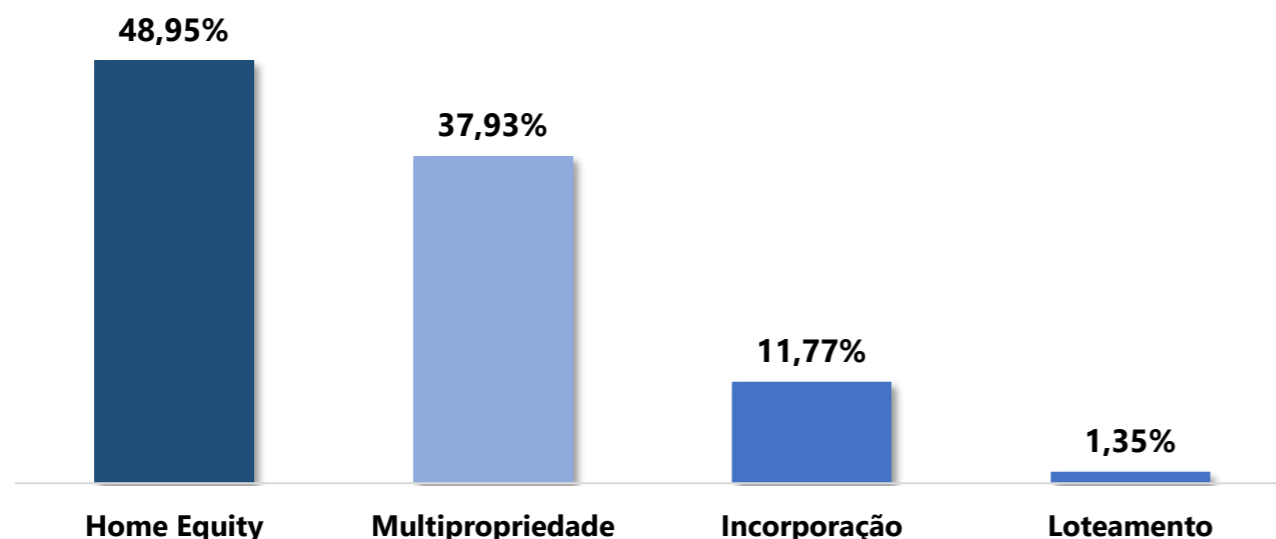
GLOSSÁRIO

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 14 operações de crédito, representando 4,47% do PL do TG Ativo Real.

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



## Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

### Taxa Média Real de Juros

10,53% a.a.  
+ inflação

### Razão de Fluxo Mensal

802%

### Razão de Saldo Devedor

156%

### LTV

48%

### Duration (anos)

2,68

### Obras

87%

### Vendas

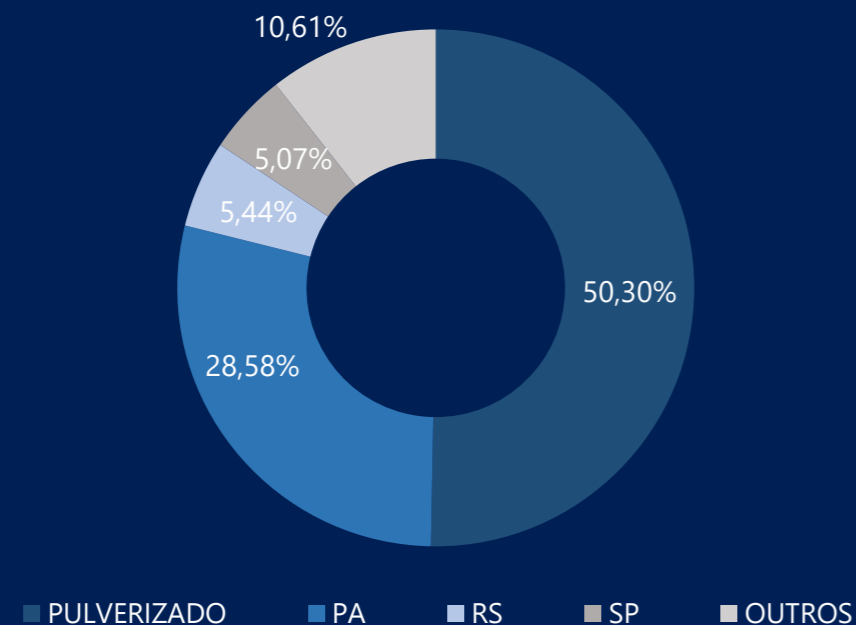
75%

\*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas.

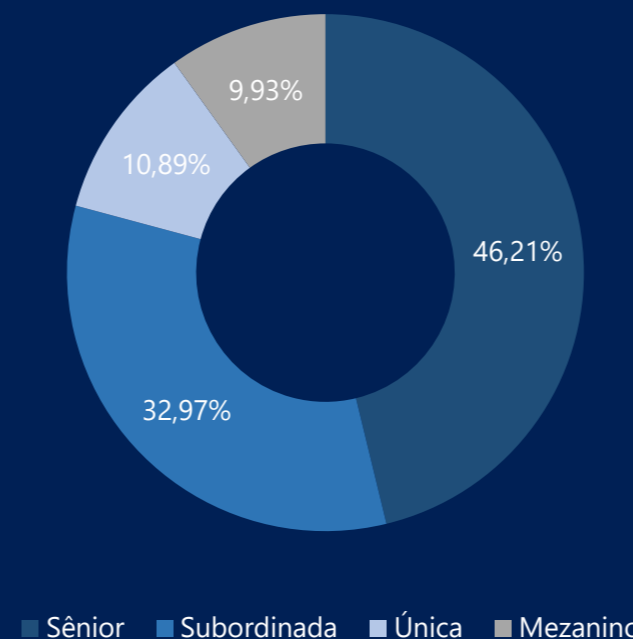
<sup>1</sup>Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

#### Por Localização



#### Por Classe



#### Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,61%	24.806.309	n/a	n/a	42%	3,31	n/a	n/a
2	Salinas	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	1,28%	19.645.399	n/a	146%	67%	1,80	80%	100%
3	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,44%	6.827.434	n/a	n/a	45%	3,19	n/a	n/a
4	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,24%	3.737.509	1200%	201%	50%	2,05	95%	100%
5	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,17%	2.688.597	249%	152%	23%	3,44	44%	59%
6	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,16%	2.393.674	n/a	137%	18%	3,19	78%	43%
7	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,15%	2.289.273	n/a	220%	28%	1,08	51%	73%
8	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,13%	2.012.380	n/a	n/a	27%	3,64	n/a	n/a
9	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,07%	1.000.594	n/a	122%	49%	1,07	51%	73%
10	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,05%	793.202	n/a	170%	66%	2,98	83%	74%
11	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,05%	755.780	n/a	131%	34%	2,84	71%	49%
12	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,04%	589.659	n/a	170%	44%	3,42	73%	37%
13	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	264.875	n/a	144%	19%	1,96	39%	42%
		Total	-	-	-	-	10,53%	-	4,41%	67.804.685	802%	157%	48%	2,68	75%	87%

### ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
14	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,06%	925.322	184%	170%	50%	2,62	95%	100%
		Total	-	-	-	-	7,50%	-	0,06%	925.322	184%	170%	50%	2,62	95%	100%



**TGAR11**

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
15	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	6,34%	1,19%	95%	93%
16	Residencial Setor Solange	Trindade	GO	5,05%	0,78%	44%	93%
17	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	4,59%	1,80%	85%	100%
18	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz	MA	3,97%	1,12%	86%	100%
19	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	3,00%	1,53%	95%	100%
20	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz	MA	2,95%	1,11%	68%	95%
21	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	2,71%	0,77%	65%	70%
22	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,89%	1,42%	53%	100%
23	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia	GO	1,85%	2,29%	80%	100%
24	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Paraupebas	PA	1,84%	2,59%	86%	100%
25	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	1,73%	0,89%	71%	100%
26	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,50%	1,03%	81%	93%
27	Residencial Benjamin	Hidrolândia	GO	1,37%	1,07%	94%	88%
28	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	1,29%	1,56%	99%	100%
29	Residencial Jardim Scala	Trindade	GO	1,19%	0,70%	93%	100%
30	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis	PA	1,17%	1,86%	91%	100%
31	Residencial Valle do Açaí	Açailândia	MA	1,14%	1,31%	79%	100%
32	Vila Carnaúba	Cruz	CE	0,98%	1,48%	35%	72%
33	Residencial Laguna	Trindade	GO	0,89%	1,33%	90%	100%
34	Residencial Masterville Juína	Juína	MT	0,86%	0,84%	71%	100%
35	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,85%	1,22%	22%	23%
36	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,77%	0,88%	60%	100%
37	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	0,75%	0,72%	25%	42%
38	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,75%	1,83%	27%	80%
39	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande	PB	0,69%	1,42%	75%	100%
40	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,67%	1,10%	70%	79%
41	Parque 47	Araguaína	TO	0,66%	1,46%	24%	45%
42	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás	GO	0,54%	1,12%	41%	79%
43	Residencial Maria Madalena	Turvânia	GO	0,52%	1,67%	99%	100%
44	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande	PB	0,51%	1,68%	50%	49%
45	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,48%	0,95%	48%	20%
46	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste	MT	0,47%	0,99%	74%	100%
47	Guaya	Lorena	SP	0,47%	0,71%	10%	17%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[ESG](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[TGAR NA MÍDIA](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

**TGAR11**[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[ESG](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[TGAR NA MÍDIA](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

48	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão	GO	0,34%	0,88%	87%	100%
49	Residencial Nova Canaã	Trindade	GO	0,11%	1,07%	50%	100%
50	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,06%	0,64%	0%	0%
51	Alvo	Pulverizado	Pulverizado	0,01%	1,03%	100%	100%
52	Terras Alpha III	Senador Canedo	GO	0,01%	0,73%	7%	0%

### EQUITY LOTEAMENTO – CIPASA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-		4,65%	2,29%	-	-
53	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	92%	100%
54	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	64%	100%
55	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	49%	100%
56	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	67%	100%
57	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	74%	100%
58	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	79%	100%
59	Verana Cachoeiro	Cachoeiro de Itapemirim	ES	-	-	85%	100%
60	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	51%	98%
61	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	78%	100%
62	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	97%	100%
63	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
64	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
65	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
66	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
67	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
68	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
69	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
70	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
71	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
72	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
73	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
74	Granja Viana	Barueri	SP	-	-	100%	100%
75	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
76	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
77	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
78	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	97%	100%
79	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
80	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
81	Terras de Santa Marta	São Paulo	SP	-	-	92%	100%
82	Villa D'aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

83	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
84	Parque Alvorada Marilia	Marília	SP	-	-	90%	100%
85	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	99%	100%
86	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
87	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	99%	100%
88	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	100%	100%
89	Bosque do Horto	Jundiaí	SP	-	-	98%	100%
90	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	94%	100%
91	Altavis Aldeia	Santana de Parnaíba	SP	-	-	92%	100%
92	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	95%	100%
93	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	95%	100%
94	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	80%	100%

## EQUITY LOTEAMENTO - NOVA COLORADO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado	-		2,69%	1,22%	-	-
95	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
96	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
97	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
98	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
99	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	100%	100%
100	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
101	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
102	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
103	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	97%	100%
104	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	97%	100%
105	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	98%	100%
106	Luar De Vitória	Santa Luzia	PB	-	-	99%	100%
107	Luar De Santana	Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
108	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
109	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	65%	71%
110	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	95%	100%
111	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
112	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	98%	100%
113	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
114	Luar De Estância	Estância	SE	-	-	89%	100%
115	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
116	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	86%	100%
117	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	90%	88%





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

118	Luar De Arapiraca 2	Lagarto	SE	-	-	95%	100%
EQUITY – INCORPORAÇÃO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
119	Gran Life	Anápolis	GO	4,31%	0,94%	63%	72%
120	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	1,41%	2,41%	12%	39%
121	Alameda Franca	São Paulo	SP	1,32%	1,26%	0%	0%
122	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,17%	0,69%	31%	81%
123	Parque dos Ingleses Liverpool	Sorocaba	SP	0,82%	1,21%	64%	43%
124	Max Buriti	Goiânia	GO	0,78%	0,94%	47%	49%
125	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,78%	1,01%	48%	34%
126	Life In	Goiânia	GO	0,75%	0,53%	32%	70%
127	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,69%	1,00%	55%	71%
128	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	0,69%	1,71%	77%	39%
129	Tempus	Goiânia	GO	0,61%	1,91%	54%	46%
130	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,55%	2,87%	87%	100%
131	Talk Marista	Goiânia	GO	0,53%	1,40%	74%	99%
132	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,51%	1,67%	83%	83%
133	Folks	São Paulo	SP	0,51%	0,87%	4%	43%
134	Linea	Goiânia	GO	0,36%	0,53%	34%	38%
135	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,32%	1,70%	77%	100%
136	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,31%	1,22%	53%	58%
137	B. Great	Goiânia	GO	0,30%	2,00%	47%	19%
138	Le Jardã	Goiânia	GO	0,30%	1,05%	23%	16%
139	Harmonia	São Paulo	SP	0,22%	1,66%	84%	100%
140	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,22%	1,51%	70%	21%
141	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,21%	2,18%	74%	37%
142	Max Ipê	Goiânia	GO	0,21%	1,62%	20%	0%
143	Autem	São Paulo	SP	0,19%	1,98%	100%	100%
144	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,19%	0,35%	98%	100%
145	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,19%	2,25%	72%	0%
146	Art Haus	Goiânia	GO	0,18%	2,90%	87%	22%
147	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,17%	2,06%	59%	22%
148	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,16%	2,06%	82%	17%
149	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,12%	0,74%	77%	64%
150	Nord	São Paulo	SP	0,07%	1,27%	78%	100%
151	Pod	São Paulo	SP	0,06%	1,33%	95%	100%
152	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,05%	1,42%	35%	19%
153	Ventura	São Paulo	SP	0,02%	1,25%	97%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
154	Aqualand	Salinópolis	PA	10,96%	1,77%	59%	58%

## EQUITY – LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
155	Condá	Chapecó	SC	0,67%	2,37%	Incorporação	fev/24
156	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,50%	1,07%	Incorporação	abr/24
157	Parque Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,48%	1,88%	Condomínio	nov/23
158	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,46%	0,57%	Loteamento	jan/25
159	Várzea Grande 2	Várzea Grande	MT	0,46%	1,25%	Loteamento	nov/23
160	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,39%	1,30%	Multipropriedade	mar/24
161	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,27%	1,79%	Multipropriedade	mar/24
162	Chanés	São Paulo	SP	0,17%	0,74%	Incorporação	mar/24
163	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,12%	0,46%	Loteamento	nov/23
164	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,09%	2,45%	Multipropriedade	mar/24
165	Braviello	Sorriso	MT	0,07%	1,62%	Incorporação	fev/24
166	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,06%	1,21%	Loteamento	dez/23
167	TG Land Petrolina	Petrolina	PE	0,04%	0,65%	Loteamento	nov/23
168	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,02%	1,12%	Loteamento	nov/23
169	Masterville Nerópolis	Nerópolis	GO	0,01%	1,04%	Loteamento	abr/24
170	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,01%	1,00%	Loteamento	dez/23
171	Louly	Goiânia	GO	0,01%	1,48%	Incorporação	mar/24

## EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	Cap Rate	Ocupação física	Vacância financeira	Índice de reajuste	Início do contrato	Prazo de contrato	ABL
172	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,23%	9,99%	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913 m²

## EQUITY SHOPPING

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
173	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	3,15%	1,19%	93%	100%

## ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado
174	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,77%	R\$12.748.384,00
175	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,22%	R\$ 3.592.000,00

Nota: As tabelas referentes ao portfólio de *equity* apresentadas no tópico "Detalhamento de ativos" serão atualizadas em periodicidade trimestral.  
Data da última atualização: set/23



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)


[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


GVI	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Gramado (RS)</p> <p>Vencimento: 20/06/2028</p> <p>Série: 575ª e 576ª (Sên.)</p> <p>IF: 21F0950048 / 21F0950049</p>	<p>Coobrigação</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>alienação fiduciária de ações</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de obras</p>

Grupo Cem	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Santa Maria (RS)</p> <p>Vencimento: 20/03/2028</p> <p>Série: 523ª (Sên.)</p> <p>IF: 21D0503168</p>	<p>Alienação fiduciária de quotas da SPE</p> <p>Cessão de direitos creditórios</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de obras</p> <p>Aval</p> <p>Coobrigação</p> <p>Fiança</p>

YES	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Jundiaí (SP)</p> <p>Vencimento: 23/06/2027</p> <p>Série: 36ª (Única)</p> <p>IF: 22G0893940</p>	<p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária Imóvel</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

New York	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Fortaleza (CE)</p> <p>Vencimento: 24/12/2024</p> <p>Série: 299ª e 303ª (Sênior/Subordinada)</p> <p>IF: 21L0967455 / 21L0967496</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Gran Paradiso	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Campos do Jordão (SP)</p> <p>Vencimento: 20/07/2032</p> <p>Série: 4ª (Única)</p> <p>IF: 22I0248837</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Green Life	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Santo Amaro da Impera. (SC)</p> <p>Vencimento: 21/01/2026</p> <p>Série: 2ª (Única)</p> <p>IF: 22I0351653</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Blue IV	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Home Equity</p> <p>Localização: Pulverizado</p> <p>Vencimento: 25/03/2033</p> <p>Série: 2ª (Mezanino)</p> <p>IF: 22L1565004</p>	<p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Blue V	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Home Equity</p> <p>Localização: Pulverizado</p> <p>Vencimento: 15/06/2033</p> <p>Série: 3ª (Subordinada)</p> <p>IF: 23E2053203</p>	<p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)


[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Salinas	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Salinópolis (PA)</p> <p>Vencimento: 20/04/2028</p> <p>Série: 3ª (Subordinada)</p> <p>IF: 22F0636862</p>	<p>Coobrigação</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios alienação fiduciária de ações</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de obras</p>

Blue III	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Home Equity</p> <p>Localização: Pulverizado</p> <p>Vencimento: 14/07/2032</p> <p>Série: 523ª (Sên.)</p> <p>IF: 22J0978144</p>	<p>Alienação fiduciária de quotas da SPE</p> <p>Cessão de direitos creditórios</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de obras</p> <p>Aval</p> <p>Coobrigação</p> <p>Fiança</p>

Torres de Paris	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Nova Mutum (MT)</p> <p>Vencimento: 15/04/2027</p> <p>Série: 1ª (Única)</p> <p>IF: 23J1135495</p>	<p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária Imóvel</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Vangarden	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Uberlândia (MG)</p> <p>Vencimento: 20/04/2027</p> <p>Série: 2ª (Única)</p> <p>IF: 23E1079719</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Moov	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Cuiabá (MT)</p> <p>Vencimento: 24/04/2028</p> <p>Série: 2ª (Única)</p> <p>IF: 23E1206892</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

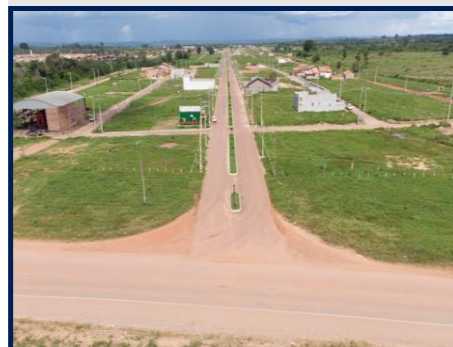
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Pérola do Tapajós



#### Descrição

VGv: R\$ 88,08 milhões  
Localização: Itaituba (PA)  
Quant. de unidades: 1.175  
Área vendável: 56.800 m<sup>2</sup>

### Residencial Cidade Nova II



#### Descrição

VGv: R\$ 74,65 milhões  
Localização: Imperatriz (MA)  
Quant. de unidades: 1.677  
Área vendável: 201.876 m<sup>2</sup>

### Residencial Jardim do Éden



#### Descrição

VGv: R\$ 83,81 milhões  
Localização: Águas Lindas (GO)  
Quant. de unidades: 1.187  
Área vendável: 272.000 m<sup>2</sup>

### Residencial Jardim Europa



#### Descrição

VGv: R\$ 122,63 milhões  
Localização: Formosa (GO)  
Quant. de unidades: 1.845  
Área vendável: 393.426 m<sup>2</sup>

### Parque Benjamim



#### Descrição

VGv: R\$ 31,55 milhões  
Localização: Hidrolândia (GO)  
Quant. de unidades: 425  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

### Residencial Morro dos Ventos



#### Descrição

VGv: R\$ 7,11 milhões  
Localização: Rosário Oeste (MT)  
Quant. de unidades: 119  
Área vendável: 27.845 m<sup>2</sup>

### Residencial Laguna



#### Descrição

VGv: R\$ 15,07 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 199  
Área vendável: 49.200 m<sup>2</sup>

### Cidade Viva Campo Verde



#### Descrição

VGv: R\$ 51,51 milhões  
Localização: Campo Ver. (MT)  
Quant. de unidades: 565  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

### Esmeralda do Tapajós



#### Descrição

VGv: R\$ 115,19 milhões  
Localização: Itaituba (PA)  
Quant. de unidades: 1.350  
Área vendável: 140.000 m<sup>2</sup>

### Residencial Cidade Nova I



#### Descrição

VGv: R\$ 103,71 milhões  
Localização: Imperatriz (MA)  
Quant. de unidades: 2.536  
Área vendável: 599.912 m<sup>2</sup>

### Cidade Viva São Domingos



#### Descrição

VGv: R\$ 19,20 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 191  
Área vendável: 37.440 m<sup>2</sup>

### Loteamento Bandeirantes



#### Descrição

VGv: R\$ 28,15 milhões  
Localização: Curionópolis (PA)  
Quant. de unidades: 575  
Área vendável: 149.000 m<sup>2</sup>





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

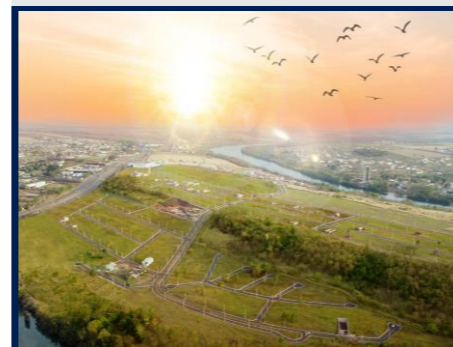
### Park Jardins



#### Descrição

VGv: R\$ 117,48 milhões  
Localização: Açailândia (MA)  
Quant. de unidades: 2.224  
Área vendável: 427.375 m<sup>2</sup>

### Jardim dos Ipês



#### Descrição

VGv: R\$ 109,59 milhões  
Localização: Araporã (MG)  
Quant. de unidades: 1.122  
Área vendável: 337.500 m<sup>2</sup>

### Residencial Jardim Scala



#### Descrição

VGv: R\$ 35,44 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 334  
Área vendável: 57.406 m<sup>2</sup>

### Jardim Tropical



#### Descrição

VGv: R\$ 22,21 milhões  
Localização: Alto Taq. (MT)  
Quant. de unidades: 296  
Área vendável: 76.600 m<sup>2</sup>

### Valle do Açaí



#### Descrição

VGv: R\$ 95,31 milhões  
Localização: Açailândia (MA)  
Quant. de unidades: 2.830  
Área vendável: 599.150 m<sup>2</sup>

### Jardim Walnyza



#### Descrição

VGv: R\$ 32,87 milhões  
Localização: Campi. Gran. (PB)  
Quant. de unidades: 491  
Área vendável: 105.500 m<sup>2</sup>

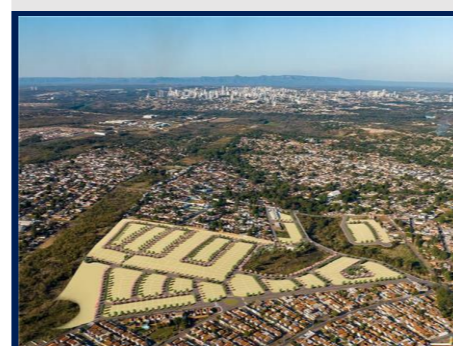
### Residencial Masterville I



#### Descrição

VGv: R\$ 14,16 milhões  
Localização: Nerópolis (GO)  
Quant. de unidades: 169  
Área vendável: 56.157 m<sup>2</sup>

### Vila Aurora



#### Descrição

VGv: R\$ 32,49 milhões  
Localização: Várzea Gran. (MT)  
Quant. de unidades: 498  
Área vendável: 140.000 m<sup>2</sup>

### Parque da Mata



#### Descrição

VGv: R\$ 36,34 milhões  
Localização: Hidrolândia (GO)  
Quant. de unidades: 448  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

### Residencial Monte Carmelo



#### Descrição

VGv: R\$ 39,00 milhões  
Localização: Cristalina (GO)  
Quant. de unidades: 441  
Área vendável: 114.378 m<sup>2</sup>

### Várzea Grande II



#### Descrição

VGv: R\$ 30,82 milhões  
Localização: Várzea Gran. (MT)  
Quant. de unidades: 475  
Área vendável: 96.600 m<sup>2</sup>

### Petrolina



#### Descrição

VGv: R\$ 220 milhões  
Localização: Petrolina (PE)  
Quant. de unidades: 270  
Área vendável: 67.856 m<sup>2</sup>





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

## Jardim dos Pássaros



### Descrição

VGv: R\$ 24,14 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 221  
Área vendável: 80.410 m<sup>2</sup>

## Quinta da Boa Vista



### Descrição

VGv: R\$ 24,06 milhões  
Localização: Pelotas (RS)  
Quant. de unidades: 343  
Área vendável: 85.922 m<sup>2</sup>

## Park Bahia



### Descrição

VGv: R\$ 174 milhões  
Localização: Luiz Eduardo (BA)  
Quant. de unidades: 1.983  
Área vendável: m<sup>2</sup>

## Parque Ecológico Nunes Neto



### Descrição

VGv: R\$ 22,21 milhões  
Localização: Frutal. (MG)  
Quant. de unidades: 296  
Área vendável: 76.600 m<sup>2</sup>

## Parque 47



### Descrição

VGv: R\$ 95,31 milhões  
Localização: Araguaína (TO)  
Quant. de unidades: 2.830  
Área vendável: 599.150 m<sup>2</sup>

## Residencial Setor Solange



### Descrição

VGv: R\$ 113,45 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 1.698  
Área vendável: 212.186 m<sup>2</sup>

## Portal do Lago I e II



### Descrição

VGv: R\$ 2,12 milhões  
Localização: Catalão (GO)  
Quant. de unidades: 30  
Área vendável: 7.682 m<sup>2</sup>

## Residencial Nova Canaã



### Descrição

VGv: R\$ 2,81 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 44  
Área vendável: 11.440 m<sup>2</sup>

## Jardim Maria Madalena



### Descrição

VGv: R\$ 8,06 milhões  
Localização: Turvânia (GO)  
Quant. de unidades: 150  
Área vendável: 30.156 m<sup>2</sup>





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

Portal do Sol Green e Garden	Descrição
	<p>VGV: R\$ 528 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.280</p> <p>Área vendável: 740.841 m<sup>2</sup></p>

Vila Carnaúba	Descrição
	<p>VGV: R\$ 261,00 milhões</p> <p>Localização: Cruz (CE)</p> <p>Quant. de unidades: 119</p> <p>Área vendável: 265.479 m<sup>2</sup></p>

Kota Bulan	Descrição
	<p>VGV: R\$ 159,00 milhões</p> <p>Localização: Votuporanga (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 278</p> <p>Área vendável: 57.257 m<sup>2</sup></p>

Teriva Campina Grande	Descrição
	<p>VGV: R\$ 33,89 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 371</p> <p>Área vendável: 86.750 m<sup>2</sup></p>

Entreverdes	Descrição
	<p>VGV: R\$ 112,460 milhões</p> <p>Localização: Lorena (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 434</p> <p>Área vendável: 167.902 m<sup>2</sup></p>

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

Teriva Campina Grande II	Descrição
	<p>VGV: R\$ 24,70 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 247</p> <p>Área vendável: 56.925m<sup>2</sup></p>

Residencial Masterville Juína	Descrição
	<p>VGV: R\$ 32,53 milhões</p> <p>Localização: Juína (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 271</p> <p>Área vendável: 79.625 m<sup>2</sup></p>

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

Lotes Alphaville	Descrição
	<p>VGV: R\$ 27,90 milhões</p> <p>Localização: Pulverizada</p> <p>Quant. de unidades: 170</p> <p>Área vendável: N/A</p>





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

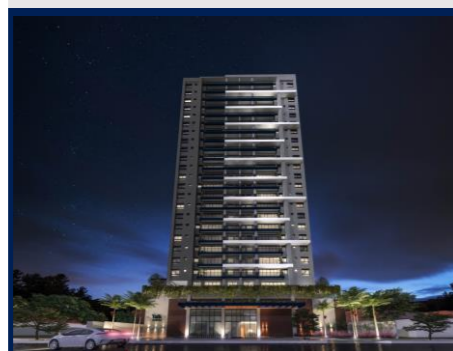
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Talk Marista



### Descrição

VGv: R\$ 59,52 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 74  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

## Pod



### Descrição

VGv: R\$ 120,18 milhões  
Localização: Pinheiros (SP)  
Quant. de unidades: 142  
Área vendável: 9.345 m<sup>2</sup>

## B. Great



### Descrição

VGv: R\$ 128,39 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 277  
Área vendável: 24.682 m<sup>2</sup>

## Horizonte Flamboyant



### Descrição

VGv: R\$ 202,02 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 130  
Área vendável: 43.888 m<sup>2</sup>

## Parque dos Ingleses Londres



### Descrição

VGv: R\$ 151,00 milhões  
Localização: Itu (SP)  
Quant. de unidades: 324  
Área vendável: 21.600 m<sup>2</sup>

## Max Serra Dourada



### Descrição

VGv: R\$ 39,18 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 229  
Área vendável: 11.241 m<sup>2</sup>

## Duo Sky Garden



### Descrição

VGv: R\$ 39,81 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 156  
Área vendável: 10.229 m<sup>2</sup>

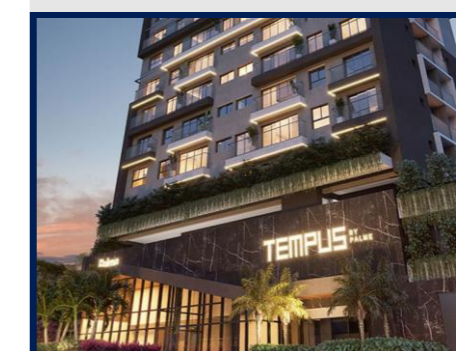
## Parque dos Ingleses Liverpool



### Descrição

VGv: R\$ 98,00 milhões  
Localização: Itu (SP)  
Quant. de unidades: 432  
Área vendável: 21.600 m<sup>2</sup>

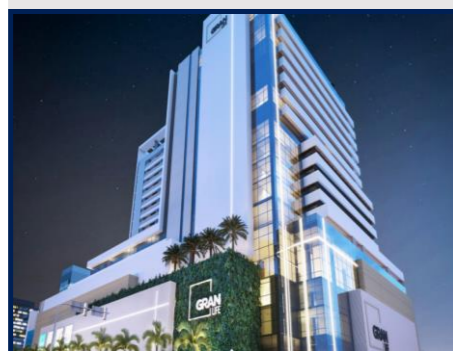
## Tempus Palme



### Descrição

VGv: R\$ 113,70 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 149  
Área vendável: 29.304 m<sup>2</sup>

## Gran Life



### Descrição

VGv: R\$ 135,31 milhões  
Localização: Anápolis (GO)  
Quant. de unidades: 454  
Área vendável: 21.777 m<sup>2</sup>

## Soho Bueno



### Descrição

VGv: R\$ 48,98 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 113  
Área vendável: 10.528 m<sup>2</sup>

## Wish Morumbi



### Descrição

VGv: R\$ 49,62 milhões  
Localização: Araraquara (SP)  
Quant. de unidades: 129  
Área vendável: 9.535 m<sup>2</sup>





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Jardim Gramado



### Descrição

VGv: R\$ 115,95 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 247  
Área vendável: 24.750 m<sup>2</sup>

## Wish Park Faber



### Descrição

VGv: R\$ 36,60 milhões  
Localização: São Carlos (SP)  
Quant. de unidades: 77  
Área vendável: 6.531 m<sup>2</sup>

## Vitta Novo Mundo



### Descrição

VGv: R\$ 21,19 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 132  
Área vendável: 5.606 m<sup>2</sup>

## Liv Urban Marista



### Descrição

VGv: R\$ 58,10 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 180  
Área vendável: 43.888 m<sup>2</sup>

## Orby Flamboyant



### Descrição

VGv: R\$ 68,60 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 150  
Área vendável: 14.583 m<sup>2</sup>

## Folks



### Descrição

VGv: R\$ 35,00 milhões  
Localização: Cubatão (SP)  
Quant. de unidades: 77  
Área vendável: 2.950 m<sup>2</sup>

## Natto Bueno Design



### Descrição

VGv: R\$ 49,20 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 83  
Área vendável: 10.528 m<sup>2</sup>

## Le Jardã



### Descrição

VGv: R\$ 37,99 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 164  
Área vendável: 11.245 m<sup>2</sup>

## Tectus Jardim Roma



### Descrição

VGv: R\$ 28,08 milhões  
Localização: Xanxerê (SC)  
Quant. de unidades: 215  
Área vendável: 12.467 m<sup>2</sup>

## Link Clube House



### Descrição

VGv: R\$ 59,66 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 232  
Área vendável: 12.876 m<sup>2</sup>

## Nord



### Descrição

VGv: R\$ 77,79 milhões  
Localização: Jardins (SP)  
Quant. de unidades: 50  
Área vendável: 3.500 m<sup>2</sup>

## Life In



### Descrição

VGv: R\$ 48,12 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 241  
Área vendável: 9.341 m<sup>2</sup>





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Chanés



### Descrição

VGv: R\$ 52,37 milhões  
Localização: São Paulo (SP)  
Quant. de unidades: 106  
Área vendável: 10.065m<sup>2</sup>

## Aura Resort Residence



### Descrição

VGv: R\$ 78,28 milhões  
Localização: Chapecó (SC)  
Quant. de unidades: 132  
Área vendável: 13.970m<sup>2</sup>

## Galery Residence



### Descrição

VGv: R\$ 51,92 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 128  
Área vendável: 11.045m<sup>2</sup>

## Braviello



### Descrição

VGv: R\$ 30,02 milhões  
Localização: Sorriso (MT)  
Quant. de unidades: 58  
Área vendável: 7.725 m<sup>2</sup>

## Ventura



### Descrição

VGv: R\$ 169,68 milhões  
Localização: Pinheiros (SP)  
Quant. de unidades: 193  
Área vendável: 10.939 m<sup>2</sup>

## Harmonia



### Descrição

VGv: R\$ 150,09 milhões  
Localização: Vila Madalena (SP)  
Quant. de unidades: 92  
Área vendável: 8.762 m<sup>2</sup>

## Autem



### Descrição

VGv: R\$ 145,30 milhões  
Localização: Jardins (SP)  
Quant. de unidades: 41  
Área vendável: 2.689 m<sup>2</sup>

## Art Haus



### Descrição

VGv: R\$ 66,05 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 231  
M Área vendável: 14.131 m<sup>2</sup>

## Max Buriti



### Descrição

VGv: R\$ 44,08 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 192  
Área vendável: 10.649 m<sup>2</sup>

## Max Cidade



### Descrição

VGv: R\$ 58,42 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 346  
Área vendável: 14.219 m<sup>2</sup>

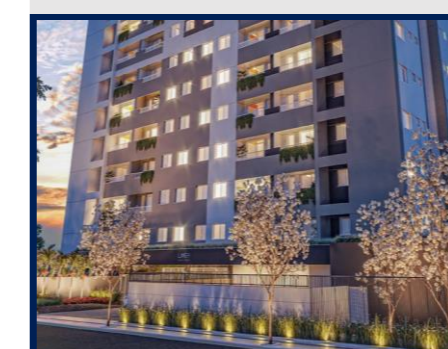
## Alameda Franca



### Descrição

VGv: R\$ 81,25 milhões  
Localização: São Paulo (SP)  
Quant. de unidades: 49  
Área vendável: 3.488 m<sup>2</sup>

## Linea



### Descrição

VGv: R\$ 124,25 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 136  
Área vendável: 29.304 m<sup>2</sup>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Mood Clube House	Descrição
	<p>VGv: R\$ 89,27 milhões</p> <p>Localização: Ap. de Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 232</p> <p>Área vendável: 23.139,49 m<sup>2</sup></p>

Condá	Descrição
	<p>VGv: R\$ 48,74 milhões</p> <p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Quant. de unidades: 138</p> <p>Área vendável: 9,84 m<sup>2</sup></p>





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

Ativo	Descrição	Ativo	Descrição	Ativo	Descrição
<b>Aqualand</b>	 <p>VGV: R\$ 595 milhões Localização: Salinópolis (PA) Quant. de frações: 13.600 Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup></p>	<b>Reserva Pirenópolis</b>	 <p>VGV: R\$ 329,00 milhões Localização: Pirenópolis (GO) Quant. de frações: N/A Área vendável: N/A</p>	<b>Alpen Canela</b>	 <p>VGV: R\$ 419,00 milhões Localização: Canela (RS) Quant. de frações: 7.675 Área vendável: 11.241 m<sup>2</sup></p>
<b>Campos do Jordão</b>	 <p>VGV: R\$ 335,75 milhões Localização: Campos do Jordão (SP) Quant. de frações: 6.854 Área vendável: 10.843 m<sup>2</sup></p>				



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)


## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### CIPASA E NOVA COLORADO


Cipasa	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43

Nova Colorado	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 24

### SHOPPING

Brasil Center Shopping	Descrição
	Localização: Valparaíso (GO) ABL: 9.954 m <sup>2</sup>

### IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center	Descrição
	Localização: Goiânia (GO) ABL: 2.913 m <sup>2</sup> Cap rate: 9,99% a.a



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Tese de Investimento

Como um FII de desenvolvimento, a principal atuação do TGAR11 é na integralização de ativos em fase de desenvolvimento, fornecendo expertise em governança e *funding* para desenvolvedores imobiliários regionais. Esses parceiros são peças cruciais para o sucesso dos empreendimentos, pois detêm o *know-how* sobre as atividades comerciais e imobiliárias de suas respectivas regiões de atuação.

Dessa forma, o FII TG Ativo Real possui como estratégia principal o investimento em participações societárias (*equity*) em projetos de desenvolvimento residencial. Ou seja, o foco do Fundo é participar ativamente de todo o processo de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários como, por exemplo, loteamentos abertos, condomínios fechados, incorporações verticais e horizontais e projetos de multipropriedade. Além disso, o Fundo possui como estratégia complementar o investimento em ativos de outros segmentos, como, por exemplo, em crédito por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), shoppings, ativos de bolsa e imóveis para renda.

Ao se investir no mercado imobiliário, o fator localização se faz de extrema relevância, de modo que ter uma tese de alocação geográfica bem definida é fundamental para se obter bons resultados.

O TG Ativo Real possui uma tese de alocação muito bem definida, focada na identificação de *clusters* regionais com dinâmicas próprias de crescimento econômico e, preferencialmente, ligadas ao agronegócio. Historicamente, regiões com as

características elencadas mostram-se mais resilientes e menos correlacionadas às transições de ciclos macroeconômicos. No Brasil, o Gestor entende que algumas regiões em específico se adequam às características apontadas, quais sejam: (i) a região do Matopiba (a nova fronteira agrícola do Brasil, composta por porções dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia); (ii) o Cinturão da Soja, com destaque ao estado do Mato Grosso; além (iii) da região que engloba o estado de Goiás, o Triângulo Mineiro e o interior paulista.

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes *players*, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que deve seguir em terreno positivo ao menos nas próximas duas décadas.

Diante desta realidade socioeconômica e devido a seu *ticket* médio, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria. Dessa forma, o TGAR11 atua, majoritariamente, no

desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais, graças à toda a estrutura da Trinus.co (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Ativo Real.

Portanto, há uma grande sinergia entre o Fundo e o empreendedor regional, dado que este entende muito bem da região em que atua e não precisa mais se preocupar com questões de governança como, por exemplo, contabilidade, auditoria, controladoria, entre outros, e, na visão do Fundo, como esse mercado é tão grande e pouco atendido por grandes incorporadoras, abre espaço para encontrar diversas oportunidades de investimento em projetos com rentabilidade atraente ao investidor e assumindo riscos controlados devido ao controle e governança que a estrutura da Trinus oferece.

Importante também ressaltar que, atualmente, o Fundo possui um portfólio de ativos majoritariamente performados, ou seja, com obras e/ou vendas iniciadas, e, contando com a evolução contínua das obras, possibilita o reconhecimento do lucro contábil dos empreendimentos e, conseqüentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (consulte "PoC" na seção "Glossário").

Nos próximos parágrafos, serão detalhadas as características principais das tipologias alvo de investimento do Fundo.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

Essa classe possui, além dos loteamentos abertos, outros tipos de ativos correlacionados, como: (i) os condomínios fechados; (ii) aquisição de unidades imobiliárias finalizadas; (iii) Cipasa; e (iv) Nova Colorado.

Os **loteamentos abertos e condomínios fechados** são áreas planejadas e desenvolvidas para posterior construção de moradias. Dessa forma, o desenvolvedor constrói a infraestrutura adequada (como vias de acesso pavimentadas, serviços públicos básicos como água e esgoto, áreas verdes e espaços comuns) para que os compradores dos lotes construam suas casas e tenham a conveniência de viver em uma comunidade.

Por meio da atuação do Fundo, há geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia 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 atrativas e isentas de imposto de renda. Outrossim, por ser o player financiador, o Fundo consegue definir e calibrar os juros a

depender de fatores como, por exemplo, a conjuntura socioeconômica das regiões dos empreendimentos, nível de atividade econômica regional à época da comercialização das unidades, público-alvo do empreendimento, entre outros, tornando a performance dos empreendimentos menos correlacionada com fatores macroeconômicos.

Essa tipologia, a qual é estratégia *core* do Fundo, possui fundamentos intrínsecos que a deixam com maior adaptabilidade às oscilações de indicadores econômicos, como: (i) déficit habitacional elevado; (ii) menor *ticket* médio do setor, o que resulta em efeito substituição (aumento da demanda em conjunturas inflacionárias ao setor imobiliário); (iii) o financiamento é feito à taxas calibradas pelo Fundo (credor), haja vista que tal tipologia possui oferta restrita de crédito bancário; e (iv) é característica do desenvolvimento residencial a existência de indexadores inflacionários nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, dessa forma, a parcela mensal paga ao desenvolvedor é corrigida, normalmente, uma vez ao ano pela inflação, além disso, há também a valorização dos imóveis em estoque de acordo com o crescimento da região em que estão inseridos. No caso do TGAR11, o Fundo possui exposição principal a regiões em estágio de adensamento urbano, que, desta forma, favorece a valorização das unidades em estoque.

A **aquisição de unidades imobiliárias finalizadas**, trata-se de estoque para venda ou unidades já vendidas com fluxo futuro a ser recebido, é uma estratégia que consiste na compra direta de imóveis por preços abaixo do mercado, os quais somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no

momento da aquisição de grandes quantidades de lotes (compra no atacado). Posteriormente, o Fundo revende os lotes aos compradores finais (venda no varejo) com valores maiores que os de aquisição. Dessa forma, o Fundo consegue rentabilizar sua carteira de duas maneiras: (i) arbitragem entre os valores de compra à vista de grandes quantidades e venda individual a prazo; e (ii) através da cobrança de juros dos clientes no parcelamento do lote.

Ainda na classe de loteamento, o Fundo possui participação societária na **Cipasa**, empresa que 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.

Referente à **Nova Colorado S.A.**, a empresa é especializada no desenvolvimento de loteamentos residenciais na região nordeste do Brasil. A loteadora detém projetos em Pernambuco, Bahia, Paraíba, Sergipe, Rio Grande do Norte e Alagoas, possuindo 24 empreendimentos em seu portfólio, o que representa um VGV somado de, aproximadamente, R\$ 1,1 bilhão. A quase totalidade do portfólio encontra-se com obras 100% concluídas e, em termos de vendas, das mais de 18 mil unidades imobiliárias lançadas, 84% estão vendidas. Atualmente o Fundo possui 67,45% da sociedade controladora.

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Colorado 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.

### Incorporação

A classe de incorporação consiste no investimento voltado para o desenvolvimento de empreendimentos habitacionais prontos para o uso. Sejam incorporações verticais (prédios de apartamentos) ou horizontais (condomínios de casas).

Esta classe também possui detalhes específicos: (i) a dinâmica desta tipologia é caracterizada pelo preço de venda da unidade (*ticket*) mais elevado; e (ii) o retorno do investimento nessa classe tende a ser auferido em um estágio temporal inferior a classe de loteamento, isso ocorre, 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, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

### Multipropriedade

A classe de multipropriedade consiste em uma tipologia imobiliária que permite que as pessoas compartilhem o uso de uma propriedade, geralmente um imóvel de férias dentro de um resort.

As pessoas compram "frações" da propriedade, que lhes permitem usá-la por um período específico a cada ano.

As multipropriedades são uma alternativa acessível ao aluguel de férias ou à aquisição de uma segunda moradia, e podem ser uma boa opção para as pessoas que desejam usar uma propriedade de férias regularmente.

Ao mesmo tempo, o investimento nessa classe de ativos permite bons retornos ao desenvolvedor, visto que possibilita a venda de unidades por um preço por metro quadrado mais elevado do que as incorporações tradicionais e gera um fluxo robusto de recebimentos (carteira).

Nessa tipologia, o período de férias escolares é muito importante para impulsionar as vendas, dado que é o momento que as famílias saem de férias e o fluxo de pessoas nos resorts aumenta. Entretanto, como não se trata de primeira moradia, também é mais frequente o giro de carteira, ou seja, é mais comum o distrato e necessidade de realização de nova venda, sendo importante a manutenção de uma equipe de vendas eficiente por um maior período quando comparado com outras tipologias.

### Shopping Center

Esta classe consiste no desenvolvimento de complexos comerciais que reúnem várias lojas,

restaurantes, salas de cinema e outros estabelecimentos comerciais em um só local. Eles são projetados para oferecer uma ampla variedade de opções de compras e entretenimento aos consumidores e visitantes, e são geralmente localizados em áreas de alta densidade populacional ou em regiões próximas a grandes rodovias.

Os shoppings são importantes para a economia local, pois geram empregos, impostos e são uma opção de entretenimento segura e completa aos moradores da região.

Atualmente o TG Ativo Real possui apenas um ativo na tipologia de shopping center. O empreendimento, denominado Brasil Center Shopping, fica localizado às margens da BR-153, na cidade de Valparaíso (GO), região do entorno do Distrito Federal.

### Imóveis para Renda

Essa estratégia consiste na aquisição direta de imóveis com o intuito de geração de renda recorrente através da locação do imóvel.

Atualmente o Fundo possui apenas uma operação desse tipo em carteira, o Garavelo Center. O ativo é um imóvel comercial localizado na cidade de Goiânia (GO) e possui 2.913m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL). O imóvel está 100% locado para o Tribunal de Justiça do estado de Goiás cujo contrato está atrelado ao IPCA, apresenta reajuste inflacionário nos meses de fevereiro e possui prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020. A operação possui um cap rate de 9,99% e foi adquirida em janeiro de 2020, pelo valor de R\$ 4,20 milhões, referentes à aquisição de 50% do imóvel.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro possuam carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, fazendo com que a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito seja reduzida. Da mesma forma que os ativos de *equity*, o TGAR11 também possui em sua carteira operações de crédito lastreadas em empreendimentos imobiliários de diversas tipologias, como loteamentos, incorporações residenciais, multipropriedades, logístico e corporativo, sendo este último mais comum às alocações táticas. No que tange às fases do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas.

A estratégia nessa classe de ativos é dividida em alocação estratégica, ou *core*, e alocação tática. A carteira estratégica é composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio do Fundo. Já a carteira tática consiste em ativos, geralmente corporativos, que apresentam menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário e, além disso, possuem rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira estratégica de crédito do TG Ativo Real. Com isso, dado o ingresso dos recursos da 11ª Oferta no caixa, a Gestão julgou como eficiente a montagem da uma carteira tática de crédito imobiliário, que

deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito para carregamento. Portanto, a utilização da carteira tática visa uma melhor alocação do caixa do Fundo.

### Ativos de Bolsa

O Fundo também possui investimentos em ativos de bolsa, como ações de empresas de Real Estate e cotas de Fundos Imobiliários.

Com relação à aquisição de ações de empresas imobiliárias listadas em bolsa, atualmente o Fundo apresenta como única representante dessa classe a Alphaville S.A. (AVLL3), loteadora que realizou IPO no 4º trimestre de 2020 e é uma das marcas mais conhecidas do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão, possuindo quase meio século de experiência. Além disso, o Fundo possui como representante no conselho da empresa o Sr. Diego Siqueira, CEO e fundador da Trinus Co. holding da TG Core Asset.

Já com relação aos Fundos Imobiliários, o objetivo é adquirir ativos que estejam com deságio frente ao seu potencial ou que apresentem bom *dividend yield* e estejam a preços descontados.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

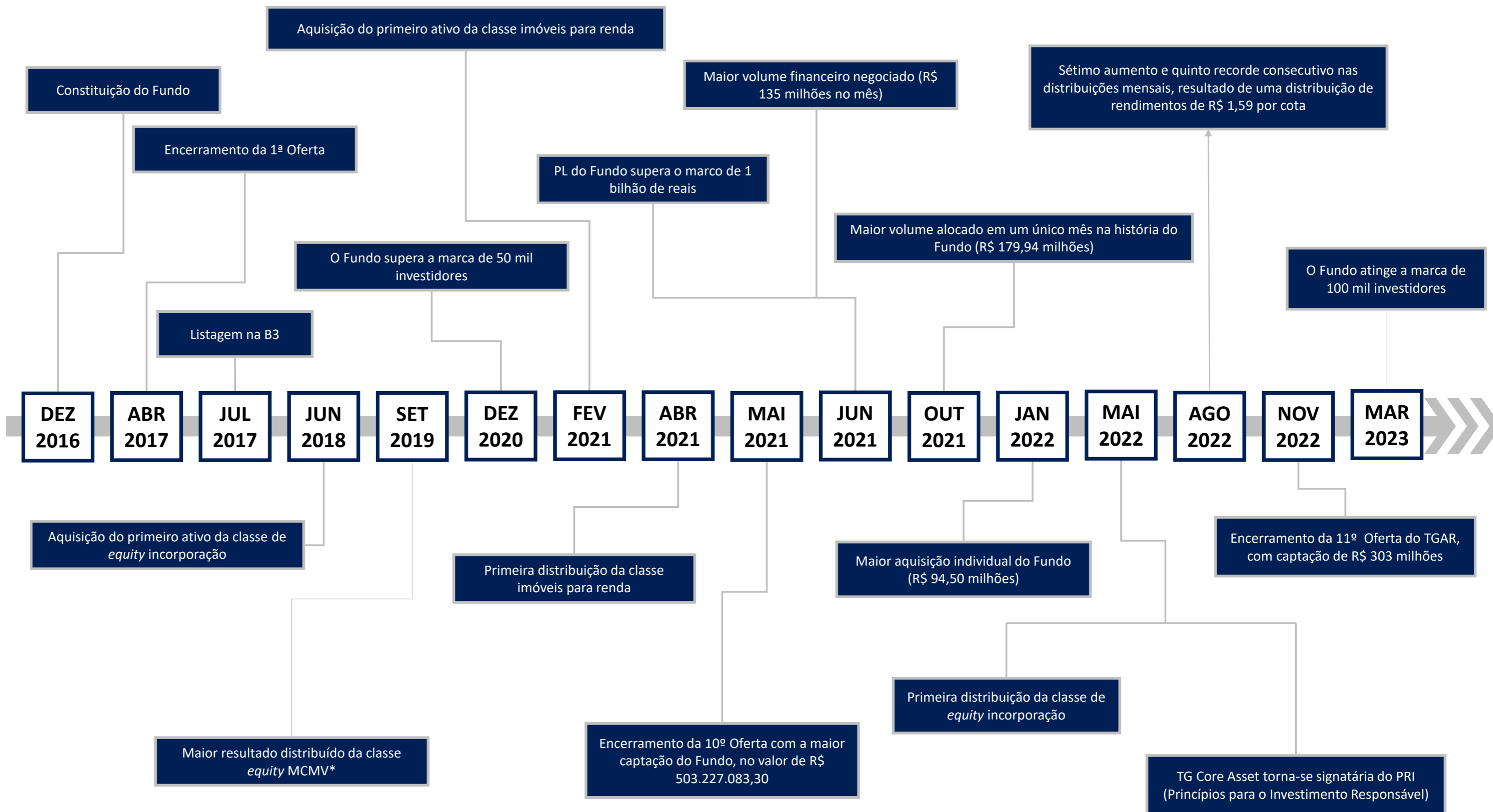
TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# HISTÓRICO DO FUNDO



\*Programa "Minha Casa Minha Vida" da Caixa Econômica Federal.





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

# ESG

Em 2023, a Trinus.Co, holding da gestora de recursos TG Core Asset, continua realizando ações que fortalecem o compromisso com os princípios ambientais, sociais e de governança:

A **Festa Junina da Trinus.Co** contou com campanhas de arrecadação para o **Circo Laheto**. A instituição é uma ONG sediada em Goiânia, e responsável por apoiar a educação de mais de **120 crianças e adolescentes** em situação de vulnerabilidade. A ONG oferece atividades de artes e cultura circense, atendimento psicológico, entrega de cestas básicas e rodas de conversas.



Jun



Participação no **Evento do Pacto Global da ONU**: Diálogos de alto nível sobre integridade e anticorrupção no setor privado.

**Participação na Semana da Escola Avançada de Tecnologia (EAT), do Instituto Alpha Lumen**, um dos maiores e mais completos eventos de tecnologia da América Latina. O evento contou com a presença de **300 estudantes e professores** de escolas públicas e privadas de todo o país. A palestra sobre **Inteligência Artificial** foi ministrada por uma colaboradora da área de tecnologia da Trinus.Co e impactou **mais de 40 estudantes**.



Jul

No evento **Sábado Júnior**, colaboradores da Trinus.Co ministraram palestras sobre desenvolvimento de **habilidades socioemocionais voltadas ao mercado de trabalho** para 5 instituições de ensino superior de Brasília ligadas ao **Movimento de Empresas Júniores**. Mais de **400 estudantes** estavam presentes.



A Trinus.Co participou ativamente da **Feira Construindo sua Carreira**, promovida pelas Empresas Júniores da Universidade de Brasília, que levou oportunidades de **carreira e desenvolvimento para mais de 2.000 estudantes**.

Ago

**Treinamento de ESG** com Márcia Menezes, diretora de Inovação e Tecnologia do CTE, para os colaboradores das áreas de Engenharia e Coordenação de Projetos Imobiliários. Foram 3 horas de capacitação com a apresentação de **práticas ESG** que contribuem para a geração de eficiência em todo o ciclo do desenvolvimento imobiliário.



**cte**

centro de tecnologia  
de edificações



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## ESG

O TGAR11 é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita que o empreendedor regional tenha acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo desempenha um papel fundamental na promoção da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

Enquanto gestora independente de recursos de terceiros, a TG Core acredita que a integração de princípios ESG representa uma estratégia que impulsiona a resiliência e o desempenho sustentável dos ativos geridos. Essa abordagem, não apenas contribui para melhorar as métricas de risco e retorno, mas também se revela uma ferramenta eficaz de fortalecimento do seu dever fiduciário.

É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

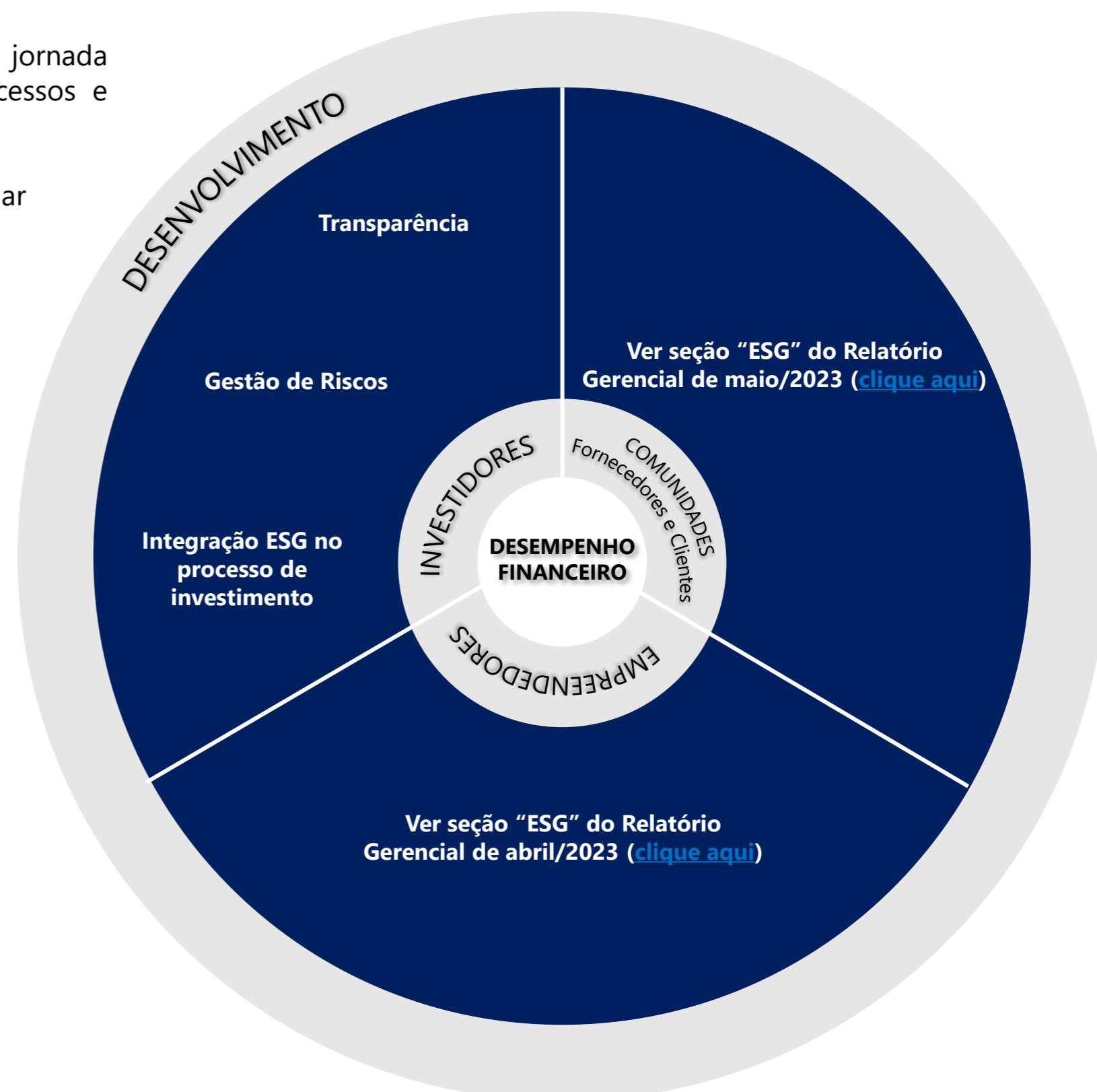
Para que essa jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar os *stakeholders* que fazem parte do ciclo de desenvolvimento imobiliário.

Em toda a cadeia de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

- Investidores
- Comunidades (Fornecedores e Clientes)
- Empreendedores Regionais

Neste relatório, os investidores serão o foco. Assim, será feito um recorte das boas práticas de gestão implementadas pela TG Core Asset, as quais desempenham um papel fundamental na redução de riscos e na valorização dos ativos do portfólio.

Estas práticas estão diretamente relacionadas à proteção dos interesses dos cotistas e destacam o compromisso com a criação de valor não apenas aos investidores, mas também para as comunidades e o meio ambiente.







TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## ESG

O ano de 2023 tem sido de grande relevância para a integração ESG em todo o ciclo de desenvolvimento imobiliário das investidas, bem como nas etapas do processo de investimento. Essa jornada de aprimoramento está sendo orientada pelas melhores práticas globais, quais sejam: (i) os Princípios para o Investimento Responsável da ONU (PRI); e, (ii) o *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB):

### **PRI-ONU**

Em maio de 2022, a TG Core Asset tornou-se signatária do PRI, por meio do qual demonstrou publicamente seu compromisso com o investimento responsável e se uniu a uma comunidade global que busca construir um sistema financeiro mais sustentável.

Em julho de 2023, a gestora submeteu seu primeiro relatório de progresso ao PRI. Na sequência, dentre as principais ações de transparência realizadas, estão o Relatório de *Stewardship* e a Política de Investimento Responsável, os quais, em breve, estarão disponíveis a todos os investidores. Esses documentos fornecerão os detalhes sobre como a análise ESG é integrada ao processo de investimento e como é feito o engajamento com as empresas investidas.

### **GRESB**

O GRESB é um padrão global de *benchmarking* de investimentos no setor imobiliário. A metodologia mensura, avalia e compara o desempenho ESG da carteira de ativos, fornecendo dados padronizados e validados para o mercado de capitais. Essa avaliação se baseia em três principais componentes: Gestão, Desempenho, e Desenvolvimento.

Em que pese não ter submetido à avaliação de *Real Estate* do GRESB, em janeiro de 2023, o time de ESG da gestora realizou o diagnóstico dos Fundos Imobiliários geridos com o objetivo de compreender as ações já existentes e identificar os pontos de melhoria. A partir dessa análise, foram definidos projetos prioritários que, desde então, têm sido desenvolvidos em colaboração com as áreas de negócio do ecossistema Trinus.

Devido ao maior controle operacional, os investimentos imobiliários em *equity* foram priorizados, seguidos pelos investimentos em crédito imobiliário. De todo modo, em ambas as estratégias a gestora mantém diálogo contínuo de melhorias

com os empreendedores imobiliários regionais e, sempre que cabível, exerce influência na tomada de decisão durante as deliberações de sócios ou assembleias de cotistas.

Os projetos prioritários que têm sido implementados ao longo deste ano são:

#### **1. Indicadores socioambientais**

Este projeto consiste na coleta de indicadores socioambientais das obras de incorporação dos *equities*. O objetivo é avaliar o desempenho ambiental e social a fim de identificar oportunidades de melhorias relacionadas ao uso eficiente de recursos e promover práticas mais sustentáveis nas construções. Os indicadores coletados são:



Consumo de água



Consumo de energia



Geração de resíduos



Nº de trabalhadores por sexo



Horas de capacitação



Nº de acidentes de trabalho

#### **2. Gestão de riscos socioambientais de obras**

Durante as visitas *in loco* nos empreendimentos em obras, foi implementado um checklist de verificação abrangendo aspectos como: regularidade das documentações trabalhistas, regularidade das documentações de obra, condições de trabalho e alojamentos; bem como a conformidade de questões ambientais. O principal objetivo do projeto é identificar eventuais irregularidades e evitar a ocorrência de riscos socioambientais.

#### **3. Diligência de fornecedores e prestadores de serviços**

Realização de diligências via plataforma terceirizada de consultas de bases públicas (listas restritivas, portais da transparência, entre outros), bem como pesquisa de riscos de imagem e riscos jurídicos. Vale ressaltar que, por ora, este processo é aplicado apenas para os empreendimentos em que a Trinus atua como servicer na gestão dos contratos de fornecedores e prestadores de serviços.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

### 1 – Como é feita a apuração da Taxa de Performance do Fundo?

A Taxa de Performance é apurada pelo método do passivo. Neste método, utiliza-se a cota patrimonial do fechamento do último exercício contábil, ou, em caso de emissão durante o novo exercício, para as novas cotas emitidas, utiliza-se o valor de emissão, sobre a qual adiciona-se: (i) valorização patrimonial do Fundo; e (ii) resultado caixa distribuído. A esta cota, atribui-se o nome de “cota bruta de performance”. Caso, ao fim do novo exercício contábil, a cota bruta de performance supere a cota inicial corrigida pelo *benchmark* estabelecido (também conhecido como linha d’água), apura-se a taxa de performance em fração estabelecida em Regulamento, que é de 30% do valor que superar o CDI do período. Dessa forma, o período analisado para verificação de ganho patrimonial, e conseqüente aferição da existência ou não de taxa de performance a ser recolhida, é do encerramento do exercício contábil anterior até o fim do exercício em análise, devendo ocorrer, no mínimo, anualmente.

Para que fique mais claro, vamos a um exemplo hipotético. Suponha que a cota patrimonial do fechamento do último exercício contábil seja de R\$100,00 (nesse exemplo, essa foi a cota utilizada para apuração da performance do ano anterior). Nesse período hipotético, vamos supor que a valorização patrimonial do Fundo tenha sido de +R\$5,00 e que foi distribuído aos cotistas R\$15,00. Dessa forma, a cota bruta de performance é de R\$120,00 (100+5+15). Nesse mesmo período hipotético, o CDI apurado foi de 10%. Assim, a cota inicial corrigida pelo benchmark resulta em R\$110,00 (100\*1,10). Dessa forma, o *alpha* (retorno excedente sobre o *benchmark*, que é o CDI) gerado por esse fundo foi de R\$10,00 (120-110). Logo, a performance apurada nesse exemplo é de R\$3,00 (30%\*10).

### 2 - Qual o racional de reduzir a parcela de crédito na carteira do TGAR? O Fundo voltará a alocar em crédito?

A exposição em ativos de crédito foi gradualmente reduzida à medida que os ativos de *equity* amadureciam e se tornavam geradores de lucro distribuível. Esses ativos, no geral, apresentam rentabilidades superiores à carteira de crédito, no entanto, passam por um período inicial de desenvolvimento em que é necessário que o Fundo (na figura do desenvolvedor), realize aportes elevados no projeto. Nesse período, ainda não há vendas e, conseqüentemente, não há lucro e nem fluxo de caixa passível de distribuição como rendimentos aos cotistas. Logo, em comparação com um ativo de crédito, que gera lucro distribuível praticamente de imediato, o período necessário para que os ativos de *equity* comecem a gerar resultados para o Fundo é substancialmente mais longo, principalmente para os ativos que são integralizados na fase de *landbank*. Diante desse cenário, no início do Fundo, a Gestão optou por manter uma parcela do capital alocado em CRIs, a fim de equilibrar a necessidade de distribuição de curto prazo, sem comprometer a busca por retornos mais robustos no longo prazo.

Atualmente, o cenário é diferente. O Fundo possui uma parcela relevante dos ativos de *equity* performados, ou seja, em estágios avançados de obras e vendas e, conseqüentemente, geradores de resultado que é convertido em rendimentos aos cotistas. Dessa forma, a parcela de crédito não se faz mais necessária para manutenção de rendimentos atrativos.

Isso não quer dizer que o TGAR11 não alocará mais em crédito. Conforme descrito, a velocidade de alocação nas obras dos projetos de *equity* não é realizada de forma imediata, isso faz com que o Fundo, principalmente logo após novas emissões de cotas, fique com o saldo de caixa em volumes elevados. Dessa forma, a alocação em ativos de crédito, nesses momentos, se faz bastante assertiva, assim, é natural que, enquanto o recurso captado não for aplicado em ativos de *equity*, o capital seja investido em CRIs como uma estratégia de gestão de caixa. Essa agilidade na geração de resultados desempenha um papel crucial na distribuição de rendimentos aos nossos cotistas, reforçando nossa busca constante por maximizar o retorno para os investidores.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)









[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)






RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## TGAR NA MÍDIA

### Lives

-  14/07/2023 – Live Banco do Brasil – [Bate Papo com o Gestor: TGAR11](#)
-  14/12/2022 – Live Funds Explorer - [TGAR11: O que esperar do FII após a 11ª emissão de cotas?](#)
-  24/11/2022 – Update+ Podcast - [Trinus e TG Core – Maior FII do Brasil TGAR11](#)
-  24/08/2022 – Live Professor Baroni – [TGAR11: Entenda a visão da XP](#)
-  18/08/2022 – XP Investimentos – [FII TG Ativo Real XP In Loco](#)
-  27/07/2022 – João Ricardo Imperes – [TGAR11 \(TG Ativo Real Fundo de Investimento Imobiliário\): entrevista](#)
-  20/07/2022 – Live FIIs – [Tudo sobre o TGAR11 | Conheça a TGCORE Asset](#)
-  30/06/2022 – Live FII FACIL - [Fundos Imobiliários: LIVE com Matheus Siqueira e Henrique Leão - TG Core - TGAR11](#)

### Matérias

-  07/02/2023 - [Com R\\$ 2,6 bilhões sob gestão na TG Core Asset, Trinus impulsiona mercado imobiliário no interior do país](#)
-  27/10/2022 - [Dividendos do TGAR11 crescem mais de 23% em 2022; veja o valor por cota](#)
-  18/01/2023 - [Fundos imobiliários de tijolo mostram recuperação; veja os mais rentáveis](#)
-  01/01/2023 - [“Há vários países no mesmo país”: TG Core foca no setor imobiliário de Goiás e SP, mas aposta em outros 22 estados](#)
-  02/06/2022 - [TGAR11: Conheça 5 estratégias do FII para aumentar segurança dos cotistas](#)



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

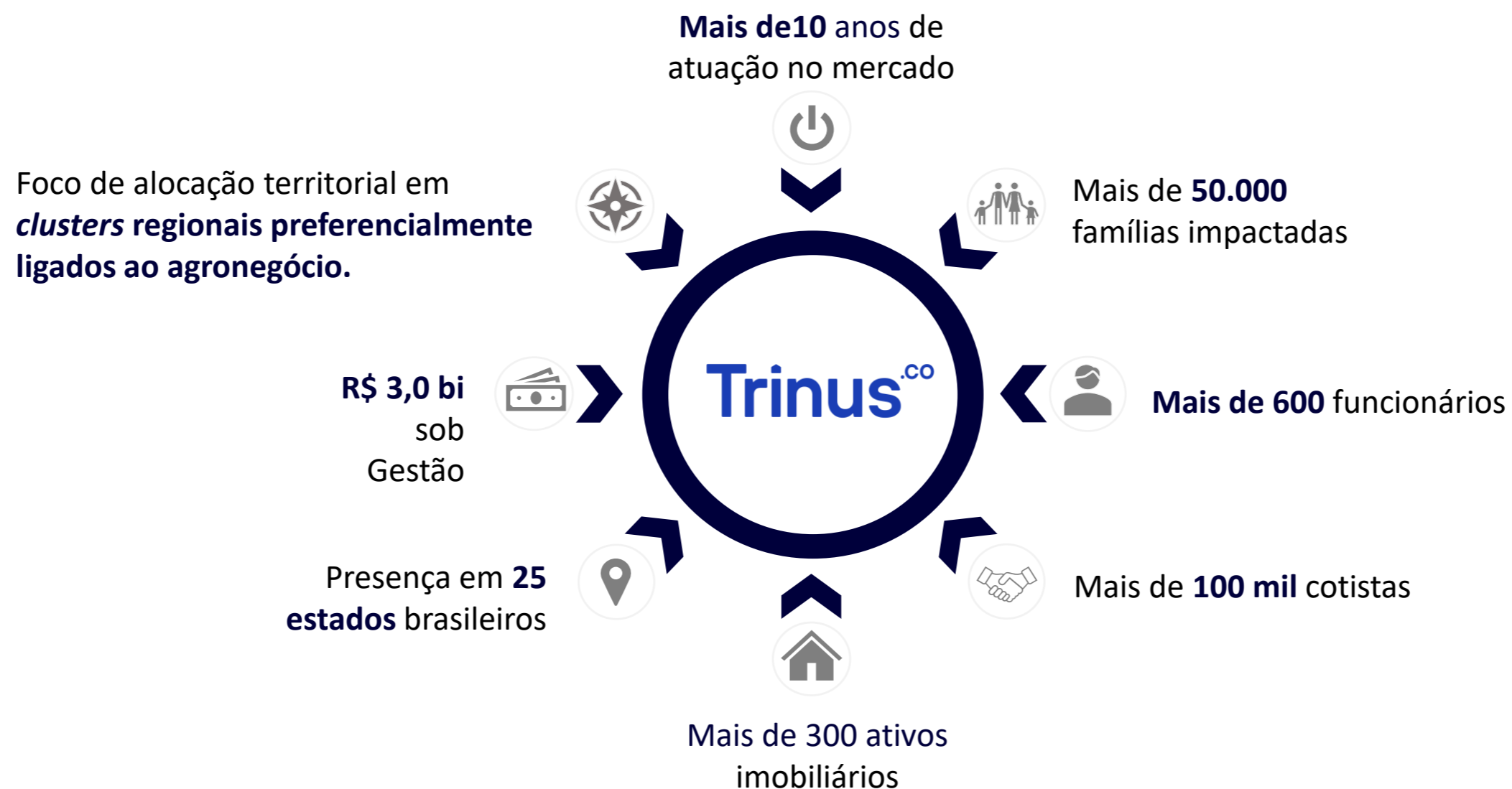
RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2023

## QUEM SOMOS

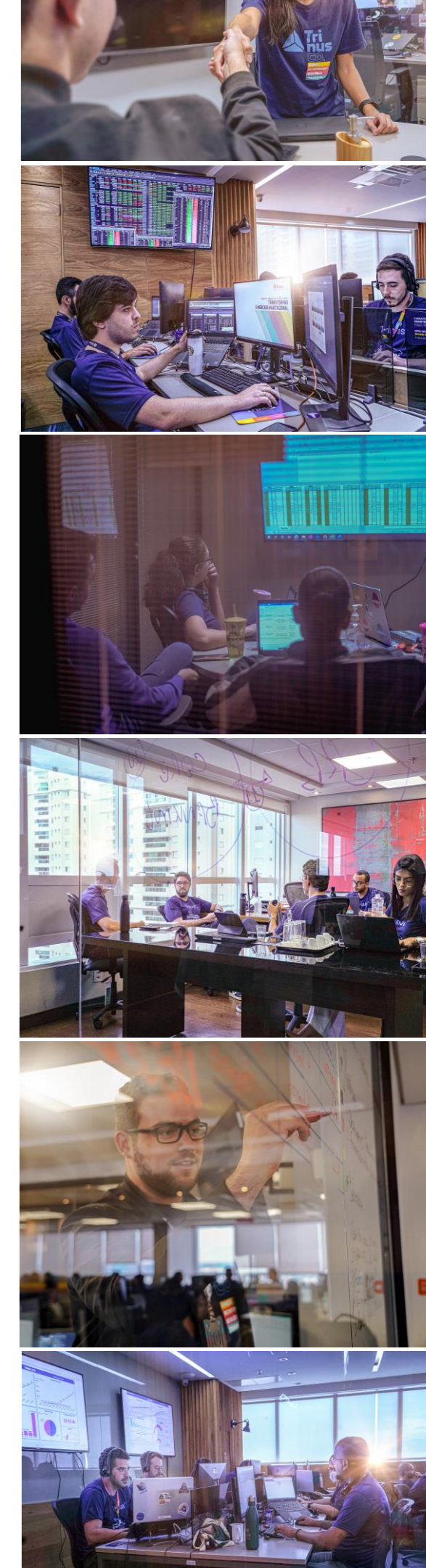
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior fundo de desenvolvimento imobiliário do Brasil, que, em conjunto com os demais FIIs geridos pela TG Core, oferece aos investidores opções alternativas e com boas perspectivas de retorno dentre os produtos de investimento tradicionais.

A Gestora faz parte da holding Trinus.Co, que atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. A Trinus atua em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança e gestão. Esse apoio é fundamental para auxiliar empreendedores imobiliários regionais em seus negócios, promovendo o desenvolvimento econômico e social de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais.

Dessa forma, graças ao recurso proveniente dos investidores de fundos imobiliários, a Trinus contribui para geração de empregos, renda, infraestrutura e habitação nessas regiões.



Para mais informações, [acesse nosso site.](#)







TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 147 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 959 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: 30% do que exceder CDI + 1% a.a.

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 104 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

## 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 <i>Memorandum of Understanding</i> . 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.
Cap Rate:	Abreviação do termo em inglês " <i>capitalization rate</i> ". De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	PL:	Patrimônio Líquido.
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)	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , 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 <i>equity</i> (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 mínima, de 15%.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual $LTV = \frac{SDL}{(VPe + (VPI + VGv \text{ do estoque}) * 0,7)}$ . Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPI): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.	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.	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.
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.		

## 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 PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:







# TGAR11

## SÃO PAULO

Rua Helena, Nº 260, Ap. 13  
São Paulo - SP - 04538-13  
11 2394-9428

## GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325  
Ed. Trend Office Home, 19º andar  
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480  
62 3773-1500

[ri@tgcore.com.br](mailto:ri@tgcore.com.br)

[somostrinus](#)

[tgcore.com.br](http://tgcore.com.br)

[tgar11.com.br](http://tgar11.com.br)

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