

RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

MAIO - 2023

TGAR11



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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

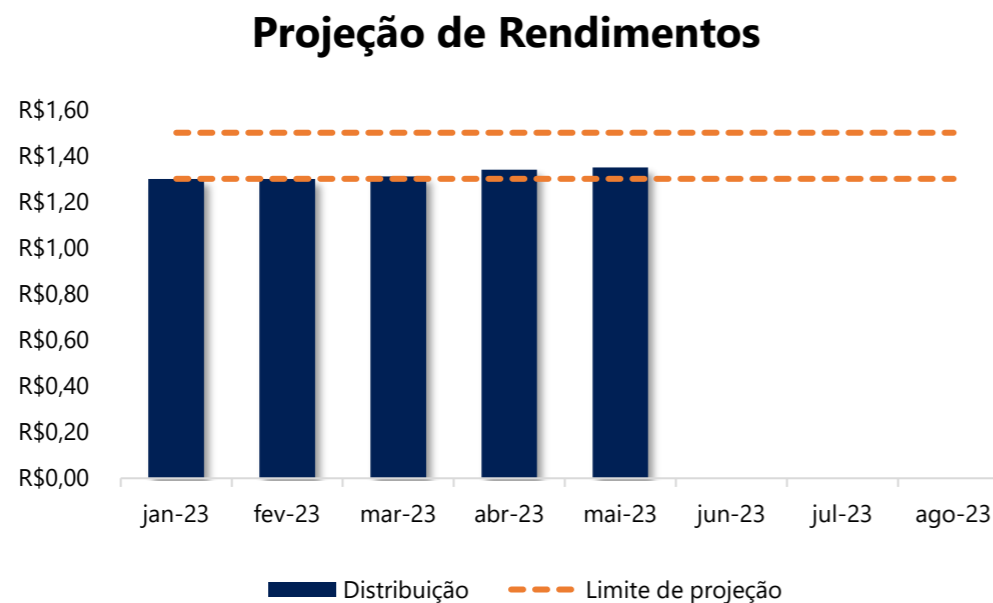
RESUMO DO MÊS

Resultados de Maio

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,36 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,12%, ou, em termos anualizados, de 14,31%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 17,34 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 15,48%.

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.**



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)

1,36

Dividend Yield (DY) | mês

1,12%

DY mês anualizado 14,31%

DY | últimos 12 meses

15,48%

Valor de Mercado (R\$)

1,67 BI

Cota de fechamento: R\$121,38

Valor Patrimonial (R\$)

1,66 BI

Cota patrimonial: R\$120,41

Quantidade de Ativos

174

23 estados e 104 municípios

Número de Cotistas

105.339

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

3,41 MM

Retorno Total no Mês*

9,30%

*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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RESUMO DO MÊS

Cota Patrimonial

Conforme divulgado em nosso Release de Resultados Trimestrais ([clique aqui para acessar](#)), os ativos de *equity* investidos pelo TG Ativo Real possuem sua precificação atualizada na carteira do Fundo pelo Método de Equivalência Patrimonial (MEP). O MEP basicamente é um método que consiste em reconhecer o valor contábil do investimento pela equivalência da participação societária detida pelo Fundo. Em outras palavras, os investimentos são reconhecidos no patrimônio com base em seu valor contábil. Como exemplo, no caso de uma SPE em que o Fundo possui participação de 60% e o patrimônio líquido total é de R\$ 10 milhões, no patrimônio do Fundo, essa SPE hipotética estaria precificada em R\$ 6 milhões (ou 60% de R\$ 10 milhões).

Por mérito da Gestora, em algumas ocasiões foi possível adquirir ativos abaixo do seu valor contábil, dessa forma, há um ganho patrimonial imediato decorrente da aquisição devido ao valor da compra ter sido abaixo do valor contábil do ativo. No final de maio, entendemos, em conjunto com a Ernst & Young, na figura de auditor independente do Fundo, que seria necessário reconhecer no balanço do Fundo uma provisão referente à tributação de ganho de capital caso o Fundo viesse a vender tais ativos a seu valor contábil. Essa provisão acarretou ajustes para baixo no valor patrimonial do Fundo desde o encerramento de 2022.

Importante frisar que esses ajustes não tiveram como fato gerador pontos que indicassem deterioração dos projetos. Portanto, ressaltamos também que o ajuste em nada impactará na

projeção de rendimentos do TG Ativo Real, indicada mensalmente neste relatório, nem na perspectiva de rentabilidade futura dos empreendimentos presentes no portfólio 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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

CENÁRIO MACROECONÔMICO

A compreensão de que o cenário inflacionário brasileiro começa a apresentar sinais de arrefecimento se tornou mais sólida em maio. Esse movimento foi reforçado pelo anúncio da Petrobrás sobre a redução dos preços dos combustíveis nas refinarias, o que levou o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), indicador oficial da inflação brasileira, a desacelerar, registrando 0,23% no mês. O valor apurado representa uma queda em relação aos 0,71% e 0,61% registrados em março e abril, respectivamente. No acumulado de 12 meses, o IPCA registra alta de 3,94%, situando-se dentro do intervalo das bandas da meta de inflação estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

Por outro lado, no cenário internacional, apesar da desaceleração de importantes indicadores de atividade econômica, a inflação segue se mostrando resiliente, o que embasa a manutenção dos juros em um viés restritivo em economias avançadas, como a Zona do Euro e os Estados Unidos, que mantiveram o ciclo de aperto monetário em maio. Apesar do contexto global ainda desafiador, o Brasil tem apresentado um desempenho superior ao esperado por instituições como o FMI (Fundo Monetário Internacional) e a OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico). A visão mais construtiva para o Brasil se deve, principalmente, à conjunção entre o movimento de desinflação e a apuração de dados sobre atividade econômica ainda robustos, sugerindo que a contração monetária continue se refletindo paulatinamente na economia. Esse progresso é impulsionado principalmente pela melhoria nos indicadores de inflação e pela reabertura econômica chinesa, que fomenta o mercado de *commodities*

agrícolas.

Ainda sobre atividade econômica, foi divulgado o Produto Interno Bruto (PIB) referente ao primeiro trimestre, revelando uma surpresa positiva na leitura devido, preponderantemente, ao setor agropecuário. Como um dos maiores *players* nesse mercado, o Brasil continua apresentando resultados positivos na balança comercial, com um saldo recorde de US\$ 11,35 bilhões em maio. A atividade econômica do setor agropecuário registrou aumento relevante, atingindo um crescimento de 16% em relação a 2022, seguido pela indústria extrativa com 12,8% e a indústria da transformação com 8,3%. Esses dados confirmam as revisões de expectativas do Boletim Focus para o crescimento do PIB nacional para 2023, que passou de 1,02% há 4 semanas, para 1,84%.

Esse otimismo ficou evidenciado pela continuidade do fechamento das curvas de juros futuros durante o mês, com a NTN-B 2035 batendo IPCA+ 5,55% a.a. no fechamento do mês, contra IPCA+ 5,96% a.a. em abril. Esse otimismo se refletiu no avanço dos investimentos em renda variável, com o Ibovespa registrando alta de 3,74% e o IFIX com alta de 5,43%.

Diante do contexto apresentado, destaca-se que uma inflação mais controlada e a perspectiva de redução de juros traz benefícios significativos para o setor imobiliário, especialmente para os desenvolvedores. Isso ocorre porque uma inflação controlada permite previsões mais precisas em relação aos custos de obras e menor necessidade de ajustes nos preços dos imóveis para manutenção das margens de lucro. Além disso, a possibilidade de redução das taxas de juros pode impulsionar o mercado imobiliário como um todo, especialmente o segmento de incorporação residencial. Isso ocorre

devido à redução do custo de financiamento para os consumidores finais, o que estimula a demanda pelos imóveis.

Dessa forma, a Gestão reforça a confiança em sua tese de alocação, que permite que o desempenho do Fundo seja menos correlacionado às condições econômicas externas, tornando possível a manutenção do desempenho positivo do portfólio em diferentes cenários. Essa estratégia é pautada, principalmente, em: (i) uma tese de alocação geográfica resiliente (para mais detalhes consulte a seção "Estratégia de Alocação"); (ii) uma estrutura de governança e controle rigorosa; (iii) diversificação do portfólio; e (iv) uma carteira composta principalmente por ativos com obras e vendas em estágio avançado. Esses elementos combinados fortalecem a capacidade do Fundo de enfrentar os desafios do mercado e buscar retornos consistentes para os cotistas.

Por fim, caso as expectativas se concretizem, a Gestão visualiza uma possível oportunidade de potencializar os rendimentos distribuídos aos cotistas. No entanto, por enquanto, não será realizada uma revisão do *guidance* apresentado. Ressaltamos que, qualquer alteração nesse sentido será devidamente comunicada no Relatório Gerencial 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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/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

No mês de maio, foram comercializadas 192 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 23,22 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Flow City com 3 vendas, resultando em R\$ 6,47 milhões de VGV vendido; (ii) Residencial Jardim Europa com 39 vendas, resultando em R\$ 3,02 milhões de VGV vendido; (iii) Residencial Setor Solange com 20 vendas, resultando em R\$ 1,78 milhão de VGV vendido; e (iv) Cidade Viva Campo Verde com 5 vendas, resultando em R\$ 1,05 milhão de VGV vendido.

Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os ativos da Cipasa, foram comercializadas 97 unidades, o que resultou em R\$ 6,27 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Alvorá Villágio, com 12 vendas, totalizando R\$ 1,05 milhão de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 82 unidades, resultando em R\$ 4,03 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar do Norte, com 36 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,57 milhão de VGV vendido.

Incorporação

No decorrer de maio foram comercializadas 39 unidades desta classe, o que resultou em R\$ 14,02 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com o melhor desempenho foram: (i) Parque dos Ingleses Liverpool com 12 vendas, resultando em R\$ 3,76 milhões de VGV vendido; (ii) Parque dos Ingleses Londres com 7 vendas, resultando em R\$ 3,21 milhões de VGV vendido; e (iii) Link Clube House com 7 vendas, resultando em R\$ 2,14 milhões de VGV vendido.

Ainda neste mês, o financiamento das obras do empreendimento Horizonte Flamboyant, um projeto de incorporação vertical situado em Goiânia (GO), foi integralmente liquidado, esse processo de quitação é um marco importante e positivo para o empreendimento, pois representa o fim das obrigações financeiras e a liberação total do imóvel de quaisquer ônus. Vale ressaltar que o habite-se foi emitido em outubro de 2022 e, após a quitação do financiamento, existe a expectativa de que o ativo comece a gerar resultado distribuível já no próximo mês.

Por fim, as obras do empreendimento Vitta Novo Mundo foram concluídas, e o habite-se está previsto para ser emitido em junho.

Multipropriedade

Os empreendimentos da classe de multipropriedade seguiram apresentando resultados em linha com os meses anteriores. Como destaque, tem-se o empreendimento Aqualand Suítes, localizado em Salinópolis (PA), que, no mês, teve 398 frações

comercializadas, resultando em R\$ 16,51 milhões de VGV vendido.

Outro destaque foi o Pipa Privilege Ocean, localizado em Tibau do Sul (RN), que apresentou 97 vendas, resultando em R\$ 3,94 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

No decorrer do mês ocorreram apenas movimentações de venda na classe de crédito, totalizando um volume vendido de R\$ 69,75 milhões, sendo elas: (i) CRI 2ª série Única emitido pela Virgo, no valor de R\$ 1,91 milhão; (ii) CRI série Única emitido pela Virgo, no valor de R\$ 4,41 milhões; (iii) CRI 1ª série Única emitido pela Virgo, no valor de R\$ 5,80 milhões; (iv) CRI 319ª série Única emitido pela Virgo, no valor de R\$ 16,98 milhões; (v) CRI 523ª série Sênior emitido pela Fortesec, no valor de R\$ 1,21 milhão; (vi) CRI 501ª série Sênior emitido pela Fortsec, no valor de R\$ 866,05 mil; (vii) CRI 177ª série Única emitido pela Virgo, no valor de R\$ 4,25 milhões; (viii) CRI 212ª série Sênior emitido pela True, no valor de R\$ 387,23 mil; (iv) CRI 179ª série Sênior emitido pela Virgo, no valor de R\$ 13,94 milhões; e (x) CRI 239ª série Única emitido pela Opea, no valor de R\$ 20,00 milhões.

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

Como atualização a respeito do CRI GVI 575ª e 576ª



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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

MONITORAMENTO DE ATIVOS

séries Sêniores, conforme foi informado como evento subsequente no relatório do mês de abril, no início de maio ocorreu a deliberação, via Assembleia Geral de Titulares (AGT), da recompra total e o vencimento antecipado do CRI, além da execução das garantias da operação. A equipe de Gestão trabalha de forma ativa e monitora o caso de perto.

Vale ressaltar que a operação possui uma estrutura de subordinação que garante maior margem de segurança para a série Sênior, a qual o Fundo tem participação. Outro ponto que vale ser destacado é em relação aos indicadores de solvência do CRI, que, ao fim do mês, apresentaram: razão de saldo devedor de 230% e LTV de 44%, indicando que, apesar dos problemas jurídicos e financeiros envolvendo o grupo Gramado Parks, o empreendimento apresenta uma carteira robusta e boa margem de garantias. Além disso, **atualmente, o TG Ativo Real, possui exposição de apenas 0,25% do PL no referido CRI.**

Por fim, salientamos que a referida operação possui objetivo de financiar o empreendimento Gramado Buona Vitta Resort & SPA, desenvolvido pela Gramado Parks. Atualmente, o empreendimento está com 100% das obras concluídas e 94% vendido. Além disso, o projeto possui VGV total de R\$ 766 milhões e a operação possui robustas garantias que abrangem: (i) Coobrigação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Juros; e (vi) constituição do Patrimônio Separado, que fornecem segurança adicional diante do cenário retratado.



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

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 9,30% em suas cotas negociadas em bolsa considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Analisando apenas a distribuição de rendimentos, foi distribuído no mês R\$ 1,36 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 1,12%, ou 14,31% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

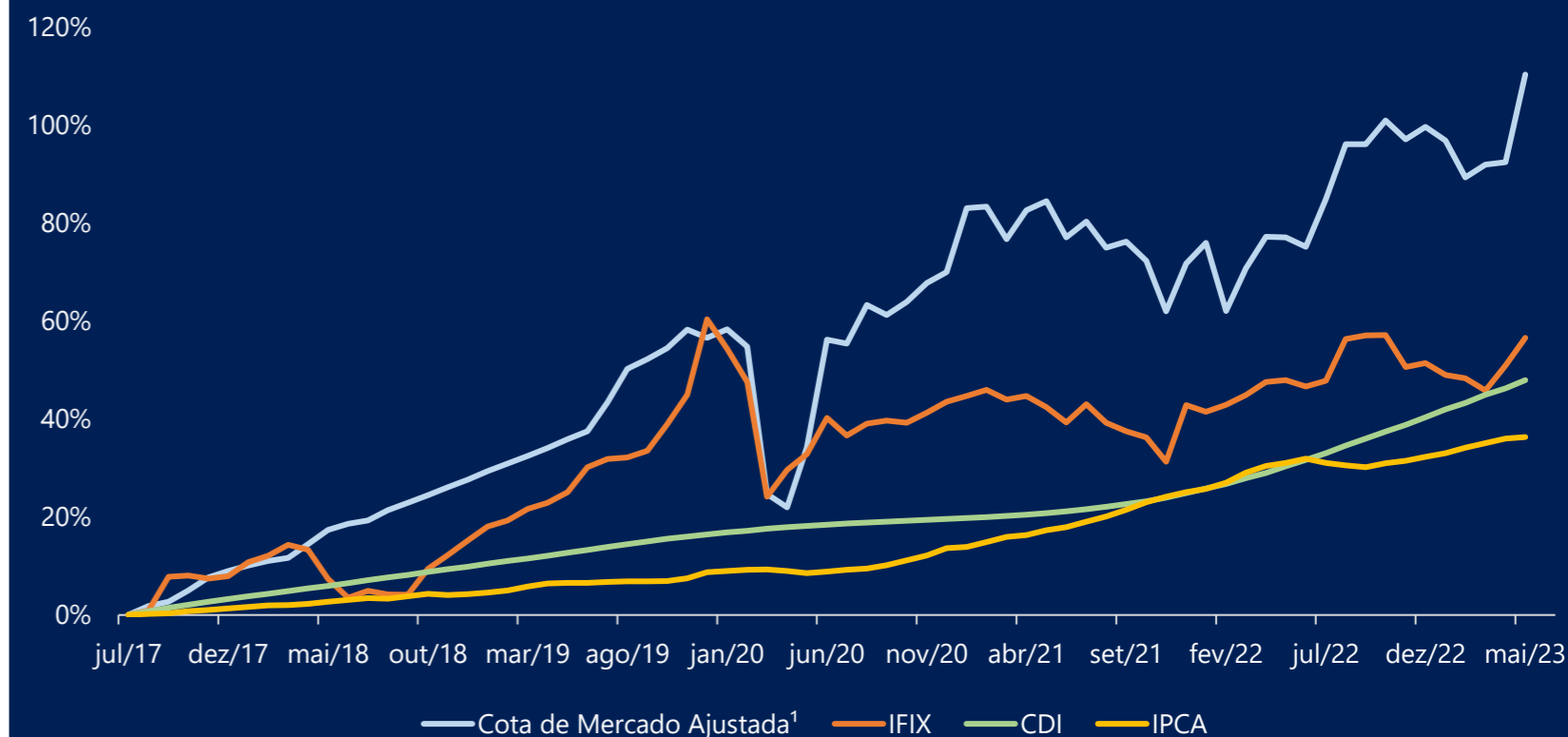
Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
jun/22	R\$ 115,60	R\$ 1.307.386.449,64	R\$ 124,40	R\$ 1.406.903.970,82
jul/22	R\$ 120,40	R\$ 1.361.672.392,33	R\$ 122,84	R\$ 1.389.314.002,85
ago/22	R\$ 126,00	R\$ 1.425.005.991,97	R\$ 121,80	R\$ 1.377.514.199,65
set/22	R\$ 125,71	R\$ 1.421.726.216,13	R\$ 119,19	R\$ 1.348.002.618,83
out/22	R\$ 126,00	R\$ 1.425.005.991,82	R\$ 116,96	R\$ 1.322.809.051,32
nov/22	R\$ 121,93	R\$ 1.378.976.036,37	R\$ 114,63	R\$ 1.296.364.862,05
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

Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

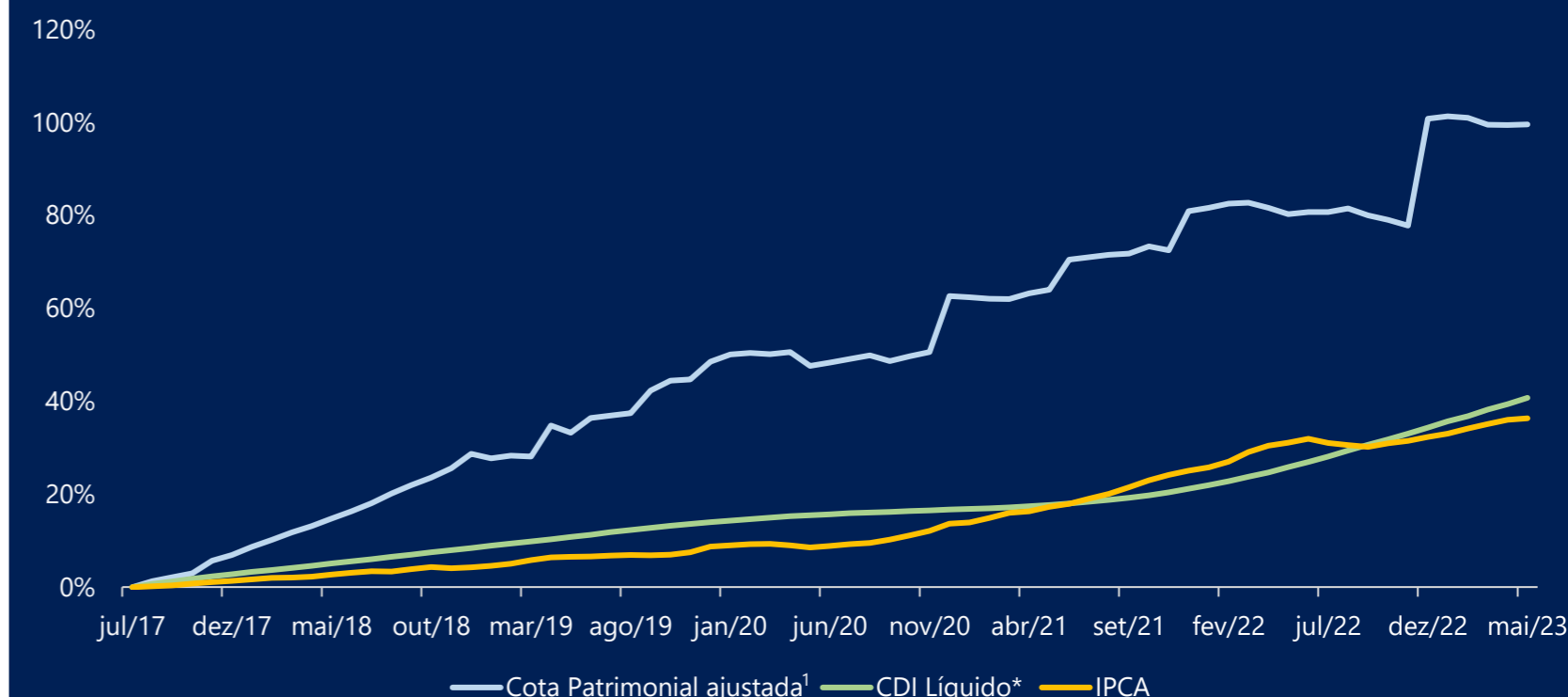
Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	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%	1,39%	0,26%	9,30%								5,36%	110,37%

¹Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.
*Início da listagem do Fundo na B3.

Variação Acumulada – Cota de Mercado



Variação Acumulada – Cota Patrimonial



¹Considera a variação da cota + 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

TGAR NA MÍDIA

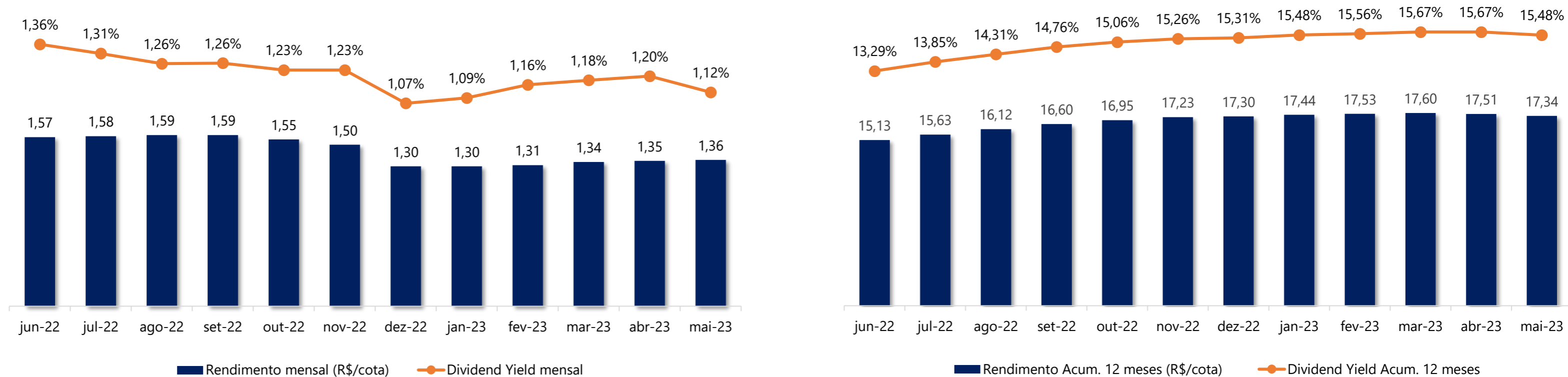
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

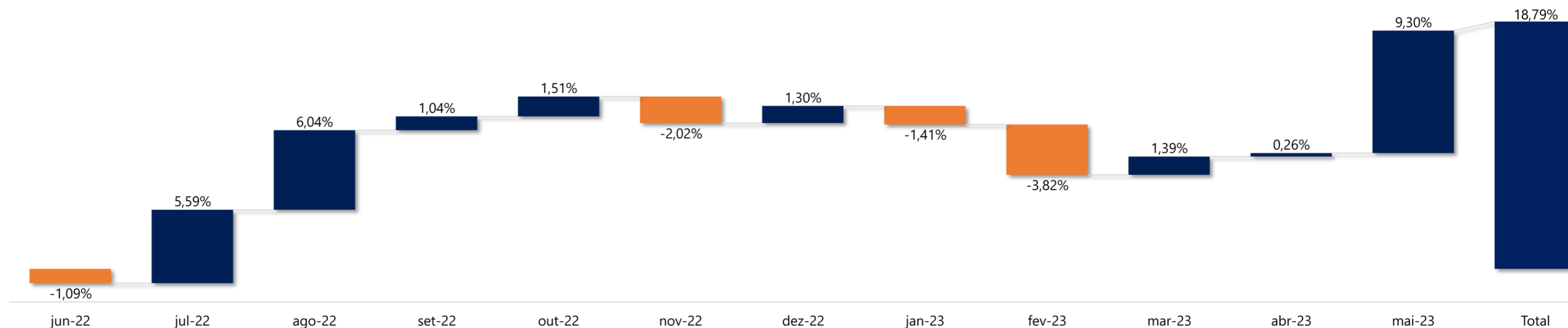
GLOSSÁRIO

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

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

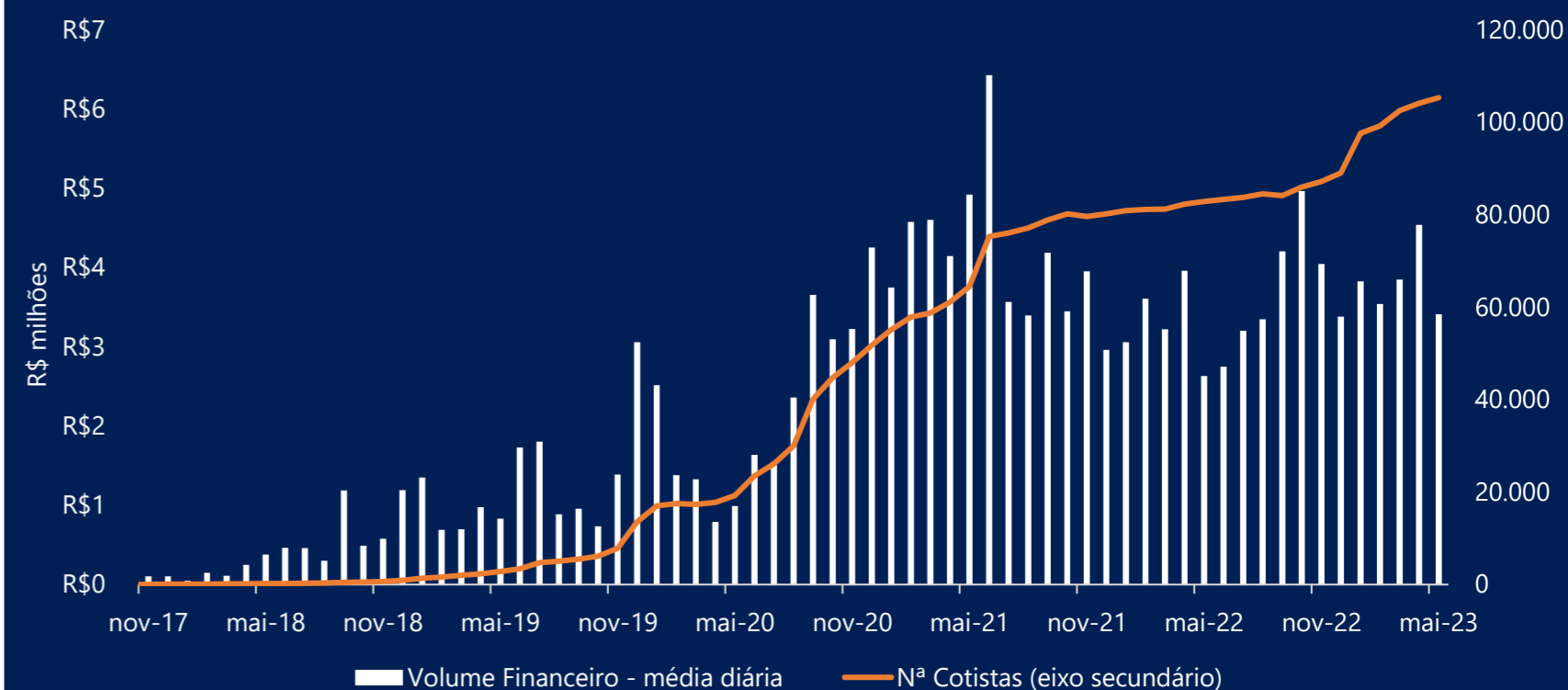
O Fundo encerrou o mês de maio com 105.339 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 1,20% frente ao mês anterior e um aumento de 27,16% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 74,98 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 3,41 milhões por dia.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,45%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; e (ii) SUNO30 com peso de 3,33%.

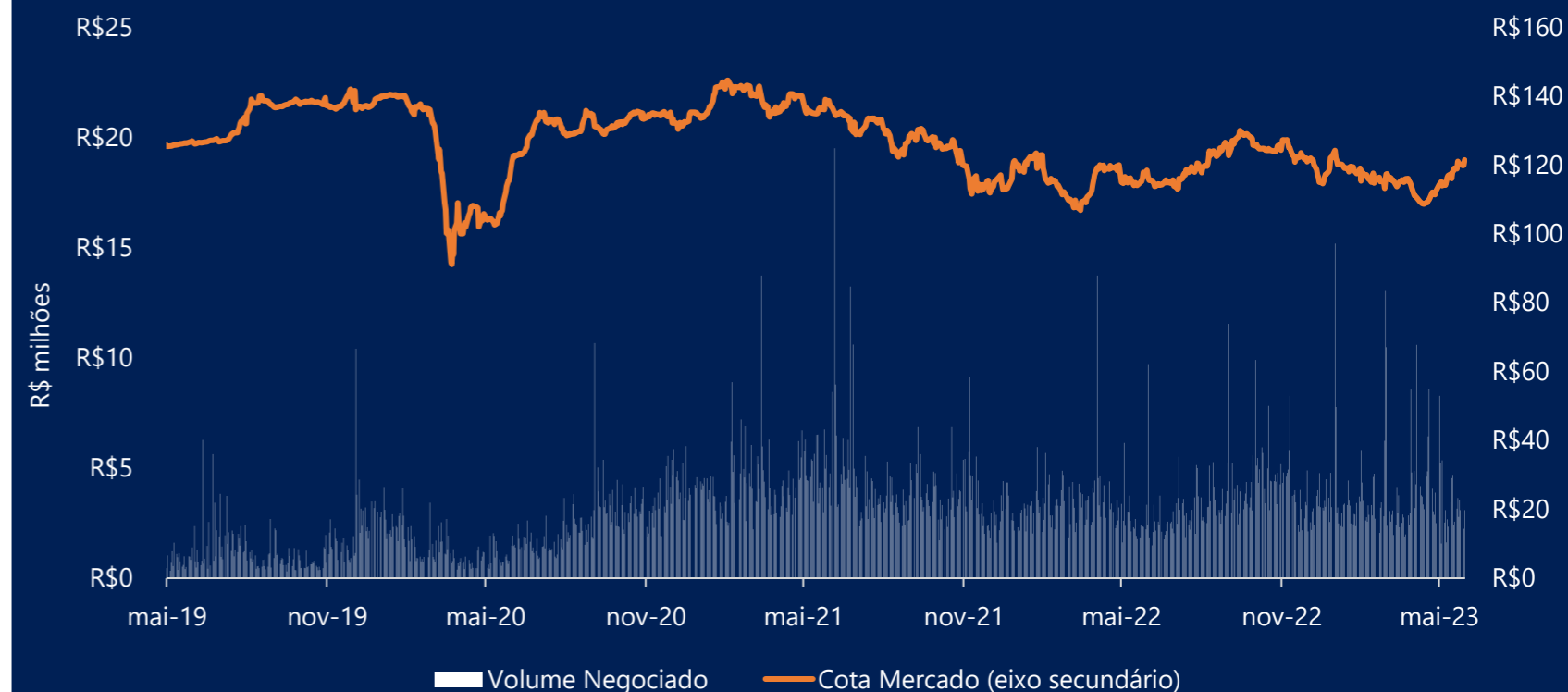
Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
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%
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%

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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

DADOS GERENCIAIS

Resultados

Em maio a classe de *equity* foi responsável por 95,01% das receitas do TG Ativo Real, seguida pela classe de Crédito que teve uma contribuição de 6,64%.

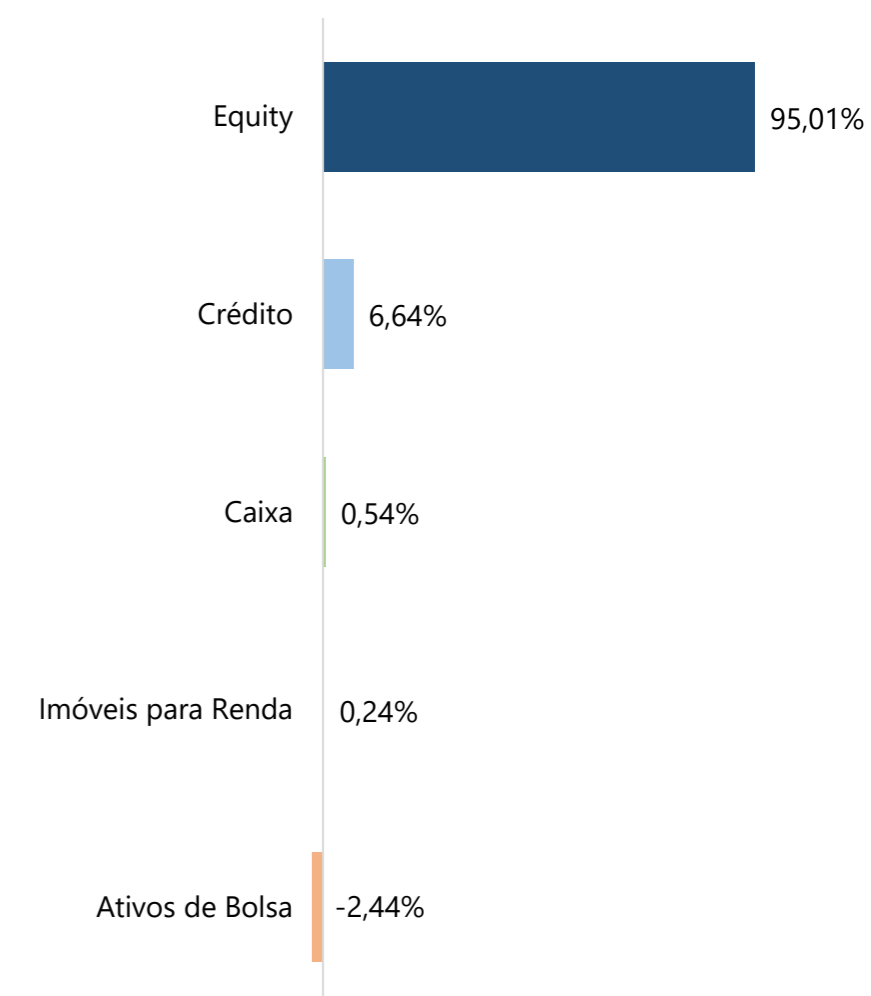
Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que os rendimentos dos próximos 3 meses se situem entre R\$ 1,30 e R\$ 1,50 por cota.

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*	Mar/23	Abr/23	Mai/23	2023/1
1. Receitas	21.279.287	21.850.491	18.419.084	98.658.419
1.1 Crédito	2.196.395	1.842.651	1.223.333	9.841.289
1.2 Equity	18.661.231	19.650.196	17.500.663	86.785.896
1.3 Imóveis para Renda	77.182	38.591	44.886	199.120
1.4 Caixa	86.502	39.503	99.087	1.188.604
1.5 Ativos de Bolsa	257.977	279.550	-448.885	643.511
2. Despesas	-2.053.776	-2.343.052	-2.046.506	-10.877.960
2.1 Taxa de Administração	-137.361	-174.053	-130.325	-781.773
2.2 Taxa de Gestão	-1.455.542	-1.841.376	-1.382.955	-8.110.929
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas	-460.873	-327.623	-533.226	-1.985.258
3. Resultado – Caixa	19.225.511	19.507.439	16.372.579	87.877.960
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,39	1,42	1,19	6,37
4. Rendimento Distribuído	18.471.230	18.609.075	18.746.920	91.804.772
4.1 Rendimento Distribuído por cota	1,34	1,35	1,36	6,66

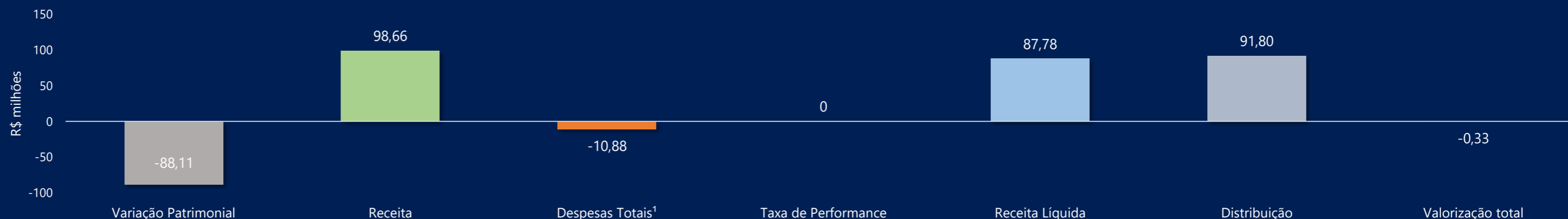
Receitas por Tipologia

Considera todas as fontes de receita - maio de 2023



*O Fundo possui resultado acumulado e não distribuído no valor de R\$ 0,13 por cota.

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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

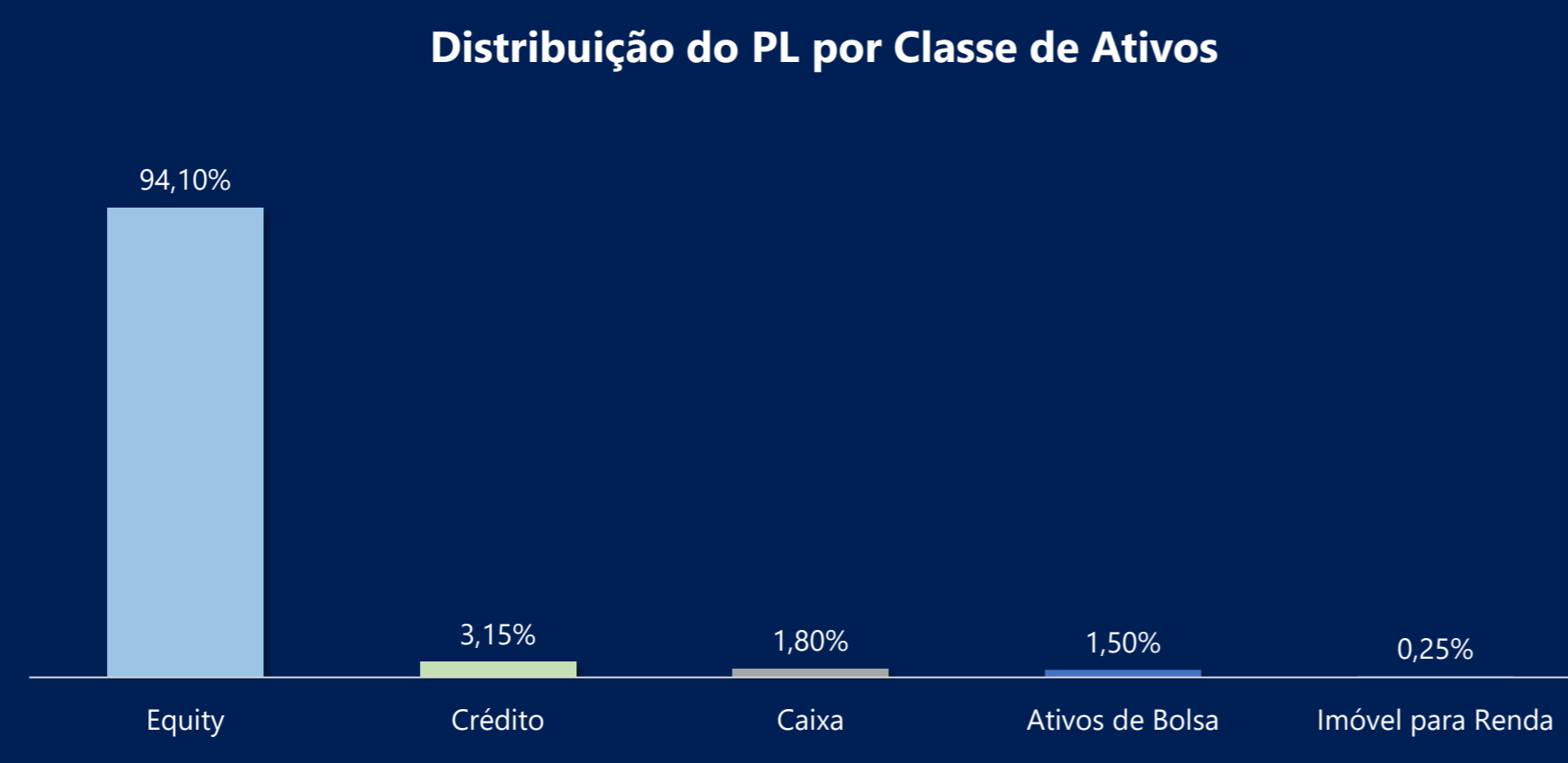
[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

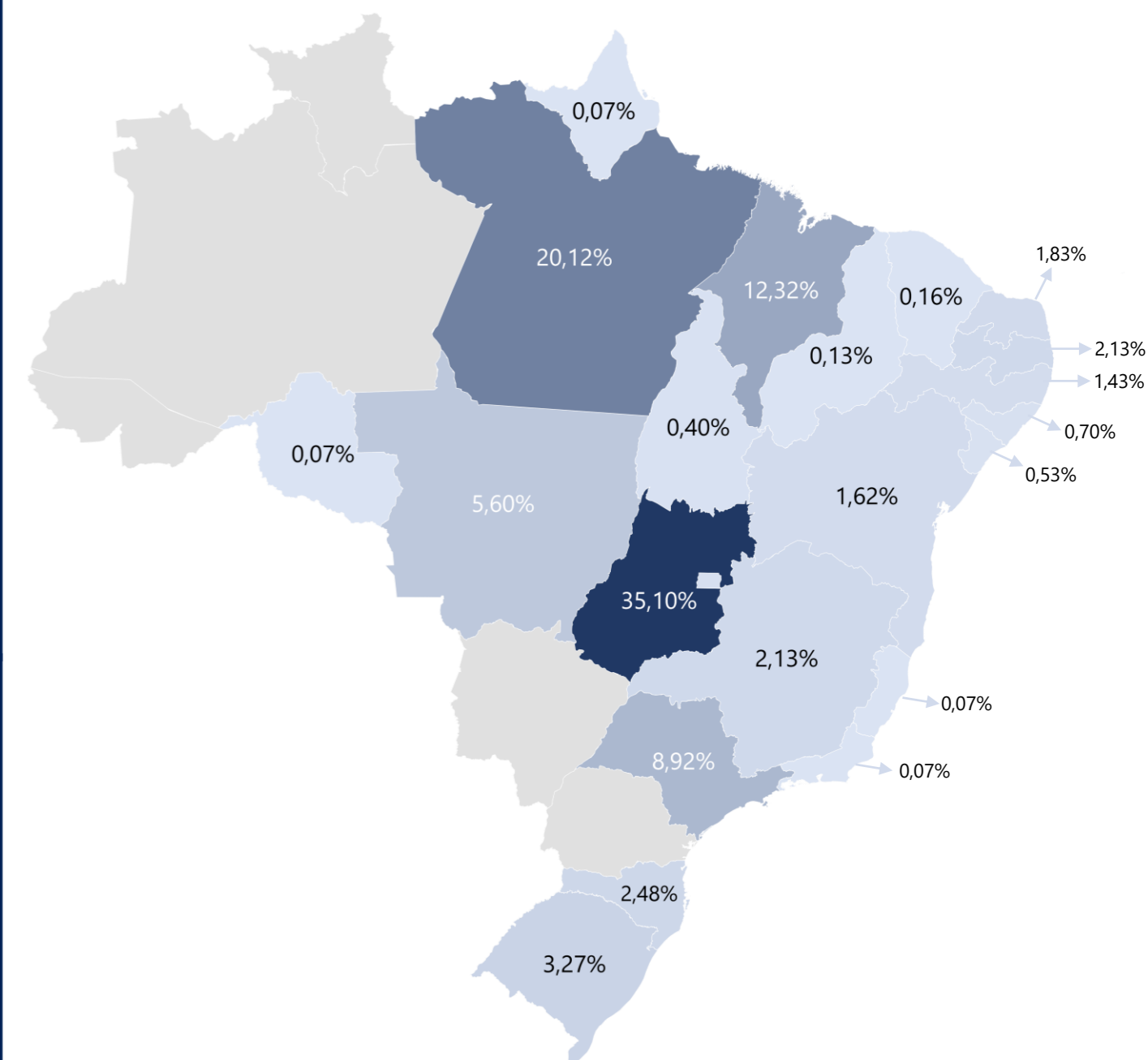
[GLOSSÁRIO](#)

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado



Diversificação Geográfica (% do 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

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

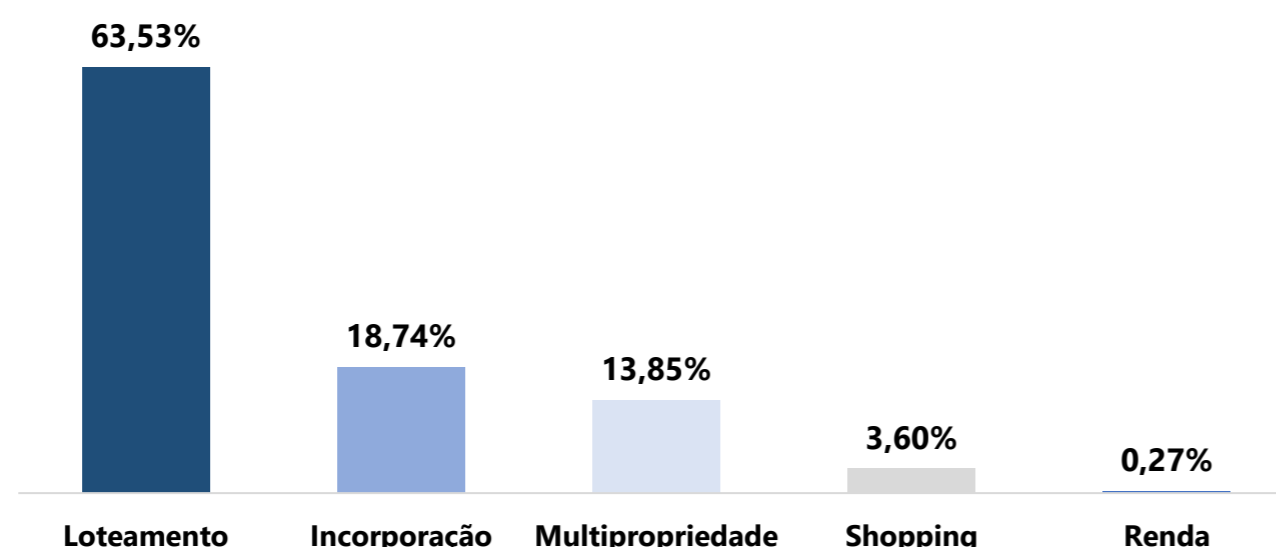
RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

PORTFÓLIO

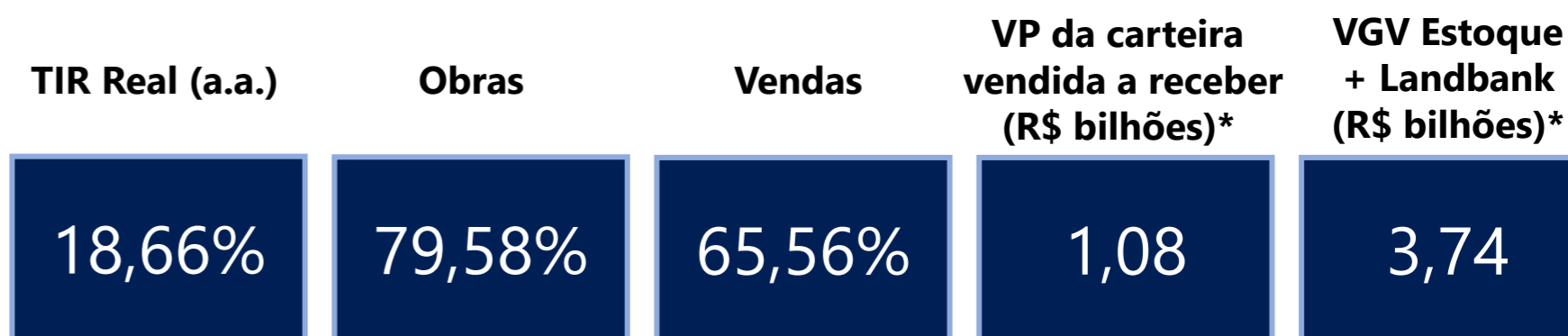
Portfólio de Equity

Os 159 ativos de *equity* são divididos em 112 loteamentos, 39 incorporações, 6 multipropriedades, 1 shopping e 1 imóvel para renda. Os empreendimentos estão localizados em 21 estados e correspondem ao valor de R\$ 1,57 Bl.

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



Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

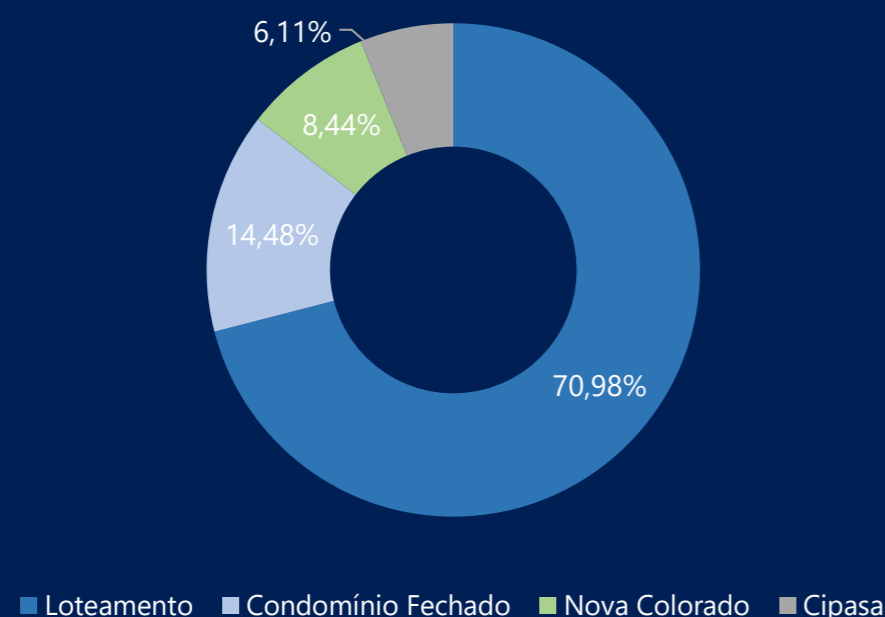


Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,36%	17,59%	R\$ 1.754.036.921	91%	77%
Incorporação	1,49%	19,35%	R\$ 241.948.585	54%	49%
Multipropriedade	1,69%	22,28%	R\$ 405.741.355	51%	52%
Shopping	1,59%	20,84%	R\$ 31.575.707	100%	n/a

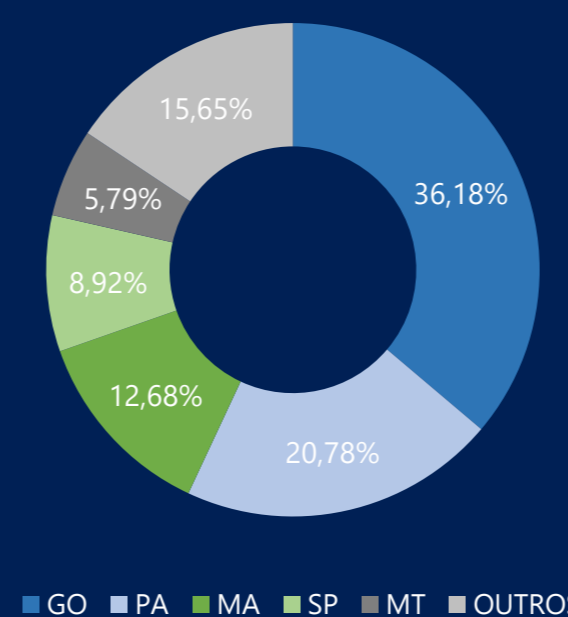
* Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs).

Distribuição da carteira de Equity

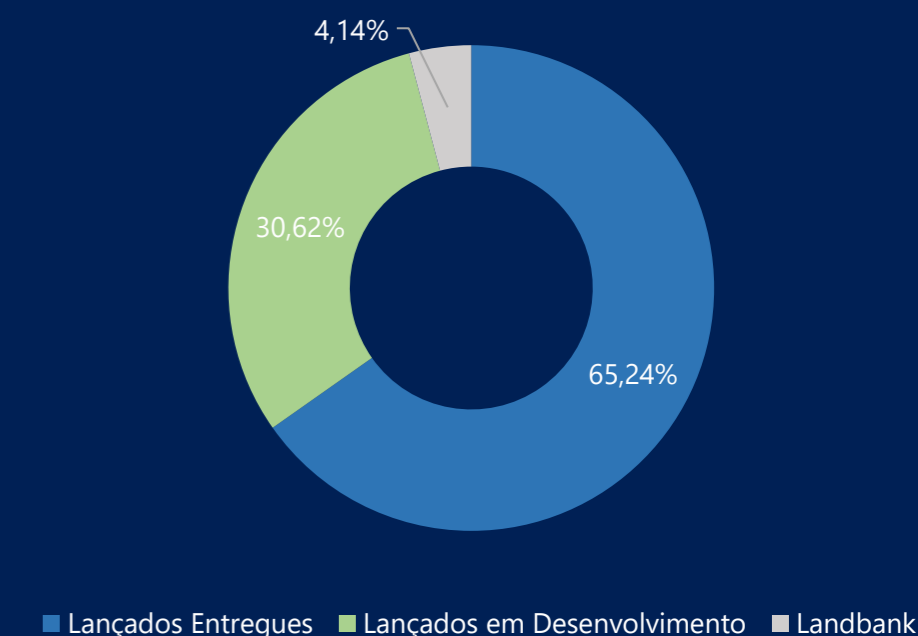
Segmentação da Estratégia de Loteamento



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

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

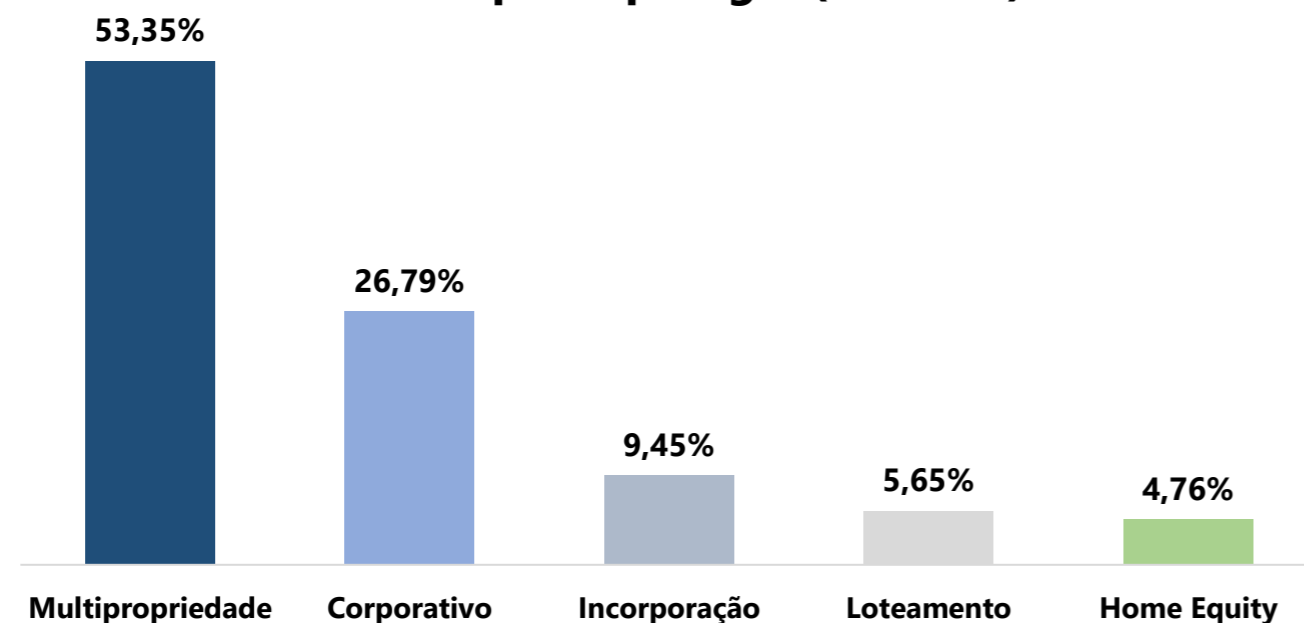
RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 13 séries de CRIs, cujos lastros são 12 empreendimentos distribuídos em 9 estados e correspondem ao valor de R\$ 52 milhões.

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



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Média Real de Juros

10,41% a.a.

Razão de Fluxo Mensal

140,75%

Razão de Saldo Devedor

220,92%

LTV

41,05%

Duration (anos)

2,34

Obras

100%

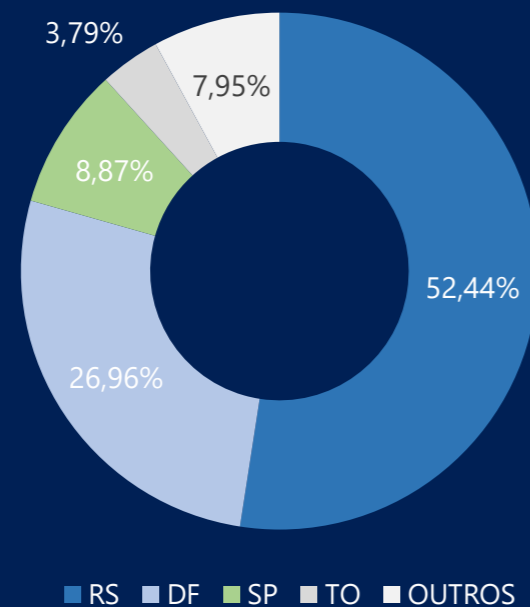
Vendas

88,92%

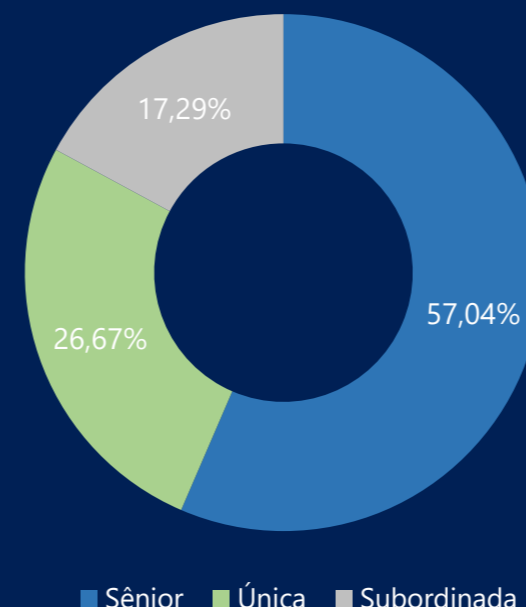
*Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

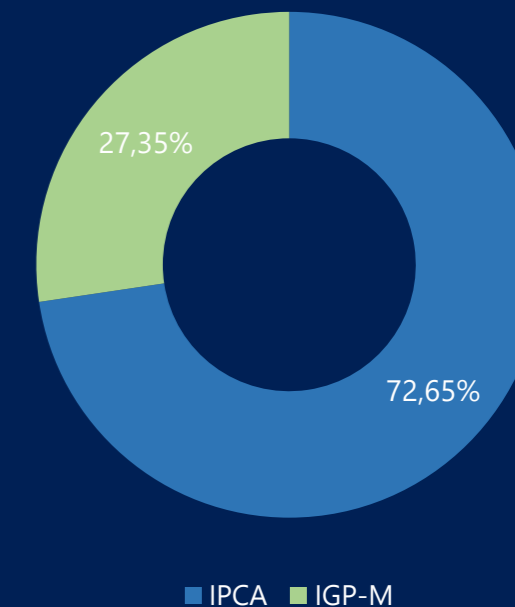
Por Localização



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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/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**, sejam elas: 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](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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) 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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/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

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

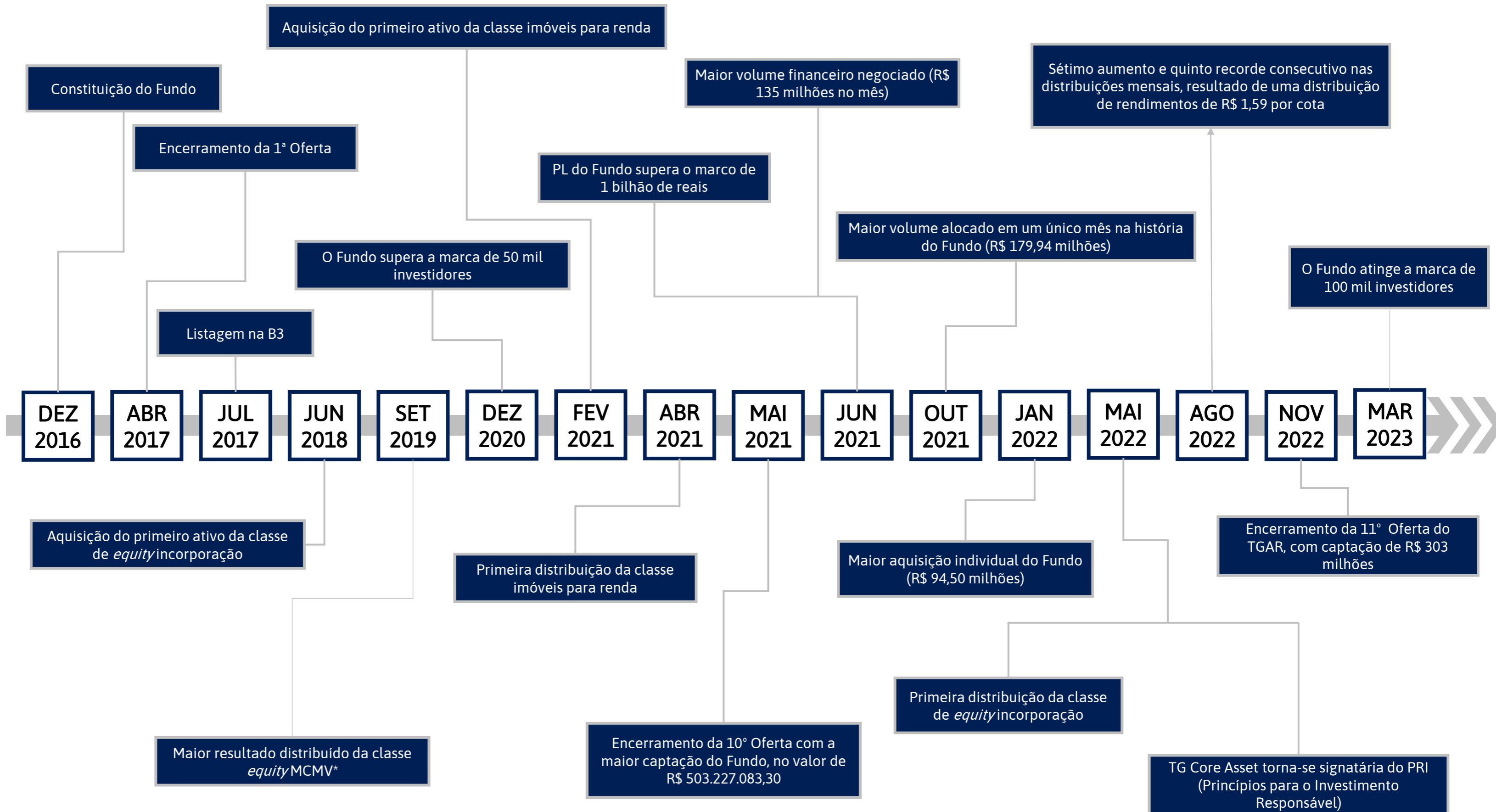
TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

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

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

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:

- Em parceria com o **Instituto Semear o Bem**, realizamos a Campanha de Doação de Absorventes para mulheres em situação de vulnerabilidade.



Mar



- Campanha de **Doação de Sangue**.

- A Trinus se torna signatária do **Pacto Global da ONU**, alinhando-se aos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e reforçando seu compromisso com a sustentabilidade e a cidadania.



Abr

- A Trinus Co. se torna parceira do **ENREDES**, o primeiro ecossistema de inovação e relacionamento que promove ações para todo o setor da construção. Assim, passa a ter acesso à **Rede Construção Digital, Industrializada e Sustentável (RCDI+S)**, uma plataforma que permite acesso a informações especializadas e recursos avançados sobre o mercado da construção civil.

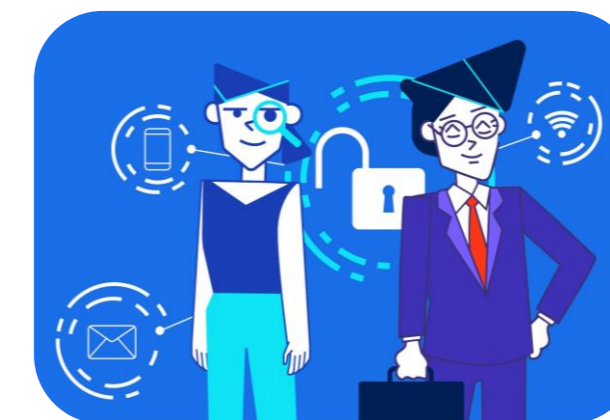


- Em parceria com a **Junior Achievement**, voluntários da Trinus conduziram o programa de educação financeira: "Meu Dinheiro, Meu Negócio", para alunos de ensino médio da rede pública.



Mai

- Treinamento de **Privacidade e Proteção de Dados** com tema "**Direito dos Titulares**".





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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

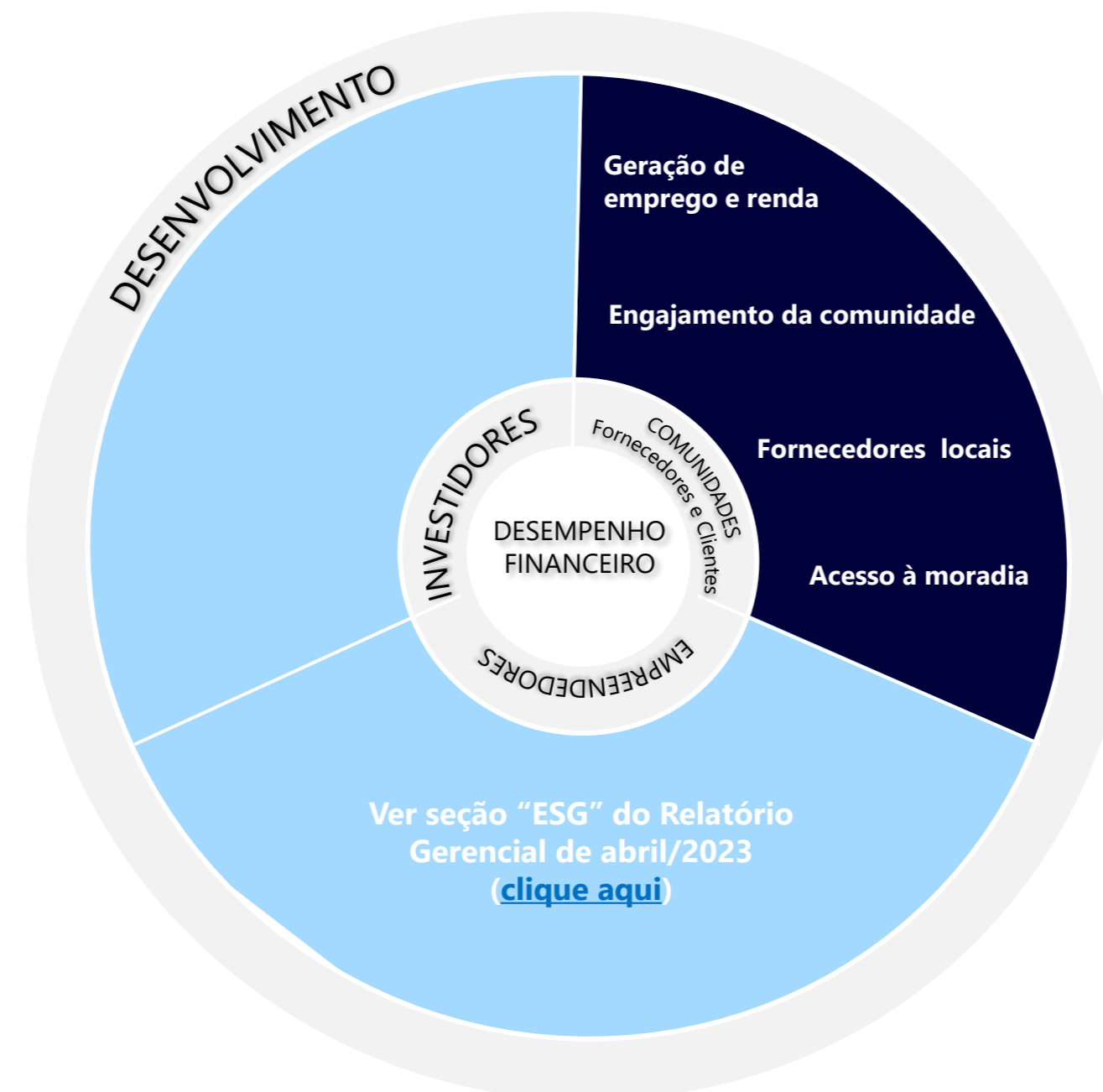
ESG

O TGAR é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, tradicionalmente, direciona recursos majoritariamente para o eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo participa ativamente da transformação do mercado habitacional e é um agente fomentador do desenvolvimento de todas as regiões do Brasil.

No ciclo de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

- Investidores;
- Comunidades; e
- Empreendedores regionais.

Neste relatório, será feito um recorte do impacto do Fundo para o desenvolvimento das comunidades em que atua, contemplando clientes e fornecedores.





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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

ESG



A estratégia do Fundo consiste no investimento em ativos em fase de desenvolvimento localizados em regiões resilientes que apresentam um crescimento pujante e, de preferência, cuja matriz econômica está ligada ao agronegócio. É natural que essas regiões estejam passando por um processo de urbanização e, conseqüentemente, enfrentem uma grande necessidade de expansão imobiliária. Nessas localidades, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria. Por meio dos loteamentos presentes no portfólio do Fundo, comunidades e famílias em mais de 100 municípios brasileiros são impactados. Veja algumas ações e dados de impacto relevantes:

COMUNIDADE

O engajamento e a promoção de ações nas comunidades nas quais o Fundo possui empreendimentos, além de gerar bem estar social, ainda traz vantagens para os ativos investidos, uma vez que: gera uma melhoria significativa no relacionamento com os moradores locais (compradores de unidades imobiliárias), organizações e líderes comunitários, conecta os moradores da cidade ao loteamento e, conseqüentemente, potencializa as vendas.

COMPRADORES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

O Fundo procura democratizar o acesso a moradia à medida que visa financiar o comprador final de unidades imobiliárias, que é desassistido pelo sistema bancário tradicional.

☐ **67%** dos compradores de unidades imobiliárias conquistaram sua **primeira moradia** com um imóvel desenvolvido em parceria com o TG Ativo Real.

☐ **92,4%** dos compradores de unidades imobiliárias são das classes sociais C, D e E.

FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS

Ao estimular a economia local, a contratação de fornecedores da região desempenha um papel crucial no desenvolvimento socioeconômico da comunidade. Essa prática não apenas gera empregos, mas também impulsiona o comércio local. A proximidade geográfica entre os fornecedores e o projeto proporciona uma comunicação e coordenação mais eficazes, permitindo uma resposta ágil às necessidades específicas. Além disso, os fornecedores locais possuem um conhecimento aprofundado das características e particularidades da região, o que lhes permite se adaptar facilmente às normas e regulamentações locais.

☐ **55,8%** das contratações de fornecedores foram realizadas no **mesmo estado do empreendimento.**

☐ **+ 900 empregos diretos gerados.**

**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](#)[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	Golden Laghetto	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,93%	15.518.507	165%	250%	37%	2,13	91%	100%
2	Golden Laghetto	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	13,34%	Subordinada	0,40%	6.560.031	114%	169%	52%	2,04	91%	100%
3	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,25%	4.067.694	-	230%	44%	2,20	94%	100%
4	Solar das Águas	Olímpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,21%	3.453.254	71%	85%	45%	1,31	85%	100%
5	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,15%	2.491.321	n/a	n/a	53%	3,59	n/a	n/a
6	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	0,11%	1.887.793	n/a	400%	20%	5,80	77%	100%
7	OP Resort	Porto Seguro	BA	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,09%	1.428.116	120%	165%	44%	2,17	87%	100%
8	Thermas São Pedro	São Pedro	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,06%	967.398	127%	221%	28%	2,40	67%	100%
9	Solaris Sul	Teresina	PI	Incorporação	Fortesec	IGP-M	10,00%	Sênior	0,05%	878.514	177%	286%	28%	2,30	94%	100%
		Total	-	-	-	-	10,41%	-	2,24%	37.252.628	141%	221%	41%	2,37	89%	100%

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
10	Green Towers	Brasília	DF	Corporativo	Opea	IGP-M	4,75%	Única	0,81%	13.439.814	107%	n/a	57%	5,42	n/a	n/a
11	Grupo Cem 32	Rio Verde	GO	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,06%	1.071.981	153%	172%	47%	2,81	95%	100%
12	Mateus	São Luís	MA	Corporativo	True	IPCA	4,70%	Sênior	0,04%	584.045	n/a	n/a	n/a	4,13	n/a	n/a
		Total	-	-	-	-	4,94%	-	0,91%	15.095.840	110%	172%	53%	5,18	95%	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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
13	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	5,78%	1,19%	92%	86%
14	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	4,85%	1,91%	87%	100%
15	Residencial Setor Solange	Trindade	GO	4,62%	0,87%	40%	85%
16	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	3,48%	0,79%	66%	70%
17	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz	MA	3,38%	1,13%	85%	98%
18	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz	MA	3,32%	1,16%	69%	97%
19	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	2,27%	0,91%	54%	100%
20	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,20%	1,52%	90%	100%
21	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Paraupebas	PA	1,83%	2,45%	86%	100%
22	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia	GO	1,81%	1,85%	100%	100%
23	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,37%	1,13%	47%	100%
24	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	1,28%	1,54%	97%	100%
25	Residencial Benjamin	Hidrolândia	GO	1,13%	1,06%	95%	87%
26	Residencial Jardim Scala	Trindade	GO	1,13%	0,70%	91%	97%
27	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis	PA	1,12%	1,83%	85%	100%
28	Residencial Valle do Açaí	Açailândia	MA	1,04%	1,44%	79%	100%
29	Residencial Masterville Juína	Juína	MT	1,02%	0,87%	68%	100%
30	Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,03%	1,02%	80%	81%
31	Residencial Laguna	Trindade	GO	0,86%	1,34%	92%	99%
32	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande	PB	0,79%	1,46%	80%	100%
33	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,72%	1,31%	24%	17%
34	Residencial Maria Madalena	Turvânia	GO	0,50%	1,61%	100%	100%
35	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás	GO	0,37%	1,08%	41%	79%
36	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	0,34%	0,80%	21%	23%
37	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,33%	1,53%	10%	57%
38	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste	MT	0,29%	1,05%	60%	100%
39	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	0,28%	1,00%	71%	100%
40	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande	PB	0,24%	1,70%	48%	49%
41	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,24%	1,05%	69%	56%
42	Entreverdes	Lorena	SP	0,20%	1,33%	6%	10%
43	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,16%	0,96%	46%	11%
44	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão	GO	0,11%	0,93%	95%	100%
45	Residencial Nova Canaã	Trindade	GO	0,11%	1,08%	55%	100%
46	Flow City	Cruz	CE	0,08%	2,15%	31%	46%



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

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY LOTEAMENTO - CIPASA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	4,07%	2,86%	-	-
47	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	56%	98%
48	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	88%	100%
49	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	99%	100%
50	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	100%	100%
51	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	98%	100%
52	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	99%	100%
53	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	98%	100%
54	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
55	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	97%	100%
56	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	98%	100%
57	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	95%	100%
58	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	52%	100%
59	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	58%	100%
60	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	79%	100%
61	Bosque do Horto	Jundiá	SP	-	-	98%	100%
62	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	89%	100%
63	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	59%	100%
64	Reserva Central Parque	Salto	SP	-	-	81%	100%
65	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	92%	100%
66	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim	ES	-	-	98%	100%
67	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
68	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	97%	100%
69	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	95%	100%
70	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	93%	100%
71	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	97%	100%
72	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	97%	100%
73	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
74	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	98%	100%
75	Altavis Aldeia	Aldeia	SP	-	-	97%	100%
76	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	99%	100%
77	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
78	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	98%	100%
79	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto	SP	-	-	97%	100%
80	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

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

EQUITY LOTEAMENTO - NOVA COLORADO

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

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
115	Aqualand Suítes	Salinópolis	PA	6,37%	1,66%	56%	53%
116	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	1,11%	1,67%	40%	15%
117	Golden Resort Laghetto	Gramado	RS	1,04%	1,12%	93%	100%
118	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,35%	1,25%	2%	5%

EQUITY – INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
119	Gran Life	Anápolis	GO	2,45%	0,96%	60%	49%
120	Harmonia	São Paulo	SP	2,08%	1,28%	84%	100%
121	Autem	São Paulo	SP	1,79%	1,98%	100%	100%
122	Tectus Jardim Roma	Xanxerê	SC	0,88%	0,93%	31%	70%
123	Nord	São Paulo	SP	0,66%	0,98%	78%	100%
124	Talk Marista	Goiânia	GO	0,61%	1,71%	68%	96%
125	Pod	São Paulo	SP	0,55%	1,02%	95%	100%
126	Folks	São Paulo	SP	0,55%	1,10%	4%	42%
127	Novittá	Chapécó	SC	0,54%	2,91%	4%	31%
128	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,45%	3,12%	86%	100%
129	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu	SP	0,44%	1,87%	54%	16%
130	Duo Sky Garden	Goiânia	GO	0,44%	2,22%	85%	71%
131	Max Serra Dourada	Aparecida De Goiânia	GO	0,42%	1,31%	52%	48%
132	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,42%	1,81%	74%	100%
133	Life In	Goiânia	GO	0,36%	0,72%	29%	15%
134	Parque dos Ingleses Londres	Itu	SP	0,32%	2,24%	67%	31%
135	Tempus Palme	Goiânia	GO	0,27%	1,88%	50%	25%
136	Link Club House	Aparecida De Goiânia	GO	0,27%	1,38%	69%	19%
137	Max Buriti	Goiânia	GO	0,26%	0,94%	47%	27%
138	Max Cidade	Goiânia	GO	0,25%	0,97%	44%	8%
139	Ventura	São Paulo	SP	0,18%	0,96%	97%	100%
140	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,17%	1,60%	51%	50%
141	B. Great	Goiânia	GO	0,16%	2,30%	43%	5%
142	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,15%	0,54%	87%	98%
143	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,09%	1,90%	55%	6%
144	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,08%	1,86%	75%	30%
145	Linea	Goiânia	GO	0,08%	0,64%	32%	15%
146	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,08%	2,64%	72%	0%
147	Natto Bueno Design	Goiânia	GO	0,06%	1,61%	29%	19%
148	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,05%	1,21%	77%	41%
149	Vila Rosa	Goiânia	GO	0,04%	2,79%	84%	3%
150	Jardã	Goiânia	GO	0,01%	0,97%	20%	0%



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

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY - LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
151	Alameda Franca	São Paulo	SP	1,21%	1,63%	Incorporação	abr-23
152	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,43%	1,24%	Incorporação	set-23
153	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,41%	0,64%	Loteamento	jan-25
154	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,37%	1,30%	Condomínio Fechado	mai-23
155	Campos do Jordão	Campos Do Jordão	SP	0,30%	1,88%	Multipropriedade	jul-23
156	Parque 47	Araguaína	TO	0,25%	1,20%	Loteamento	mar-23
157	Chanés	São Paulo	SP	0,18%	0,81%	Incorporação	abr-23
158	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,12%	0,49%	Loteamento	jun-23
159	Max Ipê	Goiânia	GO	0,08%	1,51%	Incorporação	jun-23
160	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,07%	1,10%	Loteamento	mai-23
161	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia	GO	0,06%	0,71%	Loteamento	mai-23
162	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande	MT	0,06%	1,28%	Loteamento	out-23
163	Residencial Masterville I	Nerópolis	GO	0,10%	1,04%	Loteamento	out-23
164	Condá	Chapecó	SC	0,07%	2,44%	Incorporação	nov-23
165	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,05%	2,45%	Multipropriedade	nov-23
166	Novo Tempo	Montes Claros	MG	0,04%	1,30%	Loteamento	mar-23
167	Residencial Braviello	Sorriso	MT	0,02%	1,46%	Incorporação	abr-23
168	Petrolina	Petrolina	PE	0,03%	1,43%	Loteamento	ago-23
169	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,01%	1,20%	Loteamento	jul-23

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
170	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
171	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	3,15%	1,59%	93%	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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)


DETALHAMENTO DE ATIVOS


ATIVOS DE BOLSA


Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado
172	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis	0,93%	R\$ 16.505.543
173	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,32%	R\$ 5.686.069
174	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,16%	R\$ 2.831.166

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

PORTFÓLIO - Crédito


Golden Laghetto	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Gramado (RS)</p> <p>Vencimento: 20/01/2030</p> <p>Série: 638ª e 639ª (Sênior e Subordinada)</p>	<p>Coobrigação</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária de quotas</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de despesas</p> <p>Hipoteca</p> <p>Fiança</p>


Solaris Sul	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Localização: Teresina (PI)</p> <p>Vencimento: 20/04/2028</p> <p>Série: 547ª (Única)</p>	<p>Alienação Fiduciária</p> <p>Cessão fiduciária direitos creditórios</p> <p>Coobrigação</p> <p>Fiança</p> <p>Fundo de reserva</p>

GVI	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Gramado (RS)</p> <p>Vencimento: 20/06/2028</p> <p>Série: 575ª e 576ª (Sênior)</p> <p>IF:</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>

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>

Urbanes	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Santa Maria (RS)</p> <p>Vencimento: 20/03/2028</p> <p>Série: 523ª (Sênior)</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>

Solar das Águas	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Olímpia (SP)</p> <p>Vencimento: 20/11/2025</p> <p>Série: 339ª (Sênior)</p>	<p>Coobrigação</p> <p>Cessão fiduciária direitos creditórios</p> <p>Alienação fiduciária de quotas da SPE</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Fundo de obras</p>

Thermas São Pedro	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: São Pedro (SP)</p> <p>Vencimento: 20/06/2033</p> <p>Série: 649ª (Sênior)</p>	<p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>Coobrigação</p> <p>Alienação fiduciária de quotas</p> <p>Fundo de obras</p> <p>Fundo de reserva</p> <p>Hipoteca</p> <p>Fiança</p>

PORTFÓLIO - Loteamento

Pérola do Tapajós

Descrição



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

Residencial Cidade Nova II

Descrição



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

Residencial Jardim do Éden

Descrição



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

Residencial Jardim Europa

Descrição



Clique na imagem para fazer um tour pelo projeto!

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

Parque Benjamim

Descrição



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

Residencial Morro dos Ventos

Descrição



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

Residencial Laguna

Descrição



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

Cidade Viva Campo Verde

Descrição



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

Esmeralda do Tapajós

Descrição



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

Residencial Cidade Nova I

Descrição



Clique na imagem para fazer um tour pelo projeto!

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

Cidade Viva São Domingos

Descrição



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

Loteamento Bandeirantes

Descrição



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

PORTFÓLIO - Loteamento

Park Jardins	Descrição	Jardim dos Ipês	Descrição	Residencial Jardim Scala	Descrição
 <p>Clique na imagem para fazer um tour pelo projeto!</p>	<p>VG: R\$ 117,48 milhões Localização: Açailândia (MA) Quant. de unidades: 2.224 Área vendável: 427.375 m²</p>		<p>VG: R\$ 109,59 milhões Localização: Araporã (MG) Quant. de unidades: 1.122 Área vendável: 337.500 m²</p>		<p>VG: R\$ 35,44 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 334 Área vendável: 57.406 m²</p>
Jardim Tropical	Descrição	Valle do Açaí	Descrição	Jardim Walnyza	Descrição
	<p>VG: R\$ 22,21 milhões Localização: Alto Taq. (MT) Quant. de unidades: 296 Área vendável: 76.600 m²</p>		<p>VG: R\$ 95,31 milhões Localização: Açailândia (MA) Quant. de unidades: 2.830 Área vendável: 599.150 m²</p>		<p>VG: R\$ 32,87 milhões Localização: Campina Grande (PB) Quant. de unidades: 491 Área vendável: 105.500 m²</p>
Residencial Masterville I	Descrição	Vila Aurora	Descrição	Parque da Mata	Descrição
	<p>VG: R\$ 14,16 milhões Localização: Nerópolis (GO) Quant. de unidades: 169 Área vendável: 56.157 m²</p>		<p>VG: R\$ 32,49 milhões Localização: Várzea Grande (MT) Quant. de unidades: 498 Área vendável: 140.000 m²</p>		<p>VG: R\$ 36,34 milhões Localização: Hidrolândia (GO) Quant. de unidades: 448 Área vendável: 11.684 m²</p>
Residencial Jardim Monte Carmelo	Descrição	Várzea Grande Empreendimentos II	Descrição	Petrolina	Descrição
	<p>VG: R\$ 39,00 milhões Localização: Cristalina (GO) Quant. de unidades: 441 Área vendável: 114.378 m²</p>		<p>VG: R\$ 30,82 milhões Localização: Várzea Grande (MT) Quant. de unidades: 475 Área vendável: 96.600 m²</p>		<p>VG: R\$ 220 milhões Localização: Petrolina (PE) Quant. de unidades: 270 Área vendável: 67.856 m²</p>

PORTFÓLIO - Loteamento

Jardim dos Pássaros

Descrição



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

Quinta da Boa Vista

Descrição



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

Park Bahia

Descrição



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

Parque Ecológico Nunes Neto

Descrição



Clique na imagem para fazer um tour pelo projeto!

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

Parque 47

Descrição



VGv: 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



Clique na imagem para fazer um tour pelo projeto!

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

Portal do Lago I e II

Descrição



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

Residencial Nova Canaã

Descrição



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

Jardim Maria Madalena

Descrição



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

PORTFÓLIO – Condomínio Fechado

Portal do Sol Green e Garden

Descrição



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

Flow City

Descrição



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

Kota Bulan

Descrição



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

Teriva Campina Grande

Descrição



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

Entreverdes

Descrição



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

Alphaville Maceió

Descrição



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

Teriva Campina Grande II

Descrição



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

Residencial Masterville Juína

Descrição



Clique na imagem para fazer um tour pelo projeto!

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

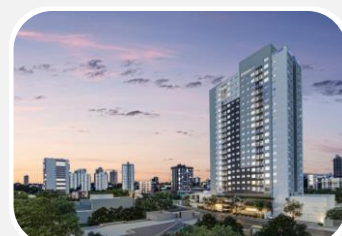
Descrição



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

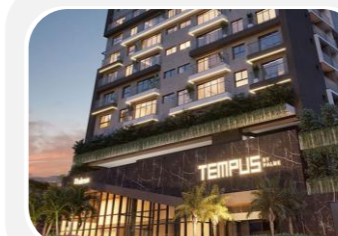
Descrição



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



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

Tectus Novittá

Descrição



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

Galery

Descrição



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

Residencial Braviello

Descrição



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

Ventura

Descrição



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

Harmonia

Descrição



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

Autem

Descrição



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

Vila Rosa

Descrição



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

Max Buriti

Descrição



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

Max Cidade

Descrição



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

Alameda Franca

Descrição



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

Linea

Descrição



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

PORTFÓLIO - Multipropriedade

Aqualand

Descrição



VGV: R\$ 59,52 milhões
Localização: 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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)








[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)






RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2023

TGAR NA MÍDIA

Lives

-  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](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

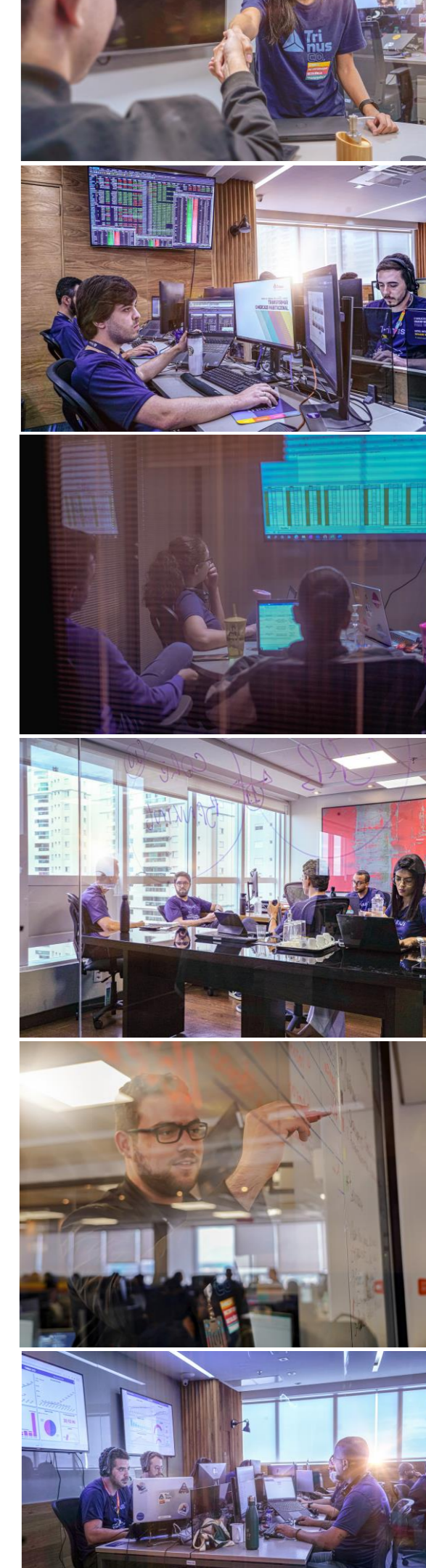
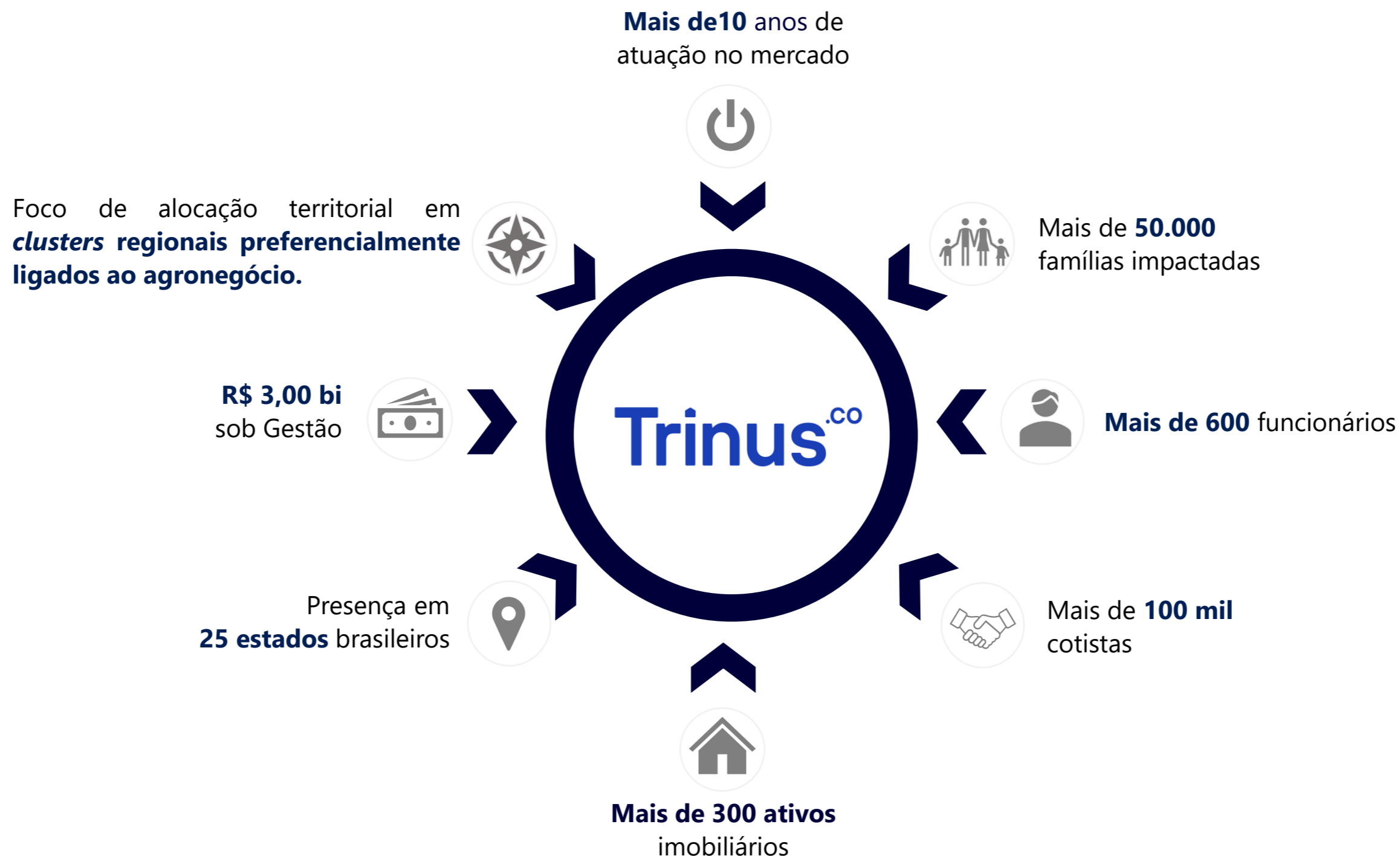
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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, possui capital proprietário investido nas mesmas estratégias.

A Gestora está inserida na *holding* Trinus Co., que é a primeira *landtech* do mundo. A Trinus atua como uma plataforma tecnológica de serviços imobiliários e serviços financeiros, sendo um novo conceito de companhia a partir da junção de três mercados já conhecidos: o financeiro (*fintech*), o imobiliário (*proptech*) e o legal (*lawtech*).





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](#)

[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\$ 146 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\$ 958 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

[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)