

# TGAR11



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

FEVEREIRO - 2024



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 12

Cotas Emitidas: 19.160.622

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: Até o 10º dia útil

Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota

## OBJETIVO DO FUNDO

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

## DESCRIÇÃO

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

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

Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência.

Para maiores informações, acesse o site do Fundo: [www.tgar11.com.br](http://www.tgar11.com.br).

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## RESUMO DO MÊS

### Resultados de Fevereiro

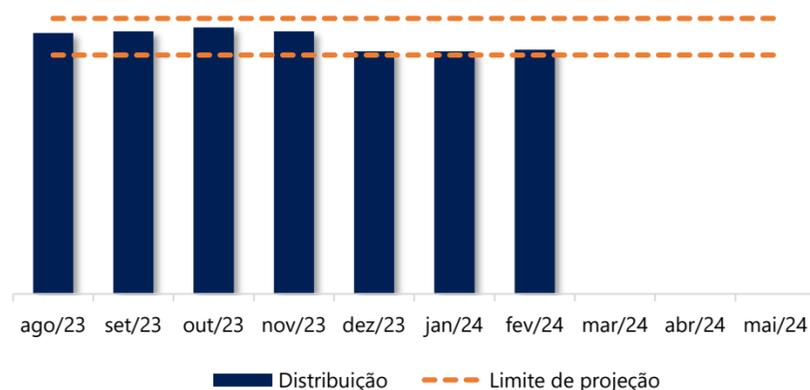
Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,33 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,06%, ou, em termos anualizados, de 13,54%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,53 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,54%.

Em relação às movimentações, em fevereiro, foram adquiridas 11 operações de crédito, no valor total de R\$ 54,86 milhões (veja a seção "Monitoramento de Ativos" para mais detalhes).

Ainda neste mês, o Fundo ultrapassou a marca de 150 mil cotistas, representando um crescimento de 58,22% frente ao mesmo período do ano anterior, e sendo um marco histórico para o TGAR11. A Gestão agradece a confiança de todos, e reitera o compromisso de sempre entregar o melhor trabalho.

### 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)

1,33

Dividend Yield (DY) | mês

1,06%

DY mês anualizado 13,54%

DY | últimos 12 meses

14,54%

Valor de Mercado (R\$)

2,39 BI

Cota de fechamento: R\$ 124,98

Patrimônio Líquido (R\$)

2,32 BI

Cota patrimonial: R\$ 120,85

Quantidade de Ativos

182

23 estados e 102 municípios

Número de Cotistas

156.992

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

8,26 MM

Retorno Total no Mês\*

2,08%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

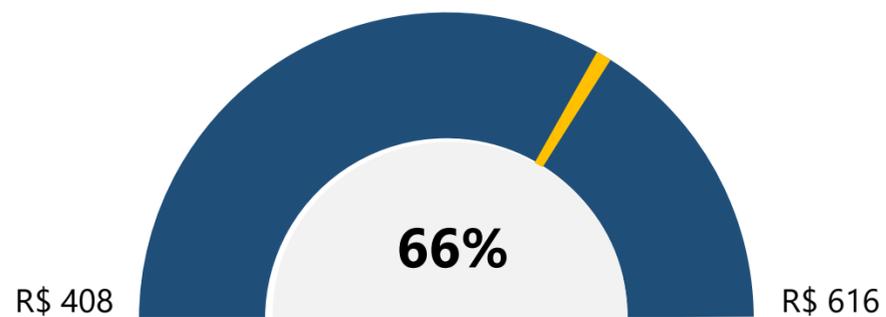
RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## RESUMO DO MÊS

### 12ª Oferta – TG Ativo Real

Até o fechamento de fevereiro, a gestão havia alocado 66,13% do montante captado na 12ª Oferta, o que, em termos monetários, representa R\$ 408 milhões. Conforme divulgado no material da Oferta, a estimativa é que o recurso seja integralmente alocado em até 6 meses, tendo como foco ativos de crédito e *equity*.

#### Alocação de Recursos (R\$ milhão)





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

No mês de fevereiro, as discussões acerca da condução da política monetária nas principais economias globais permaneceram em destaque. Nos Estados Unidos, os dados de inflação embasaram a postura mais cautelosa do Federal Reserve (FED), Banco Central norte-americano, evidenciando a persistência da inflação americana acima do centro da meta de 2,00% no acumulado de 12 meses. O índice registrado em fevereiro se manteve em 3,20%, situando-se há 8 meses no intervalo entre 3,10% e 3,70%. Atualmente o mercado espera o primeiro corte de juros em junho. Na Europa, Joachim Nagel, dirigente do Banco Central Europeu (BCE) e presidente do Banco Central alemão, ressaltou que a perspectiva inflacionária na zona do euro ainda não está clara o suficiente para justificar o início do ciclo de cortes de juros, com o mercado prevendo uma possível redução no início do segundo semestre. Na China, o governo continuou a implementar medidas de estímulo econômico, especialmente diante das dificuldades enfrentadas pelo setor imobiliário. Nesse sentido, o Banco Central chinês optou por reduzir a taxa de referência para empréstimos de 5 anos de 4,20% para 3,95% ao ano, o menor valor histórico.

Consequentemente, o mercado global continuou a ajustar as expectativas ao discurso do FED, conforme mencionado no relatório de janeiro, o que se refletiu em um leve aumento na Treasury de 10 anos durante o mês. Com os investidores estrangeiros menos propensos a assumir riscos, os mercados emergentes sofreram significativas saídas de capital e, no Brasil, o fluxo negativo foi de R\$ 9,5 bilhões no mês e de R\$ 17,4 bilhões nos dois primeiros meses do ano. No entanto, essa saída de capital foi compensada pelo otimismo dos investidores locais, que conseguiram

manter o Ibovespa em território positivo, com um retorno de 0,99% no mês, enquanto o IFIX registrou um aumento de 0,79%.

No contexto nacional, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de fevereiro registrou uma variação de 0,83%, ficando acima das expectativas e exatamente no limite superior da meta definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), cujo centro é 3,00% no acumulado de 12 meses e o limite superior é de 4,50%. Do lado da atividade econômica, neste mês houve a divulgação do PIB nacional referente ao 4T23, o qual fechou o ano com um crescimento anual de 2,90%, ligeiramente abaixo das expectativas de mercado de 3,00%. O resultado foi impulsionado pelo sólido desempenho do setor agropecuário no primeiro semestre do ano, que, apesar da desaceleração causada pelo El Niño no segundo semestre, encerrou o ano com crescimento de 15,10%. Em complemento, o Índice de Atividade Econômica do Banco Central (IBC-Br) em janeiro, considerado uma prévia do PIB, também foi positivo, avançando 0,60% e superando as expectativas do mercado que esperava uma alta de 0,26%. Outro resultado bastante positivo no mês foi a balança comercial, que registrou superavit de US\$ 5,4 bilhões, sendo recorde para o mês de fevereiro e representando alta de 111,80% em comparação com o mesmo período de 2023. No acumulado do ano, o superavit é de US\$ 11,9 bilhões, ante US\$ 4,9 bilhões no mesmo período do ano anterior. Por fim, a taxa de desemprego também apresentou leitura positiva, recuando a 7,60% em janeiro, o menor patamar desde o final de 2014.

No campo fiscal, a arrecadação de janeiro, divulgada em fevereiro, surpreendeu positivamente. O volume

de arrecadação das receitas federais atingiu R\$ 280,6 bilhões, um crescimento de 11,50% em relação ao mesmo período de 2023, representando o maior valor para o mês de janeiro desde o início da série histórica. Para o mês de fevereiro, a expectativa é de mais uma boa leitura. Apesar desse cenário mais benigno para as contas fiscais, o mercado continua projetando um déficit nas contas públicas para 2024 e já espera uma revisão na meta de déficit zero por parte do governo nos próximos meses.

Com uma inflação controlada, atividade econômica forte e indícios de cortes de juros de forma generalizada globalmente em 2024, o Brasil está preparado para um ano promissor. O país tem mostrado resiliência, com investidores locais sustentando o mercado acionário nacional mesmo em um momento de saída dos estrangeiros. Os indicadores internos, incluindo o crescimento do PIB, a redução do desemprego e recordes na arrecadação fiscal, apesar de um cenário ainda incerto, fornecem uma base sólida para o otimismo.

Como evento subsequente, em março a maioria das incorporadoras listadas em bolsa divulgou seus resultados e, de maneira geral, apresentaram desempenhos positivos. Os dados do setor divulgados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) destacaram a resiliência do segmento, que apresentou crescimento de 23 % no volume financeiro de vendas, apesar de um aumento de apenas 2% na quantidade de unidades vendidas. Isso resultou em um aumento de, aproximadamente, 20% no preço médio por unidade vendida em comparação com o mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o volume de vendas superou os lançamentos, fator que contribuiu para a redução dos estoques, aumento do preço médio das



**TGAR11**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

unidades, e, dessa forma, preparou o terreno para uma nova safra de lançamentos em 2024, cuja demanda é cada vez mais impulsionada pela redução dos juros e melhora na acessibilidade ao crédito.

No segmento de baixa renda, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), financiado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), recentemente teve seu orçamento destinado à habitação aumentado e alcançou R\$ 105 bilhões. Além disso, outras medidas foram implementadas, ou estão em vias de serem efetivadas, a fim de incentivar o setor, como: (i) o aumento do prazo máximo e do teto do financiamento, sendo alterados para, respectivamente, 35 anos e R\$ 350 mil; (ii) a utilização do FGTS futuro como parte da capacidade de pagamento do comprador; (iii) a redução das alíquotas de impostos para as faixas mais baixas do programa, entre outras iniciativas. Essas medidas visam incentivar tanto a oferta quanto a demanda de unidades imobiliárias voltadas para a baixa renda. Uma consequência disso é o aumento nos preços das unidades, melhora nas margens, expansão nas métricas de lucratividade e aumento na geração de caixa das incorporadoras. Adicionalmente, programas regionais como o Pode Entrar e o Casa Paulista, ambos em São Paulo, estão impulsionando ainda mais a demanda nessa região, criando uma expectativa positiva para o setor em 2024.

Com as medidas implementadas e o cenário econômico mais favorável, estamos confiantes de que o setor imobiliário continuará a se fortalecer, contribuindo para o crescimento econômico do país.

Mais uma vez, agradecemos a confiança de todos os investidores.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



# TGAR IN LOCO

## HORIZONTE FLAMBOYANT



O Horizonte Flamboyant, é um empreendimento de alto padrão situado em uma das regiões mais nobres da cidade de Goiânia (GO). O empreendimento se destaca por sua localização privilegiada (com vista para o Parque Flamboyant), sendo próximo a grandes estabelecimentos de conveniência (Carrefour, Pão de Açúcar, shopping Flamboyant), restaurantes e locais de lazer.

A incorporação encontra-se em um terreno de 3.794,60m<sup>2</sup> e possui 50.830,58 m<sup>2</sup> de área total construída. O prédio possui 152 unidades, resultando em um VGV total de R\$ 203 milhões.

O empreendimento foi lançado no segundo trimestre de 2018 e integralizado pelo fundo em meados de dezembro do mesmo ano. Atualmente, o empreendimento está com 100% das obras executadas e 91% das unidades comercializadas.

### Informações Gerais

TIR (a.a.)

39%

VGV Total (R\$)

203 MM

Unidades

152

Área Total m<sup>2</sup>

50.830

Vendas

91%

Obras

100%



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

### Loteamento

Em fevereiro foram comercializadas 177 unidades, o que resultou em R\$ 27,14 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Vila Carnaúba, com 4 vendas, resultando em R\$ 6,63 milhões de VGV vendido; (ii) Pérola do Tapájos, com 18 vendas, resultando em R\$ 1,97 milhão de VGV vendido; (iii) Parque Jardins, com 21 vendas, resultando em R\$ 1,53 milhão de VGV vendido; (iii) Residencial Jardim Europa, com 15 vendas, resultando em R\$ 1,27 milhão de VGV vendido; (iv) Quinta da Boa Vista, com 10 vendas, resultando em R\$ 1,02 milhão de VGV vendido; (v) Jardim Walnyza, com 12 vendas, resultando em R\$ 943 mil de VGV vendido.

### Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 64 unidades, o que resultou em R\$ 7,14 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Alvorá Villágio, com 15 vendas, totalizando R\$ 1,51 milhão de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 87 unidades, resultando em R\$ 5,24 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho

adveio do empreendimento Luar de Canaã, com 18 unidades comercializadas, resultando em R\$ 840 mil de VGV vendido.

### Incorporação

No consolidado mensal foram comercializadas 78 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 27,33 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Max Cidade, com 24 vendas, resultando em R\$ 5,80 milhões de VGV vendido; (ii) Le Jardã, com 6 vendas, resultando em R\$ 3,30 milhões de VGV vendido; (iii) Max Serra Dourada, com 13 vendas, resultando em R\$ 3,09 milhões de VGV vendido; (iv) Max Ipê, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,22 milhões de VGV vendido; e (v) Parque dos Ingleses Liverpool, com 5 vendas, resultando em R\$ 2,19 milhões de VGV vendido.

### Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 240 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 8,12 milhões de VGV vendido.

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

### Crédito

Conforme mencionado no início deste relatório, no mês, foram adquiridas 11 operações de crédito no valor de R\$ 54,86 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,21% a.a. Adiante segue

detalhamento dos ativos.

R\$ 24,97 milhões do CRI New York, sendo R\$ 15,61 milhões referentes às Séries Seniores 295<sup>a</sup>, 296<sup>a</sup> e 299<sup>a</sup> com remuneração de IPCA + 10,00% a.a., e R\$ 9,35 milhões referentes às Séries Subordinadas 300<sup>a</sup> e 302<sup>a</sup> com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término de obras do empreendimento New York Residence, incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). O empreendimento é composto por 114 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 174,28 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária das quotas; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 5,81 milhões do CRI Massangano 1<sup>a</sup> Série Única, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras do empreendimento Residencial Massangano, loteamento localizado na cidade de Petrolina (PE). O empreendimento é composto por 2.409 unidades e possui um VGV estimado de R\$ 90,56 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 2,51 milhões do CRI Vangarden 2<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras da incorporação vertical denominada Vangarden Living, localizada em Uberlândia (MG). O empreendimento é composto por 88 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 65,88 milhões. Como garantia,



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

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

R\$ 1,40 milhão do CRI Gran Paradiso 5ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada com o objetivo de financiar as obras do empreendimento Gran Paradiso Resort, multipropriedade localizada na cidade de Campos do Jordão (SP). O projeto é composto por 3.718 unidades e possui um VGV de R\$ 263,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fundo de obras; e (v) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 450 mil do CRI Green Life 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Green Life Residence, incorporação vertical localizada na cidade de Santo Amaro da Imperatriz (SC). O empreendimento é composto por

144 unidades e possui um VGV de R\$ 40,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 170 mil do CRI Green Park 2ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Green Park, loteamento localizado na cidade de Bacabal (MA). O empreendimento é composto por 1.261 lotes e possui um VGV de R\$ 57,77 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) coobrigação; (iii) alienação fiduciária de quotas; e (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 454 mil do CRI Moov 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Moov Smart Home, incorporação vertical localizada na cidade de Cuiabá (MT). O empreendimento é composto por 84 unidades e possui um VGV de R\$ 36,95 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 5,30 milhões do CRI Torre Lumiar 6ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68%. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do Edifício Torre Lumiar, incorporação vertical localizada na cidade de Belém (PA). O empreendimento é composto por 160 unidades e possui um VGV de R\$ 101,58 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de

obras.

R\$ 12,00 milhões do CRI Morada do Lago 1ª Série Única, com remuneração de IPCA + 13,75%. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras do Condomínio Morada do Lago, localizado na cidade de Aracaju (SE). O empreendimento é composto por 150 unidades e possui um VGV de R\$ 101,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de ações; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) fiança; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 800 mil do CRI Buena Vista 448ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,68%. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Villagio Buena Vista, incorporação vertical localizada em Catalão (GO). O empreendimento é composto por 61 unidades e possui um VGV de R\$ 28,13 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

Como atualização a respeito do CRI GVI 575ª e 576ª Séries Seniores, no dia 20 de fevereiro ocorreu a Assembleia Geral de Titulares do CRI para deliberação sobre propostas de reestruturação da operação. Dentre as pautas, estavam: (i) nova carência de um ano para amortizações e alongamento de prazo da operação; (ii) alteração da remuneração do CRI de IPCA + 9,50 a.a. para IPCA + 7,00% a.a. para a classe sênior e de IPCA + 14,50% a.a. para IPCA + 12,00% a.a. para a classe subordinada; e (iii) alteração do agente fiduciário e custodiante da Oliveira Trust para a Reag.



**TGAR11**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

Importante destacar que a representatividade da Gestora no CRI em relação ao volume total da emissão é baixa, o que resulta em pouca influência na tomada de decisões. Mesmo discordando das pautas discutidas na última assembleia, não obtivemos êxito em reprová-las.

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 posição. 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 196% e LTV de 54%, indicando que, apesar dos problemas jurídicos e financeiros envolvendo o grupo Gramado Parks, o empreendimento continua apresentando uma carteira robusta e boa margem de garantias. Além disso, atualmente o TG Ativo Real possui exposição de apenas 0,17% 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 97% 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.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 2,08% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,33 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,06%, ou 13,54% em termos anualizados.

### Histórico da Cota e Valor de Mercado

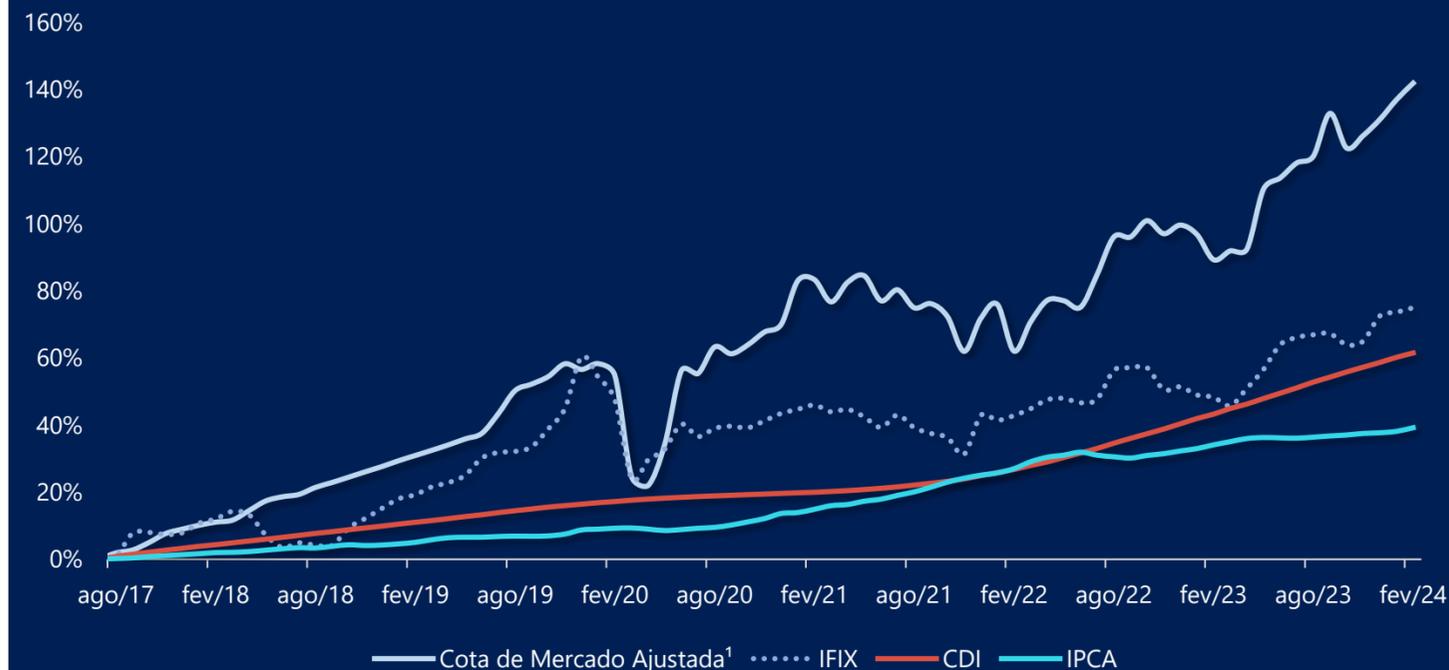
| Mês    | Cota Fechamento | Valor de Mercado     | Cota Patrimonial | Valor Patrimonial    |
|--------|-----------------|----------------------|------------------|----------------------|
| mar/23 | R\$ 113,45      | R\$ 1.563.851.566,26 | R\$ 123,09       | R\$ 1.696.716.174,78 |
| abr/23 | R\$ 112,40      | R\$ 1.549.377.840,88 | R\$ 121,69       | R\$ 1.677.423.250,22 |
| mai/23 | R\$ 121,38      | R\$ 1.673.162.654,14 | R\$ 120,41       | R\$ 1.659.847.157,62 |
| jun/23 | R\$ 121,71      | R\$ 1.677.711.539,26 | R\$ 119,48       | R\$ 1.647.016.644,13 |
| jul/23 | R\$ 122,86      | R\$ 1.693.563.714,68 | R\$ 118,03       | R\$ 1.626.948.102,10 |
| ago/23 | R\$ 122,57      | R\$ 1.689.566.209,58 | R\$ 116,34       | R\$ 1.603.707.468,82 |
| set/23 | R\$ 128,19      | R\$ 1.767.035.101,62 | R\$ 114,63       | R\$ 1.580.078.952,49 |
| out/23 | R\$ 120,34      | R\$ 1.658.826.773,77 | R\$ 112,93       | R\$ 1.556.741.990,59 |
| nov/23 | R\$ 120,89      | R\$ 1.666.408.248,97 | R\$ 111,49       | R\$ 1.536.775.352,97 |
| dez/23 | R\$ 122,00      | R\$ 2.337.595.928,37 | R\$ 123,42       | R\$ 2.364.894.746,54 |
| jan/24 | R\$ 123,75      | R\$ 2.371.127.017,51 | R\$ 122,20       | R\$ 2.341.375.171,63 |
| fev/24 | R\$ 124,98      | R\$ 2.394.694.583,01 | R\$ 120,85       | R\$ 2.315.588.105,88 |

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

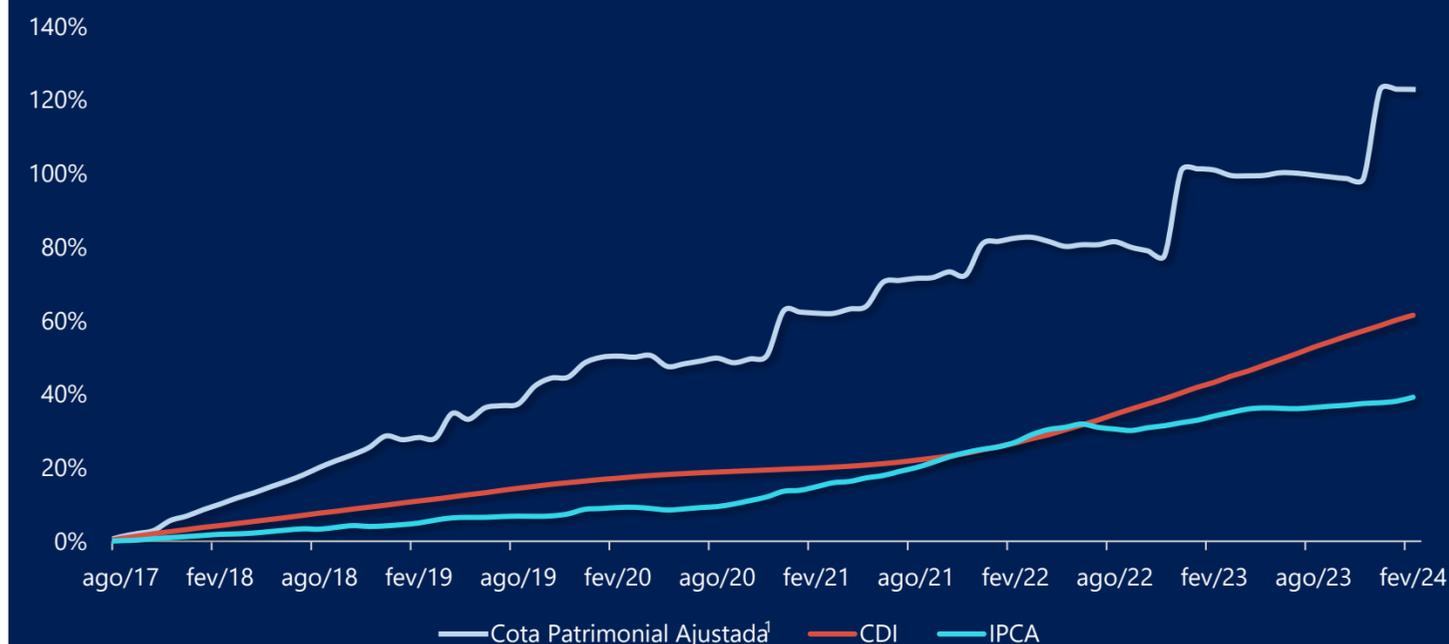
| Retorno | JAN    | FEV    | MAR     | ABR    | MAIO   | JUN    | JUL    | AGO    | SET    | OUT    | NOV    | DEZ    | Ano    | Início  |
|---------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 2017    | -      | -      | -       | -      | -      | -      | -      | 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%  | 5,55%  | 1,30%  | 1,48%  | 2,46%  | -1,06% | 22,69% | 54,12%  |
| 2020    | 1,10%  | -2,23% | -19,45% | -2,19% | 10,10% | 16,36% | -0,55% | 5,10%  | -1,24% | 1,65%  | 2,33%  | 1,34%  | 8,57%  | 68,57%  |
| 2021    | 7,67%  | 0,18%  | -3,61%  | 3,31%  | 1,33%  | -4,03% | 1,84%  | -2,97% | 0,70%  | -2,20% | -6,01% | 6,05%  | 1,04%  | 70,33%  |
| 2022    | 2,45%  | -7,92% | 5,38%   | 3,77%  | -0,08% | -1,09% | 5,59%  | 6,04%  | 1,04%  | 2,28%  | -2,02% | 1,30%  | 16,23% | 99,67%  |
| 2023    | -1,41% | -3,82% | 1,39%   | 0,26%  | 9,30%  | 1,41%  | 2,10%  | 0,91%  | 5,81%  | -4,44% | 1,68%  | 2,13%  | 15,58% | 113,03% |
| 2024    | 2,54%  | 2,08%  |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 4,68%  | 142,02% |

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

### Retorno Acumulado – Cota de Mercado



### Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

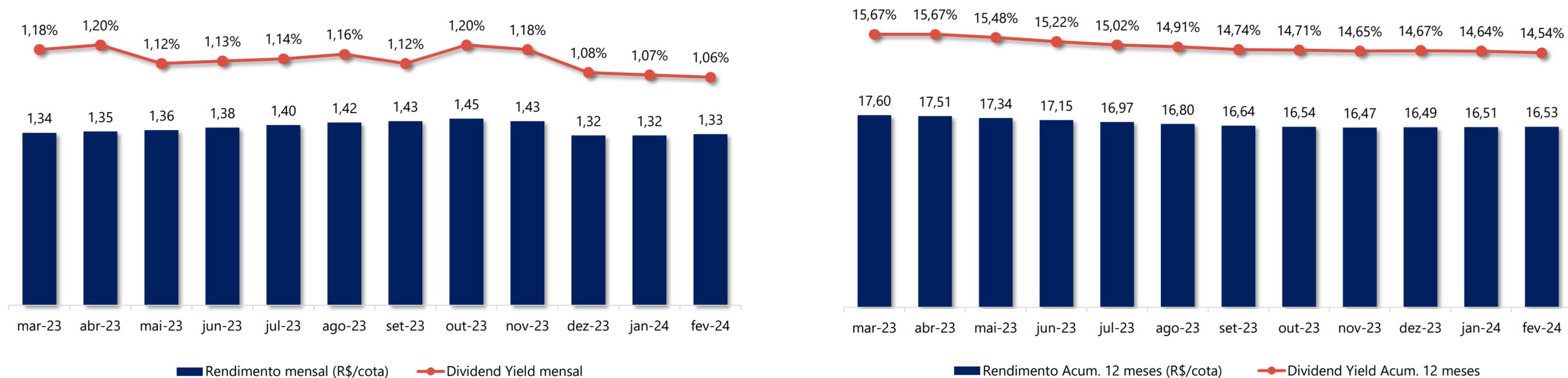
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

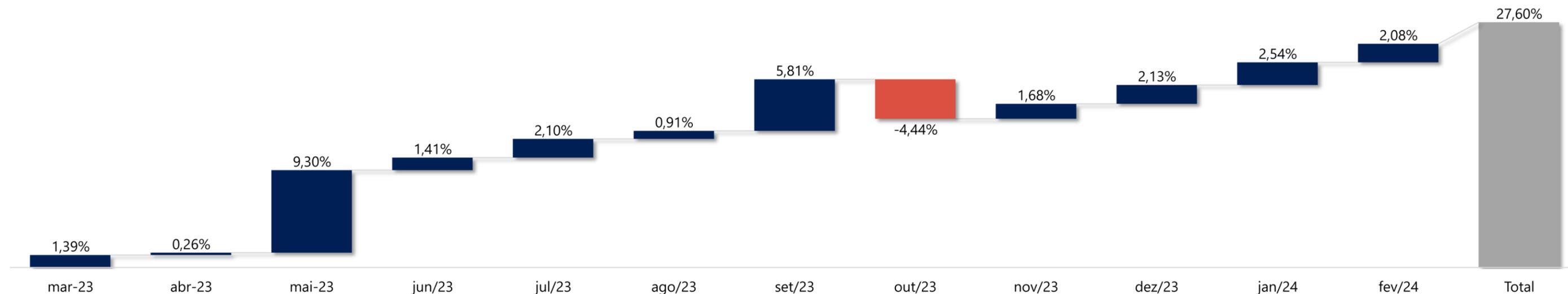
RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# DADOS GERENCIAIS

## Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



## Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses\*



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Liquidez

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 156.992 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 4,71% frente ao mês anterior e um aumento de 58,22% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 156,97 milhões. Vale destacar o volume médio diário negociado, que atingiu R\$ 8,26 milhões, sendo recorde histórico para o Fundo e representando um incremento de 9,56% em comparação com o mês anterior e 133% em relação a fevereiro de 2023.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,89%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,35%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

### Histórico de Negociações das Cotas

| Mês    | Qtd. Cotas | Nº Cotistas | Volume Financeiro | Volume Média diária | Giro (% nº cotas) |
|--------|------------|-------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| mar/23 | 13.784.500 | 102.504     | R\$ 88.536.397    | R\$ 3.849.409       | 5,56%             |
| abr/23 | 13.784.500 | 103.902     | R\$ 81.794.990    | R\$ 4.544.166       | 5,37%             |
| mai/23 | 13.784.500 | 105.339     | R\$ 74.976.742    | R\$ 3.408.034       | 4,65%             |
| jun/23 | 13.784.500 | 106.679     | R\$ 91.412.366    | R\$ 4.352.970       | 5,52%             |
| jul/23 | 13.784.500 | 110.239     | R\$ 89.316.673    | R\$ 4.253.175       | 5,31%             |
| ago/23 | 13.784.500 | 114.873     | R\$ 93.962.023    | R\$ 4.085.305       | 5,57%             |
| set/23 | 13.784.500 | 118.820     | R\$ 85.932.282    | R\$ 4.296.614       | 5,04%             |
| out/23 | 13.784.500 | 121.875     | R\$ 89.326.403    | R\$ 4.253.638       | 5,29%             |
| nov/23 | 13.784.500 | 124.930     | R\$ 105.234.080   | R\$ 5.261.704       | 6,35%             |
| dez/23 | 19.160.622 | 140.200     | R\$ 132.422.559   | R\$ 6.969.608       | 5,80%             |
| jan/24 | 19.160.622 | 149.933     | R\$ 165.897.015   | R\$ 7.540.773       | 7,10%             |
| fev/24 | 19.160.622 | 156.992     | R\$ 156.970.241   | R\$ 8.261.592       | 6,56%             |

### Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



### Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Resultados

Em fevereiro, a classe de Equity foi responsável por 86% das receitas do TG Ativo Real.

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.**

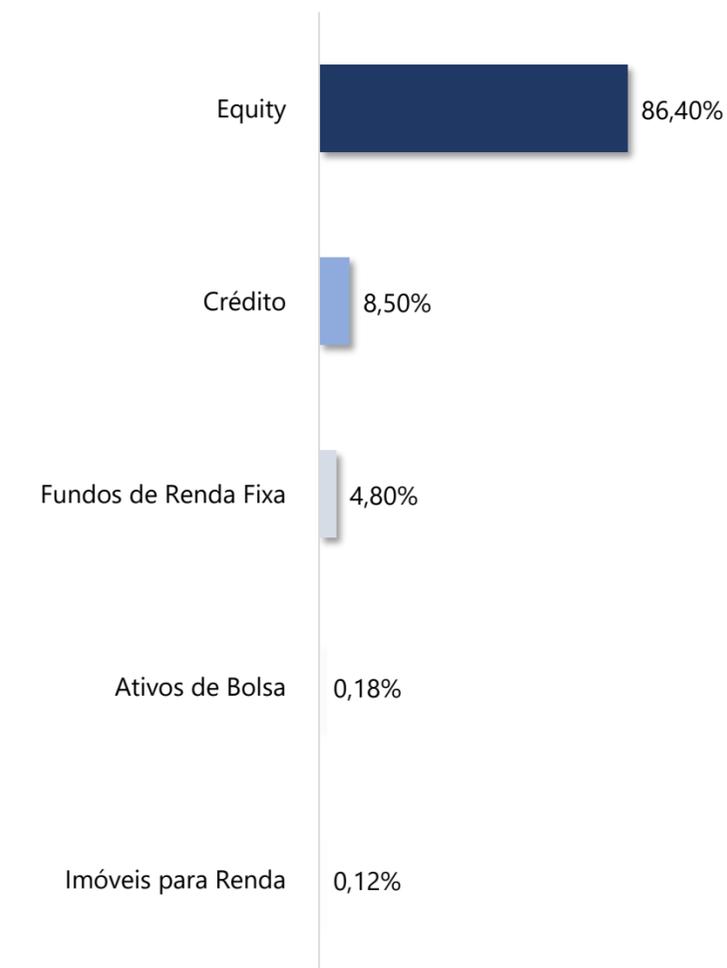
| Demonstrativo de Resultado             | dez/23            | jan/24             | fev/24            | 2023/2             | 2024/1             |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1. Receitas</b>                     | <b>24.004.088</b> | <b>35.164.564</b>  | <b>31.900.139</b> | <b>142.511.926</b> | <b>67.064.703</b>  |
| 1.1 Crédito                            | 1.931.518         | 3.117.049          | 2.711.173         | 2.768.098          | 5.828.321          |
| 1.2 Equity                             | 18.733.108        | 29.252.811         | 27.562.412        | 134.815.663        | 56.815.223         |
| 1.3 Imóveis para Renda                 | 38.850            | 38.850             | 38.860            | 235.059            | 77.710             |
| 1.4 Fundos de Renda Fixa               | 2.921.052         | 2.731.904          | 1.530.079         | 4.174.550          | 4.261.983          |
| 1.5 Ativos de Bolsa                    | 22.522            | 23.851             | 57.616            | 161.520            | 81.467             |
| 1.6 12ª Oferta*                        | 357.038           | -                  | -                 | 357.038            | -                  |
| <b>2. Despesas</b>                     | <b>-1.993.735</b> | <b>-18.628.433</b> | <b>-2.902.008</b> | <b>-13.230.302</b> | <b>-21.530.441</b> |
| 2.1 Taxa de Administração              | -157.789          | -202.078           | -247.403          | -1.007.321         | -449.481           |
| 2.2 Taxa de Gestão                     | -1.624.126        | -1.723.503         | -2.240.023        | -10.598.453        | -3.963.527         |
| 2.3 Taxa de Performance                | -                 | -16.395.136        | -                 | -                  | -16.395.136        |
| 2.4 Outras Taxas/Despesas <sup>1</sup> | -211.821          | -307.716           | -414.582          | -1.624.527         | -722.298           |
| <b>3. Resultado – Caixa</b>            | <b>22.010.352</b> | <b>16.536.131</b>  | <b>28.998.131</b> | <b>129.281.625</b> | <b>45.534.262</b>  |
| 3.1 Resultado Caixa por Cota           | 1,15              | 0,86               | 1,51              | 8,93               | 2,38               |
| <b>4. Rendimento Distribuído</b>       | <b>25.292.022</b> | <b>25.292.022</b>  | <b>25.483.628</b> | <b>123.575.509</b> | <b>50.775.649</b>  |
| 4.1 Distribuição por Cota              | 1,32              | 1,32               | 1,33              | 8,45               | 2,65               |
| 4.2 Distribuição Recibos 12º Oferta    | -                 | -                  | -                 | 0,69               | -                  |

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

\*Excedente da Taxa de Distribuição Primária.

### Receitas por Tipologia

Considera todas as fontes de receita - fevereiro de 2024



### Detalhamento de Resultados – 2024



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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# PORTFÓLIO

## Portfólio Consolidado

### Quantidade de Ativos

Total

182

Equity

159

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

Crédito

21

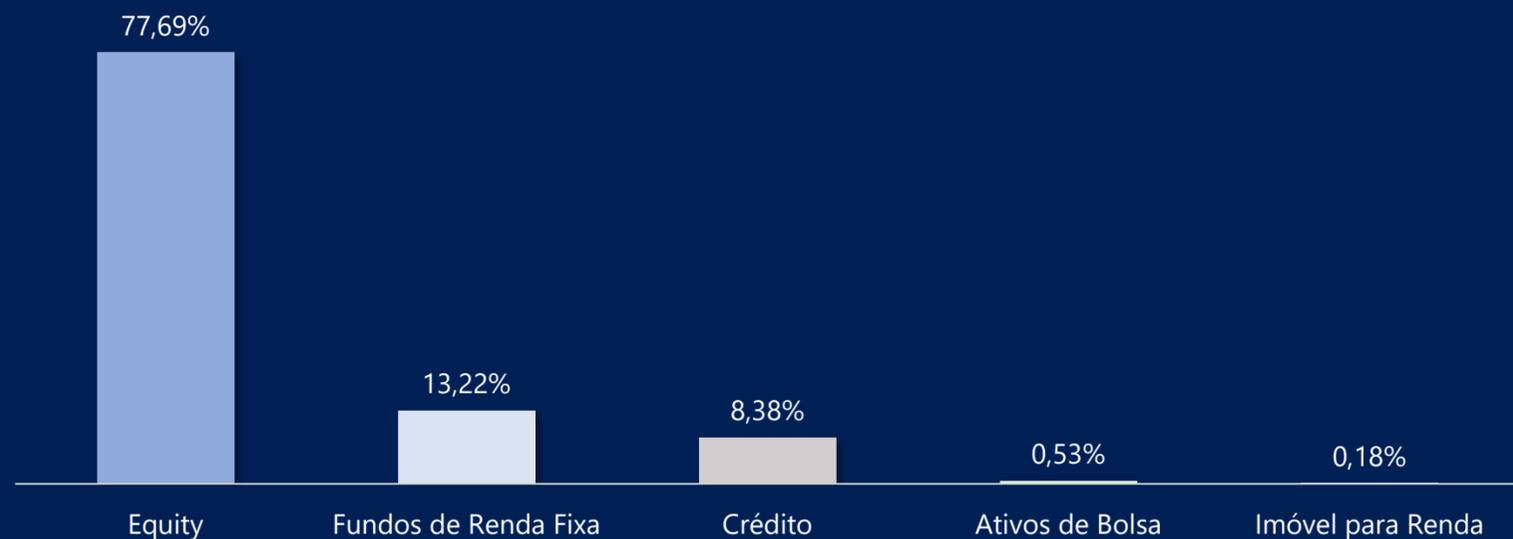
Estratégia Core: 20  
Estratégia Tática: 1

Ativos de Bolsa

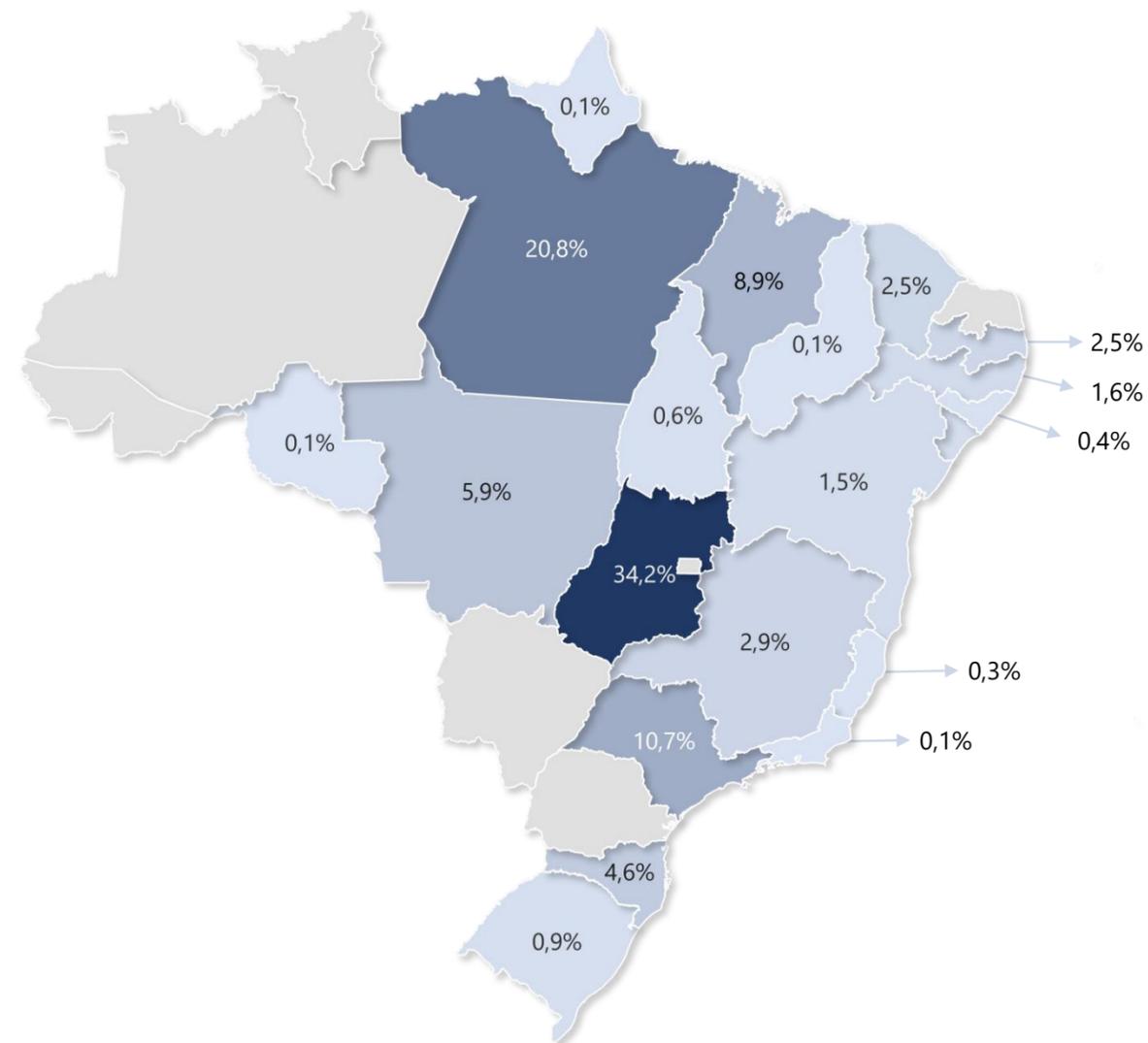
2

FIIs: 1  
Ações: 1

### Distribuição do PL por Classe de Ativos



### Diversificação Geográfica (% do PL)





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

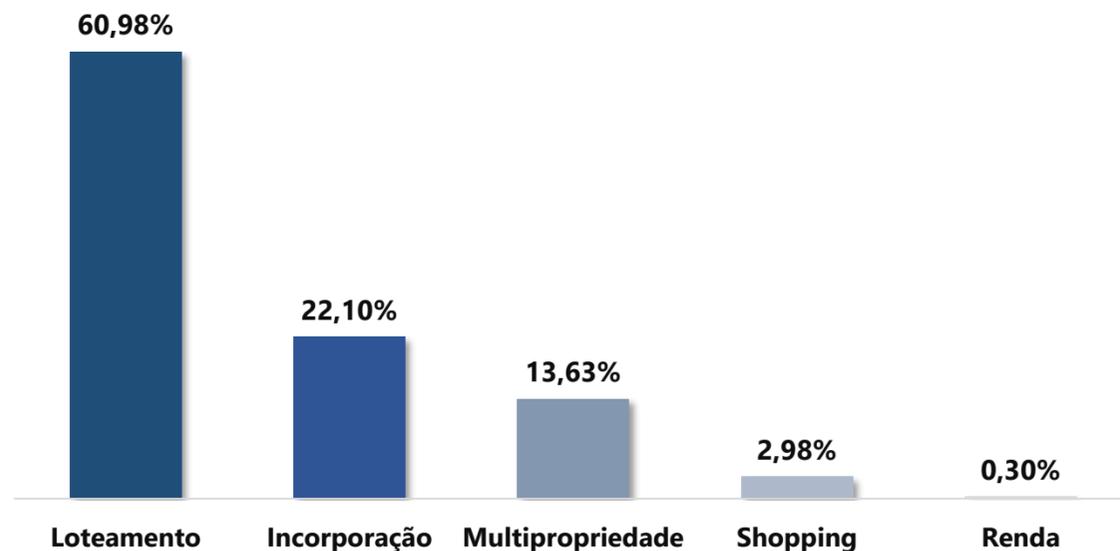
GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



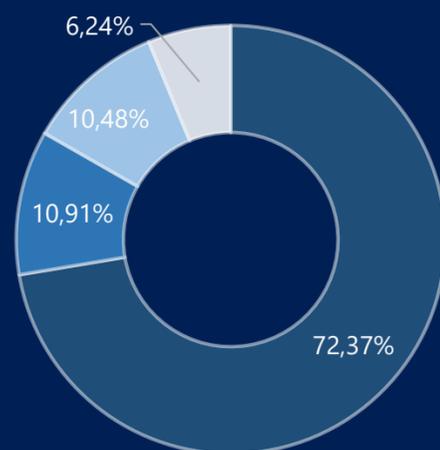
### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity



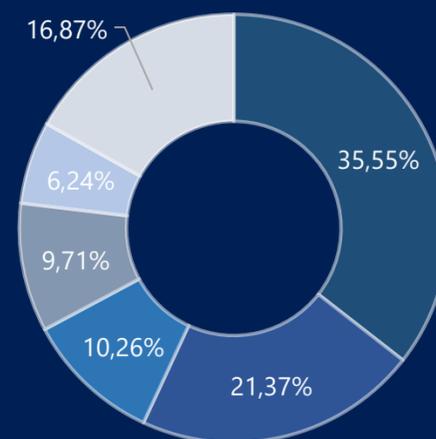
| Tipologia        | TIR Real (a.m.) | TIR Real (a.a.) | Resultado Esperado (R\$) | Obras | Vendas |
|------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-------|--------|
| Loteamento       | 1,32%           | 16,84%          | 1.745.389.101            | 95%   | 79%    |
| Incorporação     | 1,17%           | 14,93%          | 257.348.281              | 65%   | 51%    |
| Multipropriedade | 1,52%           | 19,83%          | 241.122.203              | 60%   | 67%    |
| Shopping         | 1,19%           | 15,25%          | 24.615.256               | 100%  | n/a    |

### Distribuição da carteira de Equity

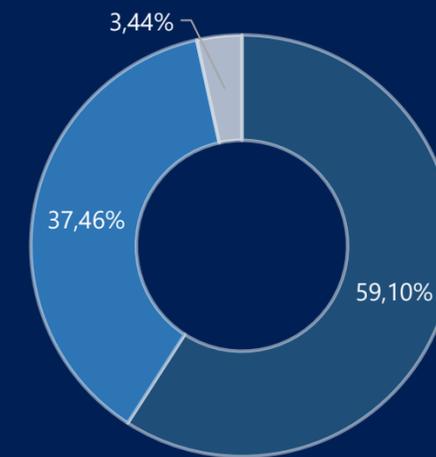
#### Segmentação da Estratégia de Loteamento



#### Por Estado



#### Por Fase



■ Loteamento Aberto ■ Cipasa ■ Condomínio Fechado ■ Nova Colorado

■ GO ■ PA ■ SP ■ MA ■ MT ■ OUTROS

■ Lançados em Desenvolvimento ■ Lançados Entregues ■ Landbank



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

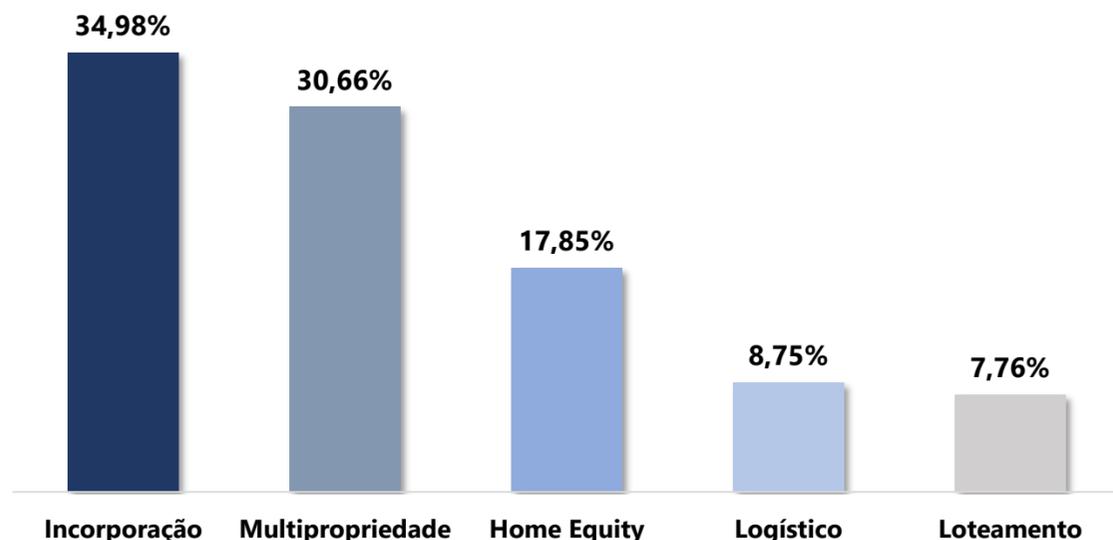
GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

#### Taxa Real Média de Juros

11,62% a.a.  
+ inflação

#### Razão de Fluxo Mensal

196%

#### Razão de Saldo Devedor

176%

#### LTV

50%

#### Duration (anos)

2,72

#### Obras

71%

#### Vendas

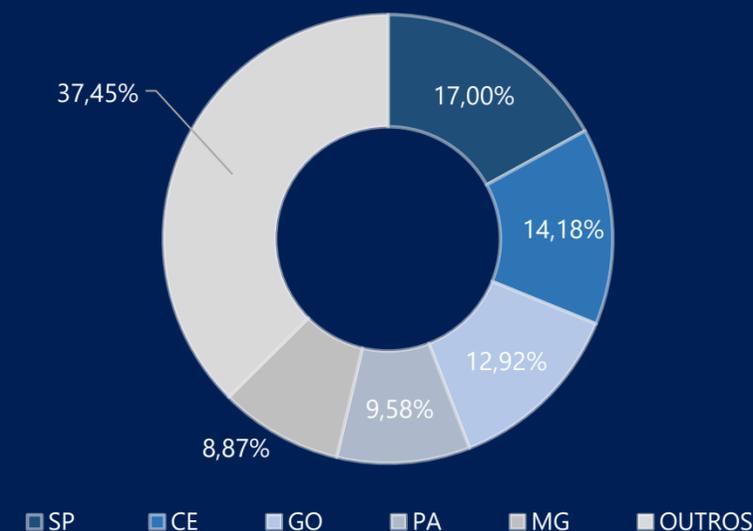
78%

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

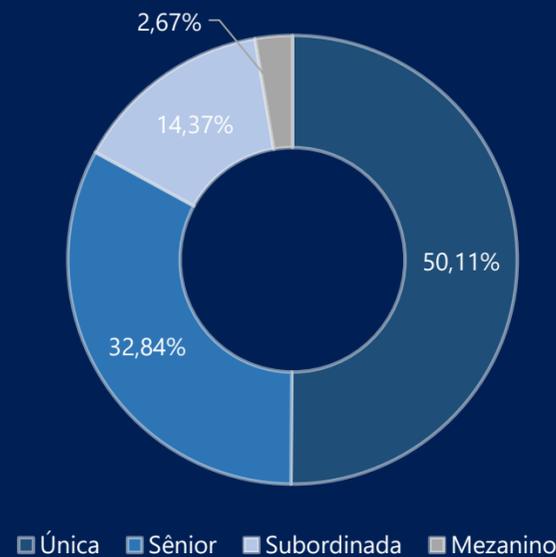
<sup>1</sup>Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

#### Por Localização



#### Por Classe



#### Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

| Nº | Ativo           | Localização               | UF          | Segmento         | Sec.      | Index. | Taxa Real de Juros | Subordinação | % PL   | Valor de Mercado (R\$) | RFM  | RSD  | LTV | Duration | % Vendas | % Obras |
|----|-----------------|---------------------------|-------------|------------------|-----------|--------|--------------------|--------------|--------|------------------------|------|------|-----|----------|----------|---------|
| 1  | Gran Paradiso   | Campos do Jordão          | SP          | Multipropriedade | Virgo     | IPCA   | 13,00%             | Única        | 1,82%  | 42.105.284             | 239% | 134% | 59% | 3,36     | 49%      | 76%     |
| 2  | Blue III        | Pulverizado               | Pulverizado | Home Equity      | Travessia | IPCA   | 10,00%             | Sênior       | 1,62%  | 37.594.077             | n/a  | n/a  | 44% | 3,26     | n/a      | n/a     |
| 3  | Vangarden       | Uberlândia                | MG          | Incorporação     | True      | IPCA   | 12,68%             | Única        | 0,95%  | 21.965.162             | n/a  | 140% | 34% | 2,67     | 76%      | 56%     |
| 4  | Aspam           | Goiânia                   | GO          | Logístico        | Virgo     | IPCA   | 12,68%             | Única        | 0,94%  | 21.671.171             | 139% | 174% | 54% | 3,54     | n/a      | 100%    |
| 5  | Salinas         | Salinas                   | PA          | Multipropriedade | Opea      | IPCA   | 10,00%             | Subordinada  | 0,80%  | 18.415.407             | n/a  | 169% | 57% | 1,69     | 82%      | 100%    |
| 6  | New York        | Fortaleza                 | CE          | Incorporação     | Habitasec | IPCA   | 10,00%             | Sênior       | 0,77%  | 17.933.062             | n/a  | 248% | 26% | 0,87     | 57%      | 79%     |
| 7  | New York        | Fortaleza                 | CE          | Incorporação     | Habitasec | IPCA   | 13,00%             | Subordinada  | 0,74%  | 17.178.002             | n/a  | 118% | 52% | 0,86     | 57%      | 79%     |
| 8  | Solar Pedra     | Penha                     | SC          | Multipropriedade | Fortesec  | IPCA   | 10,00%             | Sênior       | 0,50%  | 11.558.201             | 201% | 413% | 23% | 1,59     | 90%      | 100%    |
| 9  | Morada do Lago  | Aracaju                   | SE          | Incorporação     | Virgo     | IPCA   | 13,75%             | Única        | 0,45%  | 10.480.421             | n/a  | 143% | 70% | 3,10     | 100%     | 13%     |
| 10 | Pinheiros       | Aparecida de Goiânia      | GO          | Loteamento       | Virgo     | IPCA   | 9,00%              | Sênior       | 0,41%  | 9.533.585              | 156% | 269% | 39% | 3,94     | 99%      | n/a     |
| 11 | Massangano      | Petrolina                 | PE          | Loteamento       | Virgo     | IPCA   | 12,68%             | Única        | 0,35%  | 8.011.904              | 167% | 136% | 49% | 4,84     | 85%      | 95%     |
| 12 | Yes             | Jundiá                    | SP          | Incorporação     | Virgo     | IPCA   | 12,68%             | Única        | 0,30%  | 6.865.989              | n/a  | 151% | 68% | 2,79     | 85%      | 81%     |
| 13 | Blue IV         | Pulverizado               | Pulverizado | Home Equity      | Bari      | IPCA   | 12,00%             | Mezanino     | 0,29%  | 6.618.289              | n/a  | n/a  | 44% | 3,16     | n/a      | n/a     |
| 14 | Torre Lumiar    | Belém                     | PA          | Incorporação     | Virgo     | IPCA   | 12,68%             | Única        | 0,23%  | 5.302.130              | n/a  | 155% | 34% | 2,84     | 63%      | 68%     |
| 15 | GVI             | Gramado                   | RS          | Multipropriedade | Fortesec  | IPCA   | 7,00%              | Sênior       | 0,17%  | 3.843.468              | n/a  | 196% | 54% | 1,90     | 97%      | 100%    |
| 16 | Torres de Paris | Nova Mutum                | MT          | Incorporação     | True      | IPCA   | 12,68%             | Única        | 0,15%  | 3.551.781              | n/a  | 139% | 63% | 2,66     | 82%      | 54%     |
| 17 | Green Life      | Santo Amaro da Imperatriz | SC          | Incorporação     | Virgo     | IPCA   | 12,68%             | Única        | 0,07%  | 1.516.789              | n/a  | 147% | 63% | 1,77     | 46%      | 47%     |
| 18 | Moov            | Cuiabá                    | MT          | Incorporação     | Habitasec | IPCA   | 12,68%             | Única        | 0,04%  | 1.037.097              | n/a  | 164% | 60% | 3,32     | 83%      | 48%     |
| 19 | Buena Vista     | Catalão                   | GO          | Incorporação     | Virgo     | IPCA   | 12,68%             | Única        | 0,03%  | 800.483                | n/a  | 175% | 51% | 2,67     | 84%      | 97%     |
| 20 | Green Park      | Bacabal                   | MA          | Loteamento       | Virgo     | IPCA   | 12,00%             | Única        | 0,03%  | 784.946                | 163% | 132% | 53% | 4,20     | 85%      | 100%    |
|    |                 | Total                     | -           | -                | -         | -      | 11,62%             | -            | 10,66% | 246.767.246            | 196% | 176% | 50% | 2,72     | 71%      | 78%     |

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

| Nº | Ativo     | Localização | UF          | Segmento   | Sec.     | Index. | Taxa Real de Juros | Subordinação | % PL  | Valor de Mercado (R\$) | RFM  | RSD  | LTV | Duration | % Vendas | % Obras |
|----|-----------|-------------|-------------|------------|----------|--------|--------------------|--------------|-------|------------------------|------|------|-----|----------|----------|---------|
| 21 | Grupo Cem | Pulverizado | Pulverizado | Loteamento | Fortesec | IPCA   | 7,50%              | Sênior       | 0,04% | 875.126                | 179% | 177% | 41% | 2,53     | 96%      | 100%    |
|    |           | Total       | -           | -          | -        | -      | 7,50%              | -            | 0,04% | 875.126                | 179% | 177% | 41% | 2,53     | 96%      | 100%    |



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – LOTEAMENTO

| Nº | Empreendimento                      | Localização    | UF          | % PL  | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|----|-------------------------------------|----------------|-------------|-------|------------|----------|-------|
| 22 | Residencial Jardim Europa           | Formosa        | GO          | 5,02% | 1,29%      | 99%      | 98%   |
| 23 | Pérola do Tapajós                   | Itaituba       | PA          | 3,68% | 1,70%      | 86%      | 100%  |
| 24 | Residencial Setor Solange           | Trindade       | GO          | 3,58% | 0,85%      | 46%      | 94%   |
| 25 | Residencial Cidade Nova I           | Davinópolis    | MA          | 2,93% | 1,04%      | 87%      | 100%  |
| 26 | Residencial Cidade Nova II          | Davinópolis    | MA          | 2,40% | 0,99%      | 70%      | 100%  |
| 27 | Cidade Viva Campo Verde             | Campo Verde    | MT          | 2,23% | 1,52%      | 96%      | 100%  |
| 28 | Residencial Park Jardins            | Açailândia     | MA          | 2,18% | 0,75%      | 66%      | 70%   |
| 29 | Terras Alpha                        | Senador Canedo | GO          | 1,21% | 1,32%      | 71%      | 100%  |
| 30 | Alvorá (Paraupebas/Villagio)        | Parauapebas    | PA          | 1,14% | 2,59%      | 72%      | 100%  |
| 31 | Benjamim Parque da Mata             | Hidrolândia    | GO          | 1,11% | 1,03%      | 80%      | 93%   |
| 32 | Parque Ecológico Nunes Neto         | Frutal         | MG          | 1,04% | 0,78%      | 29%      | 61%   |
| 33 | Residencial Benjamin                | Hidrolândia    | GO          | 0,97% | 1,05%      | 94%      | 88%   |
| 34 | Jardim Tropical                     | Alto Taquari   | MT          | 0,90% | 1,54%      | 99%      | 100%  |
| 35 | Residencial Jardim Scala            | Trindade       | GO          | 0,83% | 0,71%      | 93%      | 100%  |
| 36 | Loteamento Bandeirantes             | Curionópolis   | PA          | 0,80% | 1,84%      | 92%      | 100%  |
| 37 | Vila Aurora                         | Várzea Grande  | MT          | 0,69% | 0,98%      | 54%      | 47%   |
| 38 | Residencial Laguna                  | Trindade       | GO          | 0,64% | 1,32%      | 93%      | 100%  |
| 39 | Vila Carnaúba                       | Cruz           | CE          | 0,64% | 1,34%      | 39%      | 87%   |
| 40 | Jardim dos Ipês                     | Araporã        | MG          | 0,61% | 1,38%      | 51%      | 100%  |
| 41 | Condomínio Teriva Campina Grande    | Campina Grande | PB          | 0,60% | 1,36%      | 75%      | 100%  |
| 42 | Jardim Walnyza                      | Campina Grande | PB          | 0,60% | 0,92%      | 73%      | 95%   |
| 43 | Parque 47                           | Araguaína      | TO          | 0,55% | 1,41%      | 27%      | 45%   |
| 44 | Residencial Masterville Juína       | Juína          | MT          | 0,52% | 1,01%      | 71%      | 100%  |
| 45 | Residencial Jardim do Éden          | Águas Lindas   | GO          | 0,47% | 1,08%      | 43%      | 80%   |
| 46 | Lotes Alphaville                    | Pulverizado    | Pulverizado | 0,44% | 0,97%      | 82%      | 100%  |
| 47 | Portal do Sol                       | Goiânia        | GO          | 0,44% | 2,29%      | 83%      | 100%  |
| 48 | Residencial Maria Madalena          | Turvânia       | GO          | 0,43% | 1,69%      | 99%      | 100%  |
| 49 | Condomínio Teriva Campina Grande II | Campina Grande | PB          | 0,43% | 1,56%      | 52%      | 63%   |
| 50 | Guaya                               | Lorena         | SP          | 0,34% | 0,84%      | 13%      | 25%   |
| 51 | Residencial Valle do Açaí           | Açailândia     | MA          | 0,31% | 1,41%      | 80%      | 100%  |
| 52 | Loteamento Quinta da Boa Vista      | Pelotas        | RS          | 0,30% | 1,79%      | 30%      | 89%   |
| 53 | Residencial Morro dos Ventos        | Rosário Oeste  | MT          | 0,27% | 1,00%      | 76%      | 100%  |
| 54 | Esmeralda do Tapajós                | Itaituba       | PA          | 0,27% | 1,14%      | 23%      | 42%   |



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

|    |                                   |             |             |       |       |      |      |
|----|-----------------------------------|-------------|-------------|-------|-------|------|------|
| 55 | Alvo                              | Pulverizado | Pulverizado | 0,10% | 0,70% | 100% | 100% |
| 56 | Residencial Nova Canaã            | Trindade    | GO          | 0,08% | 1,06% | 50%  | 100% |
| 57 | Residencial Portal do Lago I e II | Catalão     | GO          | 0,07% | 0,88% | 87%  | 100% |
| 58 | Land Petrolina                    | Petrolina   | PE          | 0,03% | 0,58% | 0%   | 0%   |

## EQUITY LOTEAMENTO – CIPASA

| Nº | Empreendimento               | Localização             | UF | % PL  | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|----|------------------------------|-------------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| -  | Consolidado CIPASA           | -                       | -  | 5,14% | 2,14%      | -        | -     |
| 59 | Bellacittá Ribeirão          | Ribeirão Preto          | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 60 | Centro Empresarial Charuri   | Ribeirão Preto          | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 61 | Parque Pedra Bonita          | Jandira                 | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 62 | Residencial São José II      | Paulínia                | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 63 | São Lucas                    | Mogi das Cruzes         | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 64 | Portal de Bragança           | Bragança Paulista       | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 65 | Praça do Sol                 | Sumaré                  | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 66 | Bellacittá Mogi das Cruzes   | Mogi das Cruzes         | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 67 | Quinta do Golfe              | São José do Rio Preto   | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 68 | Residencial Itahyê           | Santana de Parnaíba     | SP | -     | -          | 99%      | 100%  |
| 69 | Nova Esplanada               | Votorantim              | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 70 | Granja Viana                 | Barueri                 | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 71 | Doca Vetorasso               | São José do Rio Preto   | SP | -     | -          | 97%      | 100%  |
| 72 | Colinas do Aruã              | Mogi das Cruzes         | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 73 | Portal de Bragança Horizonte | Bragança Paulista       | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 74 | Nova Carmela                 | Guarulhos               | SP | -     | -          | 97%      | 100%  |
| 75 | Jardim Alvorada Araraquara   | Araraquara              | SP | -     | -          | 99%      | 100%  |
| 76 | Central Parque Salto         | Salto                   | SP | -     | -          | 96%      | 100%  |
| 77 | Terras de Santa Marta        | São Paulo               | SP | -     | -          | 92%      | 100%  |
| 78 | Villa D´aquila               | Piracicaba              | SP | -     | -          | 99%      | 100%  |
| 79 | Urban Parque                 | Campinas                | SP | -     | -          | 96%      | 100%  |
| 80 | Parque Alvorada Marília      | Marília                 | SP | -     | -          | 91%      | 100%  |
| 81 | Reserva Bonsucesso           | Pindamonhangaba         | SP | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 82 | Reserva Imperial             | Vitória da Conquista    | BA | -     | -          | 67%      | 100%  |
| 83 | Reserva Amary                | Guarapari               | ES | -     | -          | 89%      | 100%  |
| 84 | Alvorá Parauapebas           | Parauapebas             | PA | -     | -          | 77%      | 100%  |
| 85 | Verana Porto Velho           | Porto Velho             | RO | -     | -          | 98%      | 100%  |
| 86 | Verana São José dos Campos   | São José dos Campos     | SP | -     | -          | 98%      | 100%  |
| 87 | Bosque do Horto              | Jundiaí                 | SP | -     | -          | 98%      | 100%  |
| 88 | Paradis Canoas               | Canoas                  | RS | -     | -          | 92%      | 100%  |
| 89 | Verana Cachoeiro             | Cachoeiro de Itapemirim | ES | -     | -          | 87%      | 100%  |



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

|     |                        |                     |    |   |   |     |      |
|-----|------------------------|---------------------|----|---|---|-----|------|
| 90  | Vivea Nova Camaçari    | Camaçari            | BA | - | - | 51% | 98%  |
| 91  | Verana Macapá          | Macapá              | AP | - | - | 92% | 100% |
| 92  | Salto 2 (Comerciais)   | Salto               | SP | - | - | 80% | 100% |
| 93  | Altavis Aldeia         | Santana de Parnaíba | SP | - | - | 92% | 100% |
| 94  | Verana Parque Alvorada | Marília             | SP | - | - | 80% | 100% |
| 95  | Alvora Nova Iguaçu     | Nova Iguaçu         | RJ | - | - | 95% | 100% |
| 96  | Verana Teresina        | Teresina            | PI | - | - | 95% | 100% |
| 97  | Villa Bela Vista       | Piracicaba          | SP | - | - | 98% | 100% |
| 98  | Verana Várzea Grande   | Várzea Grande       | MT | - | - | 53% | 100% |
| 99  | Alvorá Villagio        | Parauapebas         | PA | - | - | 63% | 100% |
| 100 | Vivea Rio Grande       | Rio Grande          | RS | - | - | 79% | 100% |

## EQUITY LOTEAMENTO - NOVA COLORADO

| Nº  | Empreendimento            | Localização            | UF | % PL  | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|---------------------------|------------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| -   | Consolidado Nova Colorado | -                      | -  | 2,93% | 1,09%      | -        | -     |
| 101 | Luar Das Palmeiras        | Palmeira dos Índios    | AL | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 102 | Luar Vale Do Assu         | Caruaru                | PE | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 103 | Luar De Santa Luzia       | Santa Luzia            | PB | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 104 | Luar Do Cerrado           | Luís Eduardo Magalhães | BA | -     | -          | 99%      | 100%  |
| 105 | Luar De Aldeia            | Camaragibe             | PE | -     | -          | 99%      | 100%  |
| 106 | Luar Do Oeste             | Luís Eduardo Magalhães | BA | -     | -          | 99%      | 100%  |
| 107 | Luar Comercial Oeste      | Luís Eduardo Magalhães | BA | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 108 | Luar Do Príncipe          | Toritama               | PE | -     | -          | 98%      | 100%  |
| 109 | Luar De Arapiraca         | Arapiraca              | AL | -     | -          | 97%      | 100%  |
| 110 | Luar De Sumaré            | Caruaru                | PE | -     | -          | 98%      | 100%  |
| 111 | Luar De Jurity            | Caruaru                | PE | -     | -          | 97%      | 100%  |
| 112 | Luar De Vitória           | Santa Luzia            | PB | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 113 | Luar De Santana           | Santana do Ipanema     | AL | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 114 | Luar De Cajazeiras        | Cajazeiras             | PB | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 115 | Luar De Itaberaba         | Itaberaba              | BA | -     | -          | 69%      | 71%   |
| 116 | Luar Do Campestre         | Patos                  | PB | -     | -          | 97%      | 100%  |
| 117 | Luar Da Barra             | Barra dos Coqueiros    | SE | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 118 | Luar De Caruaru           | Caruaru                | PE | -     | -          | 98%      | 100%  |
| 119 | Luar De Lagarto           | Lagarto                | SE | -     | -          | 100%     | 100%  |
| 120 | Luar De Estância          | Estância               | SE | -     | -          | 86%      | 100%  |
| 121 | Luar De Camaçari          | Camaçari               | BA | -     | -          | 94%      | 100%  |
| 122 | Luar De Canaã             | Caruaru                | PE | -     | -          | 84%      | 100%  |
| 123 | Luar Do Norte             | Taquaritinga do Norte  | PE | -     | -          | 92%      | 88%   |
| 124 | Luar De Arapiraca 2       | Lagarto                | SE | -     | -          | 93%      | 100%  |

**TGAR11****INFORMAÇÕES GERAIS****RESUMO DO MÊS****CENÁRIO MACROECONÔMICO****TGAR IN LOCO****MONITORAMENTO DE ATIVOS****DADOS GERENCIAIS****PORTFÓLIO****DETALHAMENTO DE ATIVOS****ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO****HISTÓRICO DO FUNDO****ESG****PERGUNTAS E RESPOSTAS****TGAR NA MÍDIA****QUEM SOMOS****CONHEÇA NOSSOS FUNDOS****GLOSSÁRIO**

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – INCORPORAÇÃO

| Nº  | Empreendimento                | Localização          | UF | % PL  | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|-------------------------------|----------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| 125 | Gran Life                     | Anápolis             | GO | 2,43% | 1,12%      | 63%      | 81%   |
| 126 | Aura Resort Residence         | Chapecó              | SC | 1,76% | 1,87%      | 17%      | 44%   |
| 127 | Jardim Roma                   | Xanxerê              | SC | 1,08% | 0,59%      | 31%      | 86%   |
| 128 | Alameda Franca                | São Paulo            | SP | 1,00% | 0,86%      | 0%       | 47%   |
| 129 | Life In                       | Goiânia              | GO | 0,85% | 0,60%      | 33%      | 93%   |
| 130 | Max Cidade                    | Aparecida de Goiânia | GO | 0,77% | 1,01%      | 52%      | 48%   |
| 131 | Parque dos Ingleses Liverpool | Sorocaba             | SP | 0,76% | 0,89%      | 68%      | 47%   |
| 132 | Max Buriti                    | Goiânia              | GO | 0,75% | 0,64%      | 51%      | 63%   |
| 133 | Tempus                        | Goiânia              | GO | 0,73% | 1,38%      | 53%      | 62%   |
| 134 | Parque dos Ingleses Londres   | Sorocaba             | SP | 0,71% | 1,70%      | 79%      | 44%   |
| 135 | Max Serra Dourada             | Aparecida de Goiânia | GO | 0,55% | 1,00%      | 61%      | 81%   |
| 136 | Talk Marista                  | Goiânia              | GO | 0,47% | 1,31%      | 77%      | 100%  |
| 137 | Folks                         | São Paulo            | SP | 0,46% | 0,34%      | 5%       | 56%   |
| 138 | Duo Skygarden                 | Goiânia              | GO | 0,39% | 1,11%      | 84%      | 97%   |
| 139 | B. Great                      | Goiânia              | GO | 0,34% | 0,48%      | 47%      | 40%   |
| 140 | Link Clube House              | Aparecida de Goiânia | GO | 0,33% | 0,81%      | 98%      | 27%   |
| 141 | Wish Morumbi                  | Araraquara           | SP | 0,31% | 1,07%      | 55%      | 84%   |
| 142 | Liv Urban Marista             | Goiânia              | GO | 0,28% | 1,74%      | 72%      | 53%   |
| 143 | Soho Bueno                    | Goiânia              | GO | 0,25% | 0,78%      | 77%      | 80%   |
| 144 | Horizonte Flamboyant          | Goiânia              | GO | 0,24% | 2,78%      | 91%      | 100%  |
| 145 | Max Ipê                       | Goiânia              | GO | 0,23% | 1,35%      | 27%      | 0%    |
| 146 | Le Jardã                      | Goiânia              | GO | 0,21% | 1,05%      | 29%      | 17%   |
| 147 | Linea                         | Goiânia              | GO | 0,20% | 0,68%      | 35%      | 55%   |
| 148 | Art Haus                      | Goiânia              | GO | 0,18% | 1,31%      | 93%      | 26%   |
| 149 | Wish Parque Faber             | São Carlos           | SP | 0,17% | 1,60%      | 78%      | 100%  |
| 150 | Orby Flamboyant               | Goiânia              | GO | 0,16% | 2,38%      | 83%      | 16%   |
| 151 | Gallery Residence             | Goiânia              | GO | 0,11% | 1,20%      | 59%      | 22%   |
| 152 | Mood Clube House              | Aparecida de Goiânia | GO | 0,10% | 1,21%      | 99%      | 18%   |
| 153 | Vitta Novo Mundo              | Goiânia              | GO | 0,07% | 0,39%      | 100%     | 100%  |
| 154 | Natto Bueno                   | Goiânia              | GO | 0,04% | 1,17%      | 36%      | 24%   |
| 155 | Harmonia                      | São Paulo            | SP | 0,02% | 1,66%      | 84%      | 100%  |
| 156 | Autem                         | São Paulo            | SP | 0,02% | 1,98%      | 100%     | 100%  |
| 157 | Nord                          | São Paulo            | SP | 0,01% | 1,27%      | 78%      | 100%  |
| 158 | Pod                           | São Paulo            | SP | 0,01% | 1,33%      | 95%      | 100%  |
| 159 | Ventura                       | São Paulo            | SP | 0,00% | 1,25%      | 97%      | 100%  |



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – MULTIPROPRIEDADE

| Nº  | Empreendimento | Localização | UF | % PL   | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|----------------|-------------|----|--------|------------|----------|-------|
| 160 | Aqualand       | Salinópolis | PA | 11,81% | 1,77%      | 67%      | 64%   |

## EQUITY – LANDBANK

| Nº  | Empreendimento           | Localização            | UF | % PL  | TIR (a.m.) | Tipologia        | Previsão de lançamento |
|-----|--------------------------|------------------------|----|-------|------------|------------------|------------------------|
| 161 | Condá                    | Chapecó                | SC | 0,51% | 1,92%      | Incorporação     | nov-24                 |
| 162 | Jardim Gramado           | Goiânia                | GO | 0,41% | 0,80%      | Incorporação     | abr-24                 |
| 163 | Parque Bahia             | Luis Eduardo Magalhães | BA | 0,38% | 1,74%      | Loteamento       | out-24                 |
| 164 | Kota Bulan               | Votuporanga            | SP | 0,31% | 0,58%      | Loteamento       | jan-25                 |
| 165 | Reserva Pirenópolis      | Pirenópolis            | GO | 0,24% | 1,12%      | Multipropriedade | set-24                 |
| 166 | Alto Mantí               | Campos do Jordão       | SP | 0,16% | 1,60%      | Multipropriedade | set-24                 |
| 167 | Chanés 1                 | São Paulo              | SP | 0,13% | 0,62%      | Incorporação     | mar-25                 |
| 168 | Braviello                | Sorriso                | MT | 0,10% | 1,23%      | Incorporação     | mar-24                 |
| 169 | Monte Carmelo            | Cristalina             | GO | 0,09% | 0,45%      | Loteamento       | out-24                 |
| 170 | Alpen Park Canela        | Canela                 | RS | 0,06% | 2,20%      | Multipropriedade | out-24                 |
| 171 | Várzea Grande 2          | Várzea Grande          | MT | 0,06% | 1,21%      | Loteamento       | out-23                 |
| 172 | Jardim dos Pássaros      | Aparecida de Goiânia   | GO | 0,05% | 0,62%      | Loteamento       | mai-24                 |
| 173 | Campo Vieira             | Rio Grande             | RS | 0,05% | 1,16%      | Loteamento       | mai-24                 |
| 174 | Terras Alpha III         | Senador Canedo         | GO | 0,04% | 1,55%      | Loteamento       | dez-24                 |
| 175 | Louly                    | Goiânia                | GO | 0,03% | 1,41%      | Incorporação     | jun-24                 |
| 176 | Cidade Viva São Domingos | Goiânia                | GO | 0,02% | 0,78%      | Loteamento       | mar-24                 |
| 177 | Masterville Nerópolis    | Nerópolis              | GO | 0,02% | 0,77%      | Loteamento       | dez-25                 |
| 178 | Park Aroeira             | Montes Claros          | MG | 0,01% | 1,05%      | Loteamento       | jun-24                 |

## EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA

| Nº  | Empreendimento  | Localização | UF | % PL  | Cap Rate | Ocupação física | Vacância financeira | Índice de reajuste | Início do contrato | Prazo de contrato | ABL      |
|-----|-----------------|-------------|----|-------|----------|-----------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------|
| 179 | Garavelo Center | Goiânia     | GO | 0,18% | 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 |
|-----|------------------------|-------------|----|-------|------------|--------------|-------|
| 180 | Brasil Center Shopping | Valparaíso  | GO | 2,31% | 1,19%      | 93%          | 100%  |

## ATIVOS DE BOLSA

| Nº  | Ativo                    | Ticker | Segmento           | % PL  | Valor de Mercado |
|-----|--------------------------|--------|--------------------|-------|------------------|
| 181 | Alphaville S.A.          | AVLL3  | Condomínio Fechado | 0,77% | R\$12.748.384,00 |
| 182 | Brio Crédito Estruturado | BICE11 | Recebíveis         | 0,22% | R\$ 3.592.000,00 |

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

| Blue III  | Descrição  | Garantias  |
|---|--|--|
|  | <p>Segmento: Home Equity</p> <p>Localização: Pulverizado</p> <p>Vencimento: 14/07/2032</p> <p>Série: 523ª (Sênior)</p> <p>IF: 22J0978144</p> | <p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p> |

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

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

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

| Aspam   | Descrição   | Garantias  |
|---|---|--|
|  | <p>Segmento: Logístico</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Vencimento: 22/03/2032</p> <p>Série: 259ª, 260ª e 261ª (Única)</p> <p>IF: 21J0676131 / 21J0676148 / 21J0676283</p> | <p>Aval</p> <p>Fiança</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Coobrigação</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p> |

| Pinheiros   | Descrição   | Garantias   |
|---|---|---|
|  | <p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Aparecida de Goiânia (GO)</p> <p>Vencimento: 20/06/2033</p> <p>Série: 309ª (Sênior)</p> <p>IF: 21F0929701</p> | <p>Fiança</p> <p>Coobrigação</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p> |

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

| Massangano  | Descrição   | Garantias   |
|---|---|---|
|  | <p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Petrolina (PE)</p> <p>Vencimento: 20/12/2034</p> <p>Série: 4ª (Única)</p> <p>IF: 22L0344564</p> | <p>Aval</p> <p>Cessão fiduciária de direitos creditórios</p> <p>alienação fiduciária de Imóvel</p> <p>alienação fiduciária de Quotas</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Fundo de Obras</p> |

| Solar Pedra   | Descrição  | Garantias  |
|---|--|--|
|  | <p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Penha (SC)</p> <p>Vencimento: 20/05/2028</p> <p>Série: 551ª e 553ª (Sênior)</p> <p>IF: 21I0142394 / 21I0142406</p> | <p>Coobrigação</p> <p>Fiança</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Ações</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p> |



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Pérola do Tapajós



#### Descrição

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

### Residencial Cidade Nova II



#### Descrição

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

### Residencial Jardim do Éden



#### Descrição

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

### Residencial Jardim Europa



#### Descrição

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

### Parque Benjamim



#### Descrição

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

### Residencial Morro dos Ventos



#### Descrição

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

### Residencial Laguna



#### Descrição

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

### Cidade Viva Campo Verde



#### Descrição

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

### Esmeralda do Tapajós



#### Descrição

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

### Residencial Cidade Nova I



#### Descrição

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

### Cidade Viva São Domingos



#### Descrição

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

### Loteamento Bandeirantes



#### Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

## Park Jardins



### Descrição

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

## Jardim dos Ipês



### Descrição

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

## Residencial Jardim Scala



### Descrição

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

## Jardim Tropical



### Descrição

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

## Valle do Açaí



### Descrição

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

## Jardim Walnyza



### Descrição

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

## Residencial Masterville I



### Descrição

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

## Vila Aurora



### Descrição

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

## Parque da Mata



### Descrição

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

## Residencial Monte Carmelo



### Descrição

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

## Várzea Grande II



### Descrição

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

## Petrolina



### Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Jardim dos Pássaros



#### Descrição

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

### Quinta da Boa Vista



#### Descrição

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

### Park Bahia



#### Descrição

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

### Parque Ecológico Nunes Neto



#### Descrição

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

### Parque 47



#### Descrição

VGv: R\$ 54,35 milhões  
Localização: Araguaína (TO)  
Quant. de unidades: 172  
Área vendável: 599.150 m<sup>2</sup>

### Residencial Setor Solange



#### Descrição

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

### Portal do Lago I e II



#### Descrição

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

### Residencial Nova Canaã



#### Descrição

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

### Jardim Maria Madalena



#### Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

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

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

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

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

| Guaya | Descrição   |
|-------|---|
|       | <p>VGv: R\$ 113,11 milhões</p> <p>Localização: Lorena (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 434</p> <p>Área vendável: 167.902 m<sup>2</sup></p> |

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

### Talk Marista



#### Descrição

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

### Pod



#### Descrição

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

### B. Great



#### Descrição

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

### Horizonte Flamboyant



#### Descrição

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

### Parque dos Ingleses Londres



#### Descrição

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

### Max Serra Dourada



#### Descrição

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

### Duo Sky Garden



#### Descrição

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

### Parque dos Ingleses Liverpool



#### Descrição

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

### Tempus



#### Descrição

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

### Gran Life



#### Descrição

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

### Soho Bueno



#### Descrição

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

### Wish Morumbi



#### Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Jardim Gramado



### Descrição

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

## Wish Park Faber



### Descrição

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

## Vitta Novo Mundo



### Descrição

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

## Liv Urban Marista



### Descrição

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

## Orby Flamboyant



### Descrição

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

## Folks



### Descrição

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

## Natto Bueno Design



### Descrição

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

## Le Jardã



### Descrição

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

## Jardim Roma



### Descrição

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

## Link Clube House



### Descrição

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

## Nord



### Descrição

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

## Life In



### Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

| Aura Resort Residence   | Descrição  |
|---|--|
|  | <p>VG: R\$ 78,28 milhões</p> <p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Quant. de unidades: 132</p> <p>Área vendável: 13.970m<sup>2</sup></p> |

| Galery Residence  | Descrição  |
|---|--|
|  | <p>VG: R\$ 51,92 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 128</p> <p>Área vendável: 11.045m<sup>2</sup></p> |

| Braviello   | Descrição   |
|---|---|
|  | <p>VG: R\$ 30,02 milhões</p> <p>Localização: Sorriso (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 58</p> <p>Área vendável: 7.725 m<sup>2</sup></p> |

| Ventura   | Descrição  |
|---|--|
|  | <p>VG: R\$ 169,68 milhões</p> <p>Localização: Pinheiros (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 193</p> <p>Área vendável: 10.939 m<sup>2</sup></p> |

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

| Autem   | Descrição  |
|---|--|
|  | <p>VG: R\$ 145,30 milhões</p> <p>Localização: Jardins (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 41</p> <p>Área vendável: 2.689 m<sup>2</sup></p> |

| Art Haus  | Descrição   |
|---|---|
|  | <p>VG: R\$ 66,05 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 231</p> <p>M Área vendável: 14.131 m<sup>2</sup></p> |

| Max Buriti  | Descrição   |
|---|---|
|  | <p>VG: R\$ 44,08 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 192</p> <p>Área vendável: 10.649 m<sup>2</sup></p> |

| Max Cidade  | Descrição   |
|---|---|
|  | <p>VG: R\$ 58,42 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 346</p> <p>Área vendável: 14.219 m<sup>2</sup></p> |

| Alameda Franca  | Descrição   |
|---|---|
|  | <p>VG: R\$ 81,25 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 49</p> <p>Área vendável: 3.488 m<sup>2</sup></p> |

| Linea   | Descrição  |
|---|--|
|  | <p>VG: R\$ 124,25 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 136</p> <p>Área vendável: 29.304 m<sup>2</sup></p> |



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

| Aqualand  | Descrição  |
|---|--|
|  | <p>VGV: R\$ 595 milhões</p> <p>Localização: Salinópolis (PA)</p> <p>Quant. de frações: 13.600</p> <p>Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup></p> |

| Reserva Pirenópolis   | Descrição   |
|---|---|
|  | <p>VGV: R\$ 329,00 milhões</p> <p>Localização: Pirenópolis (GO)</p> <p>Quant. de frações: N/A</p> <p>Área vendável: N/A</p> |

| Alpen Canela  | Descrição   |
|---|---|
|  | <p>VGV: R\$ 419,00 milhões</p> <p>Localização: Canela (RS)</p> <p>Quant. de frações: 7.675</p> <p>Área vendável: 11.241 m<sup>2</sup></p> |

| Campos do Jordão  | Descrição   |
|---|---|
|  | <p>VGV: R\$ 335,75 milhões</p> <p>Localização: Campos do Jordão (SP)</p> <p>Quant. de frações: 6.854</p> <p>Área vendável: 10.843 m<sup>2</sup></p> |



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### CIPASA E NOVA COLORADO

| Cipasa  | Descrição  |
|---|--|
|  | Localização: pulverizada<br>Quant. de ativos: 43 |

| Nova Colorado   | Descrição  |
|---|--|
|  | Localização: pulverizada<br>Quant. de ativos: 24 |

### SHOPPING

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

### IMÓVEL PARA RENDA

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Tese de Investimento

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

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

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

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

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

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes *players*, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2022, era esperada demanda adicional de 1,1 milhão de residências por ano em todo Brasil, o que representa uma demanda anual total de cerca de R\$ 236 bilhões em VGV. 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, 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 (para um melhor entendimento sobre esse assunto, consulte a seção "Apêndice Metodológico" do Release de Resultados Trimestrais, disponível nesse [link](#)).

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

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

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

Por meio da atuação do Fundo, há geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, contribui para a democratização do acesso à moradia digna; (ii) assiste o médio empreendedor regional na execução dos projetos com capital (preponderantemente via participações societárias, *equity*, mas também via crédito) e com boas práticas de governança e gestão; e (iii) disponibiliza aos investidores uma opção alternativa aos produtos de investimento tradicionais, com distribuições mensais atrativas e isentas de imposto de renda. Outrossim, por ser o player financiador, o Fundo consegue definir e calibrar os juros a

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

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

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

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

Ainda na classe de loteamento, o Fundo possui participação societária na **Cipasa**, empresa que é uma das maiores urbanizadoras do Brasil. A missão da empresa consiste em aliar a alta qualidade urbanística ao respeito às características locais e à natureza, ganhando destaque por sua capacidade técnica e solidez. Está presente em 21 estados, com 43 empreendimentos atualmente na carteira e mais de 200 projetos entre lançados e em desenvolvimento em seus 29 anos de história. O Fundo possui 53,13% da sociedade controladora e é o maior acionista individual da companhia.

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

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

### Incorporação

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

Esta classe também possui detalhes específicos: (i) a dinâmica desta tipologia é caracterizada pelo preço de venda da unidade (*ticket*) mais elevado; e (ii) o retorno do investimento nessa classe tende a ser auferido em um estágio temporal inferior a classe de loteamento, isso ocorre, principalmente, pela fase de desligamento bancário (etapa em que o comprador final encerra seu financiamento com o incorporador e passa a se financiar com um banco, que repassa o valor financiado à vista para o empreendedor, via de regra uma Sociedade de Propósito Específico, SPE, em que o Fundo é sócio). Desta forma, em momentos de desligamento bancário, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

### Multipropriedade

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

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

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

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

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

### Shopping Center

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

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

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

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

### Imóveis para Renda

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco principal proveniente de um projeto imobiliário. Isso é, ativos que busquem financiar o término de obras de empreendimentos imobiliários residenciais, como loteamentos e incorporações, e que possuem fluxo de caixa proveniente das vendas de unidades imobiliárias do projeto como principal garantia (mas não a única) do pagamento da dívida.

Outra vertente desse tipo de ativo são os CRIs que busquem realizar a antecipação do fluxo de recebíveis de um projeto imobiliário que já não possui mais obras, mas que mantém uma carteira de recebíveis considerável devido ao financiamento direto ao comprador final das unidades imobiliárias por parte do empreendedor.

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 apresentem 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. Essa estratégia deverá ser utilizada, principalmente, após períodos de emissões de cotas, dado o ingresso de um elevado volume de recursos no caixa do Fundo.

Essa carteira tática deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito para carrego. 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.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

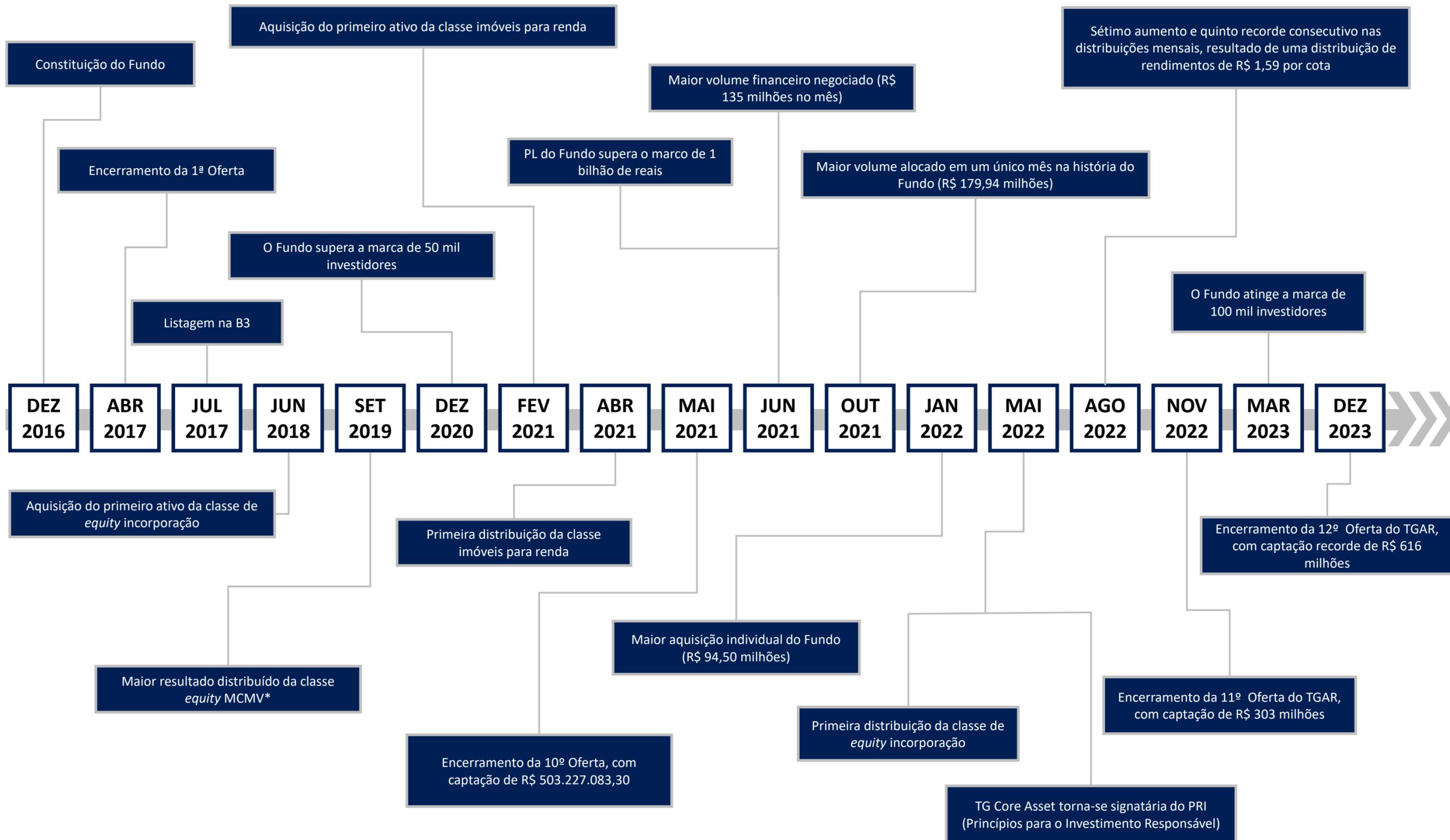
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

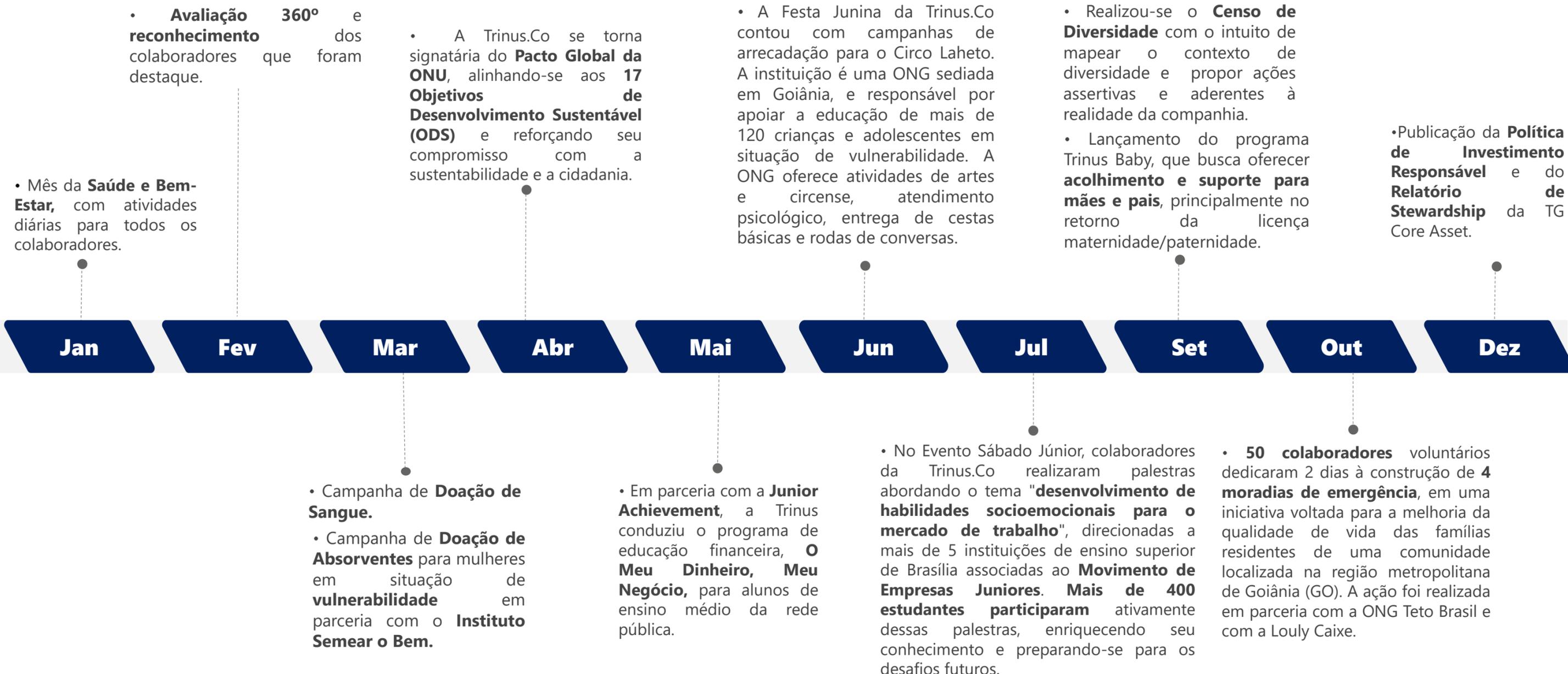
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

# ESG

Em 2023, a Trinus.Co, *holding* da gestora de recursos TG Core Asset, realizou uma série de ações que fortalecem o compromisso com a sustentabilidade.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## ESG

O TGAR11 é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor imobiliário regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Por meio desta abordagem, o Fundo participa ativamente da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

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

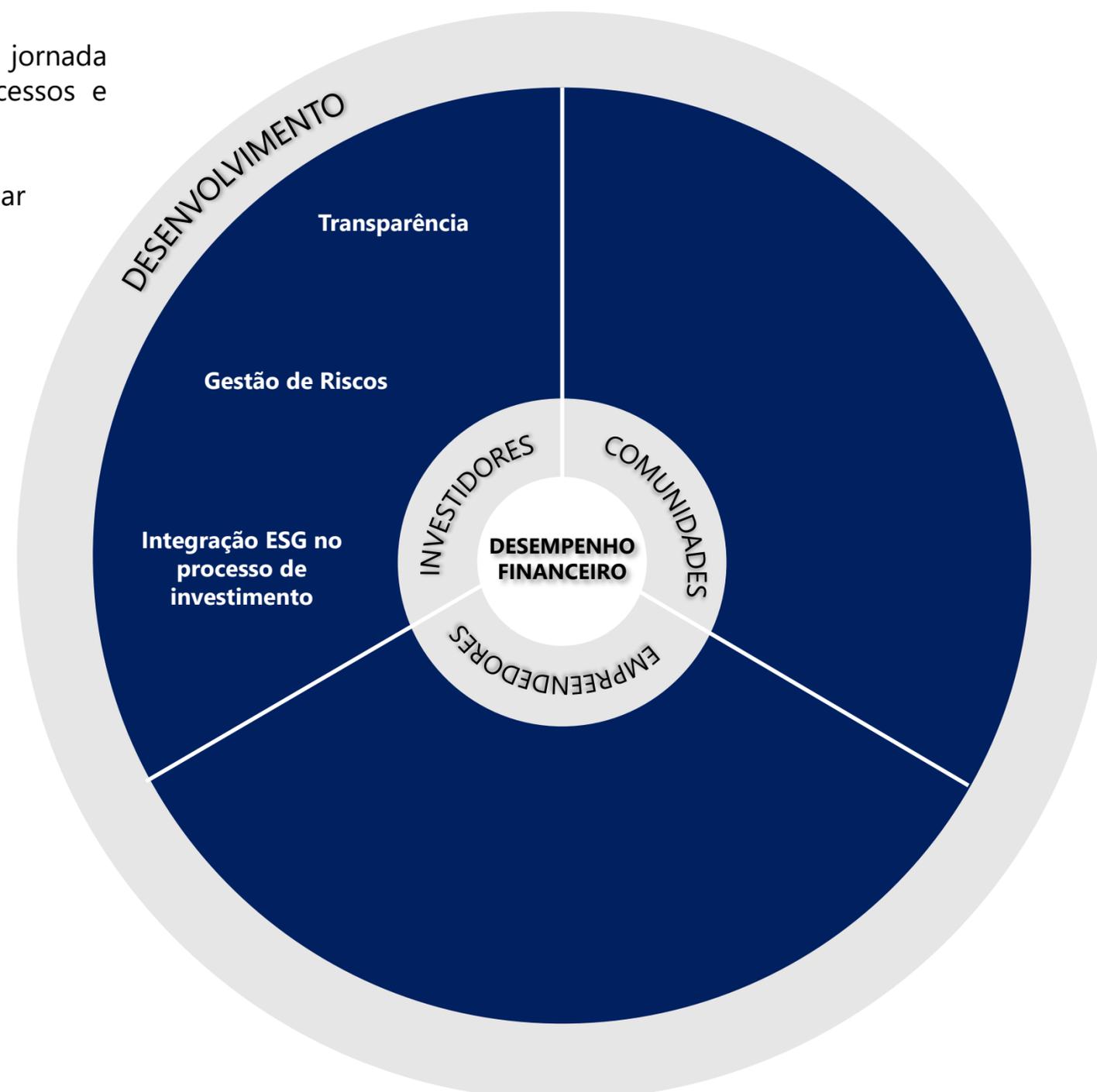
É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

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

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

- Investidores
- Comunidades (fornecedores, corretores imobiliários e clientes das unidades imobiliárias)
- Empreendedores regionais

Neste relatório, será dado um recorte do impacto do Fundo nas Comunidades as quais os ativos imobiliários estão inseridos, mais especificamente sobre os Corretores Imobiliários.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

ESG

Os ativos imobiliários investidos pelo TGAR11 desempenham um papel fundamental no desenvolvimento socioeconômico do país, promovendo a geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação em diversas regiões. Esses investimentos têm um pacto direto na comunidade local, beneficiando empreendedores, corretores e a própria população que consegue adquirir a sua primeira moradia. Assim, fortalecem a economia local e contribuem para o crescimento sustentável do país.

Destaca-se neste relatório a atuação dos Corretores de Imóveis que desempenham um papel fundamental no dinâmico e complexo universo do mercado imobiliário. Sua importância vai além de simples intermediários, eles desempenham um papel crucial em todas as fases do processo de compra e venda das unidades imobiliárias que compõem a carteira do Fundo.

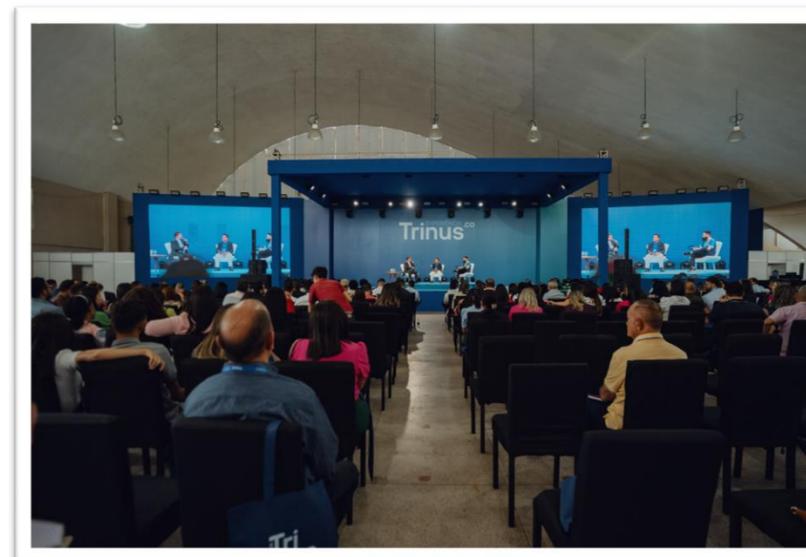
No contexto da tese da Gestora, que se concentra em regiões menos assistidas pelo mercado de capitais convencional, os Corretores tornam-se ainda mais cruciais. Eles atuam como embaixadores locais, conhecendo a fundo as particularidades das comunidades, transmitindo informações essenciais aos potenciais compradores.

Reforçando o valor desses *stakeholders* no final de 2023, realizou-se a primeira edição do Experiência Trinus, evento voltado para corretores, donos de imobiliárias, construtores, empreendedores e aqueles com interesse em compreender mais sobre o mercado imobiliário.



A experiência teve como palco o Centro de Convenções de Imperatriz, no Maranhão, sendo um marco inédito na região do MATOPIBA, acrônimo que denomina a nova fronteira agrícola do Brasil, abrangendo os estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia, foco da tese de investimento do Fundo.

O evento trouxe *insights* valiosos, compartilhou ideias e estratégias para impulsionar o crescimento do setor, além de apresentar as tendências mais recentes.



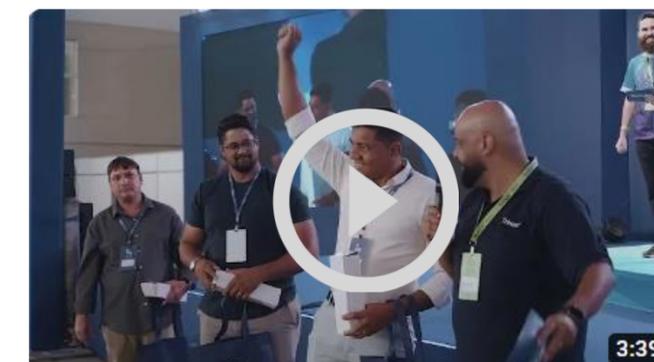
+ **500** participantes do Maranhão, Pará, Tocantins e Piauí imersos em uma jornada de conhecimento, networking e oportunidades de negócio.

**10** horas de evento com renomados

Clique na imagem abaixo e confira o vídeo do evento!

As palestras e conversas contaram com nomes referência do Mercado Imobiliário, como Ricardo Martins, sócio My Broker, Nilza Silva, especialista MCMV, Glauco Farnezi, CEO Facilita e Anderson Gonçalves, head centro-oeste da BRAIN.

Além disso, o evento teve como parceiros o SEBRAE, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Maranhão (CRECIMA) e a Associação Comercial e Industrial de Imperatriz (ACII).





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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

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

### 3 – Quais os principais riscos do desenvolvimento imobiliário e como esses riscos são mitigados no TG Ativo Real?

Os principais riscos da atividade de desenvolvimento imobiliário são classificados em dois níveis: (i) riscos inerentes à atividade imobiliária; e (ii) riscos inerentes à tipologia



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

do empreendimento, que são específicos do tipo de construção (loteamentos, incorporações verticais, horizontais, shoppings centers, entre outros). Dentre os principais serviços que são utilizados para mitigar esses riscos inerentes ao desenvolvimento imobiliário, estão: (i) acompanhamento de obras, realizados dentro da companhia, e in loco por engenheiros; (ii) contabilidade; (iii) jurídico especializado para atuar junto aos órgãos legais na aprovação e licenciamento dos empreendimentos imobiliários; e (iv) gestão de recebíveis. Além disso, antes de uma operação entrar para o portfólio do Fundo, o empreendimento passa por um rigoroso processo de diligência, realizado pelo time jurídico e compliance da companhia e, por fim, é realizado um comitê de investimentos para deliberar sobre a aprovação do ativo, onde participam os times envolvidos na análise dos projetos, e os diretores de gestão, risco e compliance.

Para se ter uma ideia de como o processo de aquisição de novos ativos é realizado de forma rigorosa, no consolidado do ano de 2023, foram analisados 1.870 empreendimentos de *equity*, e apenas 47 foram integralizados, demonstrando a meticulosidade e critérios estratégicos adotados pela gestora. Esse cuidadoso processo de seleção reflete a busca constante por ativos que estejam alinhados com a visão e os objetivos da gestora, assegurando que cada investimento contribua de maneira significativa para o crescimento e a diversificação do portfólio.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## TGAR NA MÍDIA

### Vídeos

-  05/11/2023 – Click Invest - [12ª Oferta TG Ativo Real](#)
-  14/07/2023 – Live Banco do Brasil - [Bate Papo com o Gestor: TGAR11](#)
-  14/12/2022 – Live Funds Explorer - [TGAR11: O que esperar do FII após a 11ª emissão de cotas?](#)
-  24/11/2022 – Update + Podcast - [Trinus e TG Core – Maior FII do Brasil TGAR11](#)
-  24/08/2022 – Live Professor Baroni – [TGAR11: Entenda a visão da XP](#)
-  18/08/2022 – XP Investimentos – [FII TG Ativo Real XP In Loco](#)
-  27/07/2022 – João Ricardo Imperes – [TGAR11 \(TG Ativo Real Fundo de Investimento Imobiliário\): entrevista](#)
-  20/07/2022 – Live FIIs – [Tudo sobre o TGAR11 | Conheça a TGCORE Asset](#)
-  30/06/2022 – Live FII FACIL - [Fundos Imobiliários: LIVE com Matheus Siqueira e Henrique Leão - TG Core - TGAR11](#)

### Matérias

-  12/01/2024 - [Patrimônio do FII TGAR11 tem valor justo elevado em quase 11%](#)
-  01/11/2023 - [TGAR11 aumenta dividendos pela 9ª vez seguida](#)
-  07/02/2023 - [Com R\\$ 2,6 bilhões sob gestão na TG Core Asset, Trinus impulsiona mercado imobiliário no interior do país](#)
-  27/10/2022 - [Dividendos do TGAR11 crescem mais de 23% em 2022; veja o valor por cota](#)
-  18/01/2023 - [Fundos imobiliários de tijolo mostram recuperação; veja os mais rentáveis](#)
-  01/01/2023 - [“Há vários países no mesmo país”: TG Core foca no setor imobiliário de Goiás e SP, mas aposta em outros 22 estados](#)
-  02/06/2022 - [TGAR11: Conheça 5 estratégias do FII para aumentar segurança dos cotistas](#)



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

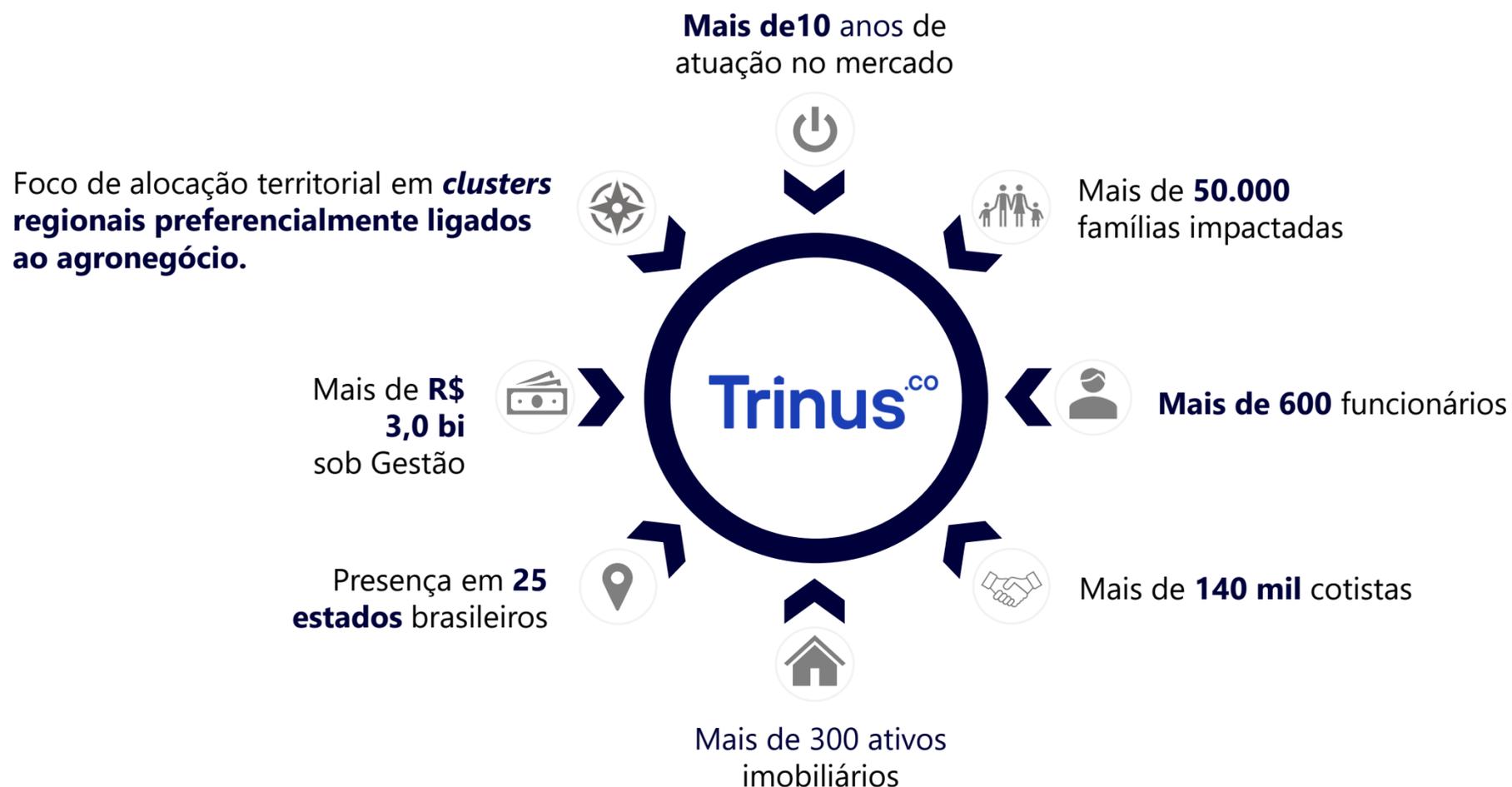
RELATÓRIO GERENCIAL  
FEVEREIRO/2024

## QUEM SOMOS

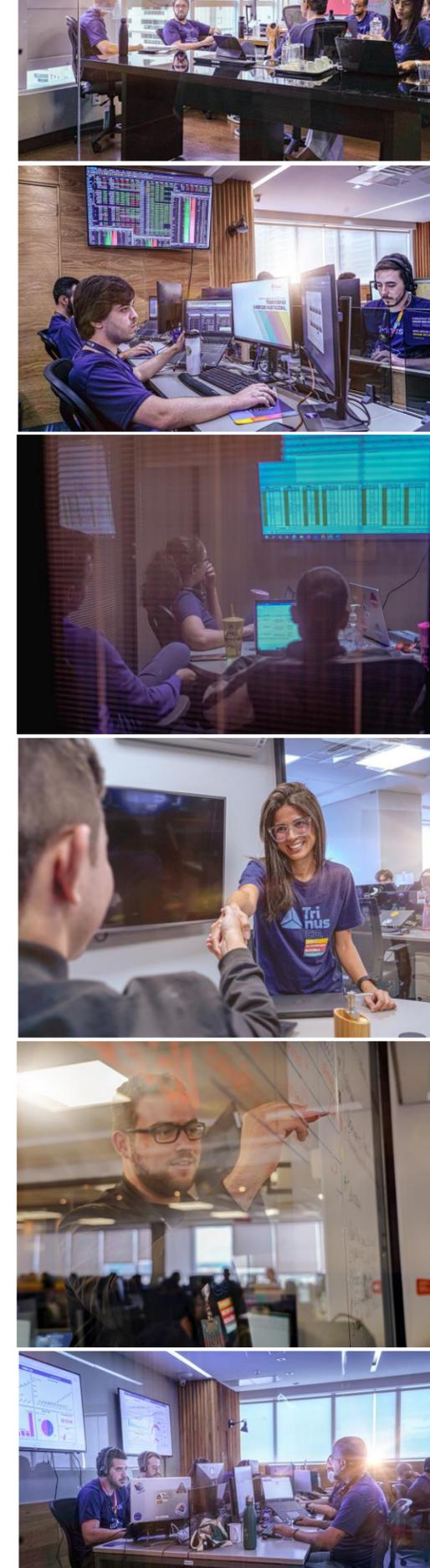
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)



Patrimônio Líquido: R\$ 48 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\$ 122 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 959 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 118 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

|                   |   |                         |  |
|-------------------|---|-------------------------|--|
| PL:               | Patrimônio Líquido.   | 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.  |                         |  |
| 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.   | PMT:                    | Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).   |
| 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)  | PoC:                    | Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado 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: | Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.  |
| Duration:         | Medida de risco que indica o prazo médio de um ativo.   | 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 no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.   | SPE:                    | Sociedade de Propósito Específico.   |
| Multipropriedade: | Forma de propriedade compartilhada de imóveis, como resorts, apartamentos ou casas de férias. As unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que várias pessoas comprem parte do imóvel e, com isso, o direito de usar a propriedade por um determinado período de tempo, geralmente em um sistema de calendário rotativo.   | Senioridade de capital: | Prioridade no recebimento de uma dívida.   |
| Inegibilidade:    | Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, sujeitos a serem distratados.  | Triângulo Mineiro:      | Região geográfica localizada no estado de Minas Gerais. É delimitada pelos rios Grande, Paranaíba e Sapucaí, formando uma área triangular que dá nome à região. Essa área é conhecida por sua importância econômica e agrícola. É uma das regiões mais produtivas do estado de Minas Gerais, com destaque para a produção agrícola, pecuária e agroindustrial. Além disso, o Triângulo Mineiro abriga importantes centros urbanos, como Uberlândia, Uberaba e Ituiutaba, que são importantes polos comerciais, industriais e educacionais na região.   |
| Ibovespa:         | Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.  | VGv:                    | Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.   |
| IFIX:             | Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.  | Valor Presente          | Conceito financeiro que representa o valor atual de um fluxo de caixa futuro, descontado a uma taxa de juros apropriada.   |
| IGP-M:            | Índice Geral de Preços – Mercado. Indicador de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com o objetivo de medir a variação de preços de um conjunto de bens e serviços que representam os gastos das famílias com renda mensal de até 33 salários mínimos.  | 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%.   |
| IPCA:             | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.  | Waiver:                 | É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a devedores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.   |
| LTV               | Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual $LTV = \frac{SDL}{(VPe + (VPi + VGv \text{ do estoque}) \cdot 0,7)}$ . 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. | Matopiba:               | Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.  |
| MoU               | Sigla em inglês para <i>Memorandum of Understanding</i> . É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.   |                         |  |

## DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





# TGAR11

## SÃO PAULO

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

## GOIÂNIA

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

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

[somostrinus](#)

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

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

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