

# TGAR11



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

JUNHO - 2024



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Híbrido

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 12

Cotas Emitidas: 19.160.622

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 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](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## Resultados de Junho

Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,33 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,10%, ou, em termos anualizados, de 13,99%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,45 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,13%.

Em relação às movimentações, no mês de junho, houve a aquisição de 16 novas operações de crédito, no valor de R\$ 71,34 milhões, e a venda de outras 2 operações, no valor de R\$ 27,85 milhões. (veja a seção "Monitoramento de Ativos" para mais detalhes).

### 13ª Oferta

Como evento subsequente, no dia 02/07 foi publicado o anúncio de encerramento da 13ª Oferta do Fundo ([clique aqui para acessar](#)). No total, foram captados R\$ 514,81 milhões, sem considerar a taxa de distribuição primária, representando 86% do montante base. As novas cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e/ou da Oferta foram liberadas para negociação no dia 11/07.

Com o montante em caixa, a Gestão se empenhará em alocar os recursos de forma eficiente e em bons ativos, visando fortalecer ainda mais a robustez e diversificação do Fundo.

Por fim, a gestão agradece a confiança depositada em nós pelos mais de 160 mil investidores.

## RESUMO DO MÊS

Rendimento do mês  
(R\$/cota)

1,33

Dividend Yield (DY) | mês

1,10%

DY mês anualizado 13,99%

DY | últimos 12 meses

14,13%

Valor de Mercado (R\$)

2,32 BI

Cota de fechamento: R\$ 121,22

Patrimônio Líquido (R\$)

2,21 BI

Cota patrimonial: R\$ 115,39

Quantidade de Ativos

203

23 estados e 105 municípios

Número de Cotistas

169.910

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

8,12 MI

Retorno Total no Mês\*

-2,38%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

Apesar da melhora de importantes indicadores, como a inflação americana, por exemplo, o cenário segue complexo para a formação de expectativas pelos agentes. Nos EUA, há sinais de desaceleração econômica, evidenciados pelo aumento do desemprego, criação de vagas abaixo do esperado e moderação da demanda doméstica. Isso tem contribuído para uma inflação mais controlada no curto prazo. Os dados de inflação de junho trouxeram alívio, com o CPI acumulado em 12 meses caindo para 3,3% a.a. Essa melhora resultou em um fechamento nas *Treasuries* de 2 e 10 anos, em 18 e 15 bps, respectivamente. Apesar disso, o FED ainda adota uma postura cautelosa, aguardando dados mais consistentes antes de iniciar cortes na taxa de juros. O mercado precifica uma probabilidade superior a 85% de cortes de juros na reunião de setembro. Por sua vez, o Banco Central Europeu já deu início ao seu ciclo de cortes, reduzindo a taxa básica para 3,75% a.a.

Na China, dificuldades em estimular o crescimento econômico, especialmente devido à fraqueza no setor imobiliário e à deflação, afetam negativamente as exportações de commodities brasileiras.

Tal cenário global de incertezas tem repercutido no Brasil, onde os juros locais continuam subindo em resposta às pressões externas e às questões fiscais domésticas. O cenário interno é marcado por um déficit nominal elevado e um endividamento crescente. As curvas de juros locais tiveram um mês de forte abertura, impulsionadas por incertezas fiscais e falas heterodoxas do presidente, que impactaram o câmbio. A incerteza a respeito do próximo presidente do Banco Central também contribui para esse movimento. Mesmo com a

manutenção da taxa Selic em 10,50% a.a. de forma unânime como uma tentativa do BC em reancorar a sua credibilidade, os juros longos seguiram abrindo. Como exemplo, os juros da NTN-B 2029 fecharam o mês na máxima do ano, em 6,51%, alinhando-se com os títulos com vencimentos mais longos, como 2035 e 2045. A deterioração do cenário fiscal, com a condução da política focada em arrecadações não-recorrentes, agrava ainda mais o cenário econômico do país.

Enquanto isso, o mercado de trabalho brasileiro se mantém aquecido, com a taxa de desemprego ajustada sazonalmente em 6,9%, o menor nível desde novembro de 2014. Apesar disso, a economia do país enfrenta ventos contrários, tanto externos quanto internos. A depreciação do real, o acionamento da bandeira tarifária amarela na energia elétrica e a piora da dinâmica de preços em itens de alimentação pressionam a inflação. Questões políticas e a credibilidade fiscal continuam a ser fatores determinantes para a confiança do mercado e para o desempenho econômico futuro do Brasil.

Diante das incertezas acima expostas, da oferta de crédito mais restrita no Brasil, bem como do ainda elevado patamar dos juros básicos da economia, que se reflete nos juros das operações estruturadas, entendemos que a alocação estratégica em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), neste momento, apresenta relação risco-retorno bastante favorável. Atualmente, é possível adquirir operações de crédito imobiliário estruturado com bons níveis de garantia real, obras e vendas em estágio avançado e com retornos reais acima de dois dígitos. Além disso, o investimento em CRIs gera resultado

distribuível de forma imediata, diferente do investimento em equity, que pode levar alguns meses antes de gerar resultados distribuíveis ao Fundo, dependendo do estágio do projeto. Portanto, acreditamos que essa estratégia pode proporcionar bons retornos aos investidores diante do cenário econômico atual, bem como das perspectivas de curto e médio prazos. A possibilidade de gestão ativa, na nossa visão, é uma das vantagens do Fundo, pois permite ao Gestor diferentes direcionamentos a depender do cenário, sempre com foco na melhor alocação dos recursos para melhor geração de resultado aos cotistas.

Mais uma vez, agradecemos a confiança dos investidores.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# TGAR IN LOCO

## 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 e etc. 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 junho, 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	74,41	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](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JUNHO/2024

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

### Loteamento

Durante o mês de junho foram comercializadas 297 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 26,93 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Pérola do Tapajós com 43 vendas, resultando em R\$ 4,66 milhões de VGV vendido; (ii) Residencial Jardim Europa com 48 vendas, resultando em R\$ 4,10 milhões de VGV vendido; (iii) Residencial Setor Solange com 24 vendas, resultando em R\$ 2,19 milhões de VGV vendido; (iv) Parque Ecológico Nunes Neto com 24 vendas, resultando em R\$ 2,05 milhões de VGV vendido; (v) Residencial Park Jardins com 27 vendas, resultando em R\$ 1,73 milhão de VGV vendido; e (vi) Residencial Jardim dos Ipês com 13 vendas, resultando em R\$ 1,71 milhão de VGV vendido.

### Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 71 unidades, o que resultou em R\$ 13,69 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Paradis Canoas, com 16 vendas, totalizando R\$ 2,68 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 81 unidades, resultando em R\$ 4,14

milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar do Norte, com 24 unidades comercializadas, resultando em R\$ 863 mil de VGV vendido.

### Incorporação

Em junho, foram comercializadas 56 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 19,00 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Max Cidade com 11 vendas, resultando em R\$ 2,92 milhões de VGV vendido; (ii) Life In com 12 vendas, resultando em R\$ 2,46 milhões de VGV vendido; e (iii) Be Great com 3 vendas, resultando em R\$ 1,89 milhão de VGV vendido.

### Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 278 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 14,19 milhões de VGV vendido.

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

### Crédito

No decorrer do mês de junho foi realizado a venda de 2 operações de crédito no valor de R\$ 27,85 milhões, sendo elas: (i) CRI Moov 1ª Série Única no valor de R\$ 449 mil; e (ii) CRI Gran Paradiso 1ª, 2ª e 3ª Séries Únicas, no valor de R\$ 27,40 milhões.

Em relação às aquisições, no consolidado mensal foram adquiridas 16 operações no valor total de R\$ 71,34 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, como ocorreu neste mês. As informações tanto da carteira tática quanto da carteira core estão discriminadas na seção "Detalhamento de ativos".

Abaixo, segue detalhamento das operações adquiridas em junho.

R\$ 2,03 milhões do CRI New York 354ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término de obras do empreendimento New York Residence, incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). O empreendimento é composto por 114 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 174,28 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária das quotas; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 14,35 milhões dos CRIs Wimo II, Wimo III e Wimo IV, sendo R\$ 11,37 milhões referentes à 320ª e 474ª Séries Sêniores com remuneração de IPCA + 7,00% a.a, e R\$ 2,98 milhões referentes à 403ª Série Sênior



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JUNHO/2024

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

com remuneração de IPCA + 7,50% a.a. As operações são lastreadas em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) fundo de reserva; e (iii) fundo de despesas.

R\$ 3,88 milhões do CRI BRDU 474<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 8,75% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras de loteamentos da BRDU Urbanismo. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 3,96 milhões dos CRI Canopus I e Canopus II, sendo R\$ 3,58 milhões referentes à 44<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 6,00% a.a., e R\$ 376 mil referentes à 303<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 9,00% a.a. A operação é lastreada em duas incorporações verticais localizadas na cidade de São Paulo (SP). Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de quotas; e (iii) fundo de reserva.

R\$ 1,11 milhão do CRI Pesa 302<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 5,50% a.a. Os recursos provenientes desse CRI foram destinados para o grupo AIZ, empresa que atua na compra e venda de caminhões, máquinas pesadas e implementos rodoviários. O lastro da operação é um contrato de *take or pay* com a Pesa, revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iv)

fundo de despesas.

R\$ 6,10 milhões do CRI Balaroti 219<sup>a</sup> Série Única com remuneração de CDI + 3,00% a.a. Os recursos dessa operação foram destinados à Balaroti, uma varejista especializada na comercialização de materiais de construção civil. A Balaroti oferece uma vasta seleção de mais de 52 mil itens, com várias lojas localizadas nos estados do Paraná e Santa Catarina, além de um site para vendas online. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de imóveis; e (iii) fundo de reserva.

R\$ 11,27 milhões do CRI Esatas 179<sup>a</sup> Série Sênior com remuneração de IGP-M + 8,00% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do terminal de cargas do aeroporto de Viracopos em Campinas. O complexo logístico do Aeroporto possui uma concessão, com anuência da ANAC, de uma área de 20.287 m<sup>2</sup> até 2042. O complexo inclui um galpão coberto de 7.400 m<sup>2</sup>, um pátio de 13.000 m<sup>2</sup> para manobras e estacionamento, e 10 unidades autônomas de 400 a 800 m<sup>2</sup> cada. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) fundo de obras; (iv) fundo de reserva; e (v) fundo de despesas.

R\$ 2,84 milhões dos CRIs Souza Cruz I e II, 11<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> Séries Únicas com remuneração de IPCA + 6,00% a.a. Os recursos provenientes dessa operação foram destinados para a Souza Cruz, indústria brasileira que atua no ramo de cigarros. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 3,28 milhões do CRI Tocantins 177<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 7,50% a.a. A operação

é lastreada em créditos oriundos de loteamentos residenciais da Tocantins Participações, localizados no estado do Tocantins. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; e (iv) fundo de reserva.

R\$ 3,87 milhões do CRI Minas Brisa 46<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 7,50% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras dos empreendimentos Prime House e Up Town localizados em Vila da Serra e Nova Lima (MG). Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) fundo de obras; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de despesas.

R\$ 16,34 milhões dos CRIs GPA e GPA V, sendo R\$ 2,52 milhões referentes à 181<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 5,50% a.a., e R\$ 13,82 milhões referentes à 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 6,66% a.a. As operações são lastreadas em imóveis e contratos atípicos de aluguel do Grupo Pão de Açúcar, um dos maiores grupos varejistas alimentares da América do Sul. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fiança; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de despesas.

R\$ 4,50 milhões do CRI Yes 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento do término das obras do empreendimento Yes, incorporação vertical localizada na cidade de Jundiaí (SP). Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL JUNHO/2024

# DADOS GERENCIAIS

## Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -2,38% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,33 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,10%, ou 13,99% em termos anualizados.

### Histórico da Cota e Valor de Mercado

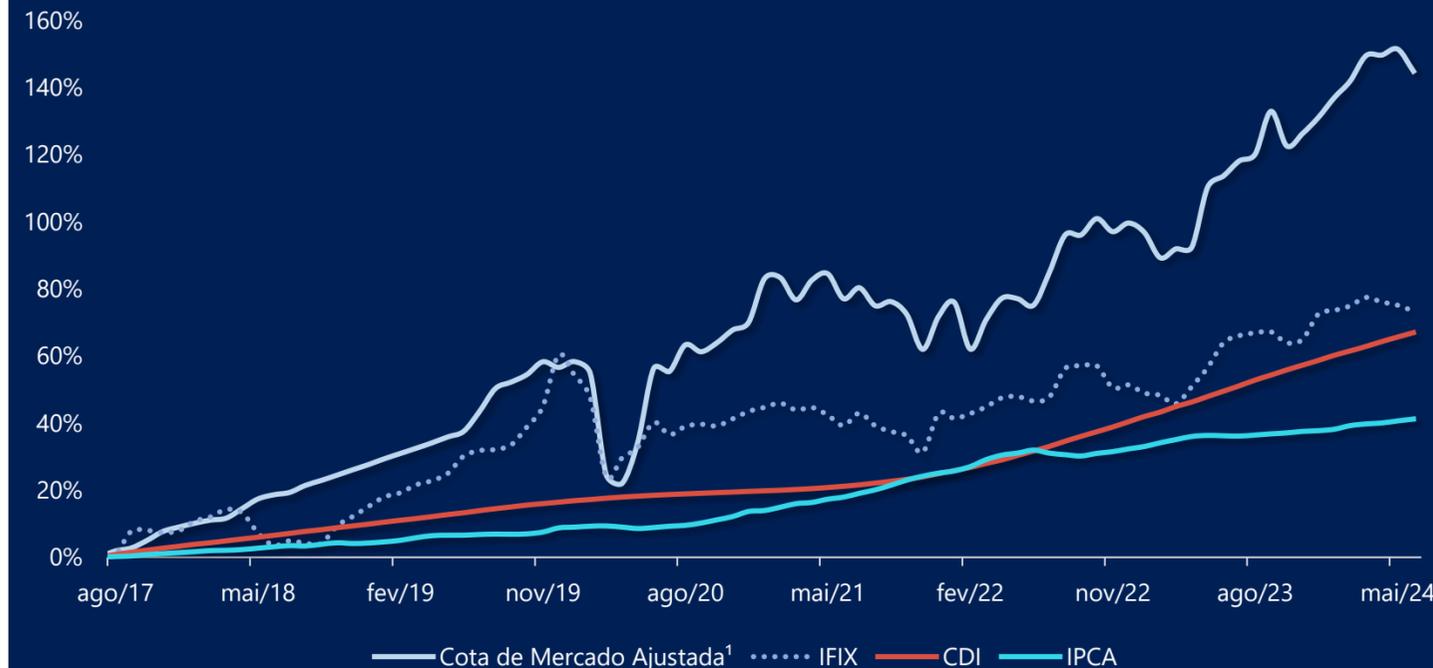
Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
jul/23	R\$ 122,86	R\$ 1.693.563.714,68	R\$ 118,03	R\$ 1.626.948.102,10
ago/23	R\$ 122,57	R\$ 1.689.566.209,58	R\$ 116,34	R\$ 1.603.707.468,82
set/23	R\$ 128,19	R\$ 1.767.035.101,62	R\$ 114,63	R\$ 1.580.078.952,49
out/23	R\$ 120,34	R\$ 1.658.826.773,77	R\$ 112,93	R\$ 1.556.741.990,59
nov/23	R\$ 120,89	R\$ 1.666.408.248,97	R\$ 111,49	R\$ 1.536.775.352,97
dez/23	R\$ 122,00	R\$ 2.337.595.928,37	R\$ 123,42	R\$ 2.364.894.746,54
jan/24	R\$ 123,75	R\$ 2.371.127.017,51	R\$ 122,20	R\$ 2.341.375.171,63
fev/24	R\$ 124,98	R\$ 2.394.694.583,01	R\$ 120,85	R\$ 2.315.588.105,88
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

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

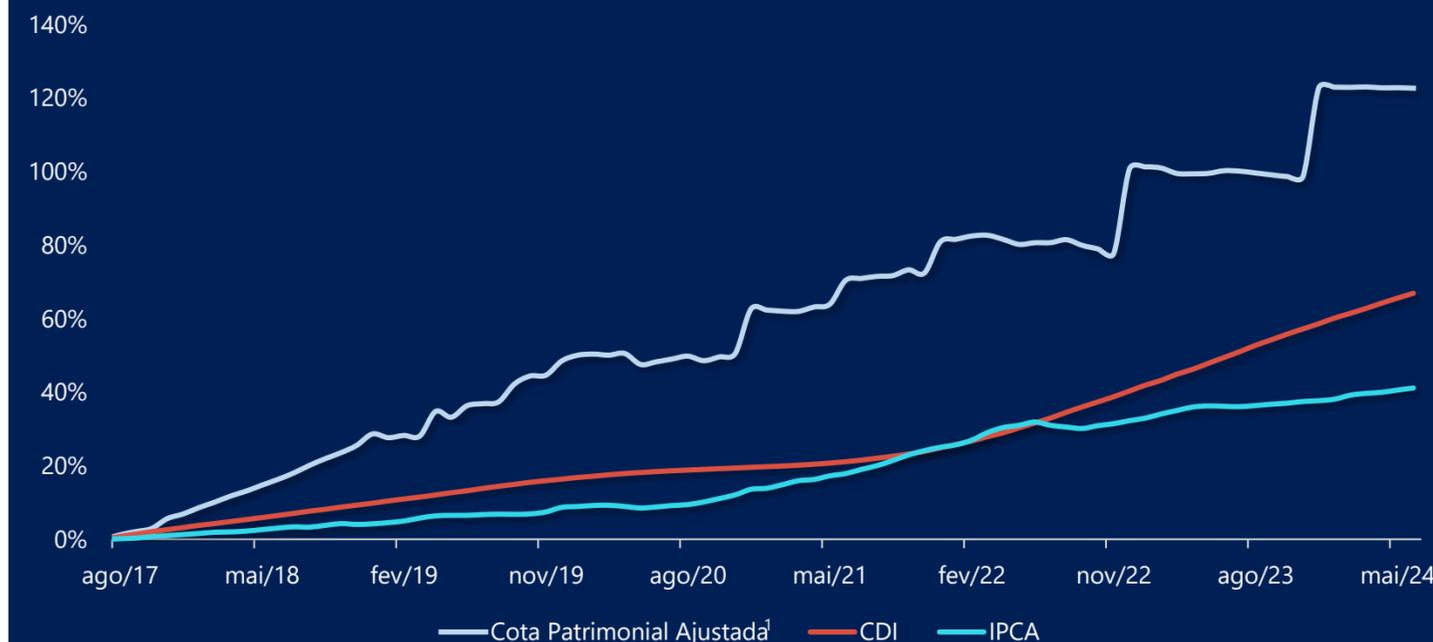
Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	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%							6,22%	145,57%

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

### Retorno Acumulado – Cota de Mercado



### Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

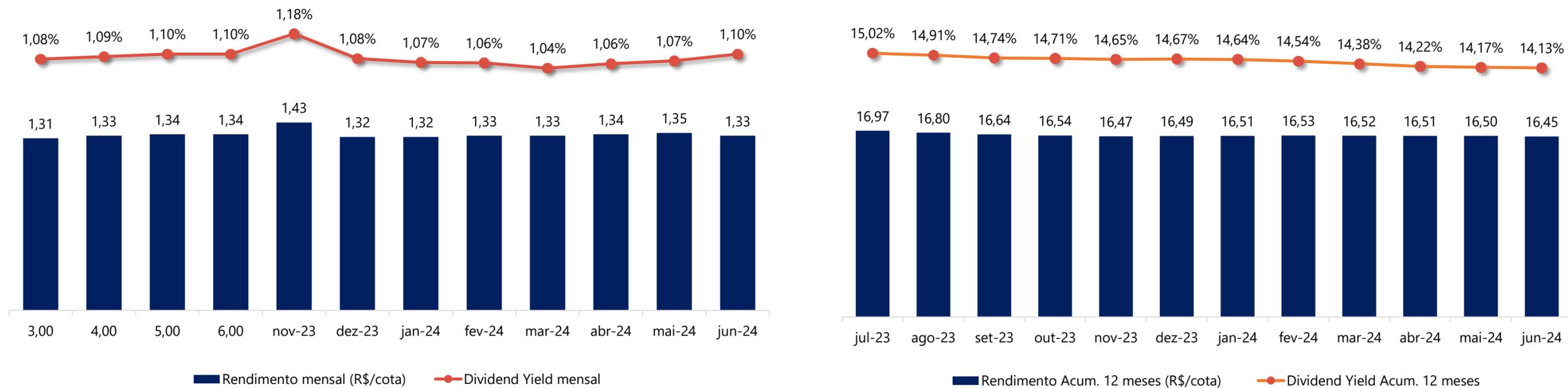
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

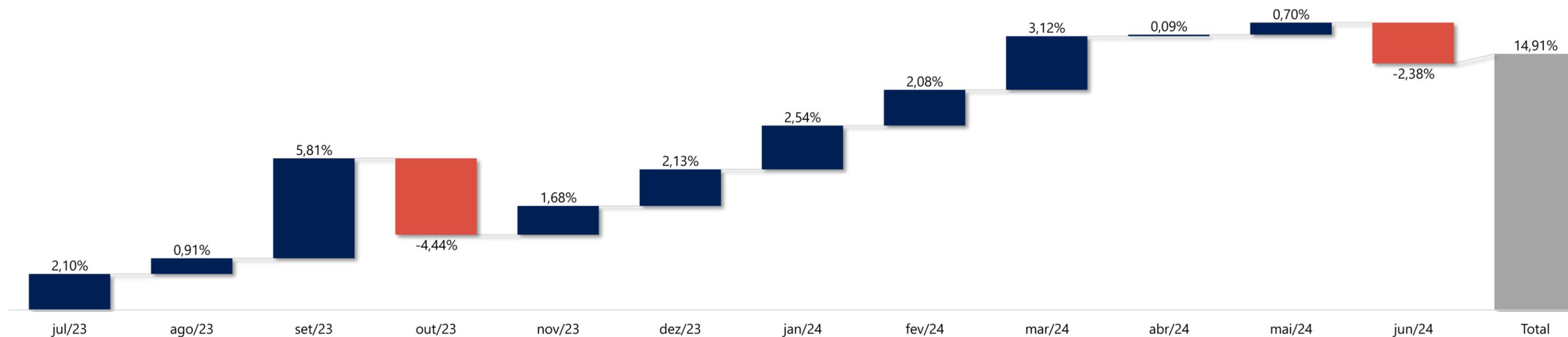
GLOSSÁRIO

# DADOS GERENCIAIS

## Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



## Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses\*



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DADOS GERENCIAIS

## Liquidez

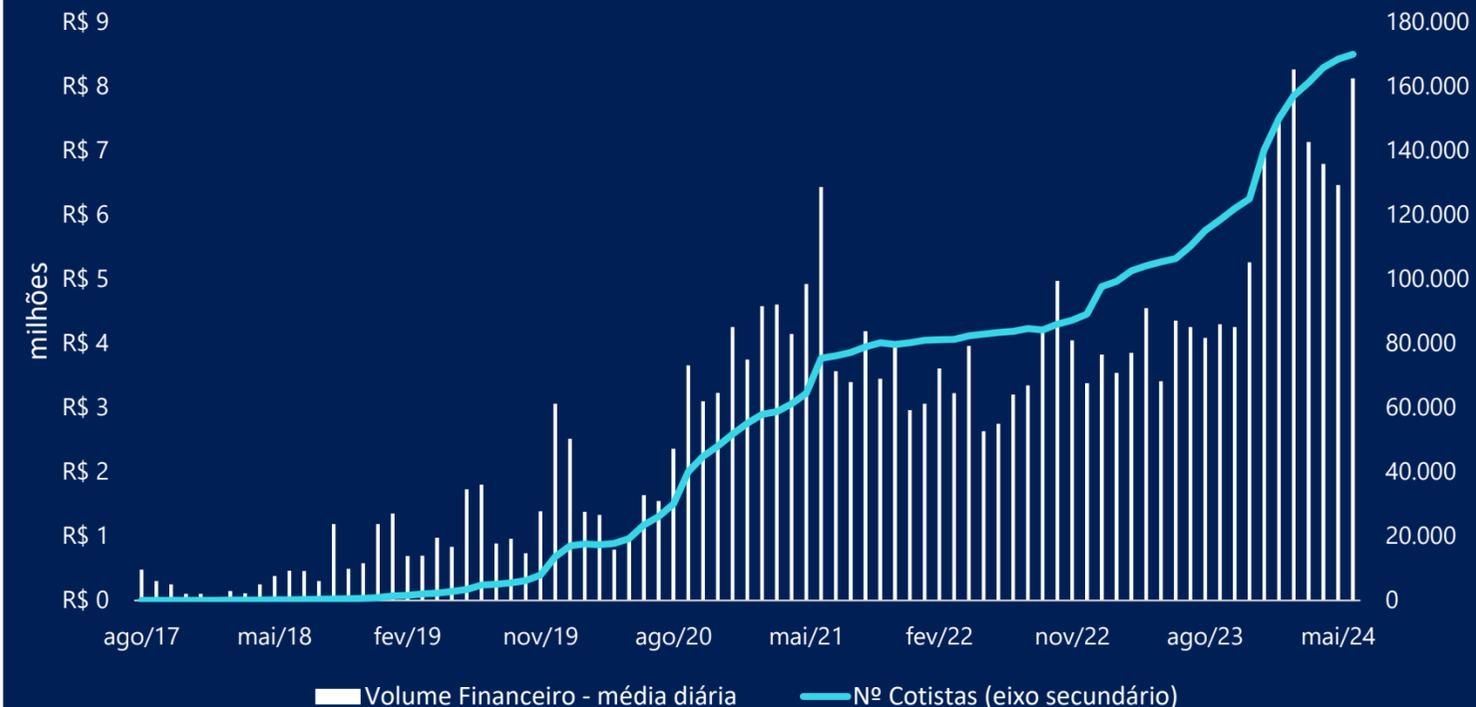
O Fundo encerrou o mês de junho com 169.910 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 0,67% frente ao mês anterior e um aumento de 59,77% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 162,46 milhões. Em relação ao volume médio diário, neste mês, houve negociação média de R\$ 8,12 milhões, crescimento de 90% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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%.

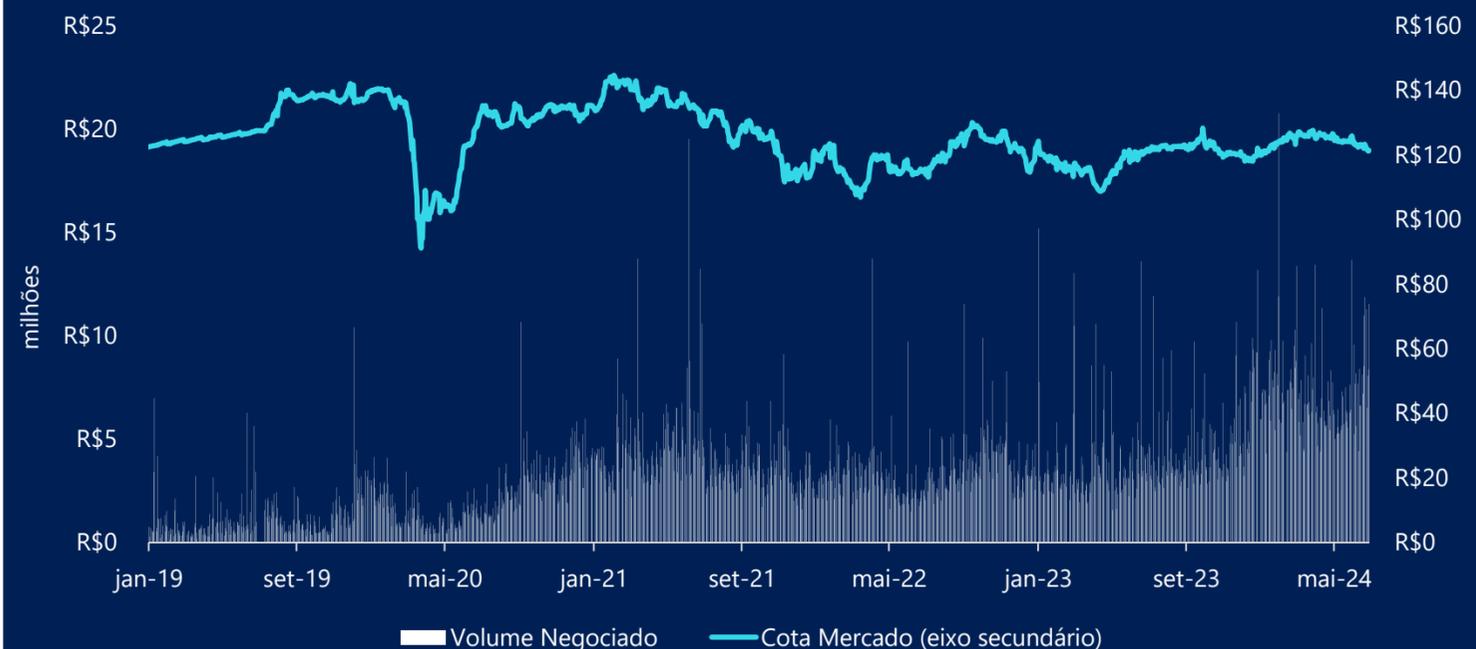
## Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
jul/23	13.784.500	110.239	R\$ 89.316.673	R\$ 4.253.175	5,31%
ago/23	13.784.500	114.873	R\$ 93.962.023	R\$ 4.085.305	5,57%
set/23	13.784.500	118.820	R\$ 85.932.282	R\$ 4.296.614	5,04%
out/23	13.784.500	121.875	R\$ 89.326.403	R\$ 4.253.638	5,29%
nov/23	13.784.500	124.930	R\$ 105.234.080	R\$ 5.261.704	6,35%
dez/23	19.160.622	140.200	R\$ 132.422.559	R\$ 6.969.608	5,80%
jan/24	19.160.622	149.933	R\$ 165.897.015	R\$ 7.540.773	7,10%
fev/24	19.160.622	156.992	R\$ 156.970.241	R\$ 8.261.592	6,56%
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%

## Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



## Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
JUNHO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Resultados

Em junho, a classe de equity foi responsável por 89% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, responsável por 10%.

Em relação ao resultado do Fundo, durante o primeiro semestre de 2024, foram distribuídos R\$ 153,41 milhões como rendimento, o que resultou em uma distribuição de R\$ 8,00 por cota.

Por fim, no fechamento de junho, o Fundo possuía um resultado acumulado e não distribuído no valor de R\$ 0,05 por cota.

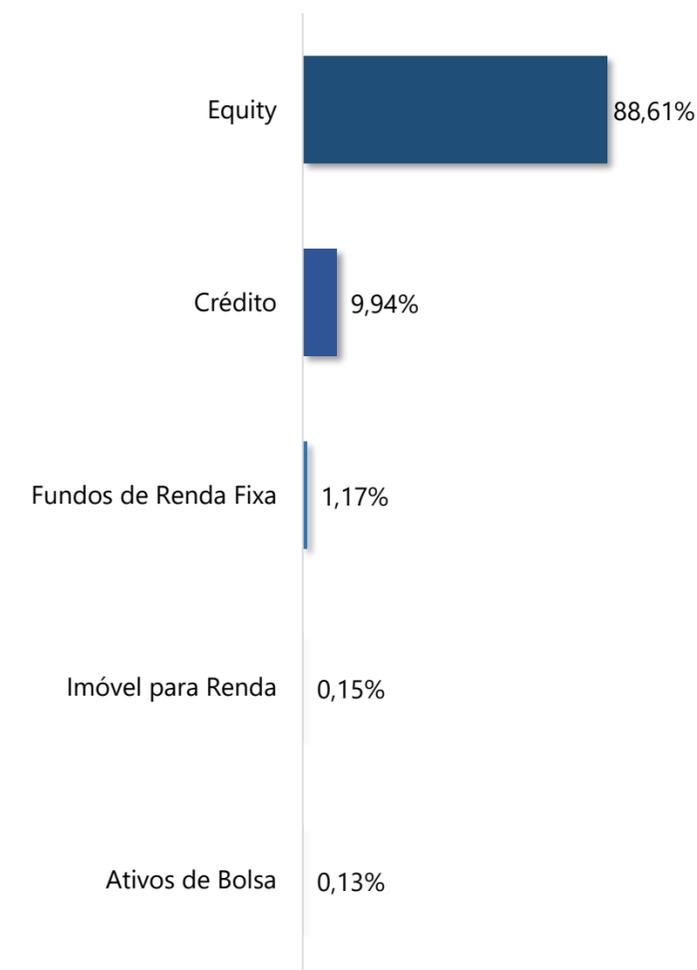
Demonstrativo de Resultado	abr/24	mai/24	jun/24	2023/2	2024/1
<b>1. Receitas</b>	<b>27.781.949</b>	<b>31.588.791</b>	<b>25.884.102</b>	<b>142.511.926</b>	<b>182.182.080</b>
1.1 Crédito	3.549.623	3.636.992	2.572.587	2.768.098	18.920.603
1.2 Equity	23.589.851	27.678.414	22.935.784	134.815.663	156.457.847
1.3 Imóveis para Renda	38.860	38.860	38.860	235.059	233.149
1.4 Fundos de Renda Fixa	577.033	207.944	304.023	4.174.550	6.381.489
1.5 Ativos de Bolsa	26.581	26.581	32.849	161.520	188.994
1.6 Oferta <sup>1</sup>	-	-	-	357.038	-
<b>2. Despesas</b>	<b>-2.889.714</b>	<b>-3.277.460</b>	<b>-3.082.231</b>	<b>-13.230.302</b>	<b>-33.378.994</b>
2.1 Taxa de Administração	-230.304	-252.431	-238.338	-1.007.321	-1.387.047
2.2 Taxa de Gestão	-2.293.685	-2.598.685	-2.501.443	-10.598.453	-13.447.278
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-16.395.136
2.4 Outras Taxas/Despesas <sup>2</sup>	-365.725	-426.344	-342.450	-1.624.527	-2.149.533
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>24.892.235</b>	<b>28.311.331</b>	<b>22.801.872</b>	<b>129.281.625</b>	<b>148.803.087</b>
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,30	1,48	1,19	8,93	7,77
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>25.675.234</b>	<b>25.866.840</b>	<b>25.608.334</b>	<b>123.575.509</b>	<b>153.409.686</b>
4.1 Distribuição por Cota	1,34	1,35	1,33	8,45	8,00
4.2 Distribuição Recibos Oferta	-	-	0,33	0,69	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

junho de 2024



### Detalhamento de Resultados – 2024



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

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





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

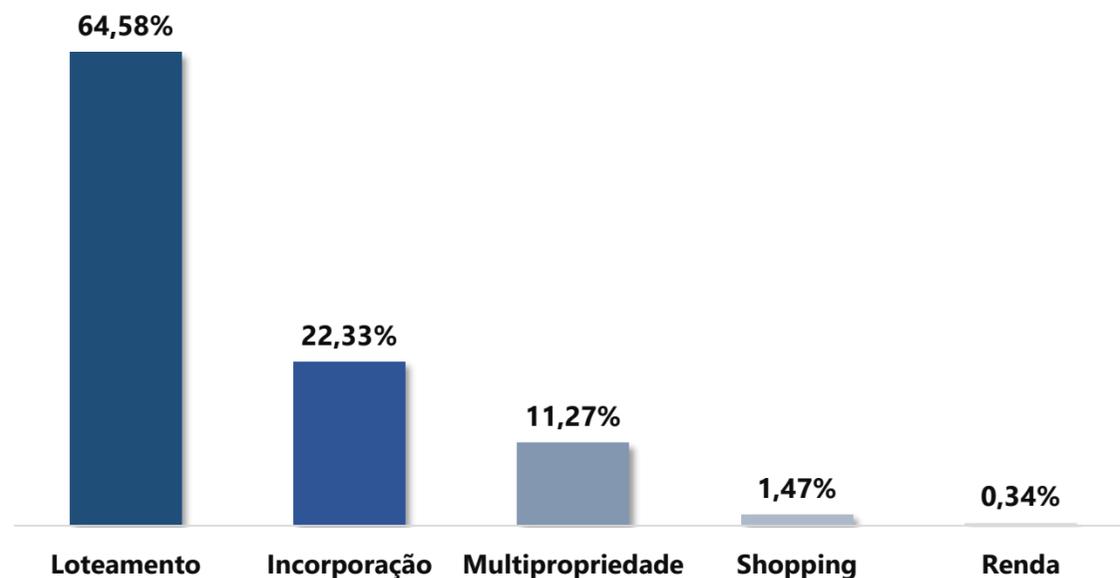
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

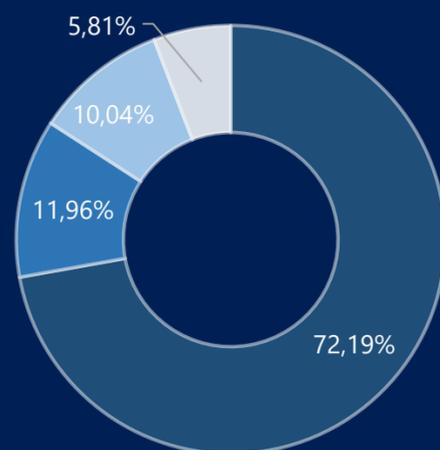


Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,28%	16,51%	1.780.741.004	95%	78%
Incorporação	1,25%	16,05%	259.397.191	75%	60%
Multipropriedade	1,51%	19,66%	278.672.039	73%	53%
Shopping	1,19%	15,25%	24.615.256	100%	n/a

\*Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados do 4T23](#). Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação" ou a Seção "Glossário".

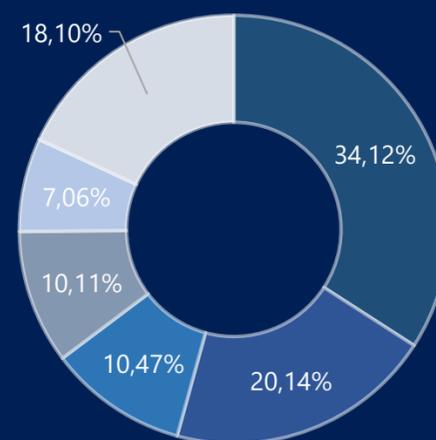
### Distribuição da carteira de Equity

#### Segmentação da Estratégia de Loteamento



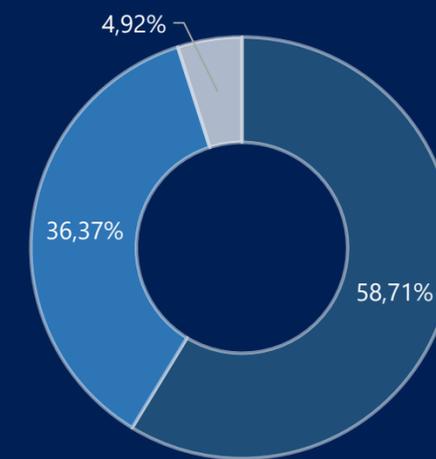
■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

#### 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

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

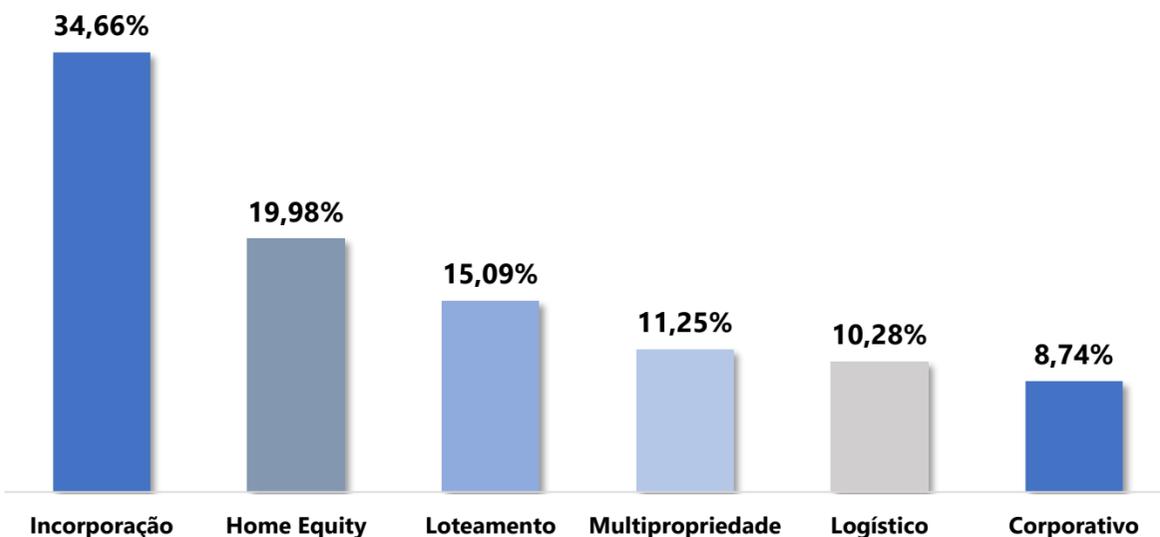
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

#### Taxa Real Média de Juros

11,52% a.a.  
+ inflação

#### Razão de Fluxo Mensal

140%

#### Razão de Saldo Devedor

216%

#### LTV

46%

#### Duration (anos)

2,49

#### Obras

84%

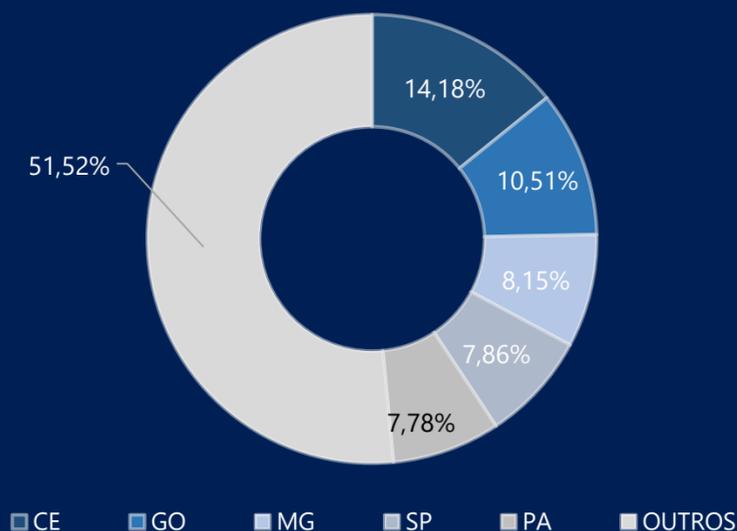
#### Vendas

76%

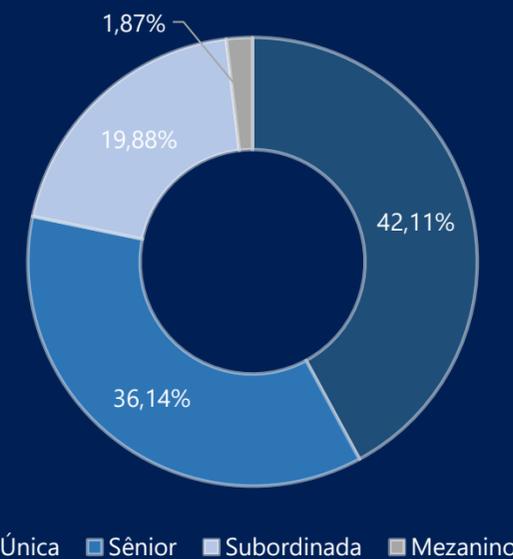
\*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

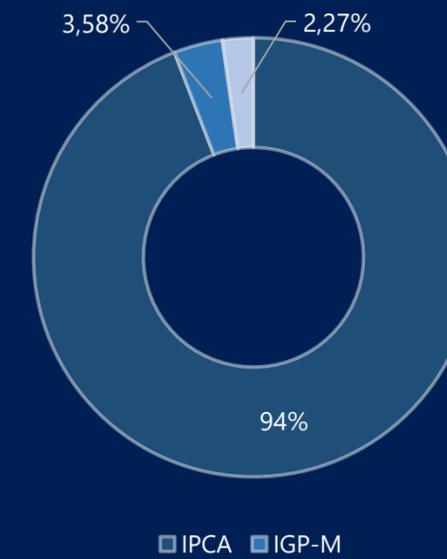
#### Por Localização



#### 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

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,60%	35.399.468	n/a	n/a	43%	3,15	n/a	n/a
2	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,01%	22.251.344	n/a	n/a	25%	0,57	68%	85%
3	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	1,00%	22.046.366	n/a	n/a	49%	0,56	68%	85%
4	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,98%	21.586.838	n/a	n/a	50%	2,44	77%	67%
5	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,95%	20.939.207	102%	n/a	48%	3,39	n/a	100%
6	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,76%	16.853.354	n/a	224%	43%	1,56	82%	100%
7	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,46%	10.136.503	164%	365%	19%	1,50	79%	100%
8	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,46%	10.078.498	n/a	n/a	88%	2,92	100%	36%
9	Frutal	Frutal & Várzea Grande	MG & MT	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,40%	8.779.275	174%	156%	45%	3,47	61%	71%
10	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,39%	8.729.753	138%	n/a	38%	3,83	99%	100%
11	Frutal	Frutal & Várzea Grande	MG & MT	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,39%	8.698.727	174%	334%	21%	3,52	61%	71%
12	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,00%	Subordinada	0,37%	8.181.126	n/a	n/a	45%	3,93	n/a	n/a
13	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,37%	8.097.042	174%	130%	49%	4,71	83%	96%
14	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,34%	7.440.110	n/a	n/a	34%	2,62	66%	80%
15	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,26%	5.854.251	n/a	n/a	39%	3,06	n/a	n/a
16	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,23%	5.155.628	n/a	n/a	64%	2,43	83%	61%
17	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,23%	5.095.194	n/a	41%	92%	1,48	81%	100%
18	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,20%	4.359.740	n/a	n/a	72%	2,57	82%	85%
19	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,19%	4.264.139	218%	139%	61%	3,18	55%	90%
20	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,18%	3.898.590	n/a	n/a	54%	2,37	94%	100%
21	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,12%	2.587.350	123%	n/a	62%	3,14	99%	100%
22	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,10%	2.317.528	151%	131%	43%	4,11	87%	100%
23	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,08%	1.867.176	n/a	n/a	73%	1,51	49%	52%
24	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,05%	1.127.533	n/a	n/a	54%	3,15	n/a	n/a
25	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,03%	576.005	n/a	n/a	56%	2,45	83%	100%
		Total	-	-	-	-	11,52%	-	11,14%	246.320.746	140%	216%	46%	2,49	76%	84%

## 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
26	GPA V	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,62%	13.747.521	n/a	n/a	62%	3,00	n/a	n/a
27	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	0,51%	11.167.637	n/a	n/a	80%	1,00	n/a	n/a
28	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,33%	7.233.955	n/a	n/a	29%	3,00	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

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
29	Balaroti	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	CDI	3,00%	Única	0,28%	6.099.405	n/a	204%	32%	3,00	n/a	n/a
30	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	0,17%	3.866.231	134%	n/a	72%	3,00	98%	n/a
31	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	0,17%	3.865.773	n/a	100%	100%	1,00	80%	70%
32	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,16%	3.562.357	n/a	n/a	68%	3,00	n/a	n/a
33	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,15%	3.270.707	145%	285%	27%	3,00	n/a	n/a
34	Wimo IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,50%	Sênior	0,13%	2.962.008	n/a	n/a	35%	3,00	n/a	n/a
35	GPA	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	5,50%	Única	0,11%	2.511.575	n/a	n/a	61%	3,00	n/a	n/a
36	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,07%	1.636.407	n/a	n/a	54%	3,00	n/a	n/a
37	Souza Cruz II	Porto Alegre	RS	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,06%	1.418.815	n/a	n/a	75%	3,00	n/a	n/a
38	Souza Cruz I	Porto Alegre	RS	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,06%	1.416.328	n/a	n/a	75%	3,00	n/a	n/a
39	Pesa	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Virgo	IPCA	5,50%	Única	0,05%	1.110.490	100%	n/a	60%	3,00	n/a	n/a
40	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,04%	782.638	187%	192%	40%	3,00	97%	100%
41	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,02%	374.724	n/a	n/a	47%	3,00	n/a	n/a
		Total	-	-	-	-	6,74%	-	2,94%	65.026.572	138%	194%	59%	3,57	97%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
42	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	6,15%	1,20%	93%	100%
43	Residencial Setor Solange	Trindade	GO	4,14%	0,83%	51%	95%
44	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	3,89%	1,77%	79%	100%
45	Residencial Cidade Nova I	Davinópolis	MA	3,56%	0,94%	89%	100%
46	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	3,04%	0,70%	66%	76%
47	Residencial Cidade Nova II	Davinópolis	MA	2,83%	1,01%	69%	100%
48	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,49%	1,53%	96%	100%
49	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Parauapebas	PA	1,43%	2,38%	74%	100%
50	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	1,42%	1,30%	71%	100%
51	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,22%	0,91%	60%	91%
52	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	1,16%	1,55%	96%	100%
53	Jardim Scala	Trindade	GO	1,14%	0,75%	100%	100%
54	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,02%	1,16%	30%	75%
55	Residencial Jardim Bandeirante	Curionópolis	PA	1,00%	1,85%	96%	100%
56	Reserva Laguna	Trindade	GO	0,86%	1,35%	98%	100%
57	Vila Carnaúba	Cruz	CE	0,78%	0,98%	34%	88%
58	Parque 47	Araguaína	TO	0,76%	1,46%	39%	74%
59	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande	PB	0,72%	1,39%	74%	100%
60	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	0,69%	1,15%	85%	98%
61	Residencial Masterville Juína	Juína	MT	0,67%	0,62%	74%	100%
62	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande	PB	0,62%	1,91%	56%	74%
63	Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,62%	0,99%	55%	84%
64	Portal do Sol Golf	Goiânia	GO	0,58%	2,01%	85%	100%
65	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,57%	0,94%	62%	58%
66	Guaya	Lorena	SP	0,56%	1,04%	17%	40%
67	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,52%	1,01%	79%	97%
68	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,52%	1,38%	49%	100%
69	Jardim Maria Madalena	Turvânia	GO	0,45%	1,65%	98%	100%
70	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,40%	0,96%	81%	100%
71	Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,37%	1,03%	91%	100%
72	Residencial Benjamim	Hidrolândia	GO	0,35%	1,08%	95%	92%
73	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,32%	1,67%	44%	97%
74	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

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

75	Alvo	Pulverizado	Pulverizado	0,14%	0,75%	100%	100%
76	Nova Canaã	Trindade	GO	0,08%	1,07%	45%	100%
77	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%	-	-
78	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
79	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
80	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
81	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
82	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
83	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
84	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
85	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
86	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
87	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
88	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
89	Granja Viana	Barueri	SP	-	-	100%	100%
90	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
91	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
92	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
93	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	96%	100%
94	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
95	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
96	Terras de Santa Marta	São Paulo	SP	-	-	91%	100%
97	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
98	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
99	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	90%	100%
100	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
101	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	72%	100%
102	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
103	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	79%	100%
104	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	94%	100%
105	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	96%	100%
106	Bosque do Horto	Jundiá	SP	-	-	98%	100%
107	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	95%	100%
108	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

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

109	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	58%	100%
110	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	94%	100%
111	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	83%	100%
112	Altavis Aldeia	Santana de Parnaíba	SP	-	-	90%	100%
113	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	79%	100%
114	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	96%	100%
115	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	92%	100%
116	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
117	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	62%	100%
118	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	62%	100%
119	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%	-	-
120	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
121	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
122	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
123	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
124	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
125	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
126	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
127	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
128	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
129	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
130	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
131	Luar De Vitória	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
132	Luar De Santana	Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
133	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
134	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
135	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	97%	100%
136	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
137	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
138	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
139	Luar De Estância	Estância	SE	-	-	90%	100%
140	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
141	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	92%	100%
142	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
143	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

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
144	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	1,92%	1,77%	27%	72%
145	Gran Life Medical	Anápolis	GO	1,38%	1,09%	65%	96%
146	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,19%	0,52%	42%	100%
147	Parque dos Ingleses Liverpool	Sorocaba	SP	1,07%	1,59%	72%	55%
148	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	1,07%	2,22%	80%	49%
149	Life In	Goiânia	GO	1,02%	0,94%	72%	100%
150	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,95%	0,96%	61%	69%
151	Tempus	Goiânia	GO	0,93%	1,28%	52%	91%
152	Max Buriti	Goiânia	GO	0,89%	0,53%	51%	87%
153	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,76%	1,00%	83%	94%
154	Folks	São Paulo	SP	0,63%	0,70%	16%	79%
155	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,55%	1,16%	83%	44%
156	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,51%	1,45%	79%	100%
157	Art Haus	Goiânia	GO	0,49%	1,93%	91%	44%
158	B. Great	Goiânia	GO	0,40%	1,06%	49%	55%
159	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,40%	0,80%	81%	100%
160	Línea	Goiânia	GO	0,35%	0,71%	46%	89%
161	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,35%	1,70%	77%	79%
162	Le Jardã	Goiânia	GO	0,33%	1,19%	44%	23%
163	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,31%	0,62%	67%	100%
164	Max Ipê	Goiânia	GO	0,25%	1,50%	46%	12%
165	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,24%	2,22%	85%	27%
166	Talk Marista	Goiânia	GO	0,23%	1,38%	84%	100%
167	Braviello	Sorriso	MT	0,22%	1,48%	0%	0%
168	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,19%	1,35%	65%	29%
169	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,17%	2,54%	95%	100%
170	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,15%	1,09%	41%	36%
171	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,14%	0,38%	99%	100%
172	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,09%	1,55%	90%	100%
173	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,08%	1,14%	88%	13%
174	Harmonia	São Paulo	SP	0,01%	1,66%	84%	100%
175	Autem	São Paulo	SP	0,01%	1,98%	100%	100%
176	Nord Jardins	São Paulo	SP	0,00%	1,27%	98%	100%
177	Pod	São Paulo	SP	0,00%	1,33%	97%	100%
178	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

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – MULTIPROPRIEDADE

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

## EQUITY – LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
180	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	0,97%	0,75%	Incorporação	nov-25
181	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,52%	1,65%	Loteamento	out-25
182	Condá	Chapecó	SC	0,46%	1,93%	Incorporação	nov-24
183	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,41%	0,81%	Incorporação	fev-25
184	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,37%	1,51%	Multipropriedade	dez-24
185	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,33%	0,77%	Loteamento	ago-25
186	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,15%	1,70%	Multipropriedade	nov-24
187	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,14%	0,85%	Loteamento	out-24
188	Chanés	São Paulo	SP	0,13%	0,55%	Incorporação	jun-26
189	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,12%	0,43%	Loteamento	out-24
190	Park Bahia - Parque	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,10%	1,63%	Ativo de Renda	out-24
191	Terras Alpha III	Senador Canedo	GO	0,08%	1,19%	Loteamento	mai-25
192	Land Petrolina	Petrolina	PE	0,08%	0,52%	Loteamento	set-24
193	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,08%	2,33%	Multipropriedade	dez-24
194	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,07%	0,60%	Loteamento	ago-24
195	Várzea Grande 2	Várzea Grande	MT	0,07%	1,15%	Loteamento	abr-25
196	Louly - Valenciana	Goiânia	GO	0,06%	1,73%	Incorporação	nov-24
197	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,02%	1,04%	Loteamento	out-24
198	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,02%	0,79%	Loteamento	abr-25
199	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
200	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
201	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	1,28%	1,19%	93%	100%

## ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado
202	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,27%	R\$ 6.066.347,50
203	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](#)

[ESG](#)

[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](#)

[ESG](#)

[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](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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](#)

[ESG](#)

[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](#)

[ESG](#)

[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](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins	Descrição
	<p>VG: 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>VG: 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>VG: 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>VG: 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>VG: 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>VG: 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>VG: 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>VG: 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>VG: 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>VG: 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>VG: 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>VG: 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](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Jardim dos Pássaros



#### Descrição

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

### Quinta da Boa Vista



#### Descrição

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

### Park Bahia



#### Descrição

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

### Parque Ecológico Nunes Neto



#### Descrição

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

### Parque 47



#### Descrição

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

### Residencial Setor Solange



#### Descrição

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

### Portal do Lago I e II



#### Descrição

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

### Residencial Nova Canaã



#### Descrição

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

### Jardim Maria Madalena



#### Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

Pod	Descrição
	<p>VG: R\$ 120,18 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 142</p> <p>Área vendável: 9.345 m<sup>2</sup></p>

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

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

Parque dos Ingleses Londres	Descrição
	<p>VG: R\$ 151,00 milhões</p> <p>Localização: Sorocaba (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 324</p> <p>Área vendável: 21.600 m<sup>2</sup></p>

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

Duo Sky Garden	Descrição
	<p>VG: R\$ 39,81 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 156</p> <p>Área vendável: 10.229 m<sup>2</sup></p>

Parque dos Ingleses Liverpool	Descrição
	<p>VG: R\$ 98,00 milhões</p> <p>Localização: Sorocaba (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 432</p> <p>Área vendável: 21.600 m<sup>2</sup></p>

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JUNHO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Jardim Gramado



### Descrição

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

## Wish Park Faber



### Descrição

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

## Vitta Novo Mundo



### Descrição

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

## Liv Urban Marista



### Descrição

VGv: R\$ 58,10 milhões  
Localização: 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](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa

Descrição



Localização: pulverizada  
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](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JUNHO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Tese de Investimento

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

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

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

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

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

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes *players*, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2022, era esperada demanda adicional de 1,1 milhão de residências por ano em todo Brasil, o que representa uma demanda anual total de cerca de R\$ 236 bilhões em VGV. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que deve seguir em terreno positivo ao menos nas próximas duas décadas.

Diante desta realidade socioeconômica e devido a seu *ticket* médio, os loteamentos são a porta de

entrada mais acessível para o sonho da casa própria. Dessa forma, o TGAR11 atua, majoritariamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais, graças à toda a estrutura da Trinus.co (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Ativo Real.

Portanto, há uma grande sinergia entre o Fundo e o empreendedor regional, dado que este entende muito bem da região em que atua e não precisa mais se preocupar com questões de governança como, por exemplo, contabilidade, auditoria, controladoria, entre outros, e, na visão do Fundo, como esse mercado é tão grande e pouco atendido por grandes incorporadoras, abre espaço para encontrar diversas oportunidades de investimento em projetos com rentabilidade atraente ao investidor e assumindo riscos controlados devido ao controle e governança que a estrutura da Trinus oferece.

Importante também ressaltar que, atualmente, o Fundo possui um portfólio de ativos, com obras e/ou vendas iniciadas, e, contando com a evolução contínua das obras, possibilita o reconhecimento do lucro contábil dos empreendimentos e, conseqüentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (para um melhor entendimento sobre esse assunto, consulte a seção "Apêndice Metodológico" do Release de Resultados Trimestrais, disponível nesse [link](#)).

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

### Incorporação

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

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

### Multipropriedade

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

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

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

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

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

### Shopping Center

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

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

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

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

### Imóveis para Renda

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Crédito

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

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

A estratégia nessa classe de ativos é dividida em alocação estratégica, ou *core*, e alocação tática. A carteira estratégica é composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio do Fundo. Já a carteira tática consiste em ativos, geralmente corporativos, que apresentem menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário e, além disso, possuem rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira estratégica de crédito do TG Ativo Real. Essa estratégia deverá ser utilizada, principalmente, após períodos de emissões de cotas, dado o ingresso de um elevado volume de recursos no caixa do Fundo.

Essa carteira tática deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito para carrego. Portanto, a utilização da carteira tática visa uma melhor alocação do caixa do Fundo.

### Ativos de Bolsa

O Fundo também possui investimentos em ativos de bolsa, como ações de empresas de Real Estate e cotas de Fundos Imobiliários.

Com relação à aquisição de ações de empresas imobiliárias listadas em bolsa, atualmente o Fundo apresenta como única representante dessa classe a Alphaville S.A. (AVLL3), loteadora que realizou IPO no 4º trimestre de 2020 e é uma das marcas mais conhecidas do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão, possuindo quase meio século de experiência.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

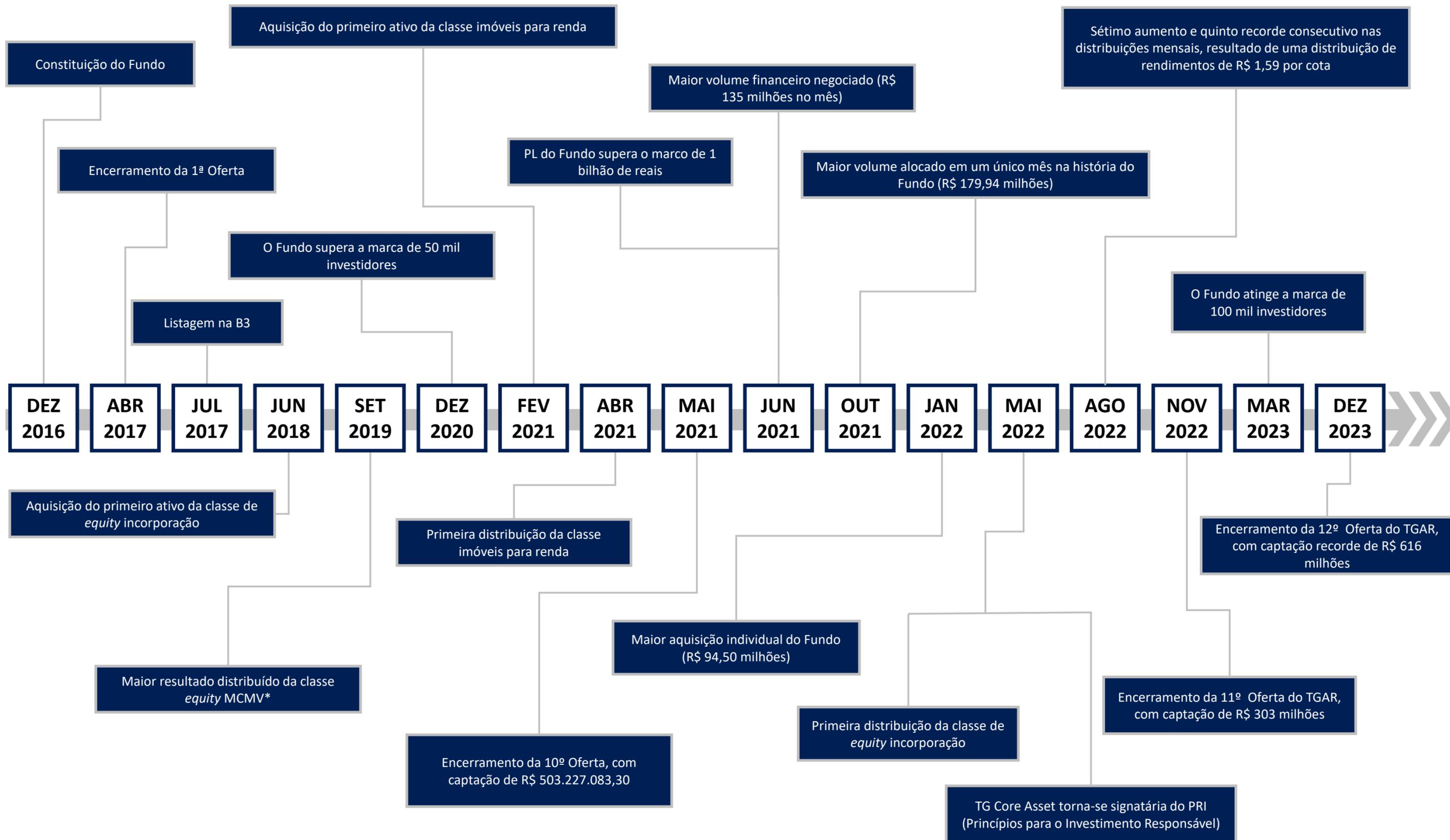
TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

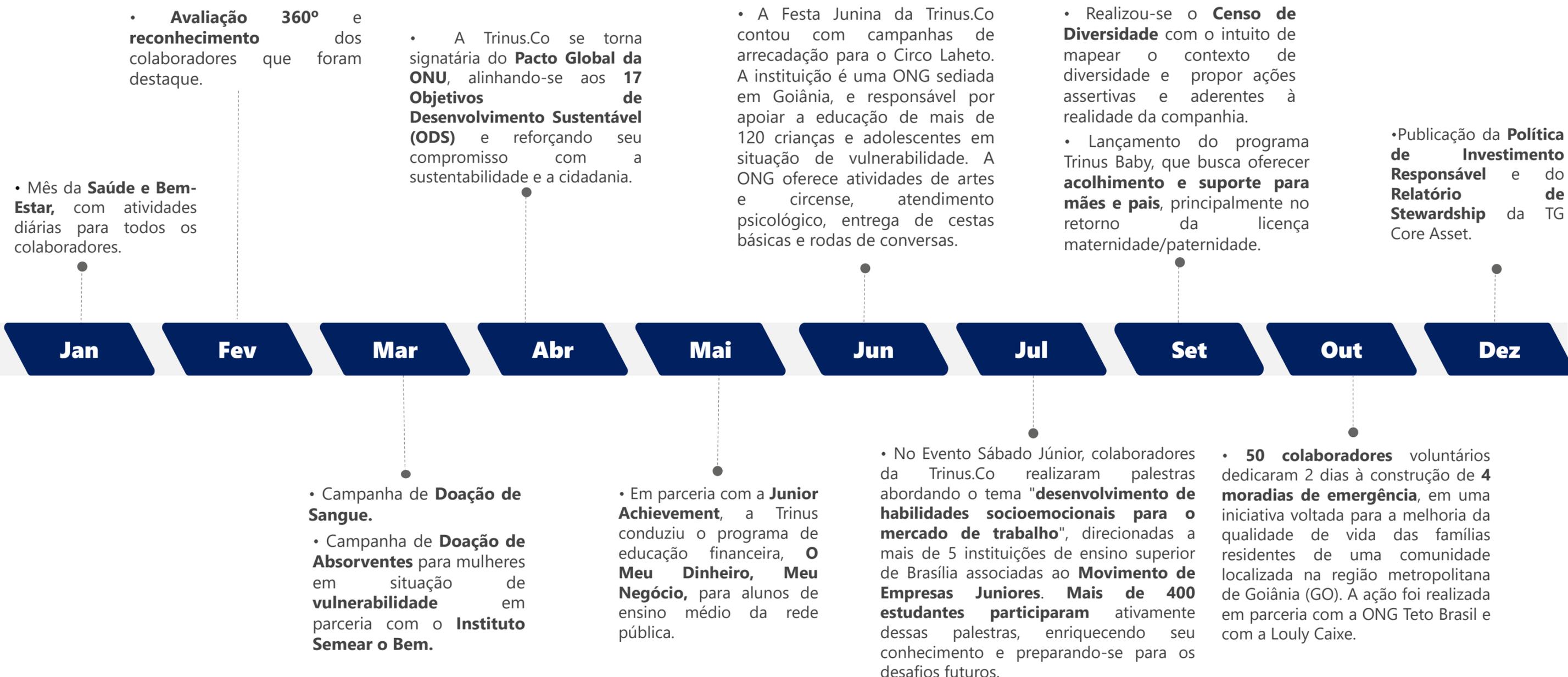
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# ESG

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## ESG

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

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

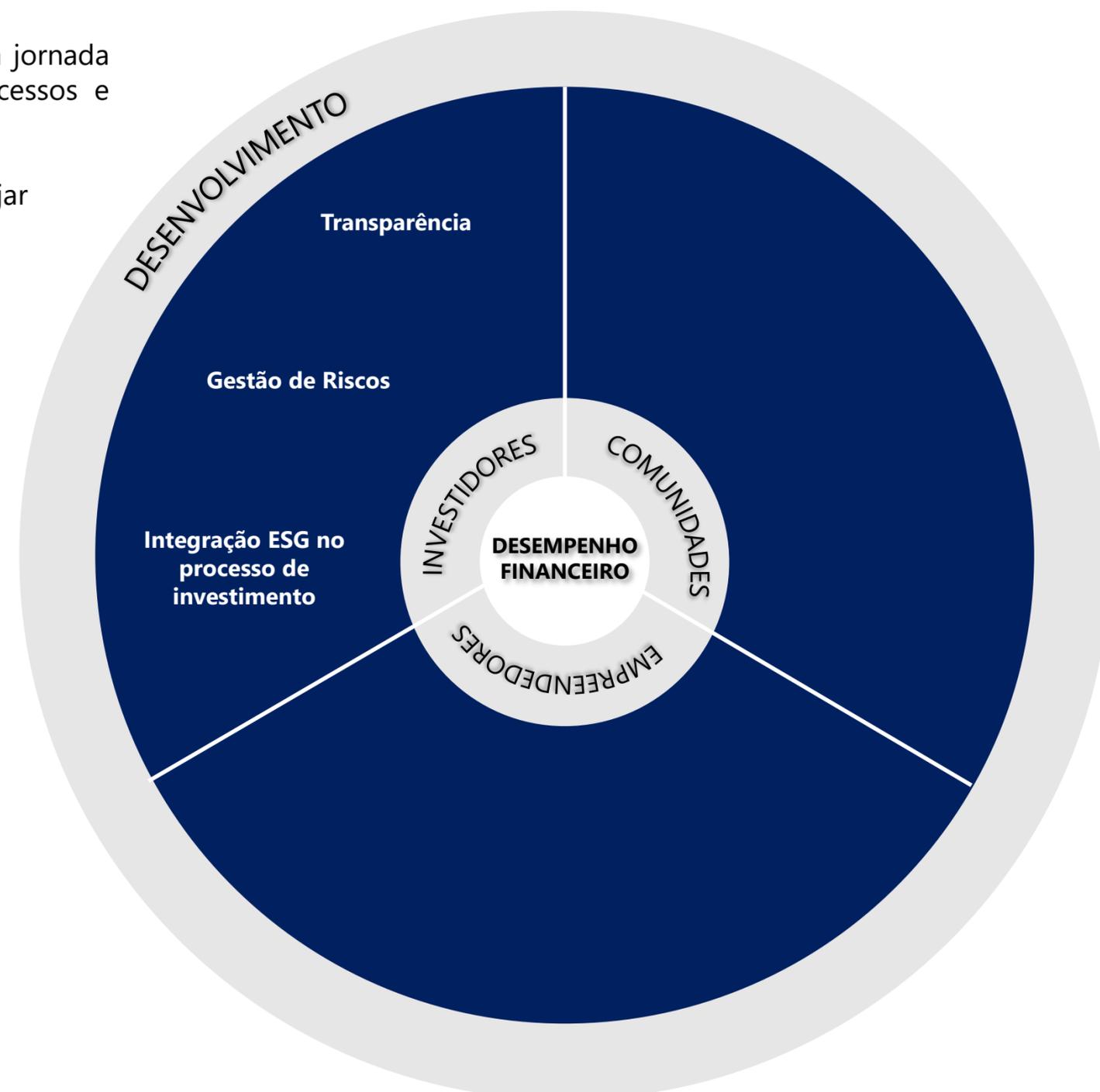
É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

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

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

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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

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

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

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



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

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



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

**10** horas de evento com renomados especialistas do mercado imobiliário

Clique na imagem abaixo e confira o vídeo do evento!

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## 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](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JUNHO/2024

## TGAR NA MÍDIA

### Vídeos

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

### Matérias

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

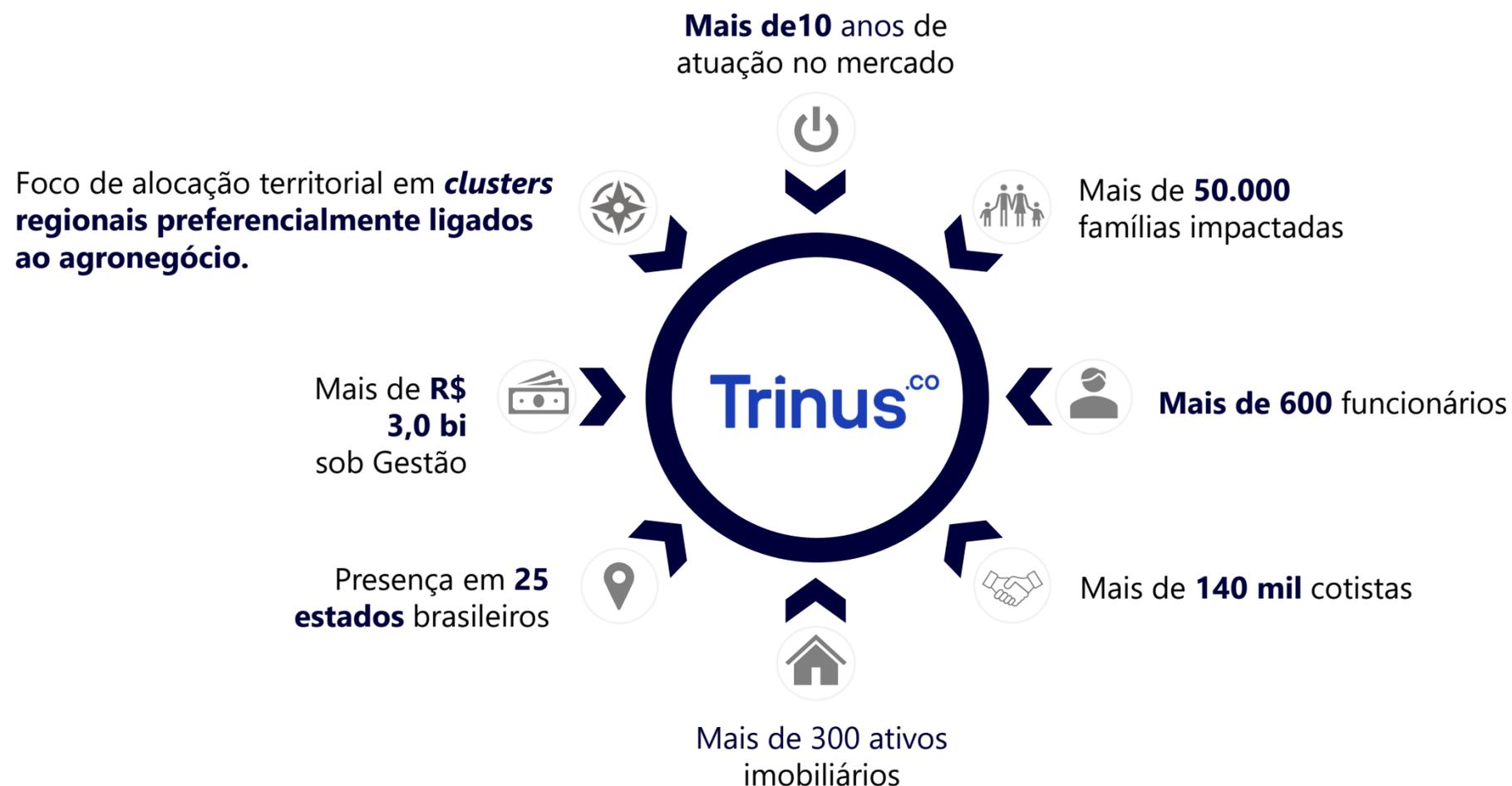
[GLOSSÁRIO](#)

## QUEM SOMOS

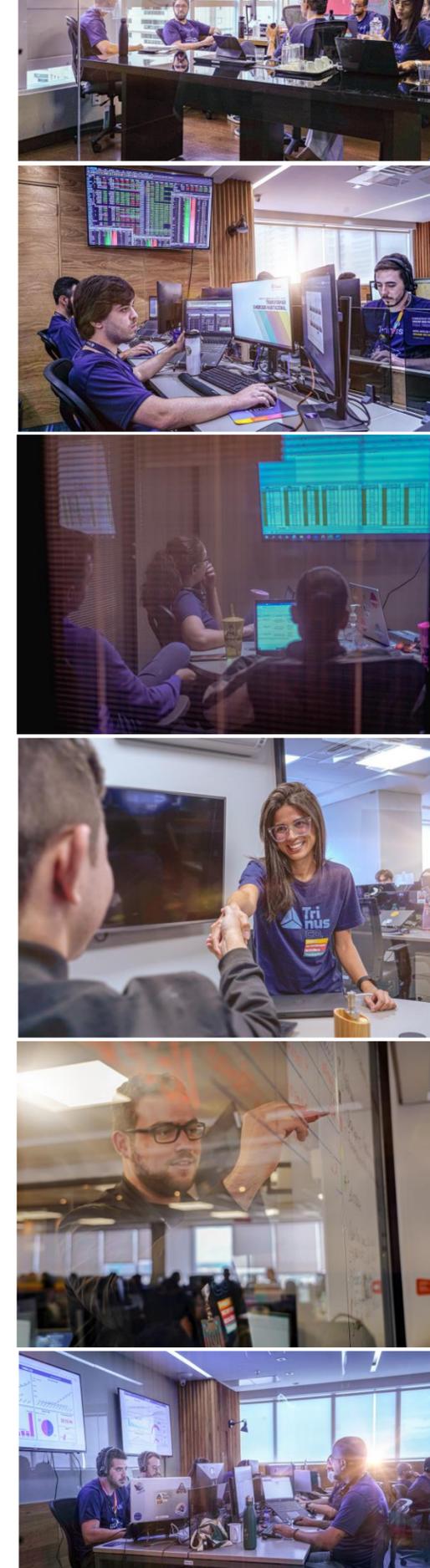
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



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\$ 959 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 118 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

## GLOSSÁRIO

PL:	Patrimônio Líquido.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.		
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
Cap Rate:	Abreviação do termo em inglês " <i>capitalization rate</i> ". De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA)	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Duration:	Medida de risco que indica o prazo médio de um ativo.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Multipropriedade:	Forma de propriedade compartilhada de imóveis, como resorts, apartamentos ou casas de férias. As unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que várias pessoas comprem parte do imóvel e, com isso, o direito de usar a propriedade por um determinado período de tempo, geralmente em um sistema de calendário rotativo.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida.
Inegibilidade:	Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, sujeitos a serem distratados.	Triângulo Mineiro:	Região geográfica localizada no estado de Minas Gerais. É delimitada pelos rios Grande, Paranaíba e Sapucaí, formando uma área triangular que dá nome à região. Essa área é conhecida por sua importância econômica e agrícola. É uma das regiões mais produtivas do estado de Minas Gerais, com destaque para a produção agrícola, pecuária e agroindustrial. Além disso, o Triângulo Mineiro abriga importantes centros urbanos, como Uberlândia, Uberaba e Ituiutaba, que são importantes polos comerciais, industriais e educacionais na região.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Valor Presente	Conceito financeiro que representa o valor atual de um fluxo de caixa futuro, descontado a uma taxa de juros apropriada.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Indicador de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com o objetivo de medir a variação de preços de um conjunto de bens e serviços que representam os gastos das famílias com renda mensal de até 33 salários mínimos.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Waiver:	É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a devedores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual $LTV = \frac{SDL}{(VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)}$ . 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)