

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

FEVEREIRO - 2023



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

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 como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e aumento do valor patrimonial do Fundo, advindos, principalmente, da exploração de Ativos Imobiliários, de Ativos Financeiros Imobiliários e de Ativos de Renda Fixa. 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.

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: 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 o link](#) com a nossa pesquisa de satisfação.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

RESUMO DO MÊS

Novidades

A partir dessa edição foi adicionada ao Relatório uma seção fixa de "Perguntas e Respostas", na qual serão respondidas as principais dúvidas que recebemos dos cotistas do Fundo. Neste mês, será respondida a pergunta: "**Como é feita a apuração da Taxa de Performance do Fundo**".

Resultados de Fevereiro

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,31 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,16%, ou, em termos anualizados, de 14,81%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 17,53 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 15,56%.

No decorrer do mês, houve o lançamento do empreendimento Rua 12-A, com nome oficializado para Orby Flamboyant. Além disso, ocorreu a venda de 4 operações de crédito. Para mais detalhes veja a seção "Monitoramento de Ativos".

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,31

Dividend Yield (DY) | mês

1,16%

DY | mês anualizado

14,81%

Valor de Mercado (R\$)

1,56 BI

Cota de fechamento: R\$113,20

Valor Patrimonial (R\$)

1,80 BI

Cota patrimonial: R\$130,66

Quantidade de ativos

184

23 estados e 106 municípios

Número de cotistas

99.221

Liquidez média diária
(R\$/dia)

3,54 MM

Retorno Total no mês*

-3,82%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O mês mais curto do ano ficou marcado por decisões acerca da política monetária em diversas potências globais. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve System (FED, o Banco Central americano) elevou os juros básicos da economia norte americana em 25 bps, para o intervalo entre 4,50% e 4,75% a.a. Na Europa, o Banco Central Europeu também decidiu pelo aumento dos juros, que atingiram 3,00% a.a. (+50 bps). No Reino Unido também houve elevação de 25 bps, e a taxa de juros atingiu 4,00% a.a. (+50 bps). Em todas essas economias, o nível de juros não esteve tão alto desde 2008. Tais movimentos, apesar de negativos, já eram esperados pelo mercado. Apesar do aumento dos juros, estava-se instaurando um cenário positivo com a reabertura da economia chinesa, entretanto, tal otimismo foi contido pela publicação da ata do Fomc (Federal Open Market Committee), comitê do Banco Central norte-americano responsável pelas decisões sobre os juros dos Estados Unidos, que trouxe ao mercado o alerta para possíveis novas elevações dos juros.

Nesse cenário, o Brasil, que vinha se beneficiando do otimismo do cenário global, passou a enfrentar grandes oscilações na bolsa de valores com o *flight to quality* (busca pela segurança) do capital global. Em fevereiro houve saída do capital estrangeiro da bolsa brasileira no valor de R\$ 1,68 bilhão, sendo este o primeiro mês de fluxo negativo desde maio de 2022 e, com isso, o Ibovespa recuou 7,49% no mês. No contexto nacional, as investidas do ministro da fazenda, mediante os comunicados relativos à antecipação do anúncio para o novo arcabouço fiscal, expectativas quanto à implantação de mudanças no sistema tributário e a reoneração dos preços dos combustíveis continuam mantendo as

incertezas que permeiam o mercado desde o início do ano. Como consequência, tem-se observado também a pressão que se instaura sob as taxas de juros, que continuam alimentando a inclinação da curva de juros futuros e afetam as atividades no curto prazo. O IFIX, inserido nesse contexto, apresentou mais uma queda, recuando 0,45% no mês.

Quanto à inflação, o IPCA de fevereiro registrou alta de 0,84%. Nessa medição, o que mais impactou o índice foi o grupo "Educação", principalmente dado pelo aumento de mensalidades escolares. Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 5,60%. Para o fechamento de 2023, as expectativas divulgadas pelo Boletim Focus (24/02/2023) é de 12,75% a.a. para a Selic e 5,90% para o IPCA.

Mesmo com a agenda política ainda carregada por incertezas, o cenário esperado pela Gestão não se alterou, fatores como: (i) a tese de alocação do Fundo (para mais detalhes consulte a seção "Estratégia de Alocação"); (ii) uma rígida estrutura de governança e controle; (iii) a diversificação do portfólio; e (iv) possuir uma carteira majoritariamente em ativos com obras e vendas em estágio avançado, permitem que o Fundo seja menos correlacionado com as condições macroeconômicas e siga distribuindo resultados atrativos aos investidores.

O resultado mensal do TG Ativo Real foi de -3,82% o que, somada à reavaliação patrimonial do Fundo em dezembro, faz com que o Fundo seja negociado com desconto sobre o seu Valor Patrimonial na ordem de 10%, mesmo com a manutenção das distribuições mensais entre R\$ 1,30 e R\$ 1,50.

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.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

Na classe de loteamento, foram comercializadas 256 unidades no mês de fevereiro, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 25,60 milhões.

Em relação ao fluxo de vendas por empreendimento, tem-se como destaque: (i) Flow City com 7 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 5,30 milhões; (ii) Jardim Europa com 40 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 3,33 milhões; (iii) Park Jardins com 30 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,71 milhão; e (iv) Cidade Viva Campo Verde com 22 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 3,20 milhões.

Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os ativos da Cipasa, foram comercializadas 50 unidades, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 6,21 milhões. O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Alvorá Villágio, com 16 comercializações, totalizando um VGV vendido de R\$ 1,34 milhão.

Referente à Nova Colorado S.A., no consolidado mensal, foram comercializadas 103 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 5,45 milhões. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar do Norte, que comercializou 30 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,06 milhão.

Incorporação

Em fevereiro ocorreu o lançamento do empreendimento Orby Flamboyant, incorporação vertical localizada em Goiânia (GO). O empreendimento é composto por 150 unidades e possui um VGV estimado de, aproximadamente, R\$ 96,36 milhões. O evento de lançamento atendeu às expectativas da equipe de comercialização. No total, foram comercializadas 91 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 54,65 milhões.

Em relação às vendas, no consolidado mensal para a classe de incorporação, foram comercializadas 135 unidades, resultando em um VGV vendido de R\$ 71,07 milhões. Como destaque, tem-se os empreendimentos: (i) Parque dos Ingleses Londres com 6 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,48 milhões; (ii) Parque dos Ingleses Liverpool com 7 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,32 milhões; e (iii) Link Clube House com 3 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 1,42 milhão.

Multipropriedade

Essa classe de empreendimentos seguiu apresentando um bom desempenho de vendas no mês de fevereiro. O Aqualand, localizado em Salinópolis (PA), é o protagonista dessa tipologia e, no mês, foram comercializadas 474 frações, resultando em um VGV vendido de R\$ 22,94 milhões.

Outro destaque no mês foi o empreendimento Pipa Privilege Ocean, localizado em Tibau do Sul (RN), que apresentou 89 vendas, resultando em um VGV

vendido de R\$ 4,00 milhões.

Shopping Center

Conforme abordado em relatórios anteriores, nos últimos meses foi intensificado o trabalho de divulgação do empreendimento Brasil Center Shopping nas redes sociais. A estratégia implementada tem gerado resultado e, no mês de fevereiro, o ativo continuou com um fluxo considerável de visitantes. No consolidado mensal foi registrado um fluxo de mais de 91.800 mil pessoas, com média diária de, aproximadamente, 3.540. O valor apurado representa uma elevação de 59% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Crédito

No decorrer do mês ocorreu a venda de 4 operações de crédito: CRI Pinheiros 310ª série Subordinada, no valor de R\$ 790 mil; CRI Charme da Villa 343ª série Única, no valor de R\$ 218 mil; CRI União do Lago 502ª série Subordinada, no valor de R\$ 552 mil; e CRI NG30 608ª série Sênior, no valor de R\$ 487 mil.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -3,82% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se a cota de fechamento com dividendos. Analisando apenas a distribuição de rendimentos, foi distribuído no mês R\$ 1,31 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 1,16%, ou 14,81% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

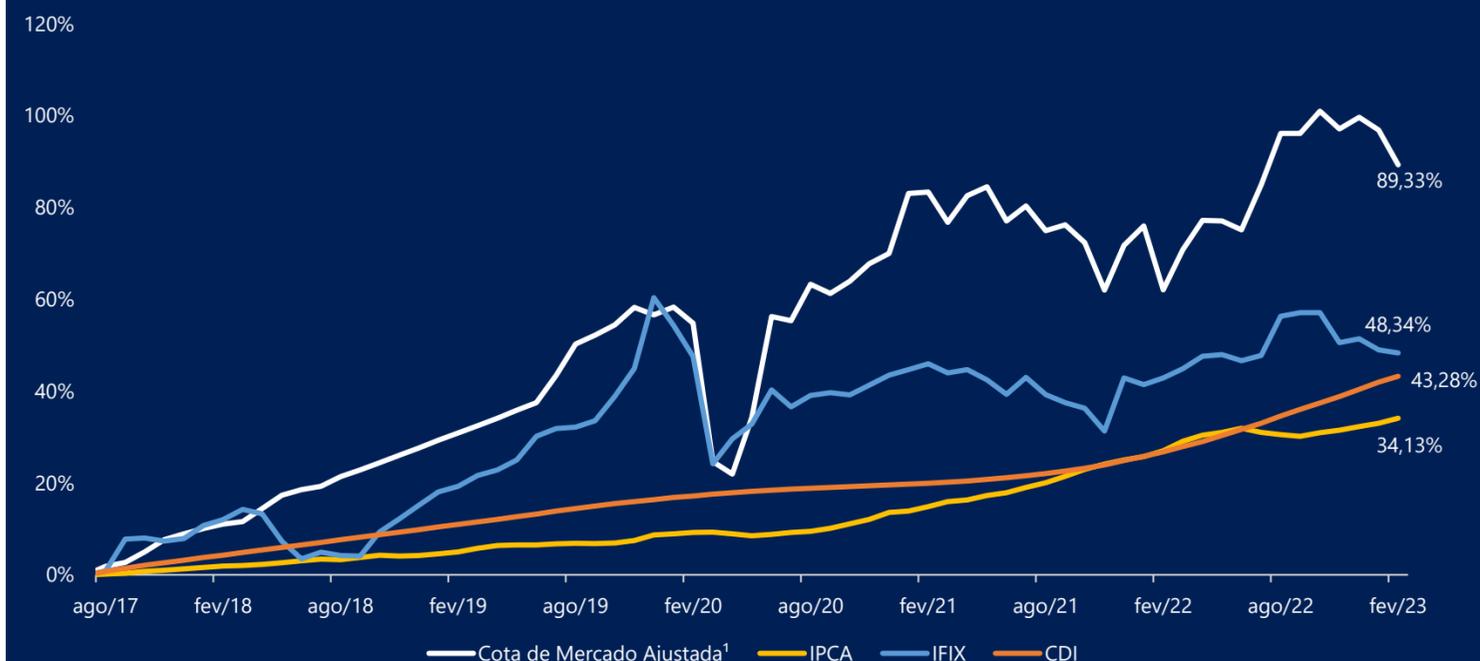
Mês	Cota Fechamento	Cota Ex-Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
mar/22	R\$ 116,84	R\$ 115,57	R\$ 130,06	R\$ 1,27	R\$ 1.321.410.318,13
abr/22	R\$ 119,93	R\$ 118,49	R\$ 128,00	R\$ 1,44	R\$ 1.356.356.893,65
mai/22	R\$ 118,40	R\$ 116,87	R\$ 125,62	R\$ 1,53	R\$ 1.339.053.249,46
jun/22	R\$ 115,60	R\$ 114,03	R\$ 124,40	R\$ 1,57	R\$ 1.307.386.449,64
jul/22	R\$ 120,40	R\$ 118,81	R\$ 122,84	R\$ 1,58	R\$ 1.361.672.392,33
ago/22	R\$ 126,00	R\$ 124,41	R\$ 121,80	R\$ 1,59	R\$ 1.425.005.991,97
set/22	R\$ 125,71	R\$ 124,12	R\$ 119,19	R\$ 1,59	R\$ 1.421.726.216,13
out/22	R\$ 126,00	R\$ 124,45	R\$ 116,96	R\$ 1,55	R\$ 1.425.005.991,82
nov/22	R\$ 121,93	R\$ 120,43	R\$ 114,63	R\$ 1,50	R\$ 1.378.976.036,37
dez/22	R\$ 122,00	R\$ 120,70	R\$ 133,12	R\$ 1,30	R\$ 1.681.709.044,37
jan/23	R\$ 119,00	R\$ 117,70	R\$ 132,16	R\$ 1,30	R\$ 1.640.355.543,28
fev/23	R\$ 113,20	R\$ 111,89	R\$ 130,66	R\$ 1,31	R\$ 1.560.405.441,17

Histórico de Rentabilidade – Retorno Total

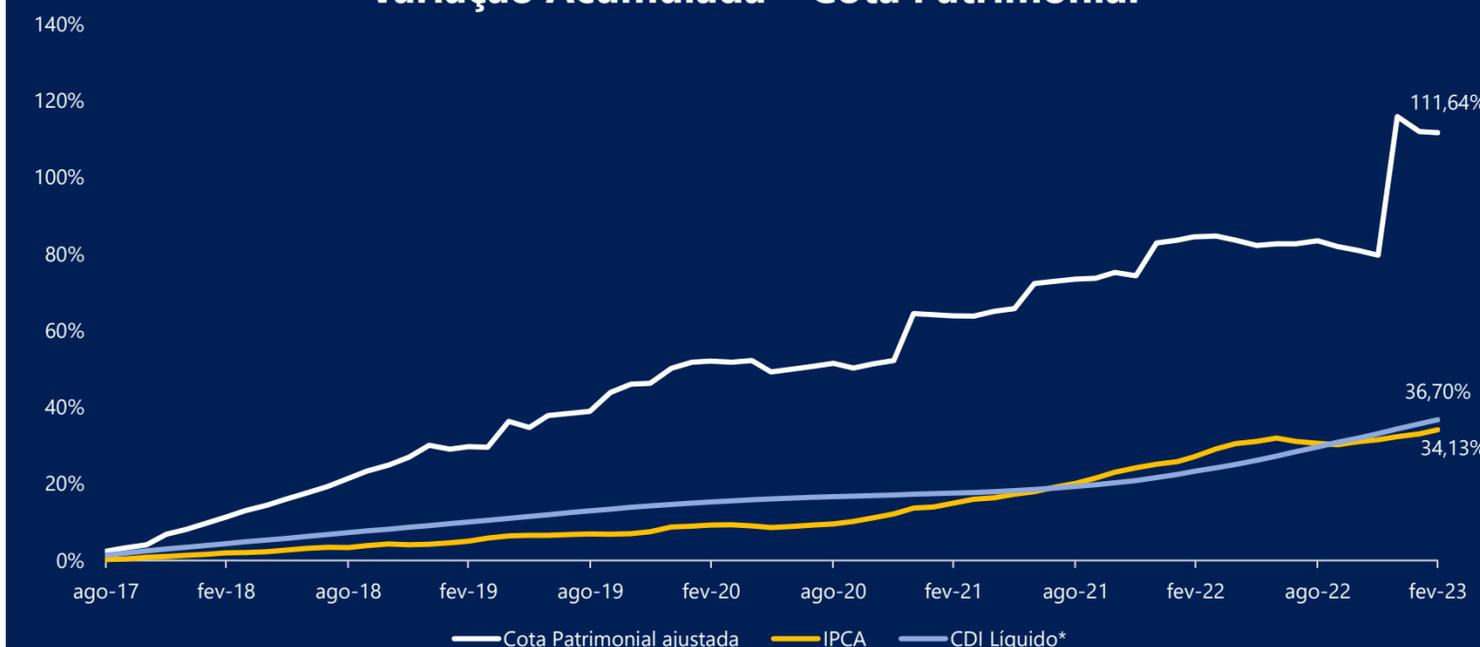
Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	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%	1,51%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%											-5,18%	89,33%

*Início da listagem do Fundo na B3.

Variação Acumulada – Cota de Mercado



Variação Acumulada – Cota Patrimonial



¹Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.

*CDI do mês considerando o imposto de renda de 15%.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

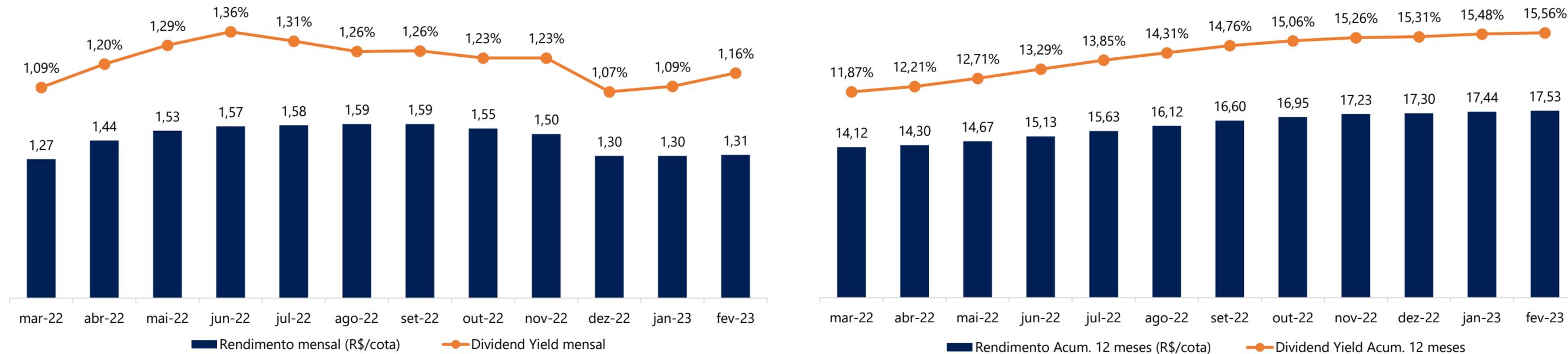
PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

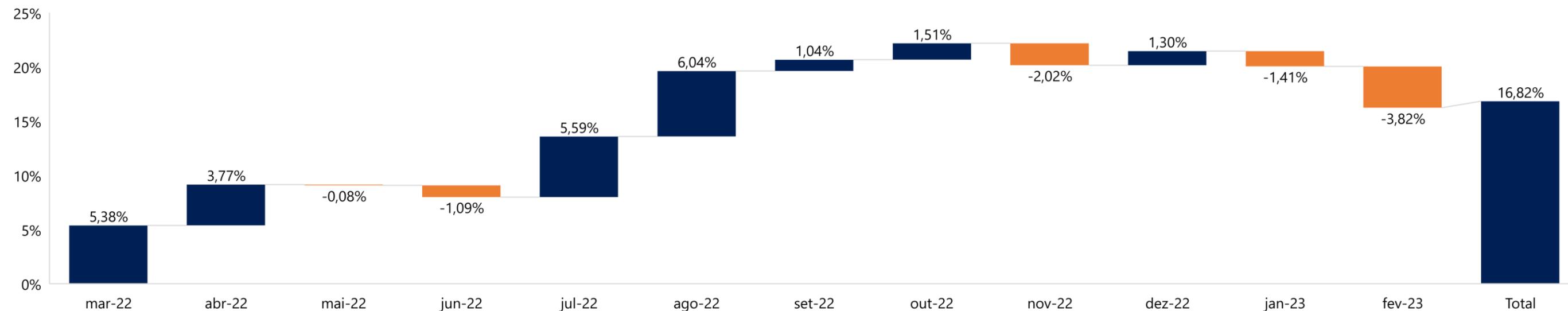
GLOSSÁRIO

DADOS GERENCIAIS

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

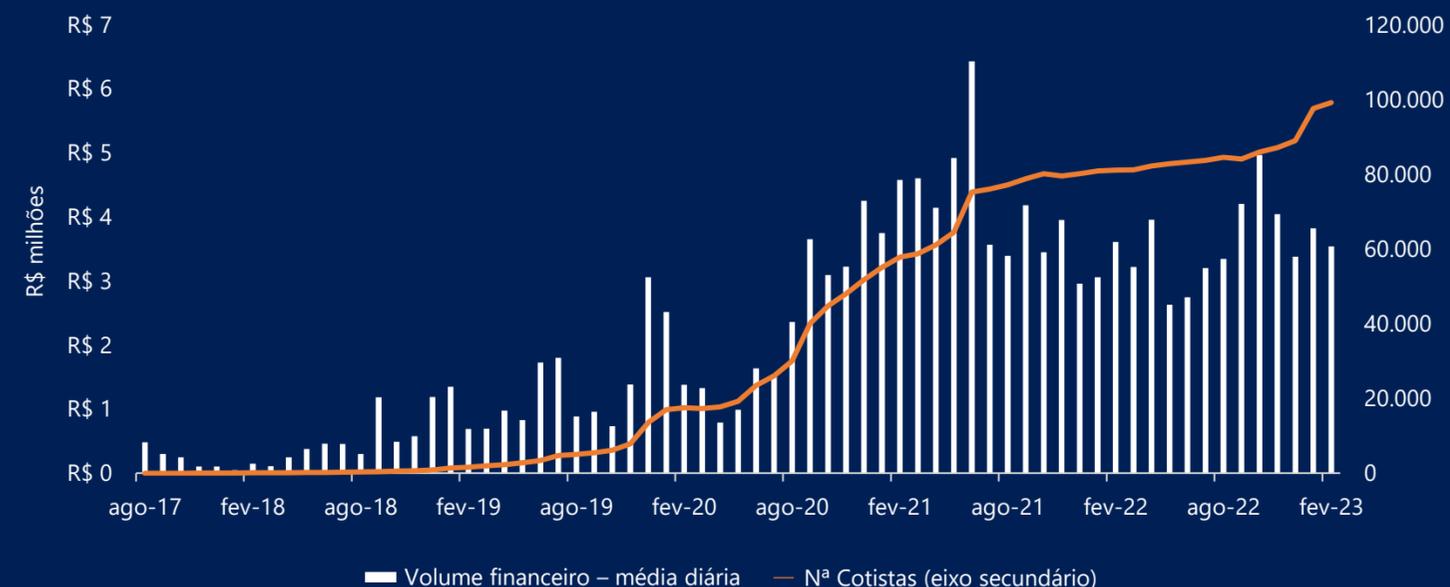
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 99.221 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 1,61% frente ao mês anterior e um aumento de 22,30% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 63,70 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 3,54 milhões por dia.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,69%; (ii) XPFT com peso de 2,92%; e (ii) SUNO30 com peso de 3,33%.

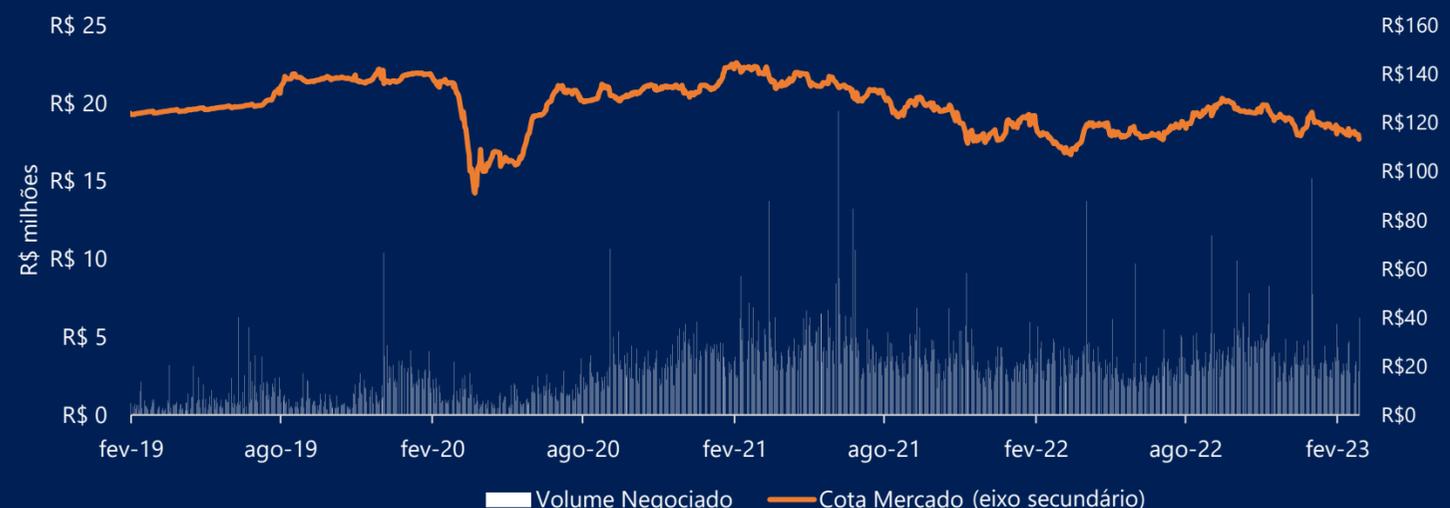
Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
mar/22	11.309.572	81.203	R\$ 70.872.675	R\$ 3.221.485	5,64%
abr/22	11.309.572	82.275	R\$ 75.212.751	R\$ 3.958.566	5,61%
mai/22	11.309.572	82.841	R\$ 57.871.170	R\$ 2.630.508	4,42%
jun/22	11.309.572	83.315	R\$ 57.707.486	R\$ 2.747.976	4,44%
jul/22	11.309.572	83.734	R\$ 67.253.170	R\$ 3.202.532	5,09%
ago/22	11.309.572	84.528	R\$ 76.962.437	R\$ 3.346.193	5,56%
set/22	11.309.572	84.117	R\$ 88.291.352	R\$ 4.204.350	6,14%
out/22	11.309.572	85.984	R\$ 99.347.810	R\$ 4.967.390	7,05%
nov/22	11.309.572	87.181	R\$ 80.919.409	R\$ 4.045.970	5,78%
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%

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

DADOS GERENCIAIS

Resultados

Em fevereiro a classe de *equity* foi responsável por 87,83% das receitas do TG Ativo Real, seguida pela classe de crédito que, no mês, contribuiu com 10,33% dos resultados distribuídos.

A classe "Imóveis para renda" (item 1.3 na tabela à direita) possui apenas um imóvel 100% locado para um único locatário. Por motivos operacionais, o referido locatário postergou o pagamento da taxa de aluguel, a qual foi recebida nos primeiros dias de março.

Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que os rendimentos dos próximos 4 meses se situem entre R\$ 1,30 e R\$ 1,50 por cota.

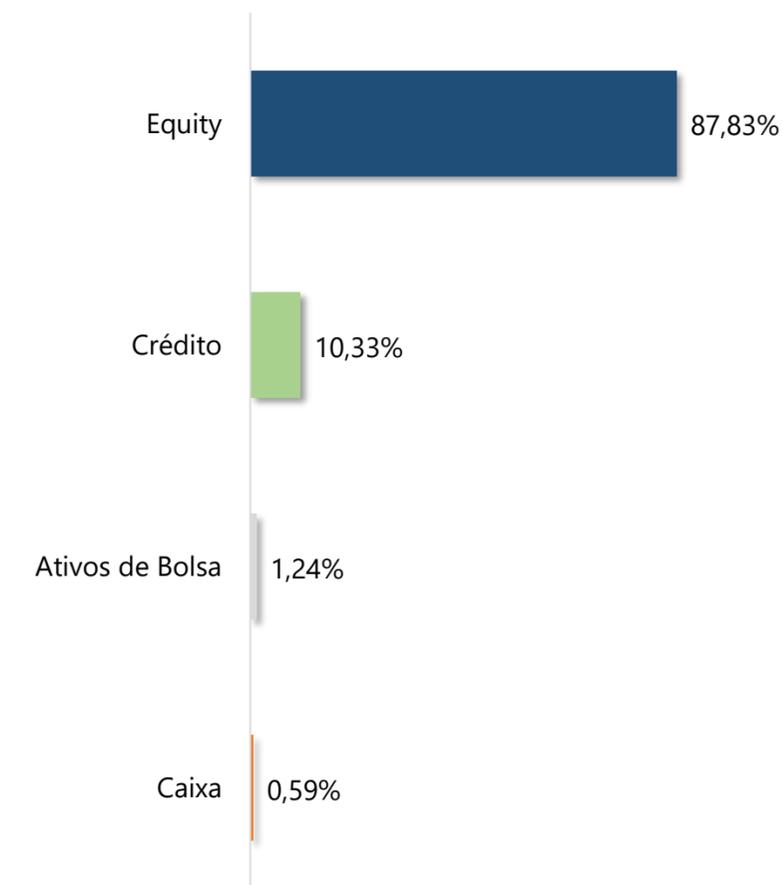
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Demonstrativo de Resultado*	Dez/22	Jan/23	Fev/23	2023/1
1. Receitas	30.145.835	17.683.495	19.421.724	37.105.219
1.1 Crédito	1.106.592	2.571.877	2.007.032	2.571.877
1.2 Equity	27.886.616	13.914.942	17.058.862	30.973.805
1.3 Imóveis para Renda	38.591	38.461	-	38.461
1.4 Caixa	893.759	844.360	114.816	959.176
1.5 Ativos de Bolsa	220.276	313.855	241.014	554.869
2. Despesas	-23.412.573	-2.170.406	-2.264.220	-4.434.626
2.1 Taxa de Administração	-133.579	-167.299	-172.735	-340.034
2.2 Taxa de Gestão	-1.241.049	-1.646.019	-1.785.038	-3.431.056
2.3 Taxa de Performance	-21.622.616	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas	415.330	-387.088	-306.447	-663.535
3. Resultado – Caixa	6.733.262	15.513.089	17.157.504	32.670.593
4. Rendimento Distribuído	17.919.850	17.919.850	18.057.695	35.977.456

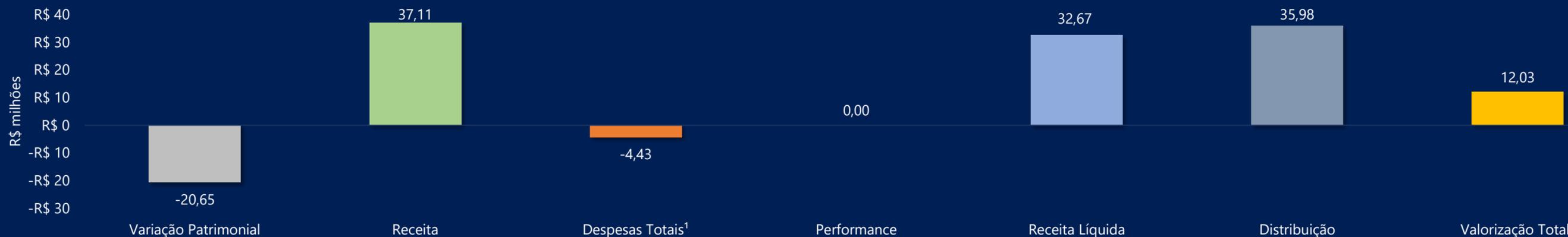
*Não auditado

Receitas por Tipologia

Considera todas as fontes de receita - fevereiro de 2023



Detalhamento de Resultados – 2023



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado

Quantidade de Ativos

Total

184

Equity

157

Loteamento: 111
Incorporação: 38
Multipropriedade: 6
Shopping: 1
Imóvel para Renda: 1

Crédito

22

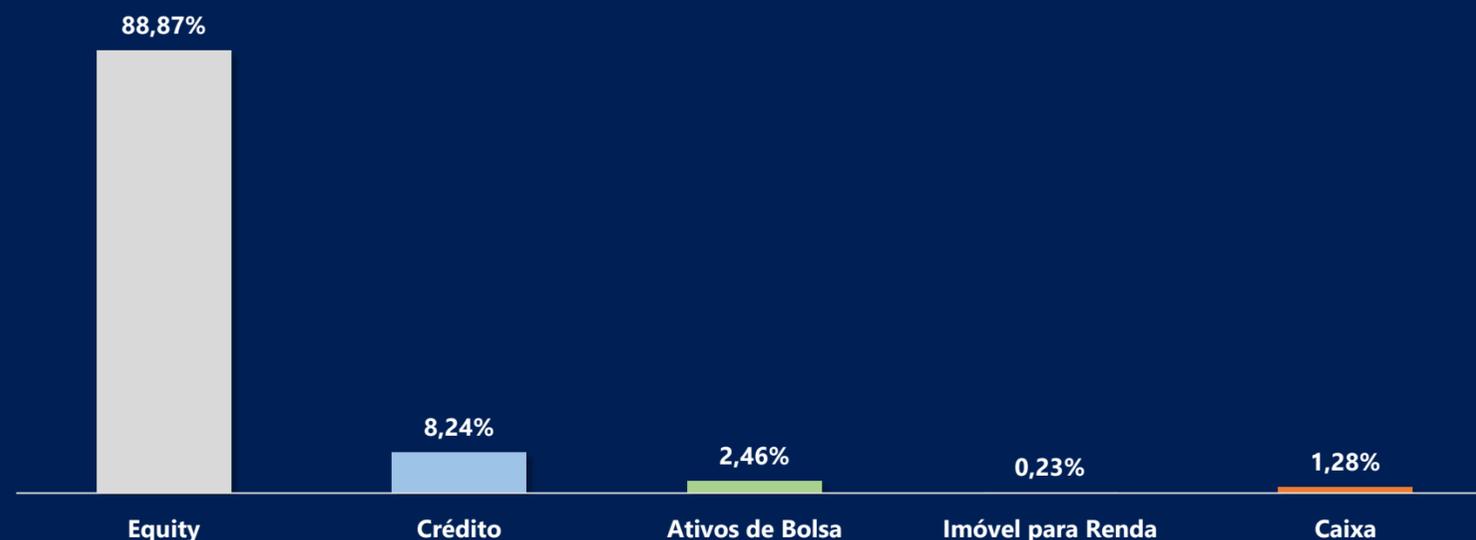
Estratégia Core: 17
Estratégia Tática: 5

Ativos de Bolsa

5

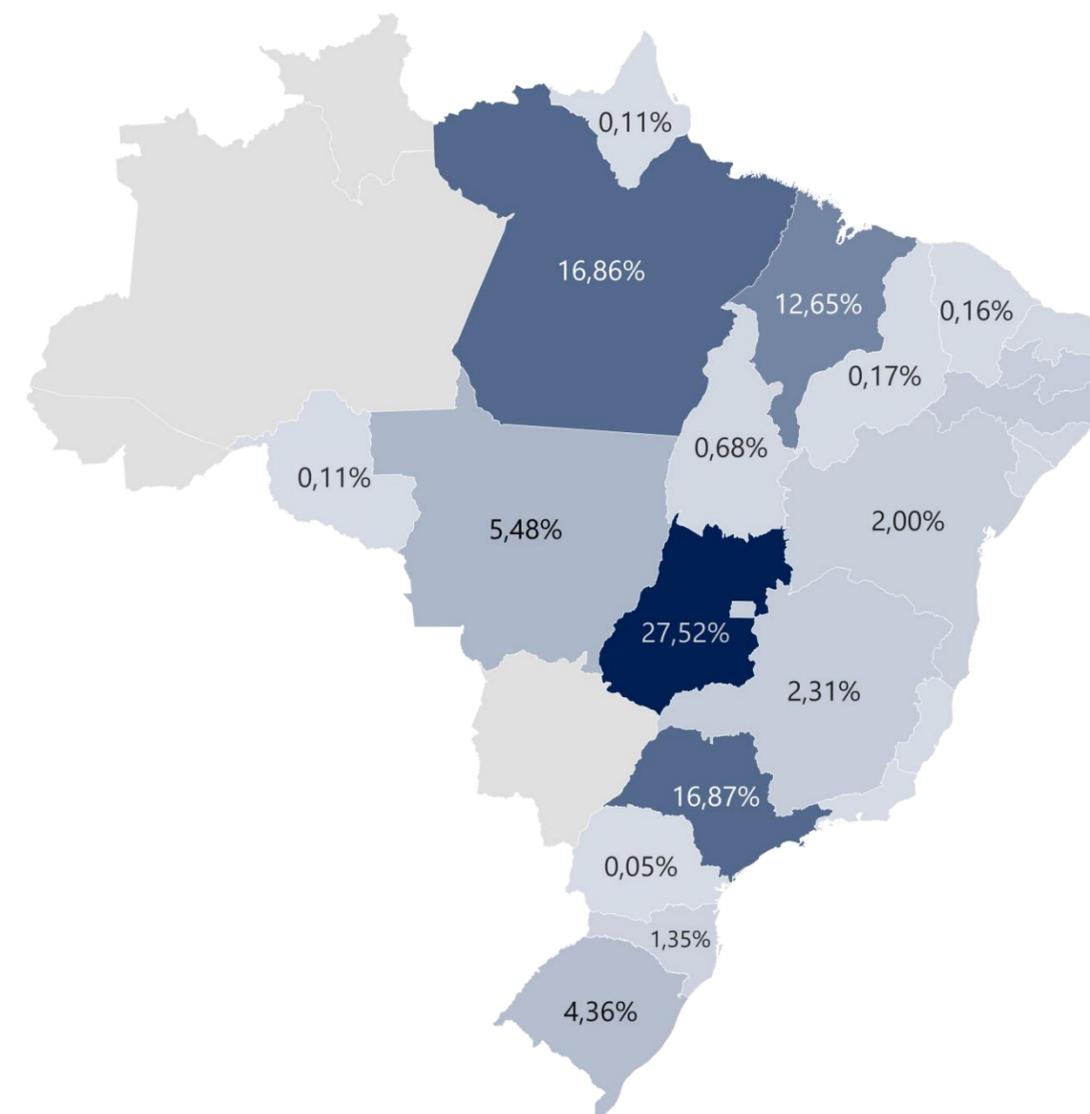
Ações: 1
FIIs: 4

Distribuição do PL por Classe de Ativos*



*Não considera as despesas do Fundo.

Diversificação Geográfica (% da PL)





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

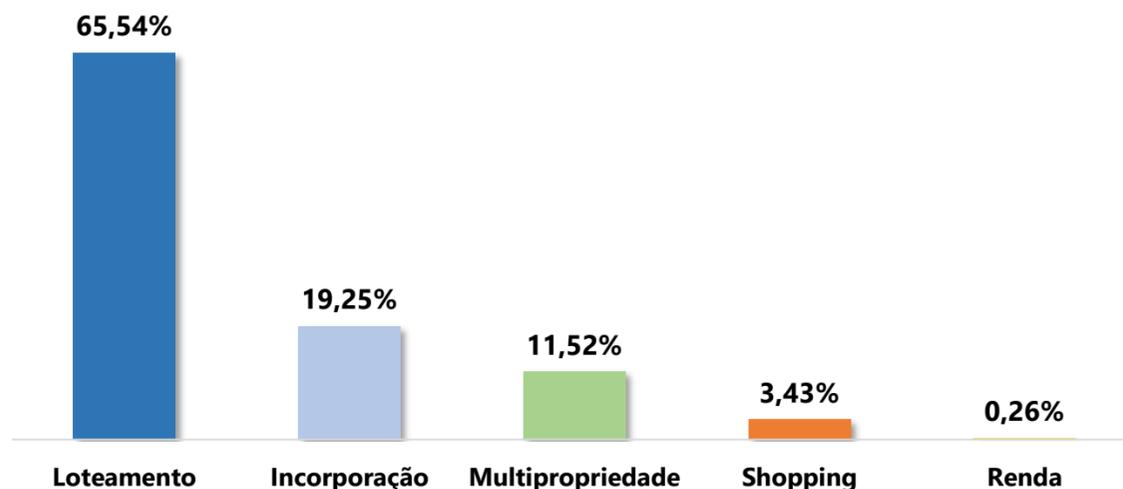
RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

Os 157 ativos de *equity* são divididos em 111 loteamentos, 38 incorporações, 6 multipropriedades, 1 shopping e 1 imóvel para renda. Os empreendimentos estão localizados em 21 estados e correspondem ao valor de R\$ 1,3 BI.

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia (% do PL)



Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

18,79%

Obras

81,47%

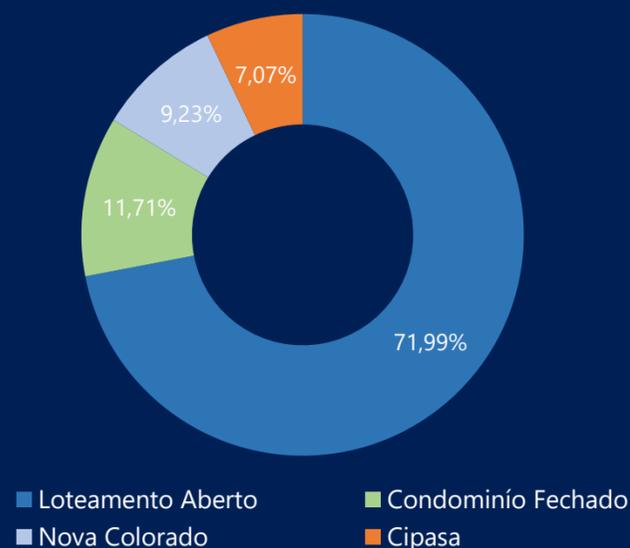
Vendas

75,14%

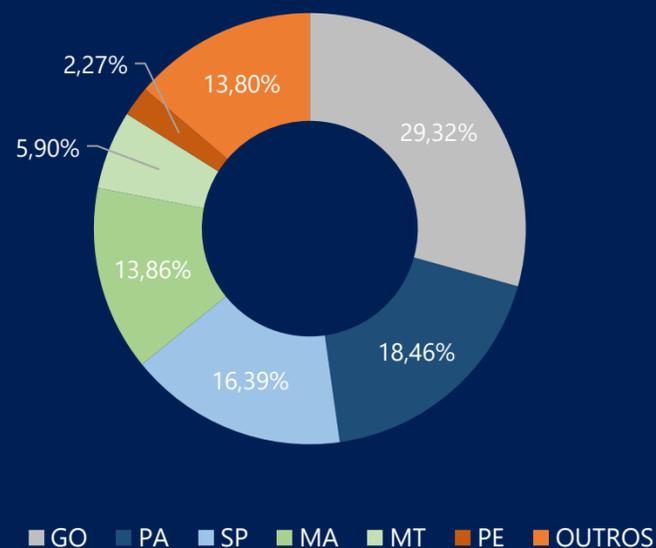
Tipologia	TIR Real (a.m.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,47%	R\$1.563.538.624	90,68%	79,37%
Incorporação	1,53%	R\$ 216.515.946	66,71%	69,04%
Multipropriedade	1,70%	R\$ 316.235.011	50,68%	60,14%
Shopping	1,59%	R\$ 31.575.707	100%	n/a
Landbank	1,39%	R\$ 791.778.699	n/a	n/a

Distribuição da carteira de *Equity*

Segmentação da Estratégia de Loteamento



Por Estado



Por Fase





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

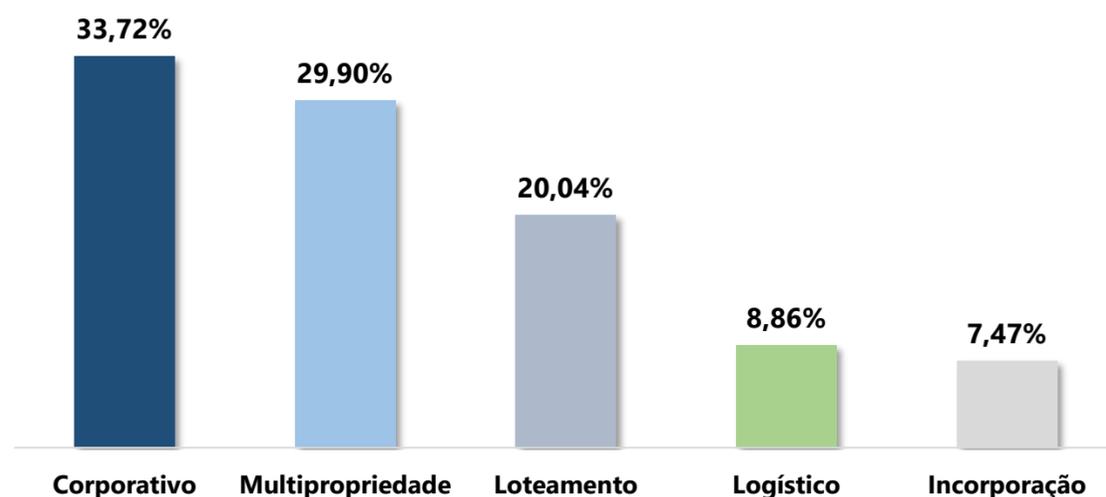
RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 23 séries de CRIs, cujos lastros são 22 empreendimentos distribuídos em 11 estados e correspondem ao valor de R\$ 148 milhões.

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia (% do PL)



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Média Real de Juros

10,70% a.a.

Razão de Fluxo Mensal

153,86%

Razão de Saldo Devedor

227,04%

LTV

42,05%

Duration (anos)

2,67

Obras

89,19%

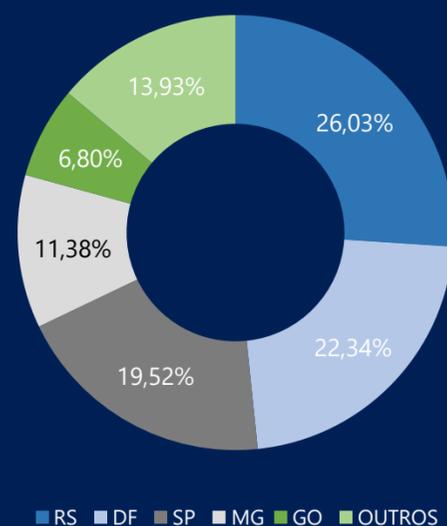
Vendas

87,77%

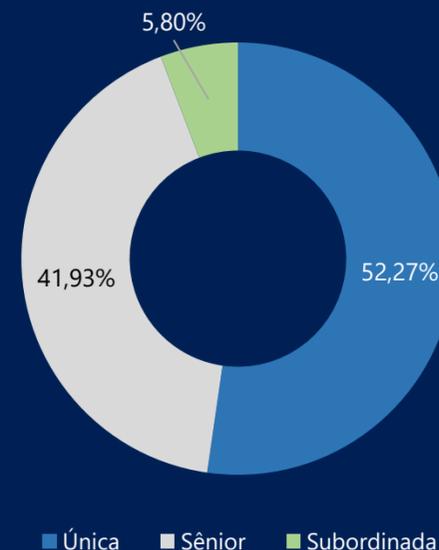
*Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

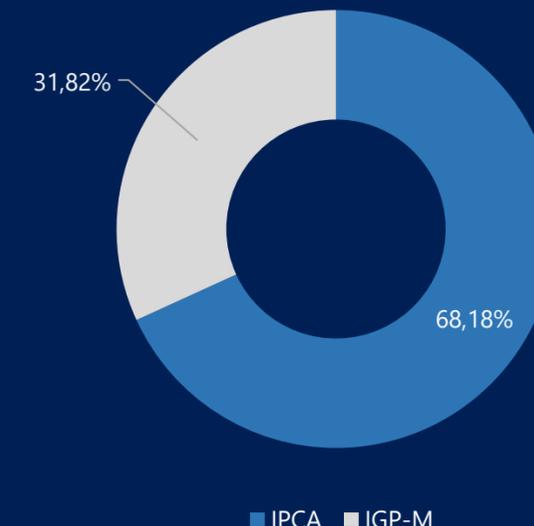
Por Localização



Por Classe



Por Indexador





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/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 sem assistência (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 classes alvo de investimento do Fundo.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

Essa classe possui, além dos loteamentos abertos, outros tipos de ativos correlacionados, como: (i) os condomínios fechados; (ii) carteira de recebíveis; (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 estratégia de **carteira de recebíveis** consiste na aquisição 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 Colorado na tabela de empreendimentos da Seção "Portfólio" segue duas premissas: (i) dados de vendas e obras são analisados individualmente, para



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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) apesar de contribuir para o fluxo de distribuição mensal, essa tipologia possui um fluxo de recebimento temporal inferior aos loteamentos, ocasionado, 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 2.913m² 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](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/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 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

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

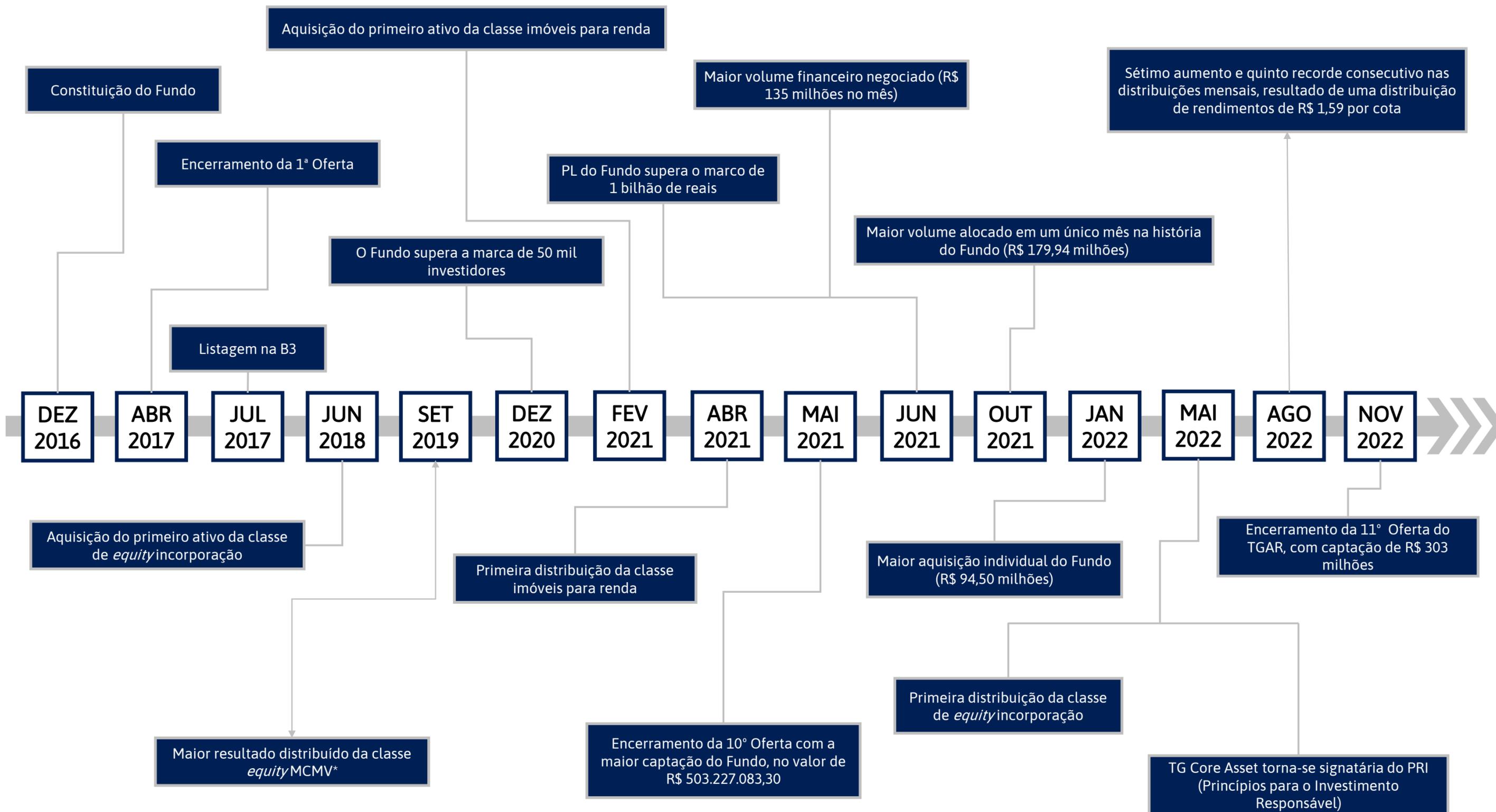
PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

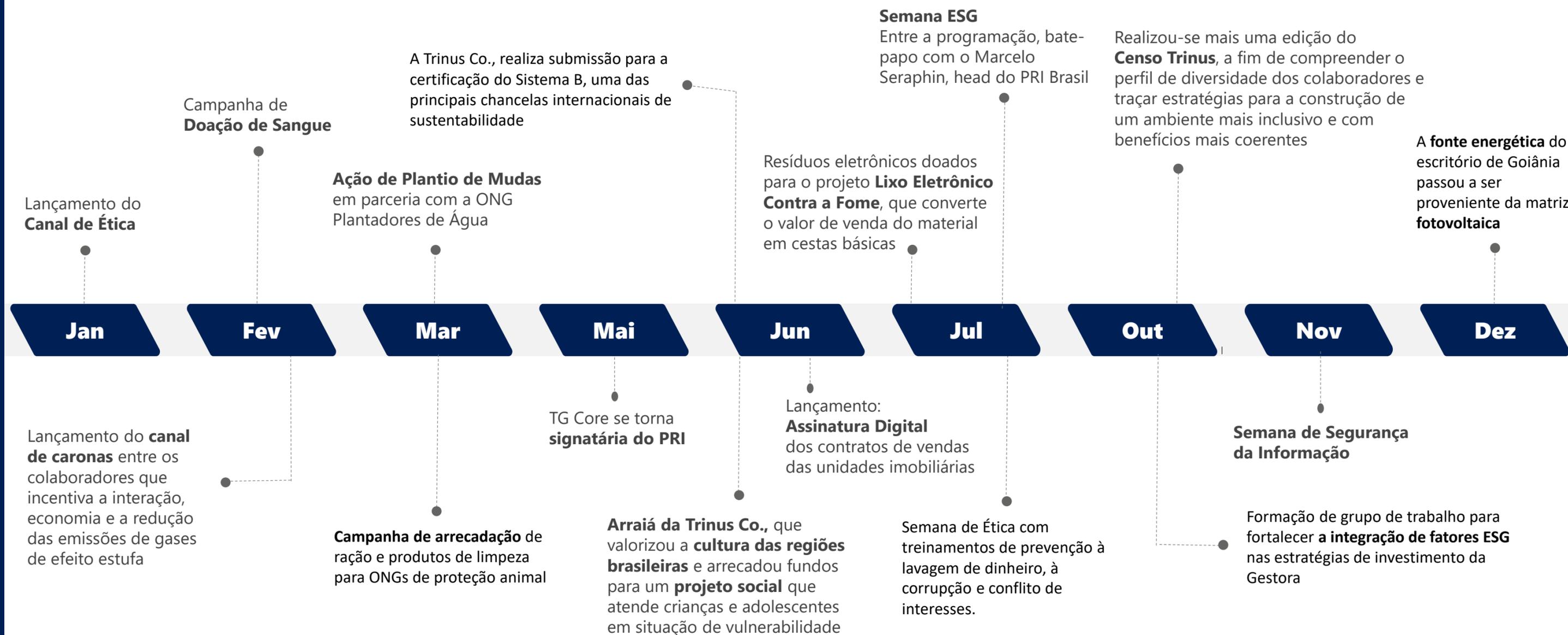
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

ESG

O ano de 2022 foi de muito amadurecimento nas estratégias e práticas ambientais, sociais e de governança (ESG) da Trinus Co. e da gestora TG Core Asset. Em 2023, o intuito é fortalecer e aprofundar ainda mais a pauta, potencializando o impacto positivo da *holding*, da gestora e dos fundos.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

ESG

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

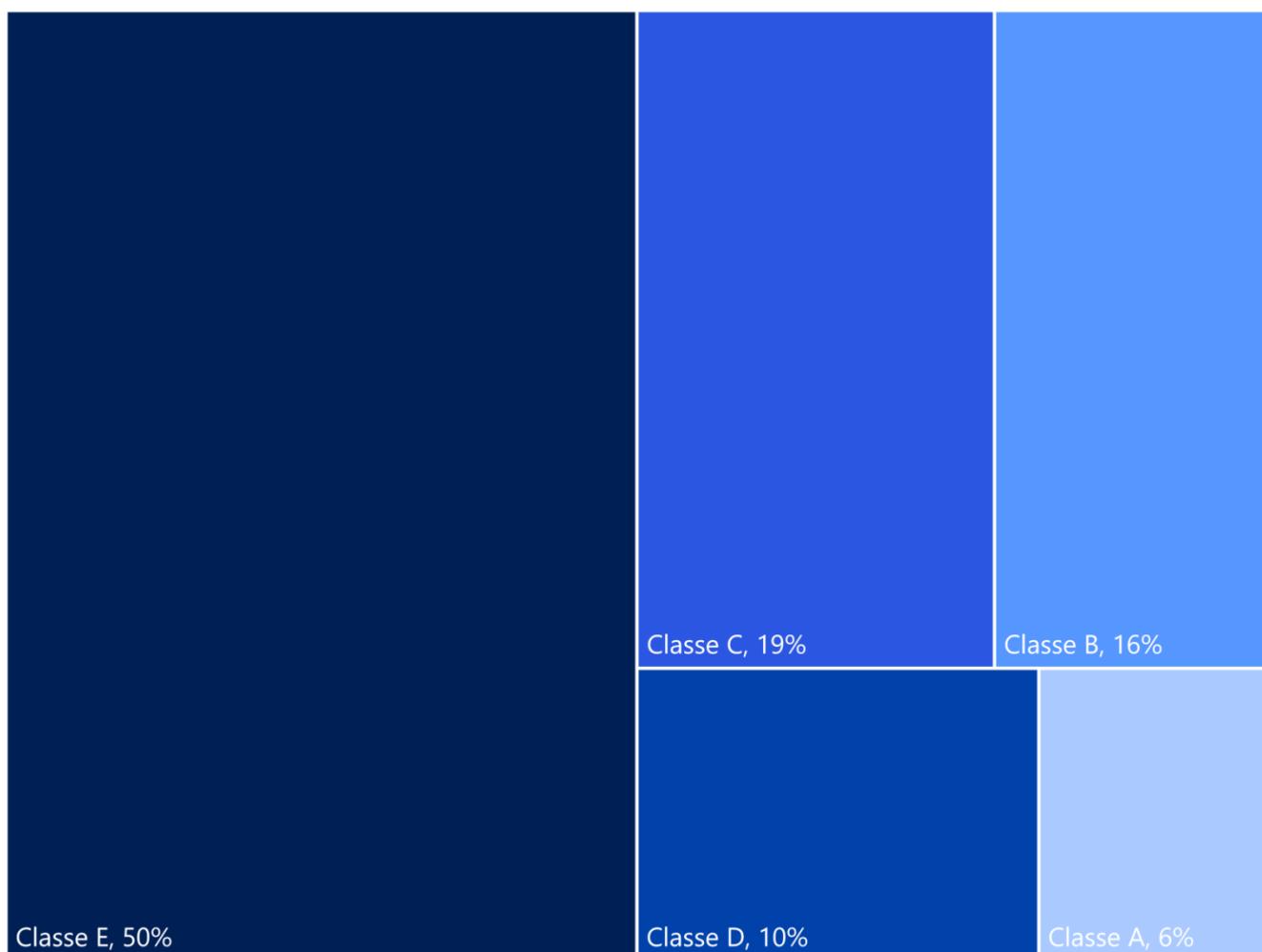
RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

ESG

O TGAR11 é um fundo com foco no desenvolvimento residencial, com destaque aos loteamentos, que, por meio de sua atuação, propicia emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelos mercados de crédito e de capitais brasileiros.

Impacto Social

À medida que financia o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, o fundo contribui para a democratização do acesso à moradia digna, sendo que mais de 70%* do portfólio é composto por empreendimentos que têm como público-alvo as classes C, D ou E.

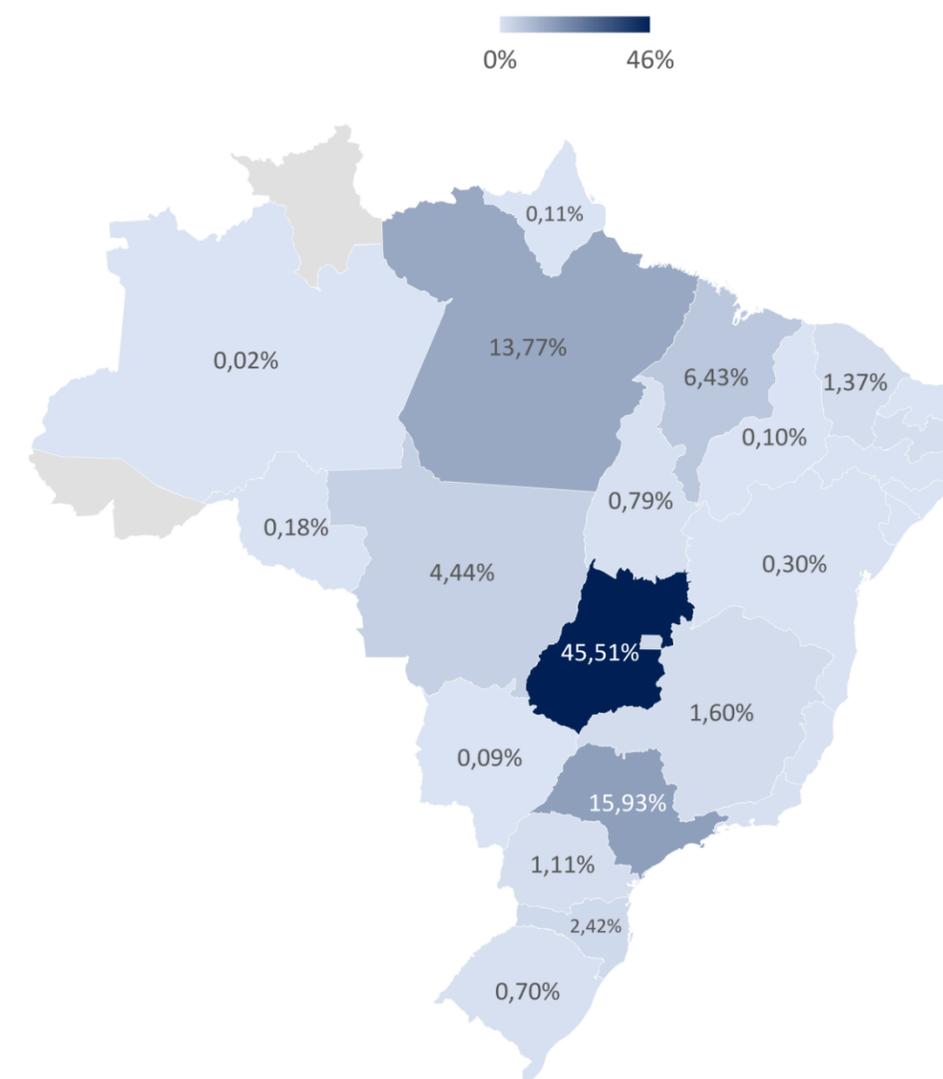


Desenvolvimento Regional

De forma a reforçar o compromisso com o desenvolvimento das regiões de atuação do fundo e contribuir com a geração de empregos, mais de 70% das contratações totais de fornecedores foram realizadas no mesmo estado do empreendimento.

Além disso, há contratação de fornecedores em 25 estados brasileiros, sendo 46% dos contratados provenientes de Goiás, seguido por São Paulo (16%) e Pará (14%), conforme indicado no mapa de calor abaixo, que apresenta o percentual de contratação dos fornecedores do fundo em cada estado**.

% de contratos de fornecedores por estado



* Não considera Cipasa e Nova Colorado.
** Ativos com a cadeia de suprimentos gerenciada pela Trinus Co.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Golden Laghetto	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	1,46%	R\$ 26.276.425	142%	252%	38%	2,09	93%	100%
2	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,50%	R\$ 8.988.981	106%	131%	71%	3,73	98%	100%
3	Golden Laghetto	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	13,34%	Subordinada	0,39%	R\$ 7.057.503	98%	171%	54%	2,04	93%	100%
4	Solar das Águas	Olímpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,37%	R\$ 6.711.646	85%	96%	44%	1,35	80%	100%
5	Elo4	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,33%	R\$ 5.995.348	171%	374%	20%	4,88	92%	31%
6	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,24%	R\$ 4.342.434	n/a	177%	67%	3,39	64%	55%
7	GVI	Gramado	RS	Incorporação	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,22%	R\$ 3.998.747	202%	245%	42%	1,74	95%	100%
8	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,20%	R\$ 3.626.918	290%	264%	28%	2,94	90%	99%
9	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,11%	R\$ 1.948.969	238%	295%	9%	3,63	37%	21%
10	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,15%	Sênior	0,10%	R\$ 1.840.377	n/a	367%	22%	5,81	78%	100%
11	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	0,10%	R\$ 1.827.429	n/a	249%	36%	2,00	66%	54%
12	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,09%	R\$ 1.547.494	190%	181%	40%	2,71	90%	99%
13	OP Resort	Porto Seguro	BA	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,08%	R\$ 1.397.123	128%	181%	47%	2,04	94%	100%
14	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,07%	R\$ 1.313.872	237%	277%	19%	1,88	90%	100%
15	Thermas São Pedro	São Pedro	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,06%	R\$ 1.001.985	124%	203%	26%	2,40	49%	97%
16	Solaris Sul	Teresina	PI	Incorporação	Fortesec	IGP-M	10,00%	Sênior	0,05%	R\$ 927.355	315%	268%	30%	2,32	94%	100%
17	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,05%	R\$ 900.185	589%	474%	21%	3,85	98%	100%
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
18	Green Towers	Brasília	DF	Corporativo	Opea	IGP-M	4,75%	Única	1,84%	R\$ 33.162.321	107%	n/a	71%	5,43	n/a	n/a
19	OPY	Belo Horizonte	MG	Corporativo	Virgo	IPCA	7,36%	Única	0,94%	R\$ 16.898.293	n/a	n/a	45%	4,38	n/a	n/a
20	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	0,73%	R\$ 13.149.895	n/a	n/a	80%	8,14	n/a	n/a
21	Tocantins	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,25%	R\$ 4.437.593	150%	225%	44%	1,94	95%	100%
22	Grupo Cem 32	Pulverizada	GO	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,06%	R\$ 1.101.108	177%	176%	47%	2,84	94%	100%

**TGAR11****INFORMAÇÕES GERAIS****RESUMO DO MÊS****CENÁRIO MACROECONÔMICO****MONITORAMENTO DE ATIVOS****DADOS GERENCIAIS****PORTFÓLIO****ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO****HISTÓRICO DO FUNDO****ESG****DETALHAMENTO DE ATIVOS****PERGUNTAS E RESPOSTAS****CONHEÇA NOSSOS FUNDOS****GLOSSÁRIO**RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
23	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	5,59%	1,17%	91%	86%
24	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	4,41%	1,99%	89%	100%
25	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	3,59%	0,80%	64%	70%
26	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz	MA	3,18%	1,16%	90%	98%
27	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz	MA	3,10%	1,16%	73%	96%
28	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Paraupebas	PA	2,25%	2,08%	85%	100%
29	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizada	2,15%	0,99%	44%	100%
30	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	1,94%	1,50%	84%	92%
31	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia	GO	1,78%	1,95%	100%	100%
32	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,33%	1,15%	47%	98%
33	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	1,23%	1,55%	98%	100%
34	Residencial Benjamin	Hidrolândia	GO	1,12%	1,01%	96%	87%
35	Residencial Jardim Scala	Trindade	GO	1,10%	0,68%	95%	97%
36	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis	PA	1,08%	1,89%	85%	100%
37	Residencial Valle do Açaí	Açailândia	MA	1,01%	1,51%	80%	100%
38	Residencial Masterville Juína	Juína	MT	1,01%	0,87%	70%	100%
39	Parque da Mata	Hidrolândia	GO	0,96%	1,02%	79%	68%
40	Residencial Laguna	Trindade	GO	0,83%	1,34%	96%	97%
41	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande	PB	0,76%	1,46%	85%	100%
42	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás	GO	0,40%	1,51%	45%	78%
43	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,40%	1,28%	39%	15%
44	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	0,33%	0,75%	19%	22%
45	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,31%	1,57%	9%	39%
46	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste	MT	0,28%	1,08%	61%	100%
47	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	0,25%	1,21%	71%	100%
48	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande	PB	0,21%	1,46%	47%	49%
49	Entreverdes	Lorena	SP	0,20%	1,38%	9%	8%
50	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,15%	1,00%	39%	10%
51	Flow City	Cruz	CE	0,14%	2,47%	29%	35%
52	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,13%	1,08%	66%	43%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	4,05%	2,86%	-	-
53	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	56%	98%
54	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	88%	100%
55	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	99%	100%
56	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	100%	100%
57	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	98%	100%
58	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	99%	100%
59	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	98%	100%
60	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
61	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	97%	100%
62	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	98%	100%
63	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	95%	100%
64	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	52%	100%
65	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	58%	100%
66	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	79%	100%
67	Bosque do Horto	Jundiá	SP	-	-	98%	100%
68	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	89%	100%
69	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	59%	100%
70	Reserva Central Parque	Salto	SP	-	-	81%	100%
71	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	92%	100%
72	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim	ES	-	-	98%	100%
73	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
74	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	97%	100%
75	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	95%	100%
76	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	93%	100%
77	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	97%	100%
78	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	97%	100%
79	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
80	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	98%	100%
81	Altavis Aldeia	Aldeia	SP	-	-	97%	100%
82	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	99%	100%
83	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
84	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	98%	100%
85	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto	SP	-	-	97%	100%
86	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	92%	100%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

87	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	50%	100%
88	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
89	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
90	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	96%	100%
91	Granja Viana	Carapicuíba	SP	-	-	100%	100%
92	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
93	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
94	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
95	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	97%	100%
96	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	97%	100%

NOVA COLORADO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado NOVA COLORADO	-		5,59%	1,52%	-	-
97	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
98	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe	PE	-	-	100%	100%
99	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	95%	100%
100	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca	AL	-	-	95%	100%
101	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	98%	100%
102	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	97%	100%
103	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
104	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	86%	100%
105	Luar Vale Do Assu	Assu	RN	-	-	98%	100%
106	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
107	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
108	Luar De Estância	Estância/Aracaju	SE	-	-	89%	100%
109	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	62%	71%
110	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
111	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
112	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	98%	100%
113	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
114	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
115	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
116	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	94%	100%
117	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	83%	88%
118	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca	AL	-	-	100%	100%
119	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
120	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão	PE	-	-	100%	100%

**TGAR11****INFORMAÇÕES GERAIS****RESUMO DO MÊS****CENÁRIO MACROECONÔMICO****MONITORAMENTO DE ATIVOS****DADOS GERENCIAIS****PORTFÓLIO****ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO****HISTÓRICO DO FUNDO****ESG****DETALHAMENTO DE ATIVOS****PERGUNTAS E RESPOSTAS****CONHEÇA NOSSOS FUNDOS****GLOSSÁRIO**RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
121	Aqualand Suítes	Salinópolis	PA	6,70%	1,85%	61,00%	50%
122	Golden Resort Laghetto	Gramado	RS	1,01%	1,12%	91,19%	100%
123	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	0,90%	1,60%	29,00%	11%
124	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,28%	1,30%	2,82%	4%

EQUITY CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
125	Residencial Setor Solange	Trindade	GO	4,62%	0,87%	40%	85%
126	Residencial Maria Madalena	Turvânia	GO	0,50%	1,61%	100%	100%
127	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão	GO	0,11%	0,93%	95%	100%
128	Residencial Nova Canaã	Trindade	GO	0,11%	1,08%	55%	100%

EQUITY INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
129	Harmonia	São Paulo	SP	2,52%	1,28%	84%	100%
130	Gran Life	Anápolis	GO	2,21%	1,24%	57%	32%
131	Autem	São Paulo	SP	2,16%	1,98%	100%	100%
132	Nord	São Paulo	SP	0,80%	0,98%	78%	100%
133	Tectus Jardim Roma	Xanxerê	SC	0,73%	1,24%	32%	63%
134	Pod	São Paulo	SP	0,65%	1,02%	95%	100%
135	Talk Marista	Goiânia	GO	0,56%	1,90%	67%	99%
136	Vila Mariana	Cubatão	SP	0,47%	1,50%	4%	0%
137	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,41%	2,78%	83%	100%
138	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu	SP	0,40%	1,85%	50%	13%
139	Duo Sky Garden	Goiânia	GO	0,39%	1,88%	85%	65%
140	Max Serra Dourada	Aparecida De Goiânia	GO	0,39%	1,32%	49%	48%
141	Novittá	Chapecó	SC	0,38%	2,10%	4%	7%
142	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,35%	2,08%	78%	100%
143	Life In	Goiânia	GO	0,31%	1,45%	30%	14%
144	Parque dos Ingleses Londres	Itu	SP	0,27%	2,22%	64%	12%
145	Tempus Palme	Goiânia	GO	0,25%	1,75%	49%	19%
146	Link Club House	Aparecida De Goiânia	GO	0,24%	1,23%	64%	19%
147	Max Buriti	Goiânia	GO	0,23%	1,17%	41%	16%
148	Max Cidade	Goiânia	GO	0,22%	1,16%	43%	8%
149	Ventura	São Paulo	SP	0,21%	0,96%	97%	100%
150	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,17%	1,80%	50%	35%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

151	B. Great	Goiânia	GO	0,15%	2,30%	43%	5%
152	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,15%	0,42%	69%	98%
153	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,08%	1,80%	53%	6%
154	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,07%	2,21%	72%	27%
155	Linea	Goiânia	GO	0,07%	1,05%	30%	6%
156	Natto Bueno Design	Goiânia	GO	0,06%	1,10%	24%	18%
157	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,05%	1,37%	76%	33%
158	Vila Rosa	Goiânia	GO	0,04%	2,91%	83%	4%

LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
159	Alameda Franca	São Paulo	SP	1,04%	1,65%	Incorporação	abr-23
160	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,39%	0,69%	Loteamento	jan-25
161	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,37%	1,40%	Incorporação	set-23
162	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,35%	1,30%	Condomínio Fechado	mai-23
163	Campos do Jordão	Campos Do Jordão	SP	0,25%	1,94%	Multipropriedade	jul-23
164	Parque 47	Araguaína	TO	0,24%	1,24%	Loteamento	mar-23
165	Chanés	São Paulo	SP	0,16%	1,11%	Incorporação	abr-23
166	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,12%	0,48%	Loteamento	jun-23
167	Max Ipê	Goiânia	GO	0,08%	1,81%	Incorporação	jun-23
168	Rua 12-A	Goiânia	GO	0,08%	1,58%	Incorporação	fev-23
169	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,07%	1,06%	Loteamento	mai-23
170	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia	GO	0,06%	0,70%	Loteamento	mai-23
171	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande	MT	0,06%	1,33%	Loteamento	out-23
172	Residencial Masterville I	Nerópolis	GO	0,05%	1,09%	Loteamento	out-23
173	Condá	Chapecó	SC	0,05%	2,74%	Incorporação	nov-23
174	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,04%	2,41%	Multipropriedade	nov-23
175	Tectus Ecovillage Residence	Toledo	PR	0,04%	1,20%	Incorporação	abr-23
176	Novo Tempo	Montes Claros	MG	0,04%	1,32%	Loteamento	mar-23
177	Residencial Braviello	Sorriso	MT	0,02%	1,57%	Incorporação	abr-23
178	Petrolina	Petrolina	PE	0,02%	1,43%	Loteamento	ago-23

EQUITY – IMÓVEL PARA A RENDA

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY SHOPPING

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
180	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	3,00%	1,59%	93%	100%

ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume
181	Alphaville SA	AVLL3	Condomínio Fechado	0,98%	R\$ 17.927.415
182	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis	0,95%	R\$ 17.238.756
183	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Recebíveis	0,41%	R\$ 7.391.099
184	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,15%	R\$ 2.794.324

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

PORTFÓLIO - Crédito

Golden Laghetto

Descrição

Garantias



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

Coobrigação
Cessão fiduciária de direitos creditórios
Alienação fiduciária de quotas
Fundo de reserva
Fundo de despesas

Hipoteca
Fiança

Urbanes

Descrição

Garantias



Segmento: Loteamento
Localização: Santa Maria (RS)
Vencimento: 20/03/2028
Série: 523ª (Sênior)

Alienação fiduciária de quotas da SPE
Cessão de direitos creditórios
Fundo de reserva
Fundo de obras
Aval

Coobrigação
Fiança

Solaris Sul

Descrição

Garantias



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

Alienação Fiduciária
Cessão fiduciária direitos creditórios
Coobrigação
Fiança
Fundo de reserva

Solar das Águas

Descrição

Garantias



Segmento: Multipropriedade
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/11/2025
Série: 339ª (Sênior)

Coobrigação
Cessão fiduciária direitos creditórios
Alienação fiduciária de quotas da SPE
Fundo de reserva
Fundo de obras

Elo4

Descrição

Garantias



Segmento: Loteamento
Localização: Petrolina (PE)
Vencimento: 20/12/2034
Série: 1ª (Única)

Alienação fiduciária de quotas
Alienação fiduciária de imóvel
Cessão fiduciária direitos creditórios
Fundo de reserva
Fundo de obras

Aval

Thermas São Pedro

Descrição

Garantias



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

Cessão fiduciária de direitos creditórios
Coobrigação
Alienação fiduciária de quotas
Fundo de obras
Fundo de reserva

Hipoteca
Fiança

GVI

Descrição

Garantias



Segmento: Multipropriedade
Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 20/06/2028
Série: 575ª e 576ª (Sênior)
IF:

Coobrigação
Cessão fiduciária de direitos creditórios
alienação fiduciária de ações
Fundo de reserva
Fundo de obras

Dos Lagos

Descrição

Garantias



Segmento: Loteamento
Localização: Jequitibá (MG)
Vencimento: 22/04/2024
Série: 387ª e 388ª (Sênior e Subordinada)

Alienação fiduciária de quotas
Cessão fiduciária de direitos creditórios
Coobrigação
Fundo de obras
Fundo de reserva

Fiança

PORTFÓLIO - Crédito

Fix Laguna	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Porto Nacional (TO)</p> <p>Vencimento: 20/11/2029</p> <p>Série: 519ª (Sênior)</p>	<p>Fiança</p> <p>Aval</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Alienação fiduciária de quotas da SPE</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p>
OP. Resort	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Porto Seguro (BA)</p> <p>Vencimento: 21/07/2028</p> <p>Série: 586ª (Sênior)</p>	<p>Coobrigação</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária de ações</p> <p>Fundo de reserva</p>
Florata	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Condomínio</p> <p>Localização: Santo Antônio de Goiás (GO)</p> <p>Vencimento: 20/06/2033</p> <p>Série: 01ª (Única)</p>	<p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Coobrigação</p> <p>Alienação fiduciária de quotas</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de despesas</p>

Yes	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Localização: Jundiaí (SP)</p> <p>Vencimento: 23/07/2027</p> <p>Série: Única (Única)</p>	<p>Alienação fiduciária de imóvel</p> <p>Aval</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária de quotas</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de obras</p>
Gran Paradiso	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Campos do Jordão (SP)</p> <p>Vencimento: 20/07/2032</p> <p>Série: 1ª (Única)</p>	<p>Alienação fiduciária de imóvel</p> <p>Aval</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária de quotas</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de Obra</p>

PORTFÓLIO - Loteamento

Pérola do Tapajós

Descrição



VGV: R\$ 88,08 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.175
Área vendável: 56.800 m²

Residencial Cidade Nova II

Descrição



VGV: R\$ 74,65 milhões
Localização: Imperatriz (MA)
Quant. de unidades: 1.677
Área vendável: 201.876 m²

Residencial Jardim do Éden

Descrição



VGV: R\$ 83,81 milhões
Localização: Águas Lindas (GO)
Quant. de unidades: 1.187
Área vendável: 272.000 m²

Residencial Jardim Europa

Descrição



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

Parque Benjamin

Descrição



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

Residencial Morro dos Ventos

Descrição



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

Residencial Laguna

Descrição



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

Cidade Viva Campo Verde

Descrição



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

Esmeralda do Tapajós

Descrição



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

Residencial Cidade Nova I

Descrição



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

Cidade Viva São Domingos

Descrição



VGV: R\$ 19,20 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 191
Área vendável: 37.440 m²

Loteamento Bandeirantes

Descrição



VGV: R\$ 28,15 milhões
Localização: Curionópolis (PA)
Quant. de unidades: 575
Área vendável: 149.000 m²

PORTFÓLIO - Loteamento

Park Jardins

Descrição



VGv: R\$ 117,48 milhões
Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.224
Área vendável: 427.375 m²

Jardim dos Ipês

Descrição



VGv: R\$ 109,59 milhões
Localização: Araporã (MG)
Quant. de unidades: 1.122
Área vendável: 337.500 m²

Residencial Jardim Scala

Descrição



VGv: R\$ 35,44 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 334
Área vendável: 57.406 m²

Jardim Tropical

Descrição



VGv: R\$ 22,21 milhões
Localização: Alto Taq. (MT)
Quant. de unidades: 296
Área vendável: 76.600 m²

Valle do Açaí

Descrição



VGv: R\$ 95,31 milhões
Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.830
Área vendável: 599.150 m²

Jardim Walnyza

Descrição



VGv: R\$ 32,87 milhões
Localização: Campina Grande (PB)
Quant. de unidades: 491
Área vendável: 105.500 m²

Residencial Masterville I

Descrição



VGv: R\$ 14,16 milhões
Localização: Nerópolis (GO)
Quant. de unidades: 169
Área vendável: 56.157 m²

Vila Aurora

Descrição



VGv: R\$ 32,49 milhões
Localização: Várzea Grande (MT)
Quant. de unidades: 498
Área vendável: 140.000 m²

Parque da Mata

Descrição



VGv: R\$ 36,34 milhões
Localização: Hidrolândia (GO)
Quant. de unidades: 448
Área vendável: 11.684 m²

Residencial Jardim Monte Carmelo

Descrição



VGv: R\$ 39,00 milhões
Localização: Cristalina (GO)
Quant. de unidades: 441
Área vendável: 114.378 m²

Várzea Grande Empreendimentos II

Descrição



VGv: R\$ 30,82 milhões
Localização: Várzea Grande (MT)
Quant. de unidades: 475
Área vendável: 96.600 m²

Petrolina

Descrição



VGv: R\$ 220 milhões
Localização: Petrolina (PE)
Quant. de unidades: 270
Área vendável: 67.856 m²

PORTFÓLIO - Loteamento

Jardim dos Pássaros

Descrição



VG: R\$ 24,14 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 221
Área vendável: 80.410 m²

Quinta da Boa Vista

Descrição



VG: R\$ 24,06 milhões
Localização: Pelotas (RS)
Quant. de unidades: 343
Área vendável: 85.922 m²

Park Bahia

Descrição



VG: R\$ 174 milhões
Localização: Luiz Eduardo (BA)
Quant. de unidades: 1.983
Área vendável: m²

Parque Ecológico Nunes Neto

Descrição



VG: R\$ 22,21 milhões
Localização: Frutal. (MG)
Quant. de unidades: 296
Área vendável: 76.600 m²

Parque 47

Descrição



VG: R\$ 95,31 milhões
Localização: Araguaína (TO)
Quant. de unidades: 2.830
Área vendável: 599.150 m²

PORTFÓLIO – Carteira de Recebíveis

Residencial Setor Solange

Descrição



VG: R\$ 113,45 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 1.698
Área vendável: 212.186 m²

Portal do Lago I e II

Descrição



VG: R\$ 2,12 milhões
Localização: Catalão (GO)
Quant. de unidades: 30
Área vendável: 7.682 m²

Residencial Nova Canaã

Descrição



VG: R\$ 2,81 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 44
Área vendável: 11.440 m²

Jardim Maria Madalena

Descrição



VG: R\$ 8,06 milhões
Localização: Turvânia (GO)
Quant. de unidades: 150
Área vendável: 30.156 m²

PORTFÓLIO – Condomínio Fechado

Portal do Sol Green e Garden

Descrição



VGV: R\$ 411,65 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 1.000
Área vendável: 632.947 m²

Flow City

Descrição



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

Kota Bulan

Descrição



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

Teriva Campina Grande

Descrição



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

Entreverdes

Descrição



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

Alphaville Maceió

Descrição



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

Teriva Campina Grande II

Descrição



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

Residencial Masterville Juína

Descrição



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

Park Bahia

Descrição



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

Lotes Alphaville

Descrição



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

Terras Alpha

Descrição



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

PORTFÓLIO - Incorporação

Talk Marista

Descrição



VGv: R\$ 59,52 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 74
Área vendável: 11.684 m²

Pod

Descrição



VGv: R\$ 120,18 milhões
Localização: Pinheiros (SP)
Quant. de unidades: 142
Área vendável: 9.345 m²

B. Great

Descrição



VGv: R\$ 128,39 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 277
Área vendável: 24.682 m²

Horizonte Flamboyant

Descrição



VGv: R\$ 202,02 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 130
Área vendável: 43.888 m²

Parque dos Ingleses Londres

Descrição



VGv: R\$ 151,00 milhões
Localização: Itu (SP)
Quant. de unidades: 324
Área vendável: 21.600 m²

Max Serra Dourada

Descrição



VGv: R\$ 39,18 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 229
Área vendável: 11.241 m²

Duo Sky Garden

Descrição



VGv: R\$ 39,81 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 156
Área vendável: 10.229 m²

Parque dos Ingleses Liverpool

Descrição



VGv: R\$ 98,00 milhões
Localização: Itu (SP)
Quant. de unidades: 432
Área vendável: 21.600 m²

Tempus Palme

Descrição



VGv: R\$ 113,70 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 149
Área vendável: 29.304 m²

Gran Life

Descrição



VGv: R\$ 135,31 milhões
Localização: Anápolis (GO)
Quant. de unidades: 454
Área vendável: 21.777 m²

Soho Bueno

Descrição



VGv: R\$ 48,98 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 113
Área vendável: 10.528 m²

Wish Morumbi

Descrição



VGv: R\$ 49,62 milhões
Localização: Araraquara (SP)
Quant. de unidades: 129
Área vendável: 9.535 m²

PORTFÓLIO - Incorporação

Jardim Gramado

Descrição



VGV: R\$ 115,95 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 247
Área vendável: 24.750 m²

Wish Park Faber

Descrição



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

Vitta Novo Mundo

Descrição



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

Liv Urban Marista

Descrição



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

Rua 12-A

Descrição



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

Vila Mariana

Descrição



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

Natto Bueno Design

Descrição



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

Tectus Ecovillage Residence

Descrição



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

Tectus Jardim Roma

Descrição



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

Link Clube House

Descrição



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

Nord

Descrição



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

Novo Tempo

Descrição



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

PORTFÓLIO - Incorporação

Chanés

Descrição



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

Tectus Novittá

Descrição



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

Galery

Descrição



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

Residencial Braviello

Descrição



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

Ventura

Descrição



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

Harmonia

Descrição



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

Autem

Descrição



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

Vila Rosa

Descrição



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

Max Buriti

Descrição



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

Max Cidade

Descrição



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

Alameda Franca

Descrição



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

Linea

Descrição



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

PORTFÓLIO - Multipropriedade

Aqualand

Descrição



VGv: R\$ 59,52 milhões
Localização: Salinópolis (PA)
Quant. de frações: 13.600
Área vendável: 11.684 m²

Golden Rersort Laghetto

Descrição



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

PORTFÓLIO – Cipasa e Nova Colorado

Cipasa

Descrição



Localização: pulverizada
Quant. de ativos: 43

Nova Colorado

Descrição



Localização: pulverizada
Quant. de ativos: 24

Reserva Pirenópolis

Descrição



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

Campos do Jordão

Descrição



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

PORTFÓLIO – Ativos de Bolsa

Alphaville S.A

Descrição



Ticker: AVLL3

Brio Crédito Estruturado

Descrição



Ticker: BICE11

HGI Créditos Imobiliários

Descrição



Ticker: HGIC11

Pipa Privilege Ocean

Descrição



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

Alpen Canela

Descrição



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

PORTFÓLIO – Shopping

Brasil Center Shopping

Descrição



Localização: Valparaíso (GO)
ABL: 9.954 m²

PORTFÓLIO – Imóveis para Renda

Garavelo Center

Descrição



Localização: Goiânia (GO)
ABL: 2.913 m²
Cap rate: 9,99% a.a.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/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).



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2023

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Público Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidor Qualificado

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Tese de Investimento:
Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Público 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

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.
Covenant:	Cláusulas impostas pelas instituições financeiras com o objetivo de mitigar os riscos quanto ao recebimento dos recursos emprestados às companhias e estabelecer determinados limites e/ou regras.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	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.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
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.	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.
Inegibilidade:	Contratos que estão a mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	VGV:	Valor Geral de Vendas.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGL:	Valor Geral de Locação.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	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.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação máxima, de 15%.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	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.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas.	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.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.	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.
Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.		

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

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

[tgcore.com.br](https://www.tgcore.com.br)

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

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