

# TGAR11



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

JULHO - 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](#)

[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: Multiestratégia Híbrido

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

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: 10º dia útil

Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## RESUMO DO MÊS

### Resultados de Julho

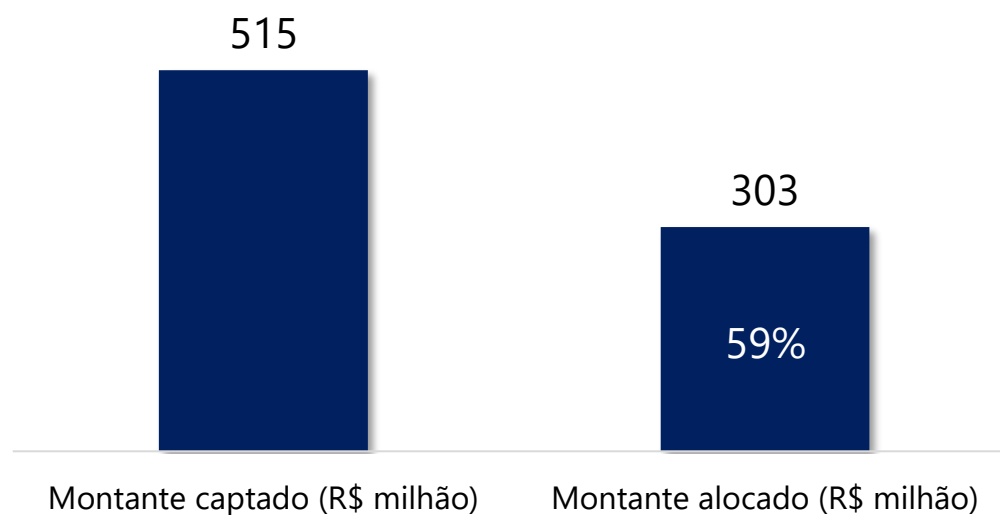
Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,22 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,01%, ou, em termos anualizados, de 12,87%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,27 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 13,99%.

As principais movimentações do mês de julho se deram na carteira de crédito, com a aquisição de 10 novas operações nas estratégias core e tática, somando o valor de R\$ 121,51 milhões. Confira a seção "monitoramento de ativos" para mais detalhes.

### 13ª Oferta – TG Ativo Real

A alocação dos recursos provenientes da 13ª emissão segue em ritmo acelerado. Até o fechamento de julho, mais de 50% do montante captado, o equivalente a R\$ 303 milhões, já haviam sido alocados.

#### Alocação de Recursos



Rendimento do mês  
(R\$/cota)

1,22

Dividend Yield (DY) | mês

1,01%

DY mês anualizado 12,87%

DY | últimos 12 meses

13,99%

Valor de Mercado (R\$)

2,83 BI

Cota de fechamento: R\$ 120,31

Patrimônio Líquido (R\$)

2,70 BI

Cota patrimonial: R\$ 114,69

Quantidade de Ativos

215

23 estados e 111 municípios

Número de Cotistas

178.051

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

8,82 MI

Retorno Total no Mês\*

0,35%

\*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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

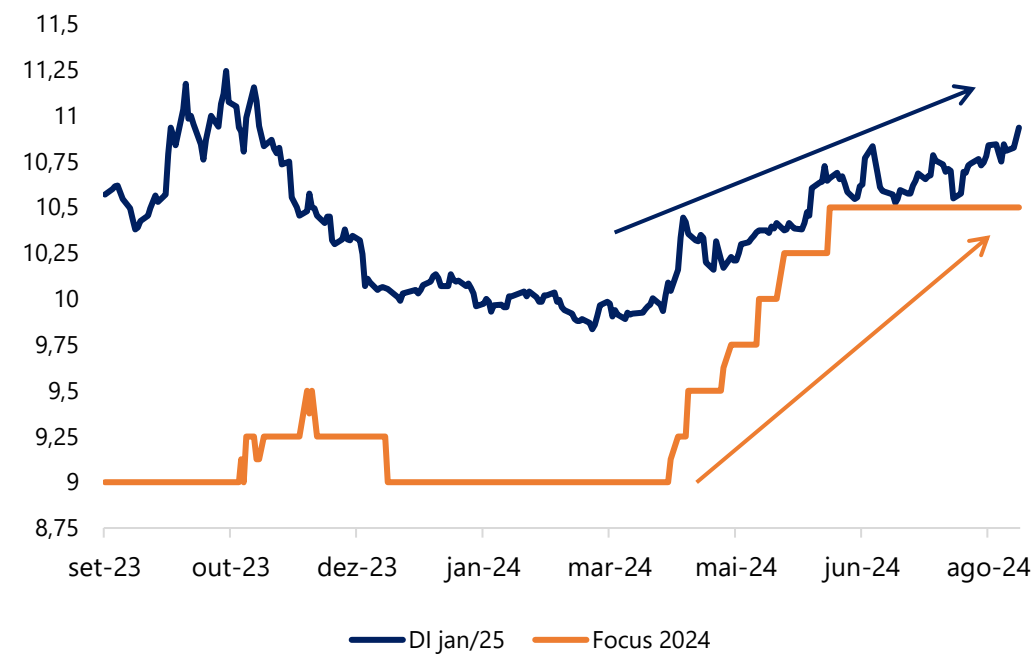
[GLOSSÁRIO](#)

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

Como fato subsequente à data de corte deste relatório (julho/24), no mês de agosto, em duas distintas oportunidades, o chairman do banco central americano (Federal Reserve, Fed), Jerome Powell, sinalizou que chegou a hora de cortar os juros nos Estados Unidos. A primeira delas, foi após a reunião do FOMC (Federal Open Market Committee, comitê análogo ao Copom, do Banco Central do Brasil), quando Powell deu a entender que o enfraquecimento dos dados de atividade econômica, mais especificamente do mercado de trabalho, eram motivo de atenção para a condução da política monetária. A segunda oportunidade foi no simpósio de Jackson Hole, quando Powell, em seu discurso, praticamente afirmou que haveria mudanças na direção da política monetária na reunião do FOMC de setembro, muito embora não tenha se comprometido com a magnitude e o ritmo dos cortes de juros. As expectativas concentram-se em um corte de 25 pontos base, para o intervalo entre 5,00% a.a. e 5,25% a.a., mas é grande também o número de agentes que apostam em um corte mais agressivo, de 50 pontos base.

Tal afrouxamento da política monetária americana há muito era esperado no Brasil, como um evento com potencial de viabilizar a continuidade do ciclo de cortes na Selic. Não é este o cenário que temos hoje. Pelo contrário, mesmo com as sinalizações do Fed, a curva futura precifica alta dos juros brasileiros ainda em 2024, demonstrando desancoragem das expectativas dos agentes (veja o gráfico adiante). Como se sabe, as expectativas inflacionárias têm grande influência nas leituras futuras de dados e, por isso, a autoridade monetária dá muita atenção ao que os agentes esperam para a economia mais à frente.

**Gráfico 1: Mediana das expectativas informadas nos últimos 30 dias para a taxa Selic ao fim de 2024; futuro de Depósito Interfinanceiro de 1 dia com vencimento em janeiro de 2025 (DIF25).**



Fontes: Banco Central do Brasil e B3

O distanciamento das expectativas frente à meta, por sua vez, reflete alguns fatores, a saber: (i) desconfianças quanto à condução da política fiscal, com possibilidade de alteração de metas e regras previamente estabelecidas; (ii) ruídos gerados pelo desalinhamento de discurso entre o líder do Executivo, o ministro da Fazenda e o presidente do Banco Central; (iii) a depreciação do câmbio, que iniciou 2024 em R\$/US\$ 4,89 e agora caminha próximo a R\$/US\$ 5,50, tendo atingido R\$/US\$ 5,76; e (iv), a resiliência da inflação acumulada em doze meses, que apresentou alta consecutiva nas últimas três leituras e, em julho, atingiu 4,50%, o teto da banda superior da meta. Ainda sobre a política fiscal, é fator de risco adicional a médio prazo a cada vez maior proximidade das eleições de 2026 e os incentivos que esse período traz para a adoção de políticas de estímulo à economia.

Os ciclos imobiliários são intimamente ligados aos ciclos de juros. Em outras palavras, com juros mais elevados o crédito ao comprador fica mais caro, a demanda por unidades imobiliárias recua e o vendedor perde poder de marcação de preço, ou seja, há compressão de margens no setor.

Diante do cenário exposto, gostaríamos de aproveitar e compartilhar com os investidores alguns números importantes do portfólio que servem como direcionamento para as tomadas de decisão da gestão, bem como as expectativas que temos em relação ao resultado dos ativos que compõem hoje a carteira do fundo.

Como todos sabem, o TGAR é um fundo de desenvolvimento híbrido que investe majoritariamente em sociedades de propósito específico para desenvolvimento de projetos imobiliários (atualmente 71% do PL) e posterior apuração de lucro desses projetos conforme evolução de vendas, avanço de obras, recebimento de carteira, entre outros.

Atualmente o Fundo conta com 160 projetos de equity em carteira, sendo: 20 projetos em aprovação e ainda não lançados, 38 projetos lançados em obra e 102 projetos com obras concluídas. Os estudos de viabilidade econômico-financeira de todos esses projetos indicam que o Fundo terá lucro total de aproximadamente R\$ 3,64 bilhões com uma TIR de IPCA + 16,00% a.a., e MOIC de 2,72.

Para seguirmos nossa análise, é importante aprofundarmos em que fase de desenvolvimento os projetos se encontram, ou seja, o quanto do lucro total já foi reconhecido no patrimônio do fundo e o quanto ainda falta "realizar". Conforme exposto





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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

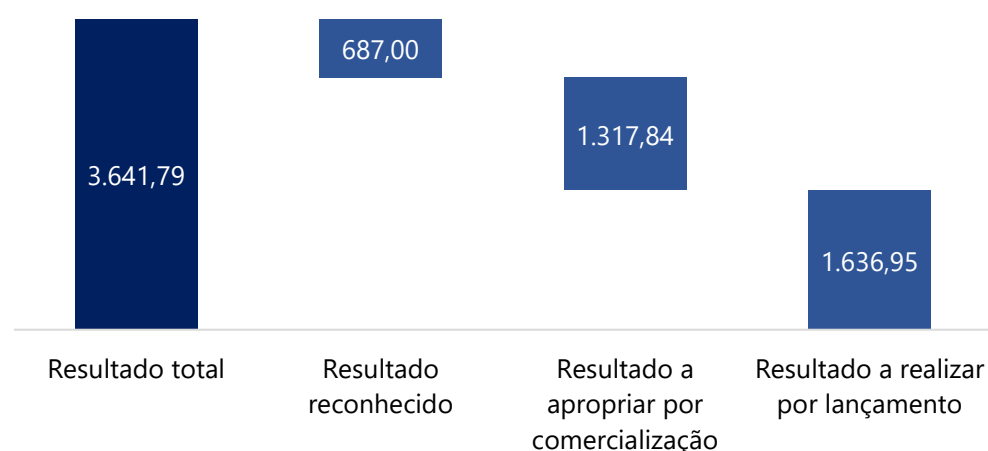
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# CENÁRIO MACROECONÔMICO

anteriormente, espera-se que os projetos proporcionem uma geração de lucro total de R\$ 3,64 bilhões para o Fundo, sendo que, desse valor, já foram reconhecidos no patrimônio do Fundo R\$ 687 milhões e o restante, de aproximadamente R\$ 2,95 bilhões, serão reconhecidos e distribuídos aos cotistas ao longo dos anos conforme evolução e avanço dos projetos.

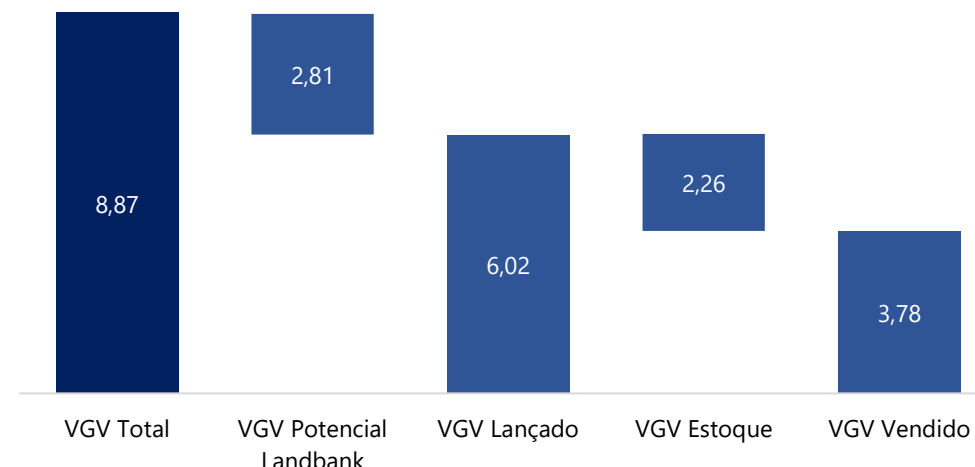
O gráfico abaixo demonstra esses valores:



Valores em bilhões de reais.

Aprofundando um pouco mais, de forma simplificada, os principais fatores que “destravarão” esse lucro de R\$ 2,96 bilhões a ser reconhecido, se referem a vendas e evolução das obras dos projetos. Em relação às vendas, o VGV total da participação do TGAR nos projetos é de R\$ 8,87 bilhões, dos quais R\$ 6,02 bilhões já foram lançados e estão em comercialização. Desse valor, R\$ 3,78 bilhões já foram vendidos e possuem reconhecimento de resultado conforme o percentual do POC (percentual de conclusão de obras) incorrido de cada projeto. O restante, de R\$ 2,26 bilhões, está em estoque e ainda sem nenhum reconhecimento de resultado, o que ocorrerá à medida que houver sua comercialização.

Adiante, segue um gráfico ilustrativo do racional acima:



Valores em bilhões de reais.

Em relação ao avanço de obra dos projetos já aprovados e lançados, a necessidade de caixa remanescente para conclusão dos projetos em obra é de aproximadamente R\$ 189,31 milhões.

Para concluir, apresentamos abaixo de forma resumida o que seria uma DRE simplificada do portfólio de equity do TGAR. Os valores da tabela representam os números de todo o ciclo do desenvolvimento dos projetos, sendo que grande parte desses valores já foram incorridos, e a outra parte será incorrida ao longo dos próximos anos.

Receita TGAR	10.566,39
Obras	-2.785,58
Terrenos	-1.990,55
Despesas	-2.148,47
Resultado total	3.641,79
Resultado reconhecido	687,00
Resultado a reconhecer de projetos lançados	1.317,84
Resultado a reconhecer de projetos em landbank	1.636,95

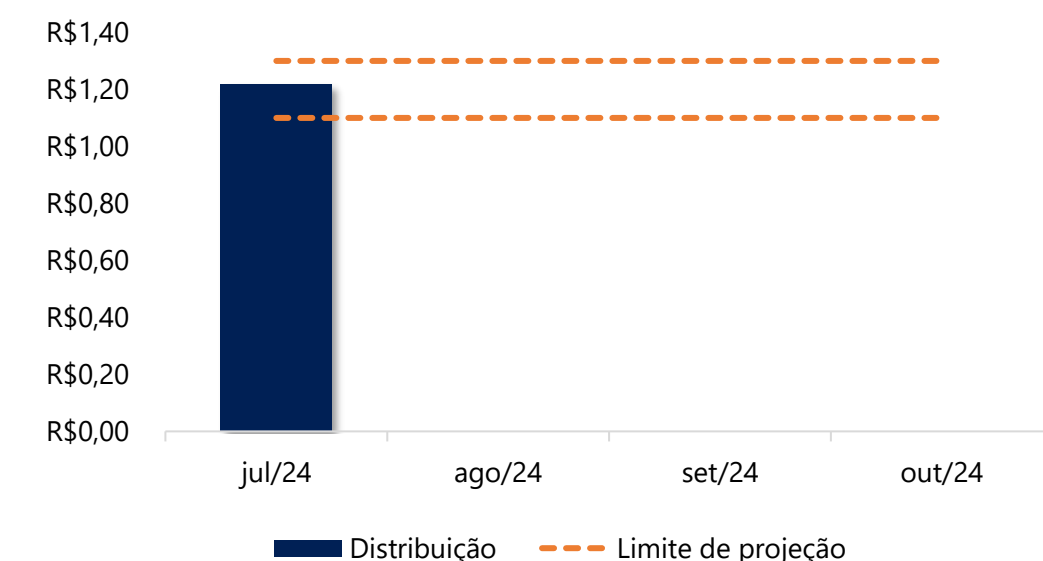
Valores em bilhões de reais.

Sumarizando o raciocínio, o TGAR ainda possui, com a atual carteira de equity, muito lucro a ser gerado e distribuído aos cotistas. A geração do referido lucro,

como dito anteriormente, é diretamente dependente da performance de vendas. A performance das vendas, por sua vez, é relacionada ao nível de juros e de atividade econômica do país. E para os juros, por fim, é atribuída maior probabilidade de elevação nos próximos encontros do COPOM.

Frente ao exposto, devido às incertezas econômicas e deterioração das expectativas, para o próximo trimestre a gestão optou por assumir uma postura mais conservadora na distribuição de lucros da carteira de participações societárias para o desenvolvimento imobiliário (equity), visando a perenidade e a mitigação de volatilidade na distribuição de rendimentos do Fundo.

Diante disso e conforme exposto na última edição deste relatório, após a conclusão da 13ª emissão de cotas, as projeções da gestão para os resultados do Fundo estavam sendo revisitadas e, a partir desta edição, retornamos com a divulgação do *guidance* de distribuição de rendimentos. Para os próximos três meses projetamos que a distribuição de rendimentos se situará entre R\$ 1,10 e R\$ 1,30 por cota.







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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# TGAR IN LOCO

## PARQUE DOS INGLESES LIVERPOOL



O Parque dos Ingleses Liverpool é uma incorporação vertical de médio padrão localizada na cidade de Sorocaba (SP), em uma das regiões que mais cresce na cidade. O empreendimento está sendo desenvolvido em um terreno de 14.750m<sup>2</sup>, é composto por 6 torres, com 17 pavimentos e 8 apartamentos por andar, totalizando 714 unidades residenciais, que variam de 59m<sup>2</sup> à 62m<sup>2</sup>.

Dentro das dependências do empreendimento, os moradores têm acesso a: academia, salão de festas, brinquedoteca, mini mercado, quadra de tênis, piscinas, quadra esportiva, sauna, bicicletário, entre outros. A incorporação foi lançada em julho de 2021, e tem previsão para finalizar as obras no primeiro semestre de 2025. Em relação aos indicadores, o empreendimento possui uma taxa interna de retorno esperada (TIR) de 1,64% a.m., e ao final do mês de julho, estava com 71% das unidades comercializadas e 52% das obras executadas.



### Informações Gerais

TIR Real (a.a.)	VGV Total (R\$)	VGV %TGAR (R\$)	Obras	Vendas
21,56%	148,83 MI	74,41 MI	52%	71%

### Evolução das Obras (1ª etapa)







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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## 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

Durante o mês de julho foram comercializadas 284 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 26,06 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Residencial Jardim Europa com 52 vendas, resultando em R\$ 4,57 milhões de VGV vendido; (ii) Pérola do Tapajós com 36 vendas, resultando em R\$ 4,02 milhões de VGV vendido; (iii) Esmeralda do Tapajós com 25 vendas, resultando em R\$ 2,47 milhões de VGV vendido; (iv) Residencial Park Jardins com 27 vendas, resultando em R\$ 1,67 milhão de VGV vendido; (v) Parque Ecológico Nunes Neto com 16 vendas, resultando em R\$ 1,42 milhão de VGV vendido; e (vi) Residencial Jardim dos Ipês com 10 vendas, resultando em R\$ 1,33 milhão de VGV vendido.

### Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 77 unidades, o que resultou em R\$ 14,13 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Verana Varzea Grande, com 23 vendas, totalizando R\$ 4,84 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 99 unidades, resultando em R\$ 3,20

milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar do Norte, com 40 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,44 milhão de VGV vendido.

### Incorporação

Em julho, foram comercializadas 49 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 17,62 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Max Serra Dourada com 11 vendas, resultando em R\$ 2,86 milhões de VGV vendido; (ii) Parque dos Ingleses Londres com 5 vendas, resultando em R\$ 2,31 milhões de VGV vendido; e (iii) Max Cidade com 9 vendas, resultando em R\$ 2,28 milhões de VGV vendido.

### Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 290 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 15,47 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 decorrer do mês de julho, foram adquiridas 10 operações de crédito, no valor total de R\$ 121,51 milhões. É importante ressaltar que parte dessa alocação é referente a uma alocação tática, ou seja,

operações com menor perfil de risco e maior liquidez no mercado secundário, além de apresentarem rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para gestão do caixa do Fundo. Essa estratégia é adotada pela Gestão para rentabilizar melhor o caixa, especialmente após períodos de emissões de cotas, devido ao ingresso de um volume elevado de recursos no caixa do Fundo. As informações tanto da carteira tática quanto da carteira *core* estão discriminadas na seção "Detalhamento de ativos".

Abaixo, segue detalhamento das operações adquiridas em julho.

R\$ 805 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\$ 1,92 milhão do CRI Vangarden 4ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras da incorporação vertical denominada Vangarden Living, localizada em Uberlândia (MG). O empreendimento é composto por 88 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 66,12 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo



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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 56,15 milhões do CRI Maranhão, sendo R\$ 28,07 milhões referentes à 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 8,00% a.a., e R\$ 28,07 milhões referentes à 2ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + 16,00% a.a. A operação foi estruturada para realizar a antecipação de recebíveis de dois loteamentos residenciais localizados em Imperatriz (MA). Juntos, os empreendimentos possuem 4.845 unidades, resultando em um VGV total de R\$ 285,17 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; e (iv) fundo de reserva.

R\$ 5,27 milhões do CRI Franco Ribeiro 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 11,50% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Boulevard Sudoeste, incorporação vertical localizada na cidade de Goiânia (GO). O empreendimento é composto por 240 unidades e possui um VGV total de R\$ 77,29 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) fundo de reserva; (v) alienação fiduciária de imóveis; (vi) fundo de obras; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 3,00 milhões do CRI Bonelli 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Concetto Campolim, incorporação vertical localizada na cidade de Sorocaba (SP). O empreendimento é composto por 90 unidades e possui um VGV total de R\$ 50,03 milhões. Como

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

R\$ 10,46 milhões do CRI Blue VII 2ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 6,75 milhões do CRI Villa Bela 178ª Série Única com remuneração de IPCA + 10,75% a.a. A operação foi estruturada para realizar a antecipação de recebíveis do empreendimento Villa Bela, loteamento residencial localizado na cidade de Luziânia (GO). O empreendimento é composto por 393 lotes e possui um VGV total de R\$ 22,03 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) fiança; (iv) coobrigação; e (v) fundo de reserva.

R\$ 10,00 milhões do CRI Haute 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras de duas incorporações verticais localizadas na cidade de Teresina (PI). No total, os empreendimentos possuem 175 unidades, resultando em um VGV total de R\$ 114,82 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) fundo de reserva; (v) alienação fiduciária de imóveis; e (vi) fundo de obras

R\$ 23,93 milhões do CRI GR Group, sendo R\$ 16,74 milhões correspondente à 1ª Série Sênior com remuneração IPCA + 12,00% a.a., e R\$ 7,19 milhões referentes à 2ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + R\$ 15,30% a.a. A operação é lastreada em 4 empreendimentos do GR Group, um dos maiores desenvolvedores de multipropriedades do país. Os projetos vinculados ao CRI são: (i) Barretos Country Thermas Suítes, multipropriedade localizada em Barretos (SP), que possui obras da primeira e segunda torres finalizadas e a terceira torre em andamento; (ii) Royal Star Thermas Resort, multipropriedade com obras finalizadas, localizada em Olímpia (SP); (iii) Pitangui Beach Resort, multipropriedade com obras em andamento, localizada em Extremoz, na região metropolitana de Natal (RN); e (iv) Wyndham Club Brasil, timeshare do clube de férias Wyndham Club. No consolidado, os empreendimentos possuem 26.938 frações com VGV total de R\$ 603,33 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas da SPE; (ii) alienação fiduciária dos imóveis; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) fiança dos sócios; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 3,23 milhões do CRI Gran Paradiso 6ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada com o objetivo de financiar o término das obras do empreendimento Gran Paradiso Resort, multipropriedade localizada na cidade de Campos do Jordão (SP). O projeto é composto por 3.718 frações 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.





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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

### Ativos de Bolsa

Com o objetivo de maximizar a rentabilidade do caixa do TG Ativo Real após a conclusão da 13ª emissão, foi realizada neste mês a aquisição de um novo fundo de investimento imobiliário, conforme detalhado a seguir.

Foram adquiridas 4.520.550 cotas do Capitânia Shoppings FII (CPSH11), fundo de investimento imobiliário focado na geração de renda por meio de investimentos em shopping centers e outlets. O Fundo possui um patrimônio líquido de R\$ 725,62 milhões e, ao final de junho, tinha um valor de mercado de R\$ 683,47 milhões. O CPSH conta com um portfólio de 9 shoppings AAA, estrategicamente localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Ceará. Em termos de resultados, no mês de julho, o Fundo anunciou uma distribuição de R\$ 0,095 por cota, o que representa um *dividend yield* de 11,35% ao ano.



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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 0,35% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,22 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,01%, ou 12,87% em termos anualizados.

### Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
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
mar/24	R\$ 127,51	R\$ 2.443.170.958,59	R\$ 119,58	R\$ 2.291.256.759,87
abr/24	R\$ 126,41	R\$ 2.422.094.272,99	R\$ 118,12	R\$ 2.263.283.030,91
mai/24	R\$ 125,83	R\$ 2.410.981.112,02	R\$ 116,80	R\$ 2.237.979.221,54
jun/24	R\$ 121,22	R\$ 2.322.650.642,93	R\$ 115,39	R\$ 2.210.869.719,18
jul/24	R\$ 120,31	R\$ 2.835.462.273,83	R\$ 114,69	R\$ 2.703.058.107,89

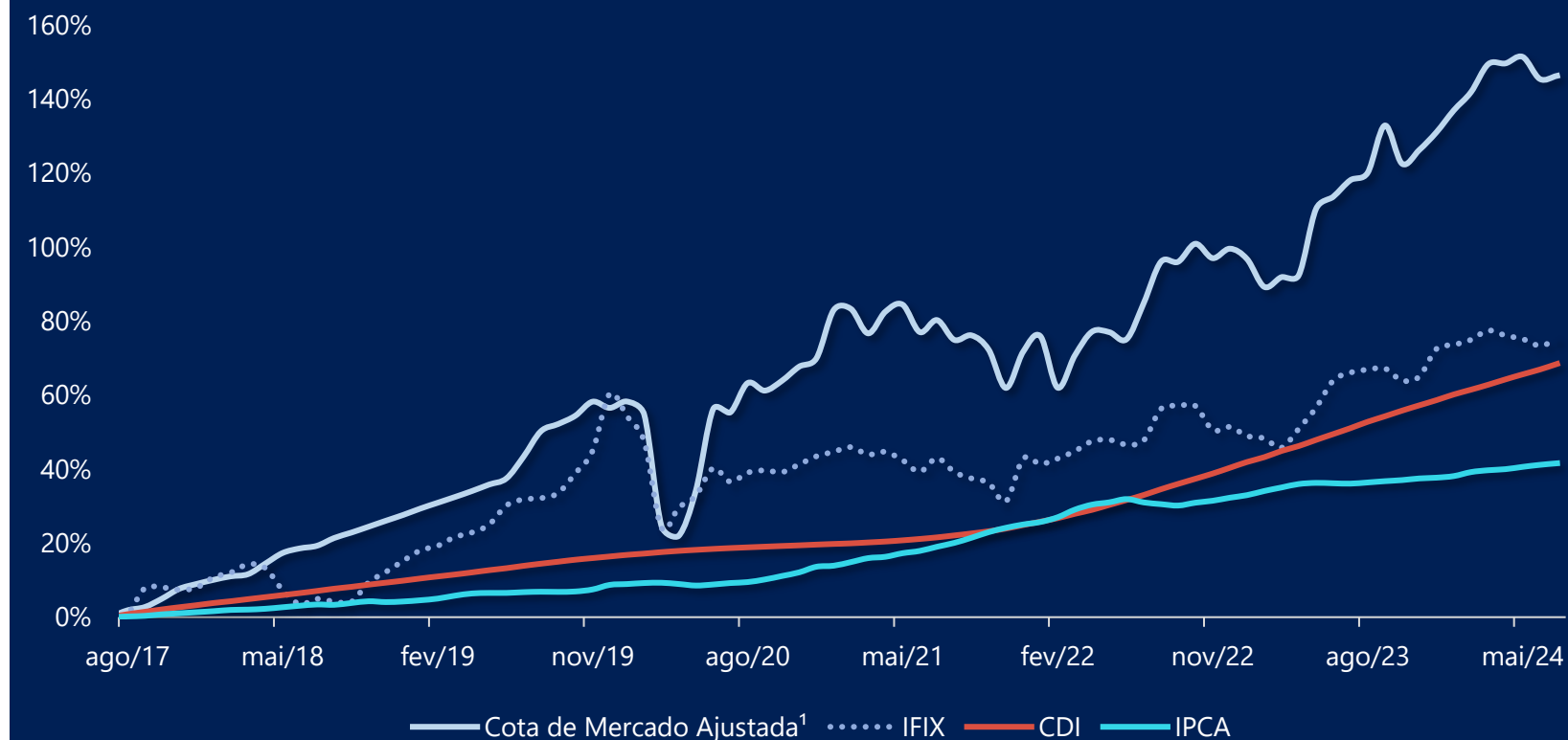
### Histórico de Rentabilidade – Retorno Total<sup>1</sup>

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%	3,12%	0,09%	0,70%	-2,38%	0,35%						6,59%	146,43%

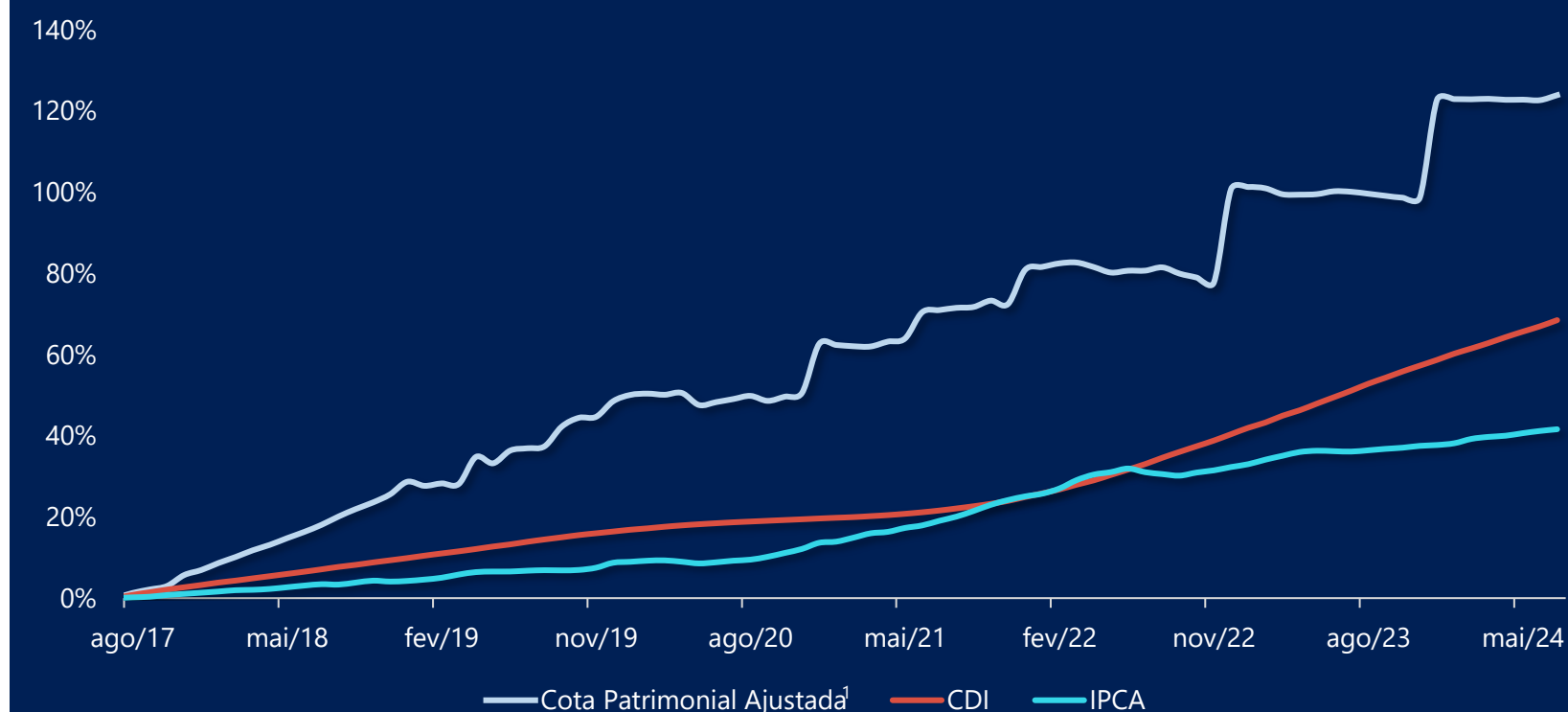
<sup>1</sup>Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.

\*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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

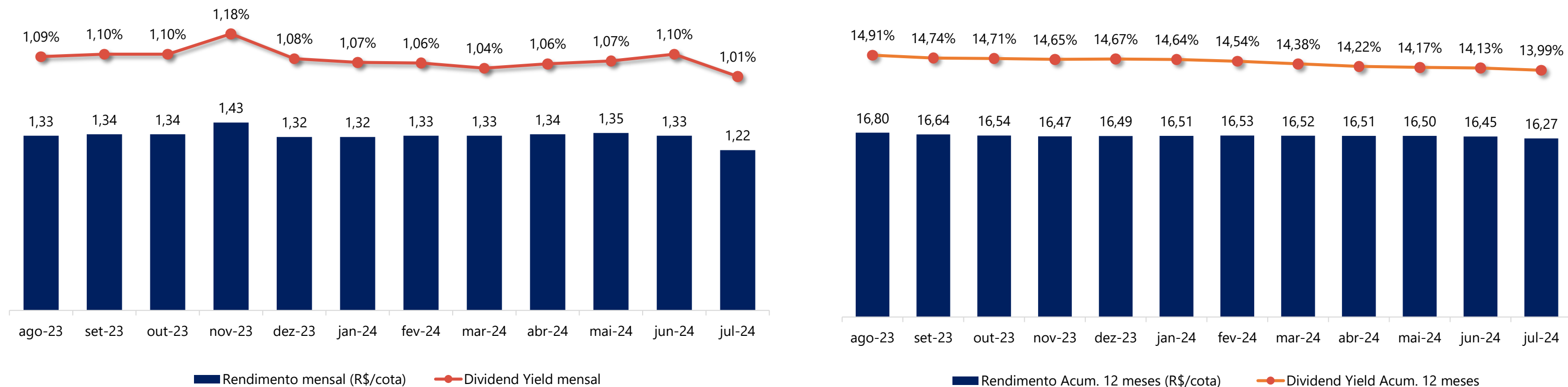
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

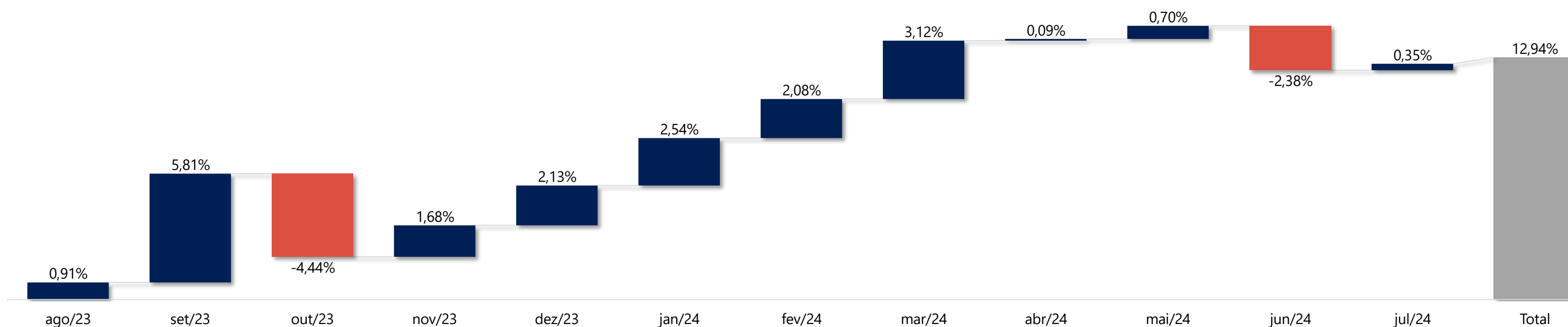
RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2024

# 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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## DADOS GERENCIAIS

### Liquidez

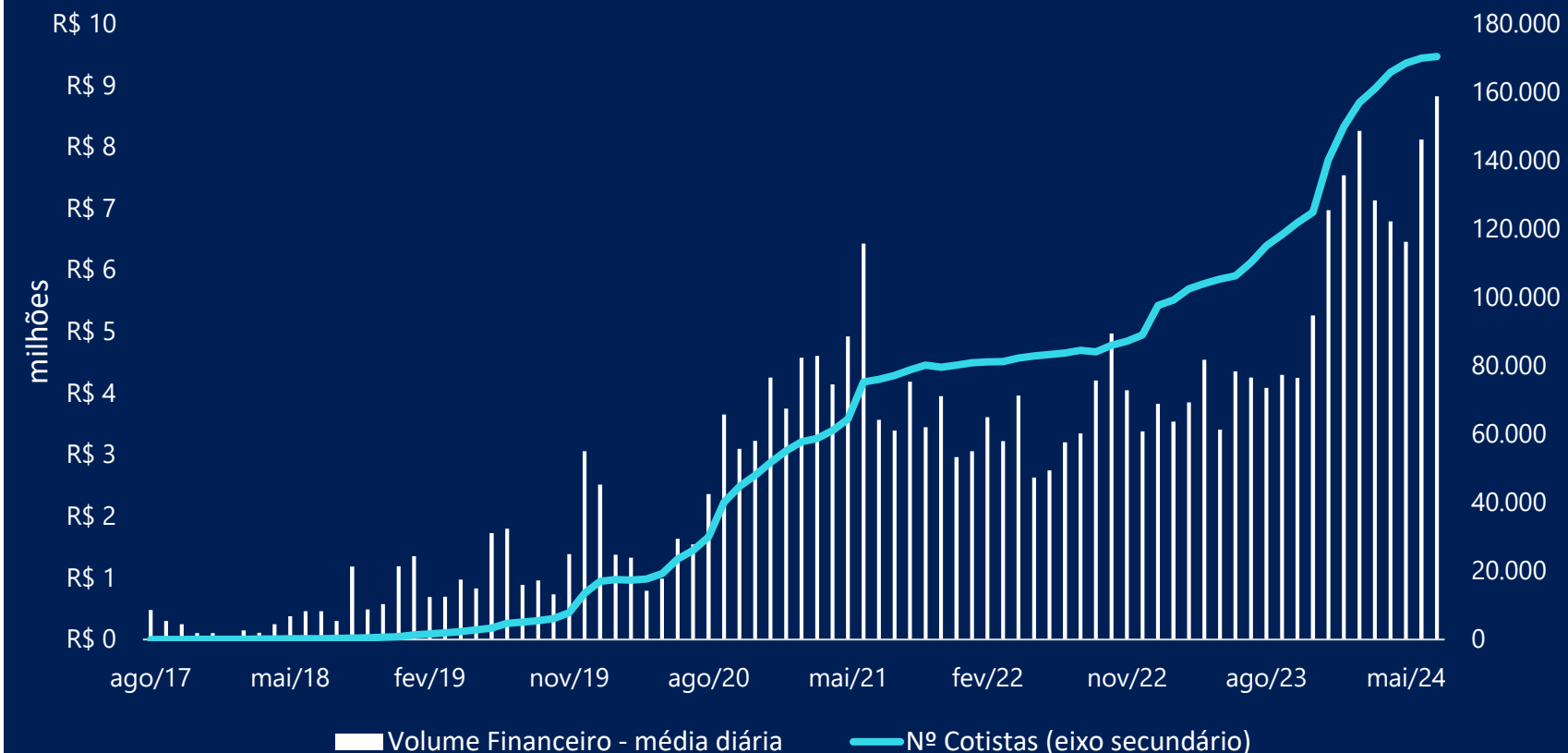
O Fundo encerrou o mês de julho com 178.051 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 4,79% frente ao mês anterior e um aumento de 61,51% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 202,98 milhões. Em relação ao volume médio diário, neste mês, houve negociação média de R\$ 8,82 milhões.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 2,10%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,35%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

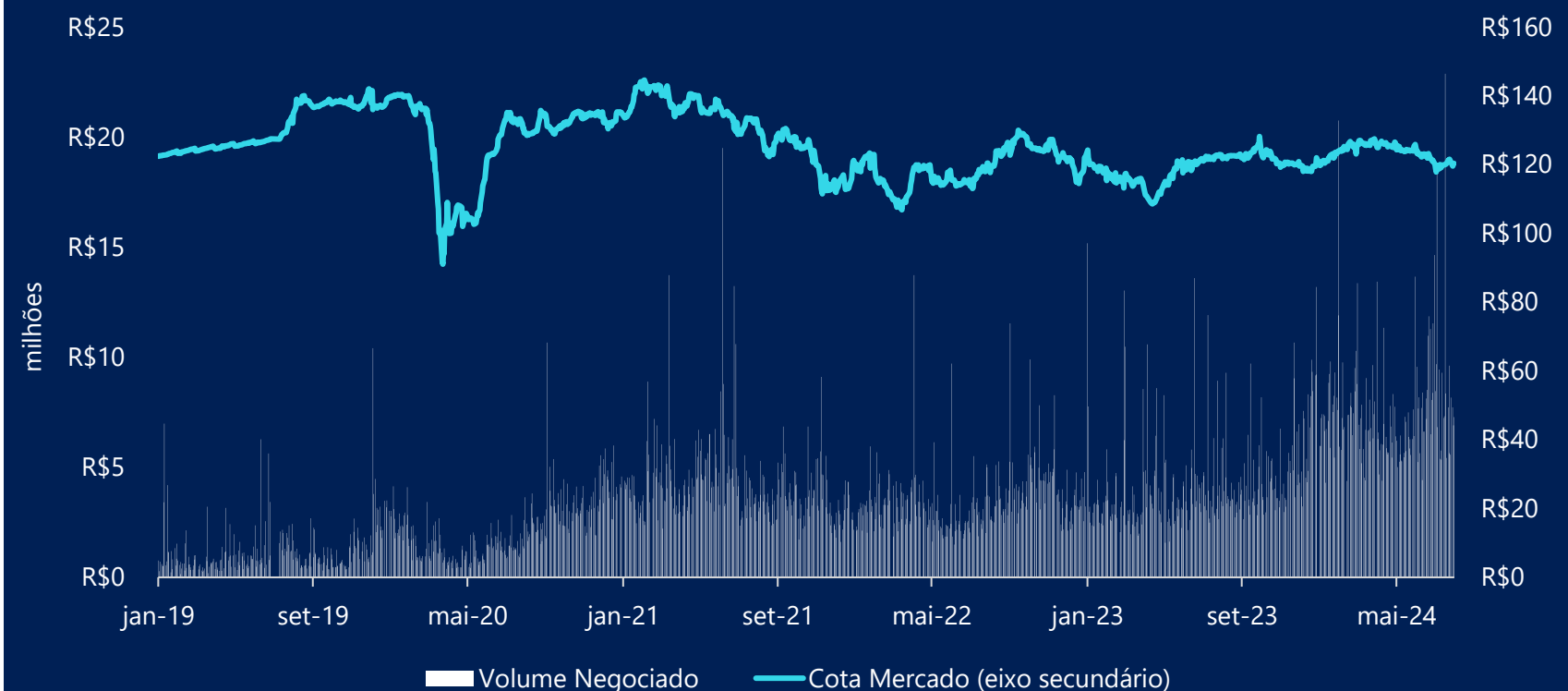
### Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
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%
mar/24	19.160.622	161.045	R\$ 142.599.270	R\$ 7.129.963	5,90%
abr/24	19.160.622	165.774	R\$ 149.380.231	R\$ 6.790.011	6,20%
mai/24	19.160.622	168.777	R\$ 135.806.087	R\$ 6.461.719	5,70%
jun/24	19.160.622	169.910	R\$ 162.461.836	R\$ 8.123.092	6,93%
jul/24	23.567.968	178.051	R\$ 202.979.659	R\$ 8.825.203	7,19%

### 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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## DADOS GERENCIAIS

### Resultados

Em julho, a classe de equity foi responsável por 79% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, responsável por 12%.

Em relação à reserva acumulada, no fechamento de julho, o Fundo possuía um resultado não distribuído no valor de R\$ 0,07 por cota.

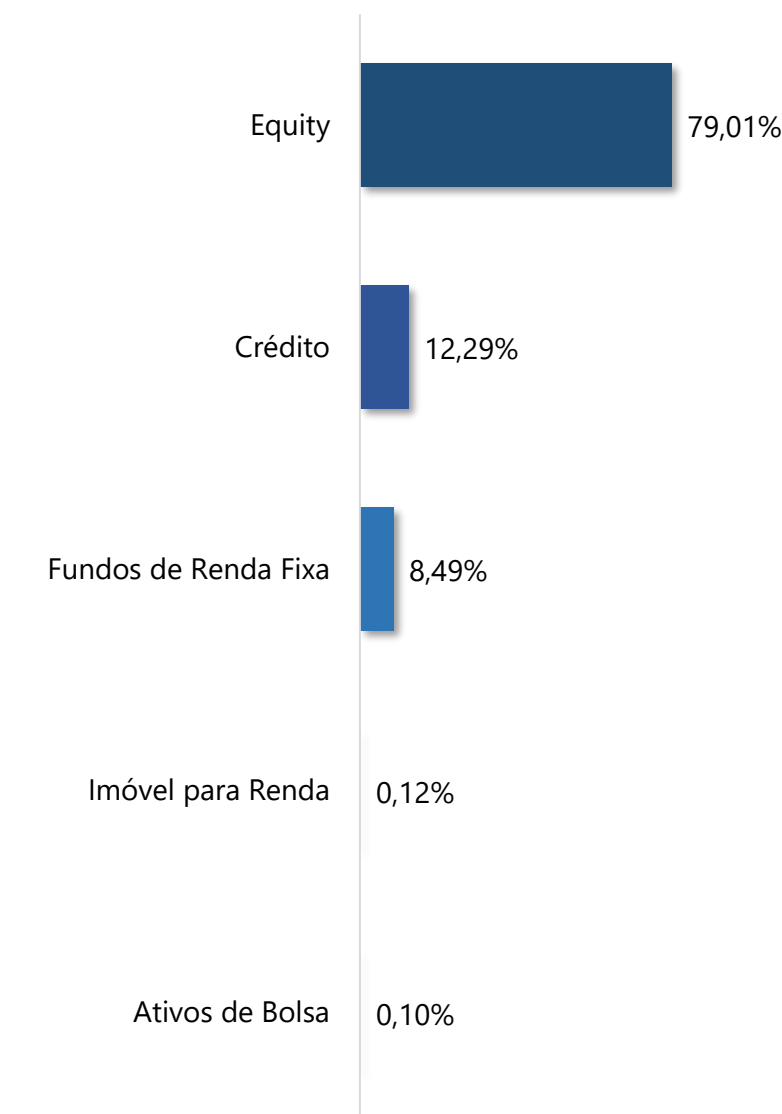
Demonstrativo de Resultado	mai/24	jun/24	jul/24	2024/1	2024/2
<b>1. Receitas</b>	<b>31.588.791</b>	<b>25.900.294</b>	<b>32.786.578</b>	<b>182.182.080</b>	<b>32.786.578</b>
1.1 Crédito	3.636.992	2.572.587	4.028.376	18.920.603	4.028.376
1.2 Equity	27.678.414	22.935.784	25.903.135	156.457.847	25.903.135
1.3 Imóveis para Renda	38.860	38.860	38.860	233.149	38.860
1.4 Fundos de Renda Fixa	207.944	320.215	2.784.652	6.381.489	2.784.652
1.5 Ativos de Bolsa	26.581	32.849	31.555	188.994	31.555
1.6 Oferta <sup>1</sup>	-	-	-	-	-
<b>2. Despesas</b>	<b>-3.277.460</b>	<b>-3.082.075</b>	<b>-3.192.926</b>	<b>-33.378.994</b>	<b>-3.192.926</b>
2.1 Taxa de Administração	-252.431	-238.338	-223.926	-1.387.047	-223.926
2.2 Taxa de Gestão	-2.598.685	-2.501.443	-2.333.282	-13.447.278	-2.333.282
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-16.395.136	-
2.4 Outras Taxas/Despesas <sup>2</sup>	-426.344	-342.294	-635.718	-2.149.533	-635.718
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>28.311.331</b>	<b>22.818.219</b>	<b>29.593.652</b>	<b>148.803.087</b>	<b>29.593.652</b>
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,48	1,19	1,26	7,77	1,26
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>25.866.840</b>	<b>25.608.334</b>	<b>28.752.921</b>	<b>153.409.686</b>	<b>28.752.921</b>
4.1 Distribuição por Cota	1,35	1,33	1,22	8,00	1,22
4.2 Distribuição Recibos Oferta	-	0,33	-	0,33	-

<sup>1</sup>Excedente da Taxa de Distribuição Primária.

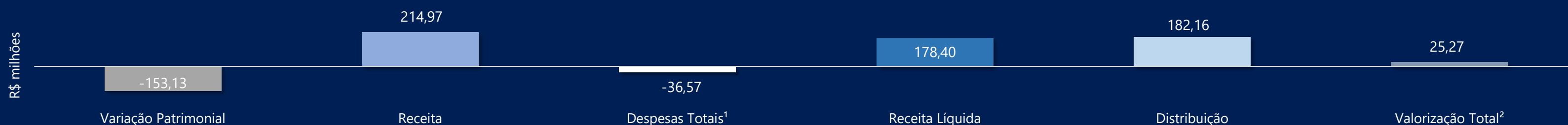
<sup>2</sup>Incluem: custódia, auditoria, formadores de mercado, impostos, comissões e outras despesas.

### Receitas por Tipologia

julho 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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

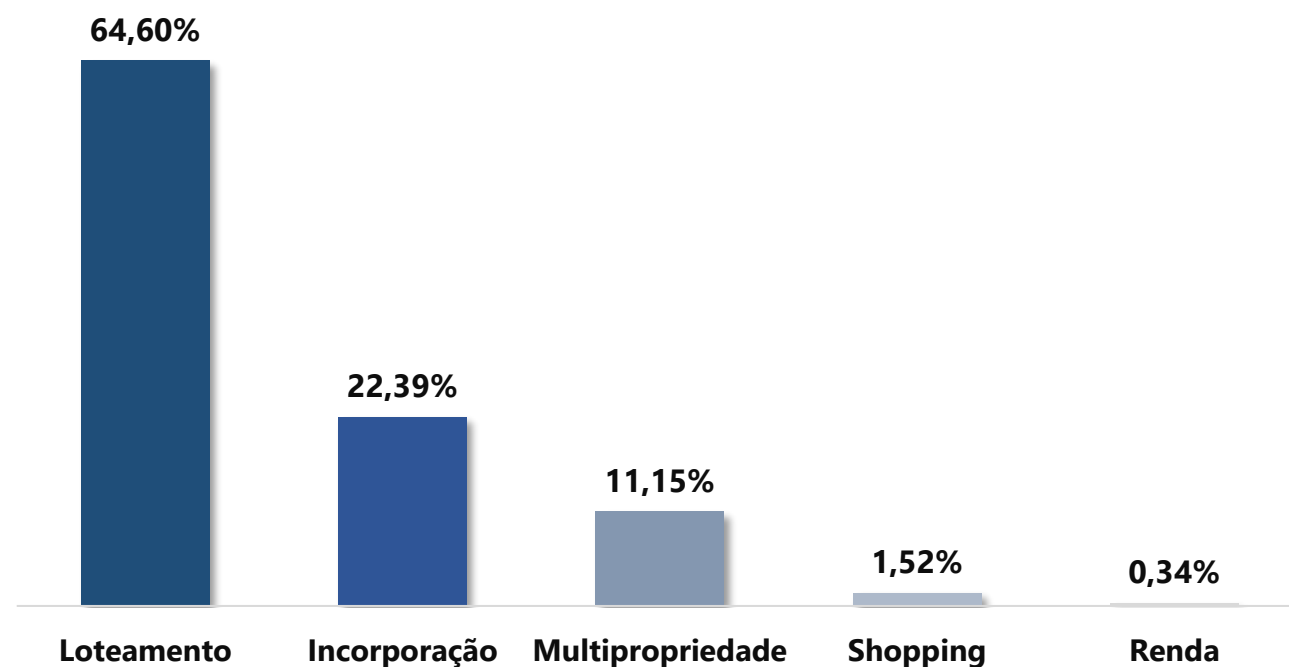
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

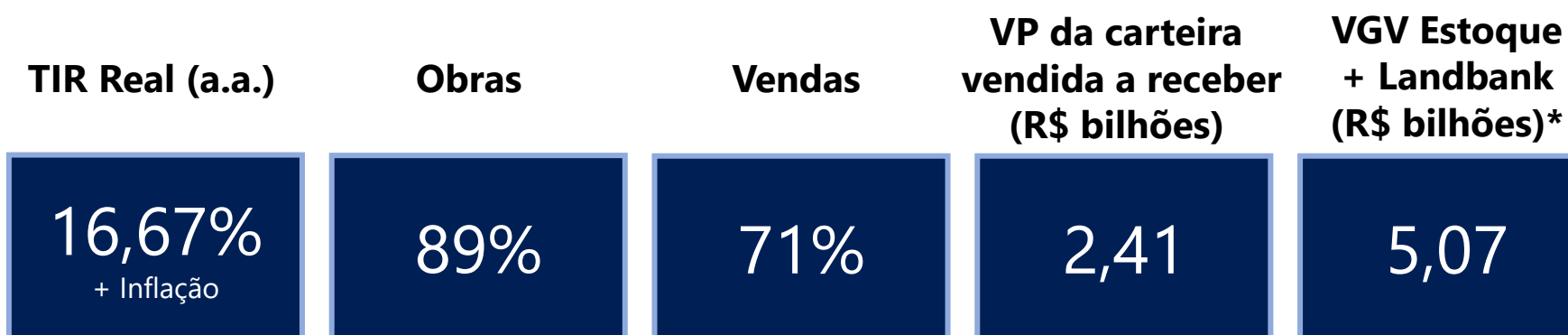
# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

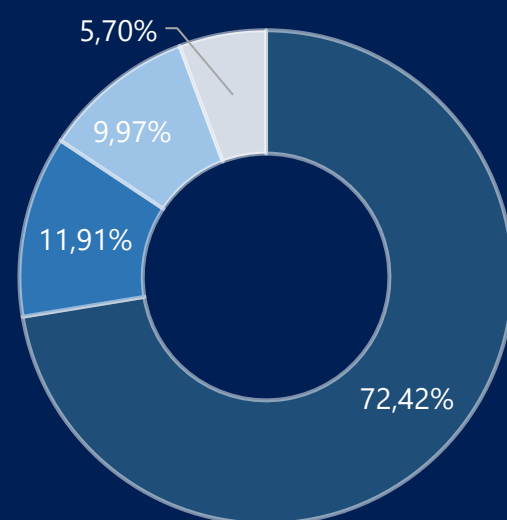


Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,28%	16,48%	1.793.021.264	96%	80%
Incorporação	1,23%	15,85%	262.931.244	77%	60%
Multipropriedade	1,51%	19,66%	277.786.656	73%	53%
Shopping	1,19%	15,25%	24.615.256	100%	n/a

\*Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados do 1T24](#). Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação" ou a Seção "Glossário".

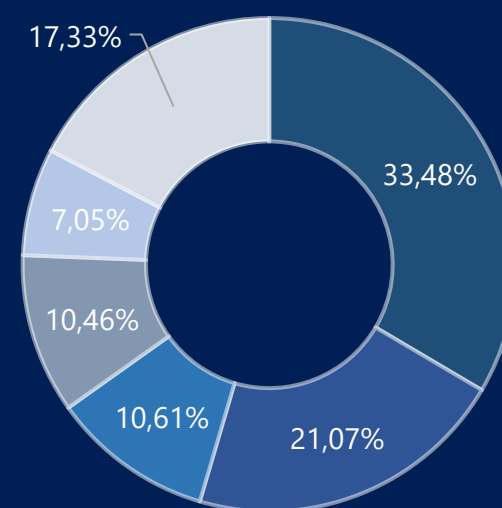
### Distribuição da carteira de Equity

#### Segmentação da Estratégia de Loteamento



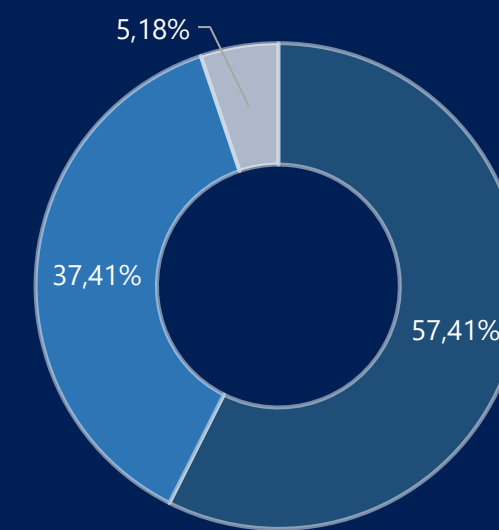
■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

#### Por Estado



■ GO ■ PA ■ MA ■ SP ■ MT ■ OUTROS

#### Por Fase



■ 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

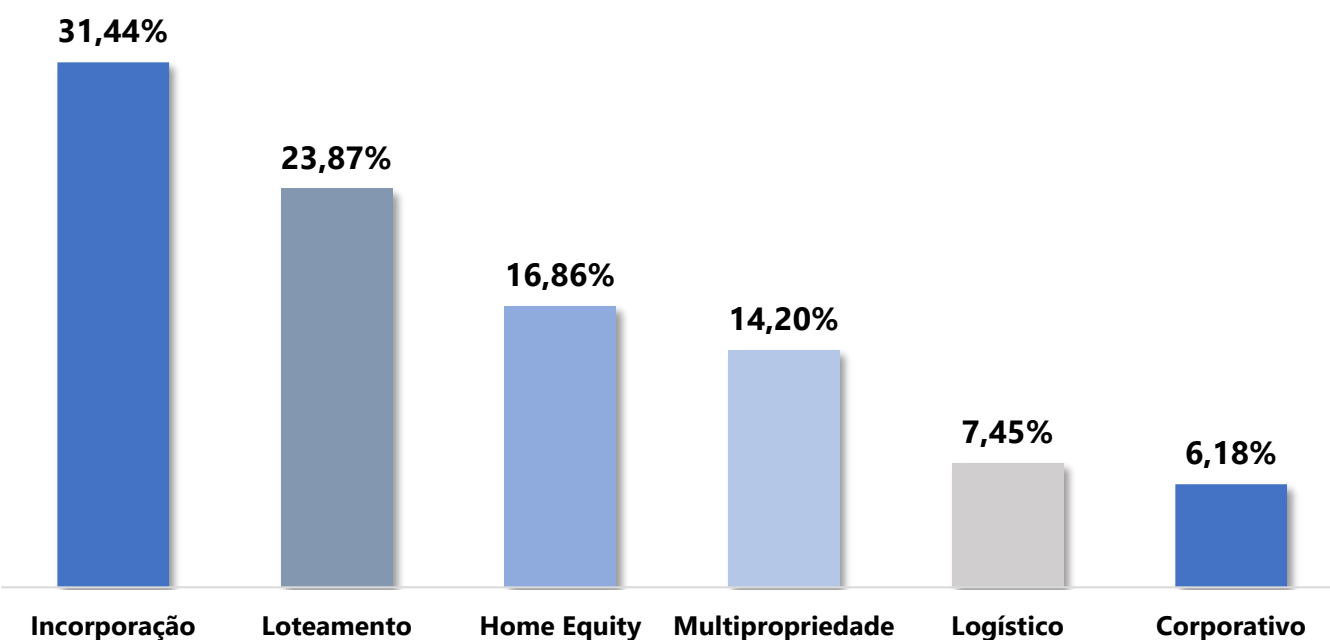
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



## Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

### Taxa Real Média de Juros

11,64% a.a.  
+ inflação

### Razão de Fluxo Mensal

197%

### Razão de Saldo Devedor

199%

### LTV

49%

### Duration (anos)

2,71

### Obras

86%

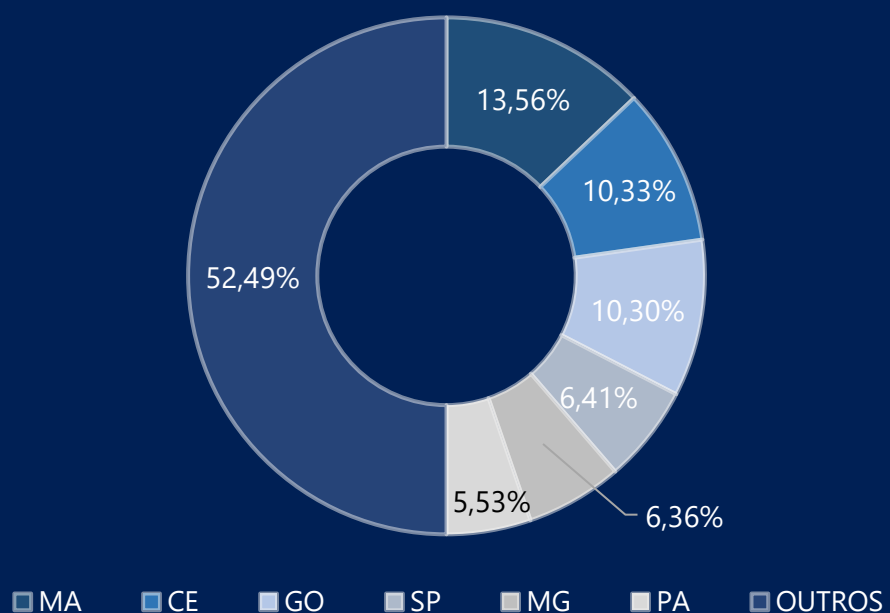
### Vendas

77%

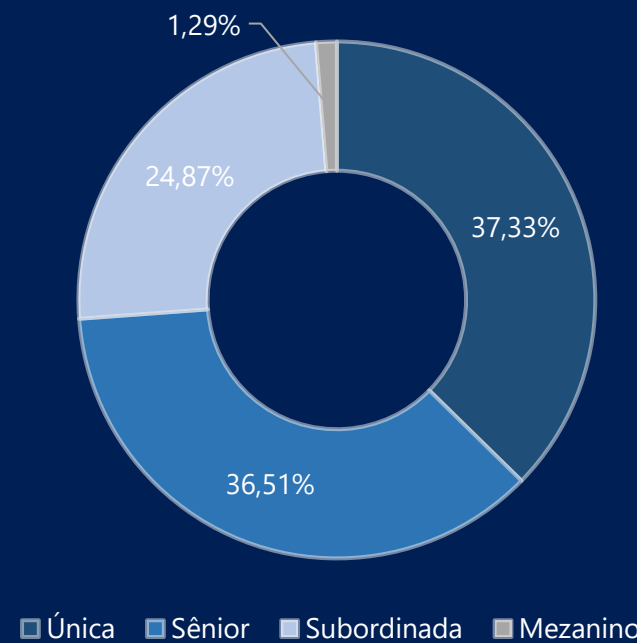
\*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

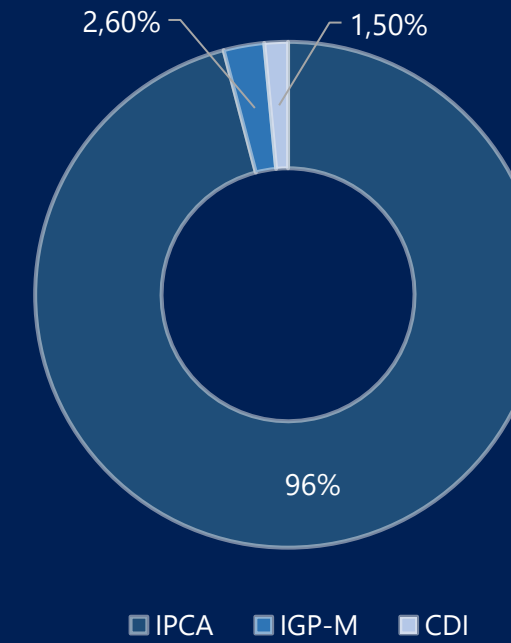
#### Por Localização



#### 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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,30%	35.257.799	n/a	n/a	42%	3,11	n/a	n/a
2	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	1,04%	28.167.978	287%	276%	36%	4,24	79%	100%
3	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	1,04%	28.150.653	120%	134%	75%	4,24	79%	100%
4	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,87%	23.620.212	n/a	n/a	55%	2,33	77%	75%
5	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,83%	22.428.682	n/a	n/a	26%	0,43	68%	88%
6	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,82%	22.225.100	n/a	n/a	52%	0,42	68%	88%
7	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,77%	20.943.059	131%	n/a	49%	3,29	n/a	100%
8	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	0,61%	16.616.326	314%	n/a	36%	2,24	90%	84%
9	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,61%	16.489.400	n/a	179%	44%	1,55	82%	100%
10	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%	Subordinada	0,38%	10.349.601	n/a	n/a	28%	3,58	n/a	n/a
11	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,38%	10.141.064	n/a	n/a	96%	2,81	94%	44%
12	Haute	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,37%	10.036.279	n/a	n/a	72%	1,57	57%	18%
13	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,36%	9.771.364	177%	343%	19%	1,47	75%	100%
14	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,32%	8.722.010	92%	163%	48%	3,41	63%	75%
15	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,32%	8.720.867	124%	n/a	47%	3,73	99%	100%
16	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,32%	8.594.692	169%	350%	23%	3,46	63%	75%
17	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,00%	Subordinada	0,30%	8.225.107	n/a	n/a	48%	3,83	n/a	n/a
18	Massangano	Petrolinna	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,30%	8.161.393	182%	135%	46%	4,61	83%	96%
19	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,28%	7.469.902	181%	145%	53%	3,08	57%	90%
20	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,27%	7.421.240	n/a	n/a	43%	2,51	66%	83%
21	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	0,26%	7.120.264	215%	n/a	49%	2,18	90%	84%
22	Villa Bela	Luziânia	GO	Incorporação	Planeta	IPCA	10,75%	Única	0,24%	6.478.870	157%	146%	50%	4,18	98%	100%
23	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,21%	5.597.749	n/a	n/a	39%	2,98	n/a	n/a
24	Franco Ribeiro	Goiânia	GO	Incorporação	HabitaSec	IPCA	11,50%	Única	0,19%	5.251.186	n/a	147%	73%	2,50	63%	53%
25	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,19%	5.119.533	n/a	33%	95%	1,35	81%	100%
26	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,18%	4.763.952	n/a	n/a	64%	2,34	84%	65%
27	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,16%	4.379.696	n/a	n/a	74%	2,45	83%	85%
28	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,15%	3.929.637	n/a	n/a	55%	2,30	93%	100%
29	Bonelli	Sorocaba	SP	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,11%	3.002.725	n/a	252%	55%	1,10	49%	84%
30	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,10%	2.586.440	128%	n/a	61%	3,03	99%	100%
31	Gren Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,09%	2.324.861	183%	131%	43%	4,09	88%	100%
32	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,07%	1.875.741	n/a	n/a	72%	1,38	38%	52%
33	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,04%	1.122.877	n/a	n/a	53%	3,11	n/a	n/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

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
34	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,03%	791.765	n/a	n/a	56%	3,01	77%	72%
35	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	557.438	n/a	n/a	54%	2,32	70%	100%
36	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	367.708	n/a	n/a	46%	1,82	n/a	n/a
		Total	-	-	-	-	11,64%	-	13,57%	366.783.170	197%	199%	49%	2,71	77%	86%

## 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
37	GPA V	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,51%	13.845.296	n/a	n/a	61%	5,00	n/a	n/a
38	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	0,42%	11.252.920	n/a	n/a	80%	4,86	n/a	n/a
39	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,29%	7.853.365	n/a	n/a	29%	4,72	n/a	n/a
40	Balaroti	-	-	Corporativo	Opea	CDI	3,00%	Única	0,20%	5.492.621	n/a	204%	45%	2,33	n/a	n/a
41	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	0,14%	3.883.014	n/a	100%	100%	1,10	n/a	n/a
42	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	0,14%	3.837.386	134%	n/a	72%	2,94	n/a	n/a
43	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,13%	3.581.043	n/a	n/a	68%	4,89	n/a	n/a
44	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,12%	3.182.253	138%	285%	27%	1,40	n/a	n/a
45	Wimo IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,50%	Sênior	0,11%	2.947.700	n/a	n/a	35%	4,62	n/a	n/a
46	GPA	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	5,50%	Única	0,09%	2.523.632	n/a	n/a	61%	5,03	n/a	n/a
47	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,06%	1.532.959	n/a	n/a	54%	4,85	n/a	n/a
48	Souza Cruz I	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.389.839	n/a	n/a	75%	1,53	n/a	n/a
49	Souza Cruz II	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.389.603	n/a	n/a	75%	1,53	n/a	n/a
50	Pesa / AIZ 302	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	5,50%	Única	0,04%	1.072.393	100%	n/a	59%	1,05	n/a	n/a
51	BR Properties	-	-	Corporativo	True	CDI	2,00%	Única	0,04%	1.001.186	n/a	179%	37%	3,63	n/a	n/a
52	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,03%	772.655	193%	192%	40%	2,40	97%	100%
		Total	-	-	-	-	6,69%	-	2,43%	65.557.864	136%	191%	59%	3,90	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

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
53	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	6,15%	1,20%	93%	100%
54	Residencial Setor Solange	Trindade	GO	4,14%	0,83%	51%	95%
55	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	3,89%	1,77%	79%	100%
56	Residencial Cidade Nova I	Davinópolis	MA	3,56%	0,94%	89%	100%
57	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	3,04%	0,70%	66%	76%
58	Residencial Cidade Nova II	Davinópolis	MA	2,83%	1,01%	69%	100%
59	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,49%	1,53%	96%	100%
60	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Parauapebas	PA	1,43%	2,38%	74%	100%
61	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	1,42%	1,30%	71%	100%
62	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,22%	0,91%	60%	91%
63	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	1,16%	1,55%	96%	100%
64	Jardim Scala	Trindade	GO	1,14%	0,75%	100%	100%
65	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,02%	1,16%	30%	75%
66	Residencial Jardim Bandeirante	Curionópolis	PA	1,00%	1,85%	96%	100%
67	Reserva Laguna	Trindade	GO	0,86%	1,35%	98%	100%
68	Vila Carnaúba	Cruz	CE	0,78%	0,98%	34%	88%
69	Parque 47	Araguaína	TO	0,76%	1,46%	39%	74%
70	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande	PB	0,72%	1,39%	74%	100%
71	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	0,69%	1,15%	85%	98%
72	Residencial Masterville Juína	Juína	MT	0,67%	0,62%	74%	100%
73	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande	PB	0,62%	1,91%	56%	74%
74	Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,62%	0,99%	55%	84%
75	Portal do Sol Golf	Goiânia	GO	0,58%	2,01%	85%	100%
76	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,57%	0,94%	62%	58%
77	Guaya	Lorena	SP	0,56%	1,04%	17%	40%
78	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,52%	1,01%	79%	97%
79	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,52%	1,38%	49%	100%
80	Jardim Maria Madalena	Turvânia	GO	0,45%	1,65%	98%	100%
81	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,40%	0,96%	81%	100%
82	Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,37%	1,03%	91%	100%
83	Residencial Benjamim	Hidrolândia	GO	0,35%	1,08%	95%	92%
84	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,32%	1,67%	44%	97%
85	Valle do Açaí	Açailândia	MA	0,28%	1,43%	77%	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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

86	Alvo	Pulverizado	Pulverizado	0,14%	0,75%	100%	100%
87	Nova Canaã	Trindade	GO	0,08%	1,07%	45%	100%
88	Portal do Lago I e II	Catalão	GO	0,08%	0,89%	83%	100%

## EQUITY LOTEAMENTO – CIPASA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	5,78%	1,90%	-	-
89	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
90	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
91	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
92	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
93	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
94	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
95	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
96	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
97	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
98	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
99	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
100	Granja Viana	Barueri	SP	-	-	100%	100%
101	Doca Veterasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
102	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
103	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
104	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	96%	100%
105	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
106	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
107	Terras de Santa Marta	São Paulo	SP	-	-	91%	100%
108	Villa D'áquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
109	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
110	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	90%	100%
111	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
112	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	72%	100%
113	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
114	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	79%	100%
115	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	94%	100%
116	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	96%	100%
117	Bosque do Horto	Jundiá	SP	-	-	98%	100%
118	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	95%	100%
119	Verana Cachoeiro	Cachoeiro de Itapemirim	ES	-	-	90%	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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

120	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	58%	100%
121	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	94%	100%
122	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	83%	100%
123	Altavis Aldeia	Santana de Parnaíba	SP	-	-	90%	100%
124	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	79%	100%
125	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	96%	100%
126	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	92%	100%
127	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
128	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	62%	100%
129	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	62%	100%
130	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	75%	100%

## EQUITY LOTEAMENTO - NOVA COLORADO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado	-	-	3,30%	1,01%	-	-
131	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
132	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
133	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
134	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
135	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
136	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
137	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
138	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
139	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
140	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
141	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
142	Luar De Vitória	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
143	Luar De Santana	Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
144	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
145	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
146	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	97%	100%
147	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
148	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
149	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
150	Luar De Estância	Estância	SE	-	-	90%	100%
151	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
152	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	92%	100%
153	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
154	Luar De Arapiraca 2	Lagarto	SE	-	-	100%	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

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
155	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	1,92%	1,77%	27%	72%
156	Gran Life Medical	Anápolis	GO	1,38%	1,09%	65%	96%
157	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,19%	0,52%	42%	100%
158	Parque dos Ingleses Liverpool	Sorocaba	SP	1,07%	1,59%	72%	55%
159	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	1,07%	2,22%	80%	49%
160	Life In	Goiânia	GO	1,02%	0,94%	72%	100%
161	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,95%	0,96%	61%	69%
162	Tempus	Goiânia	GO	0,93%	1,28%	52%	91%
163	Max Buriti	Goiânia	GO	0,89%	0,53%	51%	87%
164	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,76%	1,00%	83%	94%
165	Folks	São Paulo	SP	0,63%	0,70%	16%	79%
166	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,55%	1,16%	83%	44%
167	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,51%	1,45%	79%	100%
168	Art Haus	Goiânia	GO	0,49%	1,93%	91%	44%
169	B. Great	Goiânia	GO	0,40%	1,06%	49%	55%
170	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,40%	0,80%	81%	100%
171	Línea	Goiânia	GO	0,35%	0,71%	46%	89%
172	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,35%	1,70%	77%	79%
173	Le Jardã	Goiânia	GO	0,33%	1,19%	44%	23%
174	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,31%	0,62%	67%	100%
175	Max Ipê	Goiânia	GO	0,25%	1,50%	46%	12%
176	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,24%	2,22%	85%	27%
177	Talk Marista	Goiânia	GO	0,23%	1,38%	84%	100%
178	Braviello	Sorriso	MT	0,22%	1,48%	0%	0%
179	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,19%	1,35%	65%	29%
180	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,17%	2,54%	95%	100%
181	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,15%	1,09%	41%	36%
182	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,14%	0,38%	99%	100%
183	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,09%	1,55%	90%	100%
184	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,08%	1,14%	88%	13%
185	Harmonia	São Paulo	SP	0,01%	1,66%	84%	100%
186	Autem	São Paulo	SP	0,01%	1,98%	100%	100%
187	Nord Jardins	São Paulo	SP	0,00%	1,27%	98%	100%
188	Pod	São Paulo	SP	0,00%	1,33%	97%	100%
189	Ventura	São Paulo	SP	0,00%	1,25%	100%	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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
190	Aqualand	Salinópolis	PA	8,08%	1,46%	54%	70%

## EQUITY – LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
191	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	0,97%	0,75%	Incorporação	nov-25
192	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,52%	1,65%	Loteamento	out-25
193	Condá	Chapecó	SC	0,46%	1,93%	Incorporação	nov-24
194	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,41%	0,81%	Incorporação	fev-25
195	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,37%	1,51%	Multipropriedade	dez-24
196	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,33%	0,77%	Loteamento	ago-25
197	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,15%	1,70%	Multipropriedade	nov-24
198	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,14%	0,85%	Loteamento	out-24
199	Chanés	São Paulo	SP	0,13%	0,55%	Incorporação	jun-26
200	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,12%	0,43%	Loteamento	out-24
201	Park Bahia - Parque	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,10%	1,63%	Ativo de Renda	out-24
202	Terras Alpha III	Senador Canedo	GO	0,08%	1,19%	Loteamento	mai-25
203	Land Petrolina	Petrolina	PE	0,08%	0,52%	Loteamento	set-24
204	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,08%	2,33%	Multipropriedade	dez-24
205	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,07%	0,60%	Loteamento	ago-24
206	Várzea Grande 2	Várzea Grande	MT	0,07%	1,15%	Loteamento	abr-25
207	Louly - Valenciana	Goiânia	GO	0,06%	1,73%	Incorporação	nov-24
208	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,02%	1,04%	Loteamento	out-24
209	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,02%	0,79%	Loteamento	abr-25
210	Masterville Nerópolis	Nerópolis	GO	0,02%	0,76%	Loteamento	abr-25

## 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
211	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,19%	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
212	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	1,28%	1,19%	93%	100%

## ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado
213	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,85%	R\$ 50.061.525,62
214	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,27%	R\$ 6.066.347,50
215	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,19%	R\$ 4.090.520,00





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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)


[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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

PERGUNTAS E RESPOSTAS


TGAR NA MÍDIA


QUEM SOMOS


CONHEÇA NOSSOS FUNDOS


GLOSSÁRIO


# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Salinas Resort	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</p> <p>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: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada)</p> <p>IF: 22J0978144 / 22J0978864</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](#)

[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>


Cumarú Golf	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Vencimento: 20/01/2026</p> <p>Série: 163ª e 167ª (Subordinada)</p> <p>IF: 21A0607958 / 21A0607995</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>

Vitória Towers	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Vitória da Conquista (BA)</p> <p>Vencimento: 20/12/2027</p> <p>Série: 1ª (Única)</p> <p>IF: 22L1668403</p>	<p>Aval</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>

Florata	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Santo Antônio de Goiás (GO)</p> <p>Vencimento: 20/10/2031</p> <p>Série: 1ª (Única)</p> <p>IF: 22J1206765</p>	<p>Fundo de Despesas</p> <p>Fiança</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Coobrigação</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Morada do Lago	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Aracaju (SE)</p> <p>Vencimento: 24/01/2028</p> <p>Série: 1ª (Única)</p> <p>IF: 24A2951984</p>	<p>Fiança</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Torre Lumiar	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Belém (PA)</p> <p>Vencimento: 21/07/2027</p> <p>Série: 6ª e 7ª (Única)</p> <p>IF: 22H1237620 / 22H1237621</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Obras</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Buena Vista	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Catalão (GO)</p> <p>Vencimento: 23/04/2027</p> <p>Série: 448ª (Única)</p> <p>IF: 22D0059915</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Fundo de Obras</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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Frutal

Descrição

Garantias



TGAR11

Segmento: Loteamento

Localização: Pulverizado

Vencimento: 20/02/2024

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24D3676679 / 24D3681252

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva





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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

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

Jardim dos Ipês	Descrição
	<p>VGV: R\$ 109,59 milhões</p> <p>Localização: Araporã (MG)</p> <p>Quant. de unidades: 1.122</p> <p>Área vendável: 337.500 m<sup>2</sup></p>

Residencial Jardim Scala	Descrição
	<p>VGV: R\$ 35,44 milhões</p> <p>Localização: Trindade (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 334</p> <p>Área vendável: 57.406 m<sup>2</sup></p>

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

Valle do Açaí	Descrição
	<p>VGV: R\$ 95,31 milhões</p> <p>Localização: Açailândia (MA)</p> <p>Quant. de unidades: 2.830</p> <p>Área vendável: 599.150 m<sup>2</sup></p>

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

Residencial Masterville I	Descrição
	<p>VGV: R\$ 14,16 milhões</p> <p>Localização: Nerópolis (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 169</p> <p>Área vendável: 56.157 m<sup>2</sup></p>

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

Parque da Mata	Descrição
	<p>VGV: R\$ 36,34 milhões</p> <p>Localização: Hidrolândia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 448</p> <p>Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup></p>

Residencial Monte Carmelo	Descrição
	<p>VGV: R\$ 39,00 milhões</p> <p>Localização: Cristalina (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 441</p> <p>Área vendável: 114.378 m<sup>2</sup></p>

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

Petrolina	Descrição
	<p>VGV: R\$ 220 milhões</p> <p>Localização: Petrolina (PE)</p> <p>Quant. de unidades: 270</p> <p>Área vendável: 67.856 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

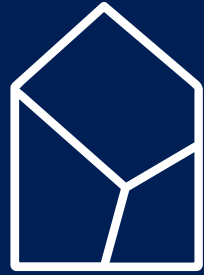
[QUEM SOMOS](#)

[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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# 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: São Paulo (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: Sorocaba (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>

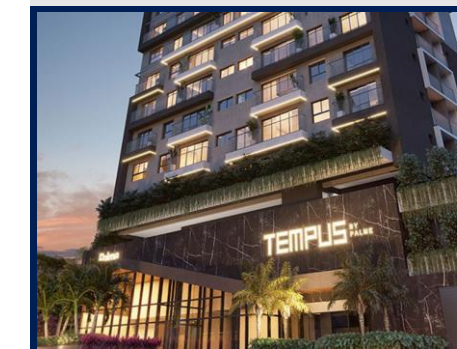
## Parque dos Ingleses Liverpool



### Descrição

VGV: R\$ 98,00 milhões  
Localização: Sorocaba (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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# 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: 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: São Paulo (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: São Paulo (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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Chanés	Descrição
	<p>VGV: 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>VGV: 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>VGV: 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>VGV: 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>VGV: R\$ 169,68 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 193</p> <p>Área vendável: 10.939 m<sup>2</sup></p>

Harmonia	Descrição
	<p>VGV: R\$ 150,09 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 92</p> <p>Área vendável: 8.762 m<sup>2</sup></p>

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

Art Haus	Descrição
	<p>VGV: 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>VGV: 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>VGV: 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>VGV: 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>VGV: 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)




[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)


## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43

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

### SHOPPING

Brasil Center Shopping	Descrição
	Localização: Valparaíso (GO) ABL: 13.949,66 m <sup>2</sup>

### IMÓVEL PARA RENDA

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

### Incorporação

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

Esta classe também possui detalhes específicos: (i) a dinâmica desta tipologia é caracterizada pelo preço de venda da unidade (*ticket*) mais elevado; e (ii) 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## 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

PERGUNTAS E RESPOSTAS

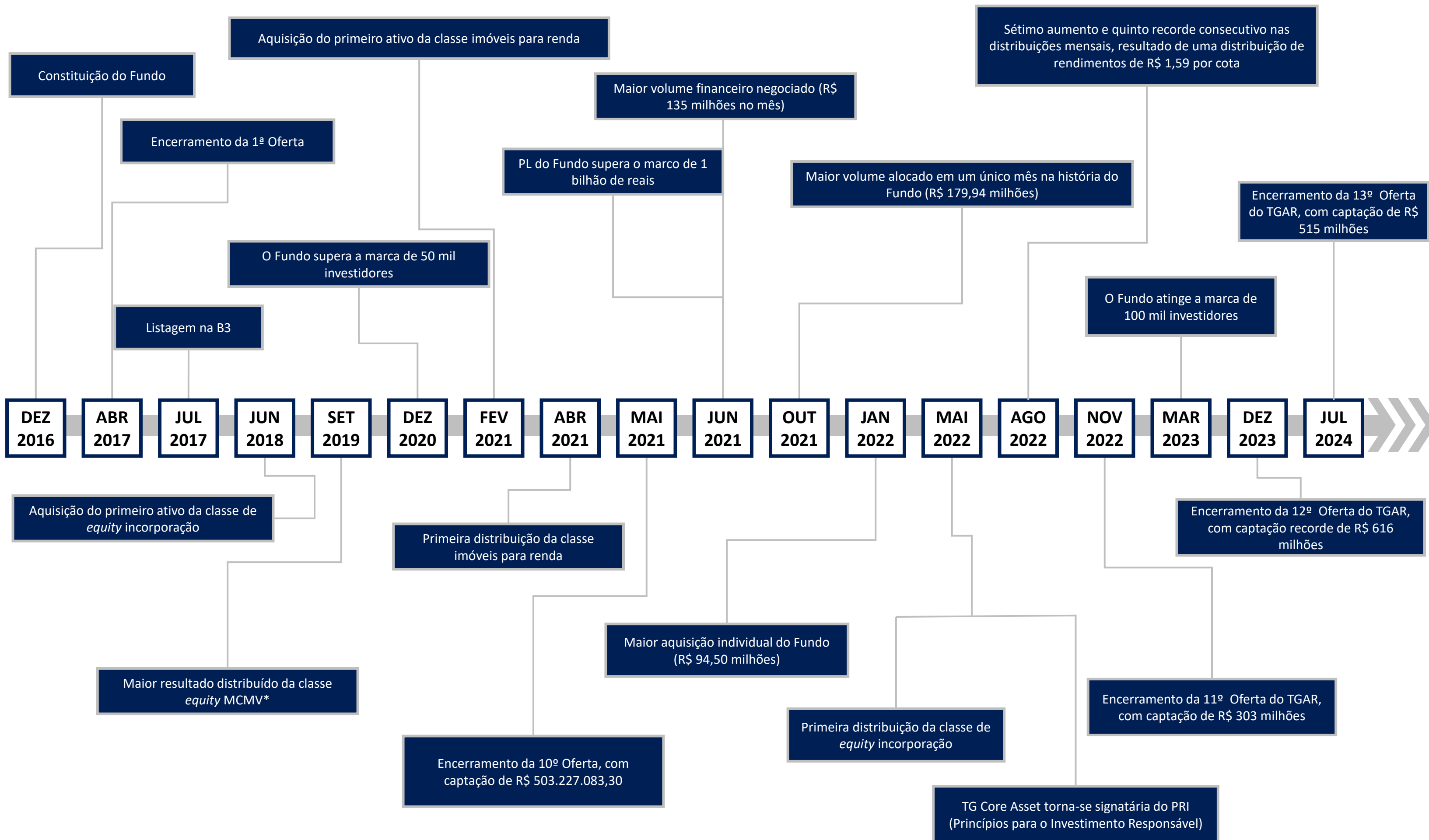
TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# HISTÓRICO DO FUNDO



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

### 2 - 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 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)



[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)








RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

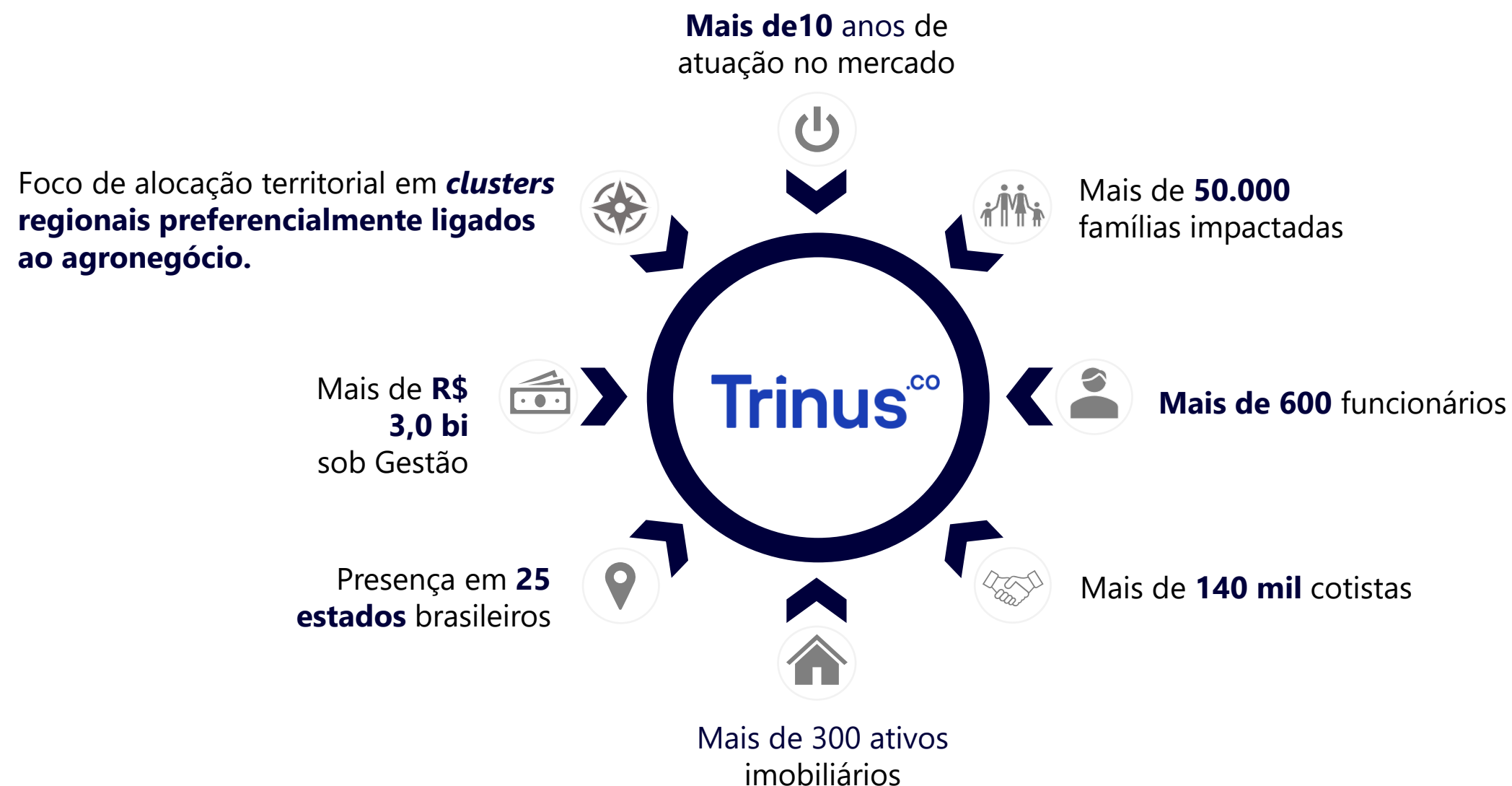
[GLOSSÁRIO](#)

## QUEM SOMOS

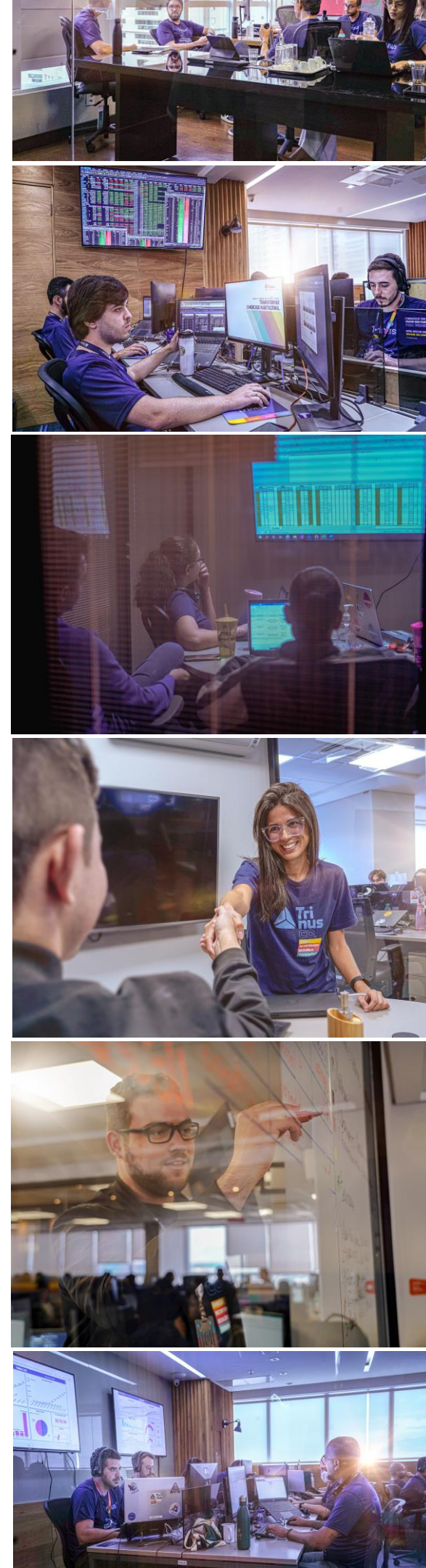
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior 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](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 44 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\$ 69 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\$ 1,3 bilhão

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)