



TGAR11

3TRI - 2022

Release de Resultados TG Ativo Real

✉ ri@tgcore.com.br

📺 [tgar11](#)

📺 [somostrinus](#)

🌐 tgcore.com.br

🌐 tgar11.com.br

▶ [Youtube/TrinusCo](#)



SUMÁRIO

1. Nota do Gestor -----	Pg. 03
1.1 Tese do Fundo -----	Pg. 04
2. Resultados Consolidados de equity -----	Pg. 06
2.1 Resultados Operacionais 3T22 - Lançamentos -----	Pg. 10
2.2 Resultados Operacionais 3T22 - Vendas -----	Pg. 12
2.3 Resultados Operacionais 3T22 - VSO -----	Pg. 15
2.4 Resultados Operacionais 3T22 - Obras -----	Pg. 17
3. Portfólio - CRIs com risco pulverizado -----	Pg. 19
4. Portfólio - Recebíveis -----	Pg. 21
5. Portfólio - Imóvel para a renda -----	Pg. 21
6. Portfólio - Participação societária em empresa de Real Estate listada na B3 -----	Pg. 26
7. Anexo I - Apêndice metodológico - Relatório de riscos -----	Pg. 23
8. Anexo II - Apêndice metodológico - Estrutura de Governança e Controle -----	Pg. 30
9. Anexo III - Apêndice metodológico - Matriz de riscos -----	Pg. 33
10. Anexo IV - Apêndice metodológico - Precificação de ativos -----	Pg. 37
11. Anexo V - Apêndice metodológico - Apuração da Taxa de Performance -----	Pg. 42
10. Glossário -----	Pg. 43



Nota do gestor

Reforçando o compromisso com a transparência na disponibilização de informações, divulgamos o Release de Resultados do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real - TGAR11. Esta publicação tem periodicidade trimestral e detalha os pontos mais importantes da tese de investimentos do Fundo e o desempenho do portfólio.

Conjuntamente, também divulgamos o Relatório de Riscos do Fundo, dedicado ao mapeamento das principais situações de risco ou pontos de atenção que deverão ser avaliados nos projetos de alguns ativos da carteira, já acompanhados das análises e proposições do gestor visando a resolução dos mesmos.

Por último, este Relatório conta com um apêndice metodológico permanente, no qual são explanadas as metodologias de precificação aplicáveis a cada classe de ativos do Fundo, bem como o arcabouço regulatório que rege o referido tema. Consta também no apêndice, uma explicação da precificação dos ativos imobiliários e a metodologia de apuração da taxa de performance.

Highlights do Trimestre



No mês de agosto o Fundo distribuiu o maior rendimento desde a sua constituição (R\$ 1,59 por cota)



+R\$445 milhões de VGV vendido



Três novos lançamentos



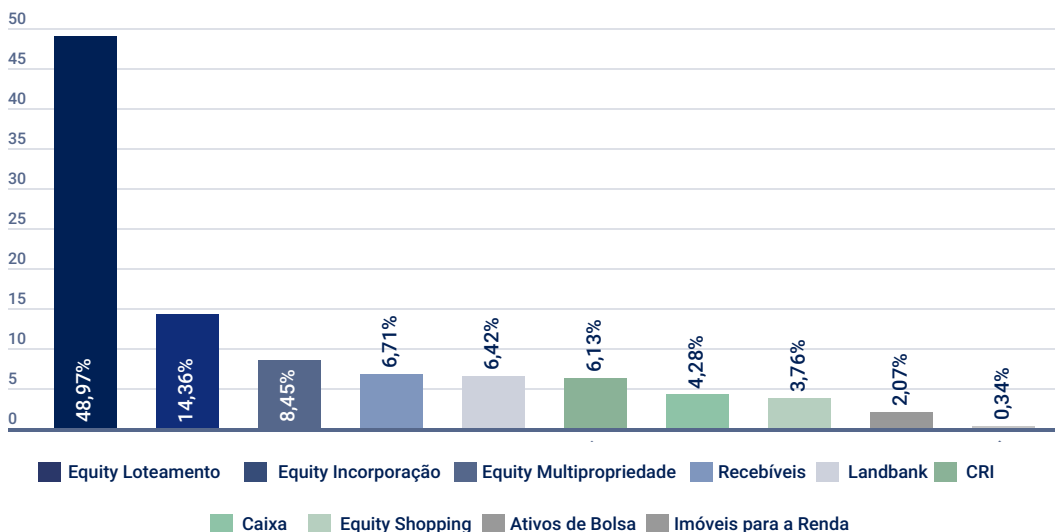
+4000 unidades vendidas



Tese do Fundo

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (TGAR11) é um fundo de desenvolvimento que tem como estratégia investir em ativos imobiliários em todo o país, com foco de atuação principalmente nas regiões banhadas pelo agronegócio. Um dos diferenciais do Fundo é a diversidade de produtos imobiliários que compõem a carteira, conforme o quadro abaixo:

Diversificação (% do PL em 09/22)*



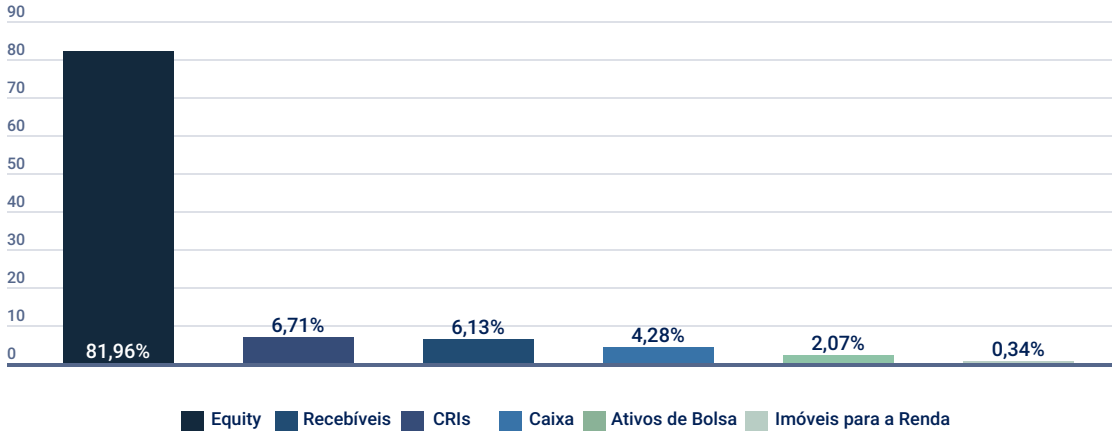
*Não considera as despesas do Fundo

Valores de Equity Loteamento consideram a participação em Equity Loteamento, Cipasa e Nova Colorado

Atualmente o Fundo investe por meio das seguintes estruturas: (i) participação societária em empreendimentos imobiliários (*equity*); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); (iii) recebíveis (aquisição direta de lotes); (iv) ativos de bolsa, como ações de empresas de Real Estate e cotas de FIIs; e (v) imóveis para renda.



Classe de ativos investidos (% do PL em 09/22)*



*Não considera as despesas do Fundo.

Cada uma dessas estruturas possui particularidades que devem ser consideradas para mensuração do risco e análise dos ativos. Neste relatório abordaremos cada uma dessas estruturas e como o portfólio do Fundo está exposto a cada uma delas.

Conforme visto acima, a estratégia de *equity* segue como a atividade de maior relevância na carteira do TGAR, sendo a estratégia *core* do Fundo. Nessa classe estão consolidados os empreendimentos das tipologias de: Loteamento, Incorporação, Multipropriedade e Shopping.



Resultados Consolidados Equity

*Valores monetários em milhões.

	Loteamento	Cond. Fechado	Inc. Vertical	Inc. Horizontal	Multipropriedade	Shopping	Total
Landbank - % do PL	1,94%	1,47%	2,26%	0,46%	0,79%	0,00%	6,92%
Valor patrimonial MEP ¹ (R\$)	26,15	19,82	30,46	6,20	10,65	n.a	93,28
Quant. Empreendimentos em Aprovação	11	3	7	3	2	n.a	26
VGW Potencial Projetos ³ (R\$)	762,95	513,08	485,55	186,17	895,96	n.a	2.843,71
VGW Potencial Projetos % TGAR ^{2 3} (R\$)	723,18	265,34	370,60	129,38	853,99	n.a	2.342,48
Lançados em desenvolvimento (em obras) - % do PL ⁴	27,57%	1,50%	13,34%	0,00%	6,98%	0,00%	49,39%
Valor patrimonial MEP ¹ (R\$)	371,66	20,25	179,82	0,00	94,09	n.a	665,82
Quant. Empreendimentos	15	4	25	0	3	n.a	47
Quant. Unidades Total	19.169	1.598	4.725	0,00	31.289	n.a	56.781
VGW Total Projetos ³ (R\$)	1.256,30	262,53	2.181,35	0,00	1.204,92	n.a	4.905,10
VGW Total % TGAR ^{2 3} (R\$)	988,37	99,77	1.226,65	0,00	1.057,34	n.a	3.372,12
VGW Vendido % TGAR ² (R\$)	532,03	14,50	731,58	0,00	246,34	n.a	1.524,45
Valor Presente Carteira Vendida a receber % TGAR ² (R\$)	310,67	6,08	233,36	0,00	160,57	n.a	710,68
VGW Estoque % TGAR ^{2 3} (R\$)	456,34	85,27	495,07	0,00	811,00	n.a	1.847,67
Obras total (R\$)	209,86	85,29	1.044,89	0,00	307,78	n.a	1.647,82
Obras remanescentes (R\$)	99,33	61,45	801,34	0,00	252,54	n.a	1.214,67
Obras remanescentes (R\$) % TGAR	81,38	34,98	432,50	0,00	226,30	n.a	775,16
Lançados entregues (obras concluídas) - % do PL	15,75%	9,30%	1,11%	0,00%	1,47%	3,76%	31,39%
Valor patrimonial MEP ¹ (R\$)	212,33	125,32	14,96	0,00	19,82	50,68	423,11
Quant. Empreendimentos	42	33	2	0	1	1	79
Quant. Unidades total	28.153	15.229	219	0	7.590	n.a	51.191
VGW Total Projetos (R\$)	2.062,48	2.591,56	151,69	0,00	484,39	n.a	5.290,12
VGW Total % TGAR ^{2 3} (R\$)	890,19	546,58	108,92	0,00	72,66	n.a	1.618,34
VGW Vendido % TGAR ^{2 3} (R\$)	604,79	396,45	99,82	0,00	65,47	n.a	1.166,53
Valor Presente Carteira Vendida a receber % TGAR ² (R\$)	178,15	146,17	7,05	0,00	39,56	n.a	370,92
VGW Estoque % TGAR ^{2 3} (R\$)	285,39	150,12	9,10	0,00	7,19	n.a	451,81
Valores consolidados - % do PL	45,26%	12,27%	16,71%	0,46%	9,24%	3,76%	87,70%
Valor patrimonial MEP ¹ (R\$)	610,14	165,38	225,25	6,20	124,56	50,68	1.182,21
% do PL de Equity	51,61%	13,99%	19,05%	0,52%	10,54%	4,29%	100%
Quant. Empreendimentos	68	40	34	3	6	1	152
Quant. Unidades total	47.322	16.827	4.944	n.a	38.879	n.a	107.972
VGW Total/Potencial Projetos ³	3.685,72	3.367,17	2.818,60	186,17	2.585,27	n.a	12.642,93
VGW Total % TGAR ^{2 3} (R\$)	2.205,95	911,68	1.706,16	129,38	1.983,99	n.a	6.937,16
VGW Vendido % TGAR ^{2 3} Total (R\$)	1.136,83	410,95	831,40	0,00	311,81	n.a	2.690,99
VGW Estoque % TGAR ^{2 3} Total (R\$)	741,73	235,39	504,17	0,00	818,19	n.a	2.299,48
Valor Presente Carteira Vendida a receber % TGAR ² (R\$)	488,81	152,25	240,41	0,00	200,13	n.a	1.081,60



¹Precificação do ativo no Fundo pelo Método de Equivalência Patrimonial (MEP).

²Valores referentes somente à participação do Fundo.

³Valores consideram unidades em permuta ou dação.

⁴Participação de *equity* do Residencial Setor Solange considerada, representando 5,24% do PL do Fundo.

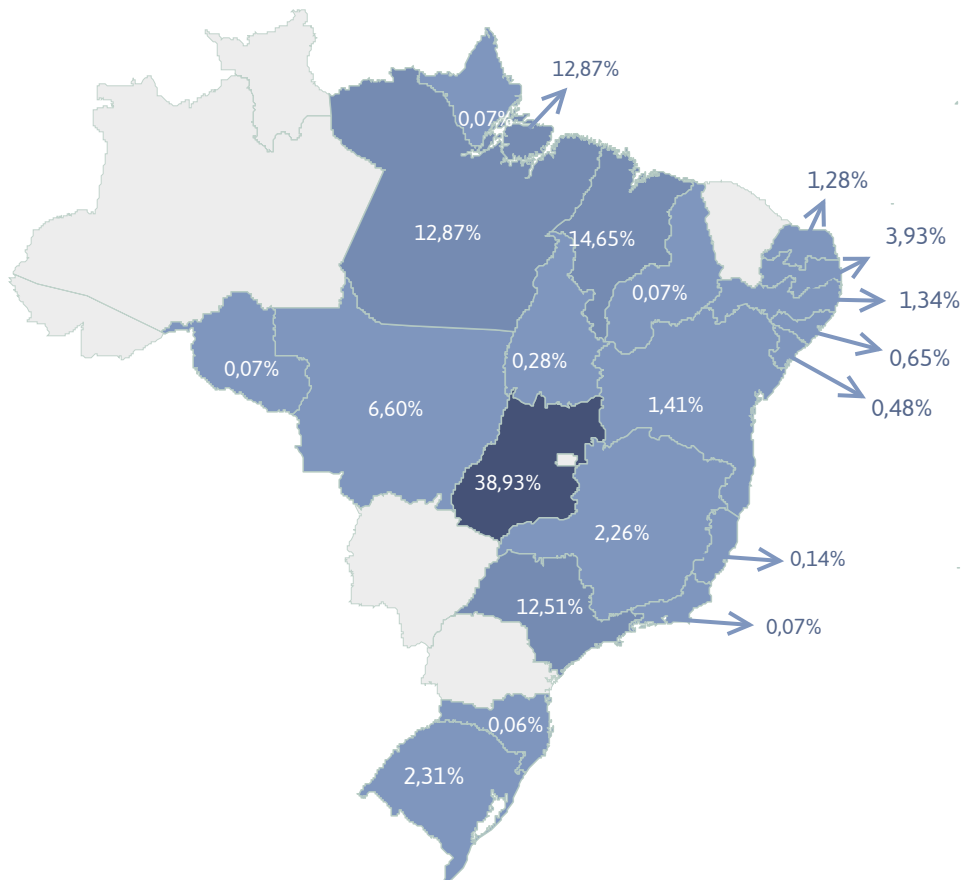
Valores de VGV, Valor Presente Carteira, Obras e Valor Patrimonial MEP em milhões de reais.

É perceptível a predominância da estratégia de *equity* dentre as diversas investidas pelo TGAR11, em especial a participação dos loteamentos abertos, *core* de atuação do Fundo. No consolidado de todas as tipologias, o VGV total de projetos é de, aproximadamente, R\$ 12,64 bilhões, sendo a participação do Fundo equivalente a R\$ 6,94 bilhões. Desse volume, já foram vendidos R\$ 2,69 bilhões em VGV (valor apenas da participação do TG Ativo Real), que gerou uma carteira total, ou seja, VGV mais receitas financeiras, que, quando trazidas a valor presente (VP) pela mesma taxa dos contratos, resultam no montante de R\$ 1,08 bilhão. Além disso, o Fundo conta com VGV de estoque %TGAR (valor ponderado pela participação do Fundo nos investimentos) de R\$ 2,30 bilhões.

Como destaque do terceiro trimestre houve o lançamento de 3 empreendimentos, sendo duas incorporações verticais (Link Clube House e Natto Bueno Design) e um condomínio fechado (Entreverdes).

Por fim, vale mencionar o desempenho de vendas que, no total, geraram um incremento de R\$ 72 milhões para o VGV vendido do TG Ativo Real.

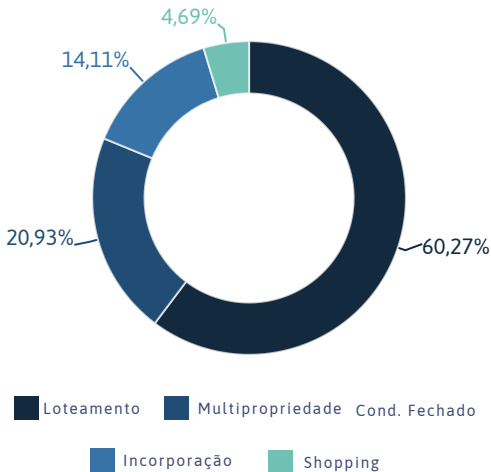
Distribuição geográfica da carteira de *equity* (% da carteira de *equity* por unidade federativa)



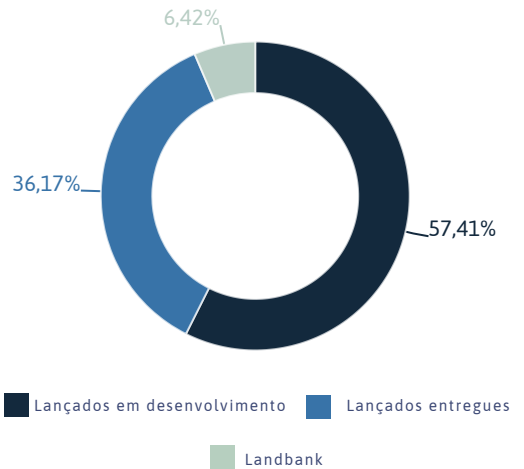
O Fundo possui como estratégia o investimento em municípios expostos a sólidos ciclos de crescimento econômico ligados a movimentos de expansão e adensamento de regiões metropolitanas ou a fatores regionais específicos, sendo as duas principais regiões de investimento: (i) Cinturão da Soja (Goiás, Mato Grosso e Pará); e (ii) Matopiba (Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia), que juntos representam 75% do Patrimônio Líquido alocado em *equity*.



Tipologia dos ativos investidos (% da carteira de equity)



Fase dos ativos investidos (% da carteira de equity)



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, detendo o *know-how* sobre as atividades comerciais e imobiliárias de suas regiões.

Conforme pode ser visto no gráfico acima, é evidente o foco residencial do TGAR, com mais de 85% da carteira de *equity* investida em tipologias residenciais. Somado a isso, temos 93% dessa posição em ativos lançados em desenvolvimento ou entregues, sendo, portanto, ativos que possuem carteira de recebíveis e possibilitam, em maior ou menor grau, geração de receita distribuível aos cotistas.



Resultados Operacionais 3T22 - Lançamentos

*Valores monetários em milhões.

	Qtde. de lanç.	GVG total (R\$) ¹	GVG % TGAR (R\$) ^{1,2}	Preço médio do m ² (R\$)	Área útil (m ²)	Qtde. unidades	
Loteamento Aberto	3T22	0	0,00	0,00	0,00	0	
	2T22	0	0,00	0,00	0,00	0	
	3T21	4	57,25	48,35	284,86	283.487,18	1.058
	2022	2	23,22	19,40	298,18	77.885,48	330
	3T22 X 2T22	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
	3T22 x 3T21	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Condomínio Fechado	3T22	1	108,05	54,02	640,45	168.707,61	435
	2T22	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0
	3T21	1	1,74	1,43	1.037,85	1.679	17
	2022	1	108,05	54,02	640,45	168.707,61	435
	3T22 X 2T22	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
	3T22 x 3T21	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Incorporação Vertical	3T22	2	201,04	121,40	5.789,73	34.723,90	454
	2T22	6	340,12	233,28	4.222,84	80.542,78	1.180
	3T21	3	234,24	117,12	2.014,32	116.288	1.064
	2022	11	753,90	453,78	13.937,73	169.464,68	2.196
	3T22 X 2T22	-50%	-41%	-48%	37%	-57%	-62%
	3T22 x 3T21	0%	-14%	4%	187%	-70%	-57%
Multipropriedade	3T22	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	2T22	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	3T21	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	2022	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	3T22 X 2T22	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
	3T22 x 3T21	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Total	3T22	3	309,09	175,43	n.a	203.431,51	889
	2T22	6	340,12	233,28	n.a	80.542,78	1.180
	3T21	8	293,23	166,90	n.a	118.250,49	2.139
	2022	14	885,17	527,21	n.a	416.057,77	2.961
	3T22 X 2T22	-33,33%	-9,12%	-24,80%	n.a	152,58%	-25%
	3T22 x 3T21	-50,00%	5,41%	5,11%	n.a	72,03%	-58%

¹ Valores em milhões.

² Valores referentes somente a participação do Fundo.



No terceiro trimestre de 2022, o TG Ativo Real efetuou o lançamento de 2 incorporações verticais e um condomínio fechado. Apesar do número de lançamentos ser inferior ao do segundo trimestre, o VGV foi bem próximo, R\$ 340 milhões no 2T22 frente a R\$ 309 milhões no 3T22, uma diminuição de 9,12%.

Frente ao mesmo período do ano passado, o que permite a exclusão de efeitos de sazonalidade para a análise, o Fundo teve uma elevação de 5,41% no VGV lançado, R\$ 309 milhões no 3T22 *versus* R\$ 293 milhões no 3T21, ou 5,11% se levado em consideração apenas o VGV lançado pela participação do TG Ativo Real.

Conforme apresentado nos relatórios gerenciais do Fundo, o terceiro trimestre foi bem produtivo para a classe de incorporações, com destaque para o empreendimento Link Clube House, que comercializou 70% das suas unidades no evento de lançamento.

Novos ativos lançados no período

Link Clube House



O empreendimento fica localizado em Aparecida de Goiânia (GO), possui 232 unidades e um VGV potencial de R\$ 69,37 milhões. No fechamento de setembro o ativo contava com mais de 60% das unidades vendidas.

Natto Bueno Design



O empreendimento fica localizado em Goiânia (GO), possui 100 unidades e um VGV potencial de R\$ 79,25 milhões. No fechamento de setembro o ativo contava com mais de 24% das unidades vendidas.

Entreverdes



O empreendimento fica localizado em Lorena (SP), é composto por 424 lotes residenciais e 14 lotes mistos (comercial e residencial), totalizando um VGV de, aproximadamente, R\$ 80 milhões. No fechamento de setembro o ativo contava com mais de 9% das unidades vendidas.



Resultados Operacionais 3T22 - Vendas

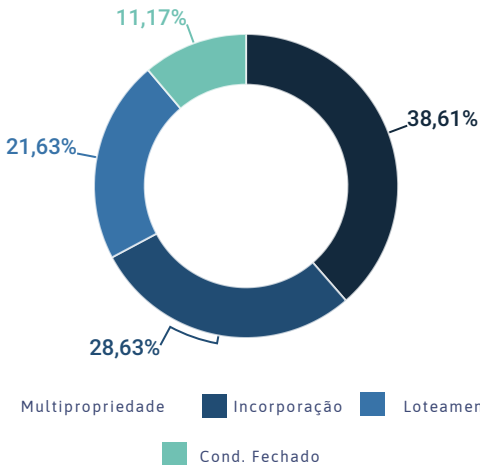
	*Valores monetários em milhões.		GVV vendido total (R\$) ¹	GVV vendido % TGAR (R\$) ²	Preço médio do m ² vendido (R\$)	Quant. de unidades vendidas
Loteamento Aberto	3T22		74,44	52,33	267,41	985
	2T22		77,32	53,79	217,40	996
	3T21		76,18	60,91	828,98	556
	2022		183,50	125,94	n.a	2.264
	3T22 X 2T22		-3,7%	-2,7%	23,0%	-1,1%
	3T22 x 3T21		-2,3%	-14,1%	-67,7%	77,2%
Condomínio Fechado	3T22		80,86	27,06	525,26	163
	2T22		35,32	10,77	366,49	146
	3T21		26,46	7,44	1.395,00	74
	2022		163,36	57,75	n.a	473
	3T22 X 2T22		128,9%	151,2%	43,3%	11,6%
	3T22 x 3T21		205,6%	263,7%	-62,3%	120,3%
Incorporação Vertical	3T22		118,19	69,37	5.078,74	290
	2T22		188,47	112,02	6.581,74	602
	3T21		171,85	86,14	6.522,96	278
	2022		377,91	211,92	n.a	1.090
	3T22 X 2T22		-37,3%	-38,1%	-22,8%	-51,8%
	3T22 x 3T21		-31,2%	-19,5%	-22,1%	4,3%
Multipropriedade	3T22		171,66	93,57	28.532,81	2.623
	2T22		95,24	49,78	29.026,37	1.233
	3T21		163,70	82,25	33.827,27	2.756
	2022		304,78	167,92	n.a	4.786
	3T22 X 2T22		80,2%	88,0%	-1,7%	112,7%
	3T22 x 3T21		4,9%	13,8%	-15,7%	-4,8%
Total	3T22		445,15	242,34	n.a	4.061
	2T22		396,35	226,36	n.a	2.977
	3T21		438,19	236,74	n.a	3.664
	2022		1029,55	563,54	n.a	8.613
	3T22 X 2T22		12,31%	7,1%	n.a	36,4%
	3T22 x 3T21		1,6%	2,4%	n.a	10,8%

¹ Valores apresentando em milhões.

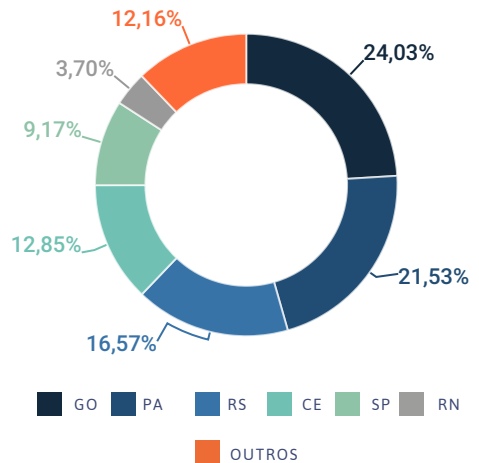
² Valores referentes somente a participação do Fundo.



3T22: VGV Vendido %TGAR11 por produto



3T22: VGV Vendido %TGAR11 por estado



O maior destaque do 3T22 adveio da classe de multipropriedade, classe privilegiada por eventos sazonais como o período de alta temporada que ocorre entre julho e agosto. Neste período os empreendimentos tiveram sucesso de comercializações, com destaque para os empreendimentos Aqualand, que em agosto comercializou 482 cotas, resultando em um VGV vendido de R\$ 21,08 milhões e, Pipa Privilege Ocean com 113 cotas comercializadas, gerando um VGV vendido de, aproximadamente, R\$ 5,60 milhões.

No consolidado trimestral, 2.693 cotas foram comercializadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 172 milhões. No 3T22 a tipologia foi responsável por 39% das vendas do período, uma elevação de 80% frente ao trimestre anterior.

A classe de loteamento, apesar de não ter nenhum lançamento no período, auferiu um resultado expressivo, sendo responsável por 22% das vendas no trimestre, o que representa, em termos de VGV, um montante de, aproximadamente, R\$ 53 milhões.

Em relação às vendas por região, o estado de Goiás foi o destaque, representando 24% do consolidado de vendas, seguido do estado do Pará com 21% e Rio Grande do Sul representando 16% das vendas do período.

De modo geral, o desempenho de vendas do TG Ativo Real se mostrou resiliente no período, apresentando excelentes resultados, tendo como destaque: (i) parcerias com corretores



locais, contribuindo para a maximização das vendas; (ii) campanhas de marketing direcionadas para o público alvo do empreendimento; (iii) eventos de lançamento robustos, atraindo uma quantidade expressiva de pessoas; e (iv) treinamento de equipe de vendas.



Resultados Operacionais 3T22 - VSO

	VSO	Unidades disponíveis	VSO do período
Loteamento Aberto	3T22	6.199	15,89%
	2T22	7.169	13,89%
	3T21	6.912	8,04%
	3T22 X 2T22	-13,53%	199,97 bps
	3T22 x 3T21	-10,32%	784,97 bps
Condomínio Fechado	3T22	2.397	4,67%
	2T22	2.406	2,17%
	3T21	2.105	3,52%
	3T22 X 2T22	-0,37%	250,25 bps
	3T22 x 3T21	13,87%	115,25 bps
Incorporação Vertical	3T22	2.529	11,47%
	2T22	2.419	24,89%
	3T21	1.572	17,68%
	3T22 X 2T22	4,55%	-1342,3 bps
	3T22 x 3T21	60,88%	-621,3 bps
Multipropriedade	3T22	20.464	12,82%
	2T22	19.858	6,21%
	3T21	14.828	18,59%
	3T22 X 2T22	3,05%	660,76 bps
	3T22 x 3T21	38,01%	-577,24 bps
Total	3T22	31.589	12,69%
	2T22	31.852	9,34%
	3T21	25.417	14,42%
	3T22 X 2T22	-0,83%	335,43 bps
	3T22 x 3T21	24,28%	-172,57 bps

BPS: *Basis points*, método utilizado para demonstrar variações entre percentuais. Uma variação de 1 ponto percentual, como de 10% para 11% equivale a uma variação de 100 bps.



No fechamento do 3T22, o VSO total do TG Ativo Real foi de 12,69%, uma elevação de 335 bps frente ao 2T22, e uma queda de 173 bps frente ao mesmo período do ano anterior. A classe de Loteamentos foi a que teve o melhor resultado do trimestre, com um VSO de 15,89%, uma elevação de, aproximadamente, 200 bps frente ao trimestre anterior.

A classe de Multipropriedade e Condomínios Fechados também se destacaram no período, com resultados de, 12,82% e 4,67% respectivamente, refletindo a eficiência das estratégias de vendas implementadas no período, conforme abordado em nossos relatórios gerenciais.

Por fim, vale enfatizar que para realizar o cálculo do indicador, o time de gestão utiliza a razão entre unidades vendidas líquidas e o estoque no início do período.



Resultados Operacionais 3T22 - Obras

*Valores monetários em milhões.

Obras	Obras executadas total (R\$) ¹	Obras a serem executadas (R\$) ¹	Obras executadas % TGAR (R\$) ²	Obras a executar % TGAR (R\$) ²
3T22	12,77	99,33	10,83	81,38
2T22	8,17	93,13	5,49	73,55
3T21	15,14	72,76	15,06	61,02
2022	26,87	-	21,12	-
3T22 X 2T22	56,3%	6,7%	97,3%	10,6%
3T22 x 3T21	-15,7%	36,5%	-28,1%	33,4%
3T22	10,57	61,45	3,36	34,98
2T22	9,87	25,27	4,59	14,54
3T21	4,15	7,18	3,87	6,43
2022	22,84	-	10,15	-
3T22 X 2T22	7,0%	143,2%	-26,8%	140,6%
3T22 x 3T21	154,6%	755,8%	-13,2%	444,0%
3T22	71,73	801,34	44,49	432,50
2T22	42,19	720,03	21,67	410,96
3T21	14,90	322,35	7,06	170,98
2022	137,74	-	79,43	-
3T22 X 2T22	70,0%	11,3%	105,3%	5,2%
3T22 x 3T21	381,4%	148,6%	530,2%	153,0%
3T22	8,66	252,54	6,85	252,54
2T22	9,69	269,49	5,92	220,54
3T21	23,19	100,49	13,32	94,87
2022	19,44	-	13,83	-
3T22 X 2T22	-10,6%	-6,3%	15,7%	14,5%
3T22 x 3T21	-62,7%	151,3%	-48,6%	166,2%
3T22	103,72	1.214,66	65,53	775,16
2T22	69,92	1.107,92	37,67	711,34
3T21	57,37	502,78	39,31	333,30
2022	206,88	-	124,53	-
3T22 X 2T22	48,3%	9,6%	74,0%	9,0%
3T22 x 3T21	80,8%	141,6%	66,7%	132,6%

¹ Valores em milhões de reais.

² Valores referentes somente a participação do Fundo.



Resultados Operacionais 3T22 - Obras

No 3T22 o valor aportado em obras foi de, aproximadamente, R\$ 104 milhões, dos quais, R\$ 65 milhões foram aportes realizados pelo TG Ativo Real. Crucial destacar que o desembolso em obras consequentemente eleva o percentual de PoC, o que, conforme a seção "Apêndice Metodológico - Precificação de ativos", possibilita o reconhecimento da receita proveniente da venda de unidades imobiliárias para fins de distribuição aos cotistas.

Em relação ao valor aportado por tipologia, nota-se uma elevação no valor de obras a serem executadas na classe de Incorporação Vertical, que tem como motivo principal a entrada de novos ativos para o status de "em desenvolvimento", antes classificados como "landbank". O mesmo vale para a classe de condomínio fechado.

Por fim, as obras a serem executadas na classe de Loteamento %TGAR sofreram uma elevação devido à necessidade de aporte em alguns empreendimentos em que o TG Ativo Real aumentou a sua participação.

¹ Valores em milhões de reais.

² Valores referentes somente a participação do Fundo.



Portfólio

CRIs

Essa estratégia consiste na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro tenham carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, reduzindo a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito na carteira do Fundo. 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, multipropriedade e logístico. No que tange às fases do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas. A média de evolução de obras, ponderada pelo volume das operações da carteira de crédito do Fundo, situou-se em 95,69% ao final do terceiro trimestre. Em relação às vendas, a média ponderada aferida foi de 88,09%.

No fechamento do 3T22, a posição do Fundo estava distribuída conforme apresentado a seguir:

	Loteamento	Incorp.residencial	Multipropriedade	Corporativo	TOTAL
Valor de mercado (R\$)	42.623.673,67	6.192.246,08	24.684.060,73	9.096.890,96	82.596.871,44
% do PL de Crédito	51,60%	7,50%	29,88%	11,01%	100,00%
% do PL do Fundo	3,16%	0,46%	1,83%	0,67%	6,13%
Ativos adquiridos no 3T22	0	0	1	0	1
Valor alocado no 3T22	0,00	0,00	6.999.793,81	0,00	6.999.793,81
% do PL do Fundo alocado por classe					
Sênior	2,70%	0,41%	1,64%	0,67%	5,42%
Mezanino	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Única	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	0,05%
Subordinada	0,46%	0,00%	0,19%	0,00%	0,65%
% do PL do Fundo por indexador					
IPCA	3,16%	0,37%	1,76%	0,67%	5,97%
IGP-M	0,00%	0,09%	0,07%	0,00%	0,16%



Portfólio

	Loteamento	Incor.residencial	Multipropriedade	Outros	TOTAL
Indicador operacionais					
Duration ponderada	4,45	2,25	1,82	3,56	3,40
RFM ponderada pelo % do PL ¹	332,73%	588,38%	235,01%	0,00%	316,05%
RSD ponderada pelo % do PL ²	254,64%	236,13%	222,32%	0,00%	242,29%
LTV ponderado pelo % do PL ³	37,59%	39,35%	36,68%	46,46%	38,33%
% de vendas ponderado	88,60%	92,33%	86,15%	0,00%	88,09%
% de obras ponderado	94,53%	99,56%	97,32%	0,00%	95,69%

Resultados apurados

Financeiro	Julho	Agosto	Setembro	3T22
Fluxo de caixa	R\$ 6.315.946,95	R\$ 50.484.690,49	R\$ 2.073.354,08	R\$ 58.873.991,52
Lucro contábil	R\$ 2.600.126,91	R\$ 1.786.333,09	R\$ 783.053,75	R\$ 5.169.513,75
Distribuição	R\$ 2.937.111,00	R\$ 3.445.183,00	R\$ 3.338.381,00	R\$ 9.720.675,00

No terceiro trimestre de 2022 foi adquirida apenas uma operação, o CRI Golden Laghetto 638^a com taxa de IPCA + 10,00% a.a., e 639^a com taxa de IPCA + 13,34% a.a., séries Sênior e Subordinada, respectivamente, no valor total de R\$ 7,00 milhões.

Em relação ao montante de R\$ 50 milhões de fluxo de caixa no mês de agosto, o valor é referente à venda de 7 operações no período, conforme detalhado no relatório gerencial ([clique aqui para acessar](#)). Vale destacar que, com a venda mencionada, foi possível reconhecer receita distribuível decorrente de correção monetária que anteriormente estava acruada nos ativos devido ao não recebimento de amortização dessas operações.

Em relação à segurança das operações, mais da metade da carteira é composta por séries seniores, classe que conta com o maior nível de proteção. Concomitantemente a essa proteção por senioridade, a carteira apresenta indicadores de *over collateral* em níveis confortáveis, com Razão de Fluxo Mensal acima de 310% e Razão de Saldo Devedor acima de 250%. Além dos indicadores saudáveis, os ativos lastro das operações são, em sua maioria, empreendimentos com estágio avançado de obras e carteiras de recebíveis robustas.

*O resultado apresentado na tabela acima é referente ao consolidado da carteira de CRIs e a distribuição que é realizada aos cotistas é pautada na análise individual de cada um dos ativos, ou seja, o fluxo de caixa que excede o lucro gerado por um ativo não é utilizado para compensar o lucro de outro ativo que não auferiu fluxo de caixa.

Os valores apresentados em fluxo de caixa dizem respeito a todo recebimento proveniente de CRIs, com exceção de vendas no mercado secundário ou quitações antecipadas.



Portfólio

Recebíveis

Essa estratégia consiste na aquisição direta de imóveis por preços abaixo do mercado, os quais somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no momento da aquisição. Posteriormente, o Fundo revende os imóveis com valores maiores que os de aquisição, porém com formas de pagamento facilitadas e com parcelas em linha ao perfil dos consumidores. Dessa forma, o Fundo consegue rentabilizar sua carteira de duas maneiras: (i) arbitragem entre os valores de compra à vista e venda a prazo; e (ii) através da cobrança de juros dos clientes no parcelamento do lote.

Atualmente o TG Ativo Real possui 2.092 lotes distribuídos em 5 empreendimentos com VGV total de R\$ 210 milhões. Frente ao trimestre anterior, o crescimento no número de unidades foi de 1,53%, impactado pela aquisição de novos lotes da operação Lotes Alphaville.

Por fim, há os lotes fora de venda do Residencial Setor Solange, que se tratam de unidades a serem lançadas na terceira etapa do empreendimento, com previsão para o início de 2023.

Empreendimentos	Cidade	Indexador	VGV Total	Total de Unidades	Vendas Firmes	Disponível para venda	Fora de venda
Residencial Maria Madalena	Turvânia GO	IPCA	R\$ 8,05 M	150	150	0	0
Residencial Nova Canaã	Trindade GO	IPCA	R\$ 3,01 M	44	24	20	0
Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	IPCA	R\$ 2,26M	30	29	1	0
Residencial Setor Solange	Trindade GO	IPCA	R\$ 143,43M	1694	658	102	934
Lotes Alphaville	Pulverizado	IPCA	R\$ 45,78M	206	89	117	0

Imóvel para a renda

Essa estratégia consiste na aquisição direta de imóveis para a 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 de 2.913m² de Área Bruta Locável (ABL) e atualmente está 100% locado para o Tribunal de Justiça do estado de Goiás. O contrato está atrelado ao IPCA, apresenta reajuste inflacionário nos meses de fevereiro de cada 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.



Portfólio

Participação societária em empresa de Real Estate listada na B3

Essa estratégia consiste na aquisição de ações de empresas imobiliárias listadas na bolsa de valores. Atualmente o Fundo apresenta como única representante dessa classe a Alphaville S.A. (AVLL3), loteadora que realizou seu 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. O Fundo detém 1.810.850 ações de AVLL3 a um preço médio de R\$ 27,86. Além disso, possui como representante no conselho da empresa o Sr. Diego Siqueira, CEO e fundador da Trinus Co. holding da TG Core Asset, gestora do TGAR11.



Relatório de Riscos

Foi decidido pela segmentação do relatório de riscos em duas partes: (i) a primeira, que segue abaixo, onde serão apresentadas as operações que, do ponto de vista da Gestão, têm algo que suscite maior atenção; (ii) e a parte conceitual detalhando a estrutura de governança e controle da TG Core Asset, assim como uma explicação dos riscos inerentes ao desenvolvimento imobiliário e suas diversas tipologias que, por não serem algo de atualização constante, foi migrado para o apêndice metodológico no final desse relatório.

Setor imobiliário

O setor imobiliário expõe-se a uma gama de riscos sistêmicos e não mitigáveis ligados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais, globalização, surtos, epidemias, pandemias e endemias de doenças, de contingências ambientais, entre outros. Qualquer tipo de investimento está sujeito aos riscos sistêmicos comentados acima. Para o TGAR11, a TG Core entende que a própria tese do Fundo possui fatores que podem contribuir para a redução dos impactos desses eventos, como: (i) atuação preponderante em produtos habitacionais voltados à primeira moradia; (ii) presença em regiões fora dos grandes centros populacionais, fomentadas, principalmente, pelo agronegócio, setor que historicamente se demonstra mais resiliente a crises; e (iii) pulverização da carteira de recebíveis.

Portfólio - FII TG Ativo Real

Em relação aos riscos do portfólio do Fundo, uma das formas de expor-se ao setor é via desenvolvimento imobiliário, classe à qual o mercado atribui um prêmio de risco devido a fatores intrínsecos deste tipo de ativo, principalmente: (i) risco de execução de obras; (ii) risco de comercialização das unidades imobiliárias; e (iii) risco de inadimplência. Em relação ao TGAR11, o Fundo é classificado como desenvolvimento e atua de duas principais formas: (i) tornando-se sócio de projetos imobiliários, operações estas denominadas como "equity"; e (ii) através de operações estruturadas de crédito, denominadas "Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)".

Conforme falado, nas operações de *equity* o Fundo torna-se sócio do empreendedor no projeto e deve aportar o capital necessário, conforme sua participação, para cobrir a necessidade de caixa para o desenvolvimento dos empreendimentos. Nessa modalidade de investimento, o Fundo participa de todos os riscos inerentes ao desenvolvimento imobiliário junto com o empreendedor.



Relatório de Riscos

Brasil Center Shopping



Localização: Valparaíso de Goiás (GO), às margens da BR-040.
Percentual locado: 93% (ABL)
Percentual de obras: 100%

Acessar localização: 

Como divulgado nos relatórios mensais, o ativo ainda se encontra em fase de maturação, não gerando lucro operacional passível de distribuição e, desta forma, também não contribuindo para a apuração de taxa de performance.

No terceiro trimestre houve uma melhora notável na performance do empreendimento, impulsionada, principalmente, por estratégias de expansão da marca (marketing nas redes sociais, captação de lojas âncoras e divulgações em outdoors), o que tem gerado bons frutos para ativo.

Além das campanhas citadas acima, no mês de julho, foi realizado no shopping o Expoval, a maior feira de comércio, indústria e serviços de Valparaíso, que reúne dezenas de empresários com o intuito de promover o debate sobre negócios, gerar novos projetos e empregos, além de trazer atrações para o município e região. O evento reuniu mais de 25 mil pessoas durante os 3 dias de realização.

Em relação ao número de visitantes, o shopping seguiu apresentando melhoras expressivas no terceiro trimestre, com elevação de 19,60% em relação ao trimestre anterior (238 mil no 3T22 *versus* 199 mil no 2T22) e 39,18% em relação ao primeiro trimestre do ano.

O ativo ainda está em estágio de maturação, com seu desenvolvimento diretamente vinculado à retomada dos indicadores de atividade econômica regionais. Apesar da elevação da locação no trimestre, esse ativo continuará nesta seção do relatório até que não se tenha mais necessidade de aportes para fazer jus às despesas operacionais.

Solar das Águas - Série 339ª Sênior



Localização: Olímpia (SP)
 Percentual de vendas: 87,32%
 Percentual de obras: 100%

Duration: 1,64 anos
 Razão de fluxo mensal: 95,19%
 Razão de saldo devedor: 109,29%

Acessar localização: 

O Fundo possui R\$ 8,70 milhões alocados na operação, representando 0,79% do patrimônio líquido do Fundo. No encerramento do 3T22, o ativo contava com 100% das suas obras executadas e 87% das unidades comercializadas. Em relação aos indicadores de solvência, a operação apresentou uma deterioração do indicador de razão de fluxo mensal, que mensura o recebimento da operação, frente à parcela devida aos credores. O desenquadramento do indicador (mínimo de 130%), decorre do descasamento entre o vencimento do CRI e o vencimento dos contratos de compra e venda do empreendimento lastro. O vencimento do CRI está próximo (nov-25) fazendo com que a maior parte do fluxo dos contratos, parcelados em aproximadamente 100 meses, fique fora do prazo do CRI no período. Vale enfatizar que a operação possui um fundo de reserva de, aproximadamente, R\$ 2,57 milhões, e uma inadimplência acumulada de 2,08%, em linha para o segmento de multipropriedade.

Em set-22 foram realizadas 359 novas vendas, 260 cancelamentos e 58 quitações, resultando em 99 vendas líquidas no período. O número total de unidades elegíveis sofreu um aumento de 81 unidades, enquanto as inelegíveis apresentou redução de 40, indicando que boa parte dos cancelamentos do mês atingiu os contratos com maior nível de inadimplência. O aumento de cancelamentos no período é esperado e faz parte da sazonalidade dos projetos de multipropriedade.

A carteira da operação possui um VP elegível de cauda (valor presente da carteira elegível cujas parcelas tenham seu vencimento após o vencimento final do CRI) de quase R\$ 82 milhões, o que garante uma segurança adicional à operação. Importante destacar que os valores que são apresentados de razão de saldo devedor da operação nos relatórios gerenciais e trimestrais não levam em conta a cauda da carteira, tornando os números apresentados mais conservadores.

Olímpia Park - Série 364ª Sênior



Localização: Olímpia (SP)
 Percentual de vendas: 76,34%
 Percentual de obras: 100%

Duration: 1,47 anos
 Razão de fluxo mensal: 214,14%
 Razão de saldo devedor: 288,32%

Acessar localização: 

O Fundo possui cerca de R\$ 5,35 milhões alocados na classe sênior da operação, representando 0,40% do patrimônio líquido. As obras do empreendimento foram finalizadas em meados de 2019, não existindo tranches adicionais a serem liquidadas. A série subordinada da operação estava sendo monitorada mais de perto por conta da razão de fluxo mensal desenquadrada desde 2021, havendo a necessidade de realizar amortizações extraordinárias há mais de 12 meses. O Fundo possuía também posição de R\$ 7,05 milhões na classe subordinada, posição que foi vendida no 3T22. Importante ressaltar que a classe sênior, a qual o Fundo possui posição, não está com o indicador desenquadrado.

No encerramento do trimestre, a classe sênior apresentou uma razão de fluxo mensal de 214% (mínimo de 130%), e razão de saldo devedor de 288% (mínimo de 130%). Em relação às obras e vendas ao fim do período, os resultados foram de, respectivamente, 100% e 76%.

Tendo em vista que o fundo não possui mais a classe subordinada da operação, no próximo relatório o CRI não será apresentado nessa seção.

Duo Sky Garden



Localização: Goiânia (GO)

Percentual de vendas: 87,00%

Percentual de obras: 54,00%

TIR atualizada: 1,85%

% do PL: 0,34%

VGv: R\$ 41,93 milhões

Acessar localização: 

No encerramento do mês de setembro, o ativo representava 0,34% do PL do Fundo.

O resultado esperado do empreendimento vem sendo impactado, reduzindo de 2,46% a.m. para 1,69% a.m. (ao fim do 2T22), em virtude da elevação dos insumos que compõem a curva ABC (20% dos insumos que representam 80% dos custos) acima do INCC, índice de inflação da Construção Civil. Por outro lado, a capacidade de repasse de preço de venda ainda não respondeu em proporção suficiente para neutralização dos impactos citados. Por conta disso, o empreendimento está sendo monitorado em condições de contingenciamento, que é quando o ativo entra para uma esteira de revisões e acompanhamento mais profundo e recorrente.

Por fim, também estão sendo realizados ajustes na tabela de preço da incorporação, o que deve corroborar para uma melhora no indicador de retorno. O trabalho da Gestão, em reduzir custos e aumentar o *ticket* médio das unidades, já gerou efeito positivo e resultou em uma melhora na TIR, que finalizou o terceiro trimestre em 1,85%.

Gran Life



Localização: Anápolis (GO)

Percentual de vendas: 57,12%

Percentual de obras: 24,00%

TIR atualizada: 1,05%

% do PL: 1,34%

VGv: R\$ 135 milhões

Acessar localização: 

O empreendimento fica localizado na cidade de Anápolis (GO), e trata-se de um *mixed-use*, ativo que conta com várias tipologias dentro de um único complexo, sendo eles: (i) hospital; (ii) shopping; (iii) salas comerciais; e (iv) apartamentos residenciais. A proposta visa proporcionar praticidade e agilidade na prestação de serviços, tanto para os moradores, quanto para a região.

O ativo teve seu resultado esperado, representado pela TIR, impactado em 67 bps, saindo de 1,72% a.m. para 1,05% a.m. O impacto é reflexo da elevação dos preços dos insumos ABC, assim como no caso anterior.

No terceiro trimestre algumas tratativas para solucionar a situação do empreendimento foram implementadas, dentre elas, a busca por financiamento para construção. Para tal, foi realizada a individualização das matrículas por tipologia, o que visa facilitar as tratativas com os bancos. As negociações de financiamento estão avançadas, com previsão de liberação em abril de 2023 para as tipologias residencial e comercial. Além disso, estão sendo realizadas negociações para a venda de 20% a 30% do *mall* para investidores, e também elaboração de campanhas de vendas para acelerar as aquisições das unidades residenciais e comerciais.

Vitta Novo Mundo



Localização: Goiânia (GO)

Percentual de vendas: 70,12%

Percentual de obras: 93,00%

TIR atualizada: 0,44%

% do PL: 0,23%

VGv: R\$ 23,84 milhões

Acessar localização: 

Incorporação vertical localizada em Goiânia (GO). Ao fim de setembro o empreendimento era responsável por 0,23% do PL do Fundo.

A TIR do empreendimento consta com sinalização vermelha em nosso relatório gerencial (ativos com diferença entre previsto e realizado superior a 60%), estando entre os empreendimentos que necessitam de um maior acompanhamento, e a partir desta edição o ativo passa a compor o relatório de riscos.

As obras do empreendimento foram iniciadas em março de 2020, auge da pandemia da Covid-19, e sofreram bastante com a crise que se procedeu, principalmente pelo aumento do custo dos insumos e dificuldades em vendas, o que fez com que a TIR do empreendimento tivesse uma redução de mais de 60%. Por se tratar de um empreendimento de habitação de interesse social, não foi possível corrigir os valores de venda na mesma medida dos aumentos dos custos, impactando os indicadores do empreendimento.

Para reverter tal situação estão sendo realizados ajustes na tabela de preços do empreendimento, a fim de mitigar os impactos causados na incorporação.



Apêndice metodológico

Estrutura de governança e controle

O TG Ativo Real possui como principal tese o investimento em regiões fora dos grandes centros populacionais e busca, em sua grande maioria, parcerias com empreendedores imobiliários regionais. Enxergamos que esses empreendedores, entendedores do mercado de sua região, possuem boas oportunidades em mãos e que a união de forças pode gerar ótimos resultados para nossos cotistas. Para viabilizar essa união e mitigar os riscos inerentes ao negócio, a TG Core desenvolveu uma forte estrutura de governança composta tanto por times internos de análise e monitoramento, quanto por parcerias externas com empresas especializadas no mercado imobiliário que atuam complementando a estrutura de controle necessária para o desenvolvimento desses empreendimentos.

Iniciando pela estrutura interna, tanto o Fundo quanto seus ativos são monitorados pelos times de: (i) Gestão (mesa de equity e crédito); e (ii) Risco, Compliance e Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

(i) **Gestão:** Equipe responsável pela gestão do Fundo, decidindo sobre a entrada de novos ativos para o portfólio, assim como realizando o acompanhamento e monitoramento de maneira ativa do desempenho dos ativos após a integralização.

(ii) **Risco, Compliance e Prevenção à Lavagem de Dinheiro:** Responsável por garantir a atuação da gestora em conformidade com os órgãos reguladores e normativas internas, garantindo a execução das atividades conforme as melhores práticas de mercado. Participa e possui voto (com poder de veto), em conjunto com a Diretoria de Gestão, no Comitê de Novos Negócios da Gestora, que ocorre semanalmente para deliberar sobre os ativos que compõem a carteira do Fundo.

Pelo lado externo, o Fundo possui, dentre seus prestadores de serviços, 4 estruturas principais que atuam no fortalecimento da governança e controle dos empreendimentos:



Apêndice metodológico

(i) Servicer Imobiliária; (ii) Escritório Jurídico especializado; (iii) Empresa de Contabilidade; e (iv) Auditoria Externa.

(i) Servicer Imobiliária

a. **Originação e Captação de Novos Negócios:** Uma das maiores áreas da *servicer* imobiliária, tem a função de prospectar e estruturar os ativos imobiliários que poderão compor a carteira do Fundo. Conforme mencionado acima, todos os projetos que comporão a carteira devem ser aprovados no Comitê de Novos Negócios da TG Core.

b. **Planejamento e Controladoria:** Responsável por fazer o acompanhamento do planejado x realizado e executar todas as rotinas de controladoria dos projetos.

c. **Engenharia:** Responsável por efetuar o acompanhamento, monitoramento e medições de obras dos projetos, garantindo a execução dentro do cronograma, orçamento e qualidade prevista.

d. **Projetos Técnicos:** Responsável pela análise, diligência e ajustes nos projetos técnicos dos empreendimentos, buscando sempre conformidade com as normas e aumento de eficiência nos empreendimentos.

e. **Marketing e Vendas:** Equipe responsável por toda a estratégia de *marketing* e vendas dos empreendimentos, organizando eventos de lançamento, propagandas, tabela de vendas e condições de pagamento.

f. **Cobrança e Relacionamento com o Cliente:** Responsável pelo relacionamento com o cliente e cobrança de inadimplentes.

(ii) Escritório Jurídico

a. **Estruturação:** Responsável pela estruturação de contratos.

b. **Diligência:** Responsável pela diligência jurídica dos projetos, analisando o imóvel, os antecessores, os sócios e a empresa investida.

c. **Contencioso:** Responsável pelas ações judiciais dos projetos.

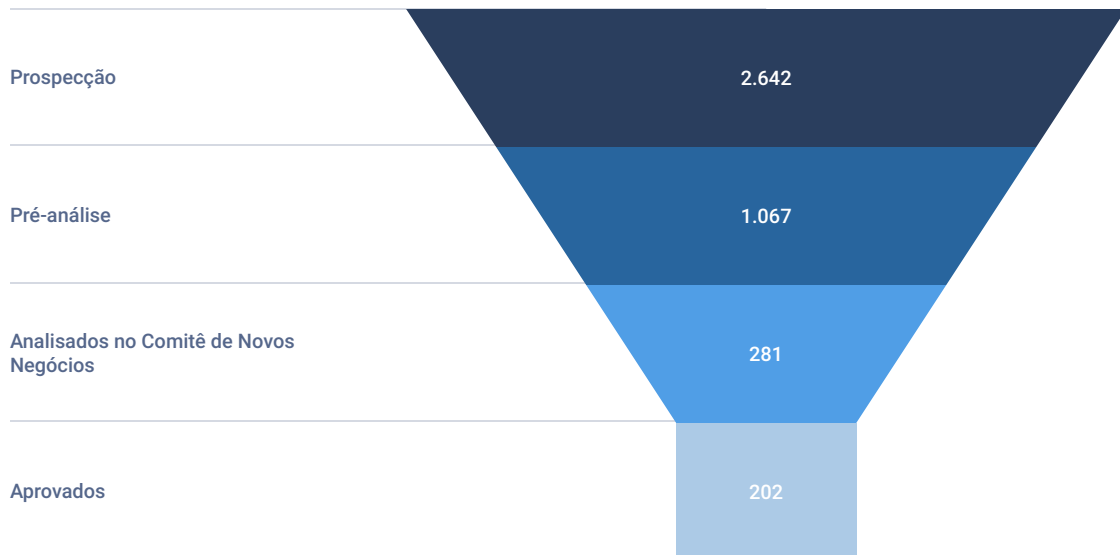
Apêndice metodológico

(iii) Contabilidade: Responsável pela contabilidade de todos os projetos.

(iv) Auditoria Externa - Ernst & Young: um dos quatro maiores *players* globais de auditoria, é responsável por auditar os dados contábeis de todas as SPEs investidas do Fundo.

Para concluir, acreditamos que o melhor mitigador de riscos é a identificação e estruturação de bons ativos antes da entrada do Fundo. Nesse sentido, previamente à aquisição de qualquer ativo é realizada diligência jurídica da SPE, dos imóveis, sócios e antecessores, a qual é conduzida por escritório jurídico especializado, em conjunto à equipe de Compliance, enquanto a diligência técnica (obras e projetos), gestão da carteira de recebíveis, renegociação e execução de distratos é realizada pela *servicer* imobiliária e auditoria contábil pela empresa de contabilidade. A presença de tais auditorias e diligências em critérios técnicos, financeiros, contábeis e jurídicos, são os principais responsáveis pelo aproveitamento da originação de novos ativos imobiliários: no ano de 2022, até o fechamento do 3T22, dos 2.642 empreendimentos que chegaram para a análise do Fundo, apenas 202 foram aprovados em Comitê de Novos Negócios.

Funil de Originação da TG Core em 2022 (Quantidade de oportunidades de originação recebidas no ano)





Apêndice metodológico

Matriz de riscos - *Equity*

Os riscos inerentes aos ativos de *equity* de desenvolvimento imobiliário são classificados em dois níveis: (i) riscos inerentes à atividade imobiliária; e (ii) riscos inerentes à tipologia do empreendimento, que são específicos do tipo de construção (loteamentos, incorporações verticais, horizontais, shoppings centers, entre outros). Abaixo segue uma matriz de riscos inerentes ao desenvolvimento imobiliário:

Riscos inerentes à atividade imobiliária

Legal/Ambiental	Obras	Mercadológicos
*Fatores ambientais inesperados durante o processo de desenvolvimento imobiliário, como identificação de nascentes, podem atrasar as obras, elevar os custos, ou mesmo reduzir a quantidade de unidades imobiliárias previstas no projeto.	*O principal risco inerente à execução de obras diz respeito a desvios de orçamento, os quais podem ser motivados por imprevistos operacionais, necessidades de alterações de escopo, atrasos, além de oscilações de preços de matérias-primas, a depender de oscilações conjunturais macroeconômicas ou políticas.	*Riscos mercadológicos inerentes à comercialização de unidades imobiliárias e manutenção da saúde das carteiras de recebíveis.

Riscos ambientais: principalmente nos projetos em áreas em processo de urbanização e de grande extensão territorial, como loteamentos, há riscos relativos à existência de espécies de flora nativa com preservação obrigatória, identificação de cursos d'água não previstos no projeto, e demais entraves que podem levar a embargos temporários na execução, ou mesmo à redução do número de unidades imobiliárias previstas inicialmente, com impacto na rentabilidade projetada.

Riscos legais: valem ser citados os referentes à trâmites processuais individuais relativos à prefeituras, concessionárias de energia e saneamento básico. A equipe de Assessoria Jurídica e Projetos Técnicos trabalham visando evitar a materialização de tais riscos.

Riscos de obras: podem ser resumidos como alterações frente ao projeto original, que podem gerar impactos no cronograma, custos de obras ou quantidade de lotes que serão desenvolvidos. Por envolver variáveis de tempo e custo, têm impacto direto na TIR do empreendimento.



Apêndice metodológico

Riscos mercadológicos: estão relacionados ao sucesso do empreendimento, podendo ser resumidos em: (i) velocidade de vendas; (ii) frequência de distratos (% de giro de carteira); e (iii) inadimplência da carteira.

Abaixo segue uma matriz de riscos referente aos principais riscos por tipologia:

Riscos inerentes a tipologia do projeto

Loteamento	Incorp. Residencial	Imóveis para a renda	Multipropriedade	Shopping
*Atrasos de obra	*Atrasos e desvios frente à curva planejada de obras	*Inadimplência	*Pandemias e epidemias (lockdown)	*Vacância
*Riscos legais	*Riscos legais	*Vacância	*Inadimplência	*Conjuntura macroeconômica regional e nacional
*Riscos de inadimplência	*Aumento de juros	*Conjuntura macroeconômica regional e nacional	*Riscos legais	*Pandemias e epidemias (lockdown)
*Riscos ambientais				

Loteamento: O loteamento como operação imobiliária possui alguns riscos que podem ser destacados em relação a outros produtos como incorporações, sendo alguns deles: (i) o risco de aumento considerável no custo de obra pelo fato de intervir em uma área de grande extensão, que pode ter uma topografia bastante irregular, tipos de solo variados ou presença de vegetação nativa que pode ser protegida por lei; (ii) possível demora no processo de aprovação, caso a delimitação da área registrada em matrícula não seja a delimitação física real, sendo necessária assim a regularização; (iii) risco de crédito, visto que o público comprador de lote, em geral, não consegue obter financiamento bancário, passando o Fundo a assumir este papel, sendo necessário a gestão da inadimplência e dos distratos; e (iv) o risco de prazo de obra perante a prefeitura, visto que o prazo máximo é regulado por lei.

Incorporação vertical: tipologia caracterizada por geralmente possuir *ticket* médio superior ao de loteamentos. O risco desse tipo de ativo está diretamente ligado ao risco de inadimplência e de obras. O risco de obra se dá por eventualidades que podem ocorrer



Apêndice metodológico

durante o percurso do projeto, podendo haver necessidade de aporte superior ao projetado inicialmente, ocasionado principalmente por problemas econômicos não previstos (como é o caso da pandemia), aumento de preços dos insumos e problemas climáticos, que podem interferir no andamento das obras.

Imóveis para a renda: tipologia sensível aos ciclos econômicos, sendo seus riscos vinculados ao desempenho econômico dos locatários. No caso do encerramento do contrato de locação, o ativo pode passar por um período sem um locatário, gerando apenas despesas para o Fundo. Em casos de variações intensas do índice inflacionário do contrato, podem ocorrer renegociações nas taxas ou até mesmo alteração do índice inflacionário, o que pode acarretar revisões nos valores esperados de retorno sobre o investimento.

Multipropriedade: essa tipologia é característica de regiões onde o turismo é um dos, se não o principal, *driver* da economia local. Dessa maneira, o desempenho desses empreendimentos é bastante influenciado pelos ciclos econômicos. Como esse ativo é uma segunda moradia/local para passagem das férias, não tem a mesma prioridade no orçamento familiar que uma residência, tornando a inadimplência e os distratos mais intensos do que em empreendimentos de primeira moradia, principalmente em momentos de *stress* econômico, como no caso da pandemia.

Shopping: segmento bastante sensível ao ciclo econômico, em que o seu desempenho está diretamente ligado aos níveis de consumo da economia e disponibilidade de renda na mão dos trabalhadores. O período de maturação dessa classe é de 3 a 5 anos, tempo necessário para que o ativo se torne conhecido pelos consumidores da região e se estabeleça como uma centralidade local. A capacidade de atração do shopping tem relação direta com o estabelecimento de lojas âncoras, de forma que a saída de uma delas pode afetar o desempenho geral do empreendimento. Em casos de variações intensas do índice inflacionário de reajuste contratual, podem ocorrer renegociações ou até mesmo alteração do índice inflacionário, o que pode acarretar revisões nos valores esperados de retorno sobre o investimento.



Apêndice metodológico

CRI

Para esse tipo de estrutura, entendemos que a etapa de desenvolvimento imobiliário não seja um fator relevante, visto que o foco é em operações já em estágios avançados de obras e de vendas. Sendo assim, para os ativos de crédito, os riscos podem ser divididos de duas maneiras: (i) riscos inerentes à atividade de crédito imobiliário; e (ii) riscos específicos da tipologia que serve de garantia para a operação. Abaixo segue a matriz elaborada pela Gestora, considerando os principais riscos inerentes às operações de crédito:

Matriz de riscos - Crédito

Vendas	Obras	Garantia	Fluxo
*Baixo volume de vendas	*Atrasos ou mudanças no escopo do projeto	*Deterioração dos bens cedidos como garantias à operação	*Aumento da inadimplência e deterioração no fluxo de receitas

Riscos de garantia: dizem respeito às garantias que foram pactuadas como colateral para a operação, sendo o "colchão" de proteção dos credores caso o devedor não consiga honrar com sua obrigação de pagamento, possibilitando certa proteção ao capital investido. Alguns dos principais indicadores são: (i) o *Loan to Value (LTV)*, em que quanto menor, melhor o indicador; e (ii) existência de senioridade, que possibilita maiores níveis de proteção quanto maior a senioridade do capital investido.

Riscos de fluxo: dizem respeito ao fluxo de caixa do empreendimento lastro do CRI, indicando se o valor auferido pela operação é o suficiente para o pagamento das obrigações frente aos credores. Seus principais indicadores são: (i) Razão de Fluxo Mensal (RFM), que é a divisão entre o valor recebido pelo empreendimento no período, pelo valor que deve ser pago aos credores, em que, quanto maior o indicador, melhor; e (ii) Razão de Saldo Devedor (RSD), que é a divisão entre o fluxo de recebíveis da operação trazido a valor presente, pelo saldo devedor da operação, sendo, novamente, quanto maior melhor.

Riscos de vendas e de obras: a lógica segue a mesma que a dos ativos de *equity*, com a diferença de que, caso o fluxo de receitas proveniente das vendas da operação se deteriore por aumento da inadimplência ou do volume de distratos, o cedente deverá apresentar propostas para a melhora do fluxo de receitas e realizar aportes, caso necessário. Os principais indicadores a serem analisados são: (i) percentual de vendas; (ii) saúde da carteira lastro/garantia; e (iii) obras.



Apêndice metodológico

O objetivo deste material é apresentar como se dá a precificação de todas as classes de ativos do Fundo que, em conjunto, formam o valor patrimonial do Fundo. Ao final, também é apresentada a metodologia de aferição da taxa de performance. Para todas as explicações é explicitado o arcabouço normativo que é aplicável a cada tema.

Precificação de ativos

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os CRI são marcados a mercado na carteira do Fundo, em periodicidade diária, conforme metodologia definida pelo custodiante/administrador. No caso do FII TG Ativo Real, o manual de Marcação a Mercado (MaM) é publicamente disponibilizado nesse [link](#).

Em linhas gerais, a marcação a mercado dos CRI é preferencialmente obtida pela coleta de preços e taxas divulgadas pela ANBIMA e disponibilizados para consulta pública. Eventualmente, entretanto, não há dados publicamente disponibilizados para determinados ativos, e é este o caso da totalidade dos CRI da carteira do TG Ativo Real. Para tais casos, é levado em consideração o spread da taxa da operação sobre a taxa de uma NTN-B com o vencimento mais próximo à duration do ativo. Isto posto, depreende-se que a marcação a mercado dos CRI é diretamente impactada pela evolução do cenário macroeconômico, o qual se materializa em variáveis como as curvas real e nominal de juros futuros.

Todos os dias cada ativo é marcado a mercado, o que se reflete em seu Preço Unitário (PU). A multiplicação entre o PU e quantidade de papéis de cada CRI, fornece o valor patrimonial da posição de cada ativo no Fundo. A soma dos valores patrimoniais de cada um dos CRI fornece o valor patrimonial, ou patrimônio líquido da carteira de CRI do FII TG Ativo Real.

Equity

Os ativos de equity consistem em participações societárias em empresas (Sociedades de Propósito Específico – SPE) cujo objetivo é o desenvolvimento de um ou mais empreendimentos imobiliários. Tais participações societárias, por sua vez, possuem natureza não-padronizada e, destarte, sua precificação prescinde de avaliação específica. O Manual de Marcação a Mercado (“MtM”) do administrador dispõe brevemente sobre a



Apêndice metodológico

metodologia de precificação deste tipo de ativo na seção 6 ([link](#)). Sobre este assunto, a referida seção do MaM, bem como o Regulamento do Fundo, são disciplinados pela Instrução CVM N° 516 (“ICVM 516”), de 29 de dezembro de 2011, e pela Instrução CVM N° 579 (“ICVM 579”), de 30 de agosto de 2016.

A ICVM 516, em seu Capítulo II, Seção I, Art. 2º, diz que: “Os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas por esta Comissão aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta Instrução.”

A aplicação correta dos critérios contábeis de reconhecimento acima expostos é realizada pela empresa de contabilidade e posteriormente auditada por empresa independente de auditoria. Desde o exercício de 2021 a empresa responsável pela auditoria é a Ernst & Young (“EY”).

Em consonância à ICVM 516, os valores de ativo e passivo são mensurados e sua confrontação resulta no valor contábil da empresa (patrimônio líquido). Com base no método de equivalência patrimonial (“MEP”), apura-se o valor referente ao percentual de participação do Fundo na empresa. Conforme explicitado nas Demonstrações Financeiras Auditadas pela EY: “Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.”

Sobre a classificação como “incorporação para venda”, em seu Capítulo II, Seção I, Art. 10º, a ICVM 516 apregoa que: “O imóvel adquirido ou construído para venda no curso ordinário do negócio deve ser classificado como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante.”

Em outras palavras, o arcabouço normativo diz que sociedades para o desenvolvimento imobiliário de empreendimentos que serão vendidos durante o curso ordinário do negócio (diferentemente dos imóveis desenvolvidos ou adquiridos para renda mediante



Apêndice metodológico

contrato de locação) são classificadas como incorporação para venda e não como propriedade para investimento. Uma vez assim classificadas, seu valor é apurado mediante confrontação entre os valores reconhecidos de ativo e passivo, e posteriormente ponderado pelo percentual de participação do Fundo. Para os que almejam um aprofundamento ainda maior, abaixo segue de modo mais preciso a composição do ativo e do passivo:

O Ativo de cada empresa na qual o Fundo detém participação é composto, de modo amplo, pelo valor presente dos recebíveis trazido à taxa dos contratos de compra e venda das unidades já vendidas mais o valor do estoque. Aqui vale um adendo. Nos empreendimentos imobiliários é muito comum o lançamento (início das vendas) ocorrer anteriormente ao início das obras de desenvolvimento, gerando um descasamento temporal entre os recebimentos e os custos/despesas. Para isto utiliza-se o conceito contábil de *Percentage of Completion* ("PoC"). Com base no PoC, a receita de vendas é contabilmente reconhecida *pari passu* aos desembolsos dos custos para o desenvolvimento.

Resumidamente, o Ativo, conforme acima descrito, equivale à seguinte expressão:

$$\text{Ativo} = [\sum (\text{Valor presente dos recebíveis de cada contrato de compra e venda de unidade imobiliária trazido à taxa de correção pactuada no financiamento}) * \% \text{ PoC}] - \text{Custos e despesas já incorridos} + \text{Estoque}$$

Sobre o valor do estoque, em seu Capítulo II, Seção I, Art. 11º, a ICVM 516 tece a seguinte ponderação: "Os imóveis destinados à venda [e que ainda não foram vendidos, compondo, desta forma, o estoque] no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido."

Por fim, o Passivo pode ser descrito como a soma de todos os custos e despesas a pagar referentes ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário objeto da sociedade.

Diante do exposto, depreende-se que o valor de um ativo de *equity* no Fundo reflete o valor presente dos recebíveis das unidades vendidas ponderado pelo percentual do



Apêndice metodológico

financeiro de obras concluídas, menos os custos e despesas já incorridos, mais o valorestoque, menos o passivo, tudo isso ponderado pelo percentual de participação do Fundo na sociedade. Em uma expressão:

Valor Patrimonial ativo de *equity* = $\{ [\sum(\text{Valor presente de cada contrato de compra e venda de unidade imobiliária trazido à taxa de correção pactuada no financiamento}) * \% \text{PoC}] - \text{Custos e despesas já incorridos} + \text{Estoque} - \text{Passivo} \} * \text{MEP}$

Cotas de fundos e ações listadas em bolsa

O FII TG Ativo Real possui também em seu portfólio cotas de fundos imobiliários e cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa para gestão dos valores em caixa. A precificação destes tipos de ativos ocorre em periodicidade diária, conforme exposto no MaM, seguindo preceitos a frente dispostos: cotas de Fundo de Investimento em Renda Fixa são disponibilizadas diariamente pelo administrador fiduciário do Fundo investido e, desta forma, têm seu valor definido na carteira do TG Ativo Real. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”), quando negociadas em mercado secundário, têm seu valor refletido no portfólio do TG Ativo Real conforme preço de fechamento diário. Para FII não negociados em mercado secundário, o valor é dado pela cota patrimonial disponibilizada diariamente pelo administrador fiduciário do fundo investido.

Para ações de empresas cuja atividade fim relaciona-se ao mercado imobiliário e são negociadas em mercado secundário, seu valor na carteira do TG Ativo Real é dado pelo preço de fechamento diário.

Imóveis para venda detidos diretamente pelo Fundo

O FII TG Ativo Real detém diretamente unidades imobiliárias para venda em quatro empreendimentos imobiliários distintos, quais sejam: Setor Solange (no município de Trindade, GO), Jardim Maria Madalena (Turvânia, GO), Residencial Portal do Lago I e II (Catalão, GO) e Residencial Nova Canaã (Trindade, GO).

Os referidos ativos são compostos por: unidades vendidas e unidades em estoque. No caso de estoque para venda, vale o disposto no Capítulo II, Seção I, Art. 11º, da ICVM 516: “Os imóveis destinados à venda [e que ainda não foram vendidos, compondo, desta



Apêndice metodológico

forma o estoque] no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.” No caso das unidades imobiliárias em estoque dos quatro referidos empreendimentos, o menor dentre os valores é o de custo.

Já no caso das unidades vendidas, por sua vez, a precificação equivale ao valor presente do fluxo futuro de recebíveis.

Imóveis desenvolvidos ou adquiridos para renda

O FII TG Ativo Real possui um imóvel comercial para locação em seu *portfólio*, o Garavelo Center, que encontra-se 100% locado. O ativo é avaliado uma vez a cada exercício contábil do Fundo mediante laudo elaborado por empresa independente especializada.

Sobre este assunto, no Capítulo II, Seção I, Art. 5º, da ICVM 516 diz que: “O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.”

A normativa para precificação de propriedades para investimento estão dispostas no Artigos 6º e 7º da mesma instrução:

Art. 6º: “O imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo.”

Art. 7º: “Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.”

Para a correta apuração do valor justo, conforme apontado acima, é contratada elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada independente.



Apêndice metodológico

Apuração da Taxa de Performance

No Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real a Taxa de Performance é apurada pelo método do passivo. Neste método, utiliza-se a cota patrimonial do fechamento do exercício contábil, ou em caso de emissão durante o novo exercício, pelo valor de emissão, sobre a qual adiciona-se: (i) valorização patrimonial dos ativos da carteira; 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 calculado no 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.

Periodicamente, o auditor contábil, mediante solicitação do Gestor, reavalia o reconhecimento de ativos e passivos de cada uma das sociedades nas quais o Fundo detém participação. Busca-se conduzir tal reavaliação junto aos demais agentes envolvidos em periodicidade mínima anual.



GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Ativos de equity cujas vendas e obras já foram iniciadas.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.
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)
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).
Duration:	Prazo médio ponderado de recebimento dos fluxos de caixa de um ativo.
Equity:	Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade.
Fracionado:	Modalidade de investimento no qual as unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que o uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.
INCC:	O Índice Nacional de Custo de Construção é um indicador que tem o papel de verificar as flutuações de preços de insumos do setor.
Inegibilidade:	Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e, portanto, passíveis de processos de distratos.
Ibovespa:	Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa à taxa oficial de inflação (IPCA), calculada.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.
LTV	Loan to Value: Representa a relação entre o saldo devedor da operação e suas garantias.
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 do investimento pela equivalência da participação societária devida pelo Fundo.



GLOSSÁRIO

Pipeline:	Lista de ativos e empreendimentos sob análise.
PL:	Patrimônio Líquido.
PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, método contábil para o reconhecimento de receita de vendas à medida que as obras evoluam.
Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT devida pelo CRI.
Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Recebíveis Imobiliários:	Consiste na aquisição direta de imóveis por preços muito abaixo do mercado que somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no momento da aquisição.
SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Triângulo Mineiro:	Está situado entre os rios Grande e Paranaíba, formadores do rio Paraná. Uberlândia, Uberaba, Araguari, Araxá e Ituiutaba são as principais cidades.
Valor Presente	Valor do fluxo de caixa futuro previsto para uma operação, descontado por uma por uma dada taxa de juros. Geralmente a taxa de juros corresponde à média ponderada dos contratos de compra e venda que constituem a operação.
VGv:	Valor Geral de Vendas.
VGL:	Valor Geral de Locação.
Volume Financeiro:	Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.
VSO:	Velocidade Sobre a Oferta. É um indicador comercial imobiliário, sendo a razão da quantidade líquida de unidades vendidas pela quantidade de unidades em estoque no início do período.
Yield Gross-up:	Dividend Yield adicionado do Imposto de Renda, em sua alíquota mínima incidente sobre investimentos de renda fixa, de 15%, para tornar a rentabilidade comparável a outros investimentos em que há incidência de tributação.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia de acontecimento.

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

DOCUMENTOS

REGULAMENTO VIGENTE

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2021



Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, N° 4055
Ed. Helbor Lead Office Faria Lima, Conj.
1105
Itaim - São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, N° 325
Ed. Trend Office Home, 12° andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500



 @tgar11
 ri@tgcore.com.br
 tgar11.com.br
 tgcore.com.br
 [Youtube/TrinusCo](#)