

# TGAR11



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

NOVEMBRO - 2024



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Híbrido

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração\* | Gestão<sup>1</sup>: 0,22% a.a. | 1,28% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

\*Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

<sup>1</sup>A taxa de gestão não é cobrada sobre a parcela do patrimônio investida em ativos não imobiliários utilizados como instrumentos de liquidez imediata.

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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## RESUMO DO MÊS

### Resultados de Novembro

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,15 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,18%, ou, em termos anualizados, de 15,09%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 15,10 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 13,52%.

As principais movimentações de novembro ocorreram na carteira de crédito, com a aquisição de 11 operações totalizando R\$ 49,84 milhões e a venda de 5 operações somando R\$ 30,30 milhões. Para mais detalhes, consulte a seção "Monitoramento de Ativos".

### 13ª Oferta – TG Ativo Real

Durante o mês de novembro a gestão finalizou a alocação dos recursos captados na 13ª Oferta do TGAR.

### Alterações Metodológicas

Neste mês, foi implementada uma pequena mudança na forma de apresentação dos ativos de equity do portfólio, com a criação de uma nova categoria denominada "Carteira de Recebíveis – Equity Performado", apresentada na seção portfólio. Essa categoria reúne ativos de equity que possuem elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não exigem aportes significativos para sua finalização e geram um fluxo de caixa mensal consistente, proveniente do recebimento das vendas à prazo das unidades imobiliárias.

Rendimento do mês  
(R\$/cota)

1,15

Dividend Yield (DY) | mês

1,18%

DY mês anualizado 15,09%

DY | últimos 12 meses

13,52%

Valor de Mercado (R\$)

2,30 BI

Cota de fechamento: R\$ 97,64

Patrimônio Líquido (R\$)

2,59 BI

Cota patrimonial: R\$ 109,88

Quantidade de Ativos

219

20 estados e 111 municípios

Número de Cotistas

168.993

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

8,19 MI

Retorno Total no Mês\*

-3,36%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## RESUMO DO MÊS

### Ofício Circular CVM 03/24

No dia 27 de novembro de 2024 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) emitiu o Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024, com o objetivo de orientar a respeito da sistemática de apuração e distribuição de rendimentos dos fundos imobiliários. O documento estabelece que a distribuição de rendimentos por fundos imobiliários pode ser realizada exclusivamente com base no fluxo de caixa (“Lucro Caixa”) ou exclusivamente no regime de competência (“Lucro Contábil”), respeitando a exigência legal de distribuição mínima de 95% do Lucro Caixa acumulado no semestre, independente do modelo escolhido.

No caso do TGAR, é importante destacar que o Fundo utiliza o regime de distribuição baseado no Lucro Caixa. Ou seja, a apuração do lucro é realizada considerando os valores efetivamente transitados no caixa do Fundo, estando aderente ao ofício circular. A Gestão segue plenamente alinhada aos interesses dos investidores e reafirma seu compromisso com as boas práticas de mercado e a governança responsável.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

O Brasil enfrenta um momento de grande incerteza econômica, marcado por desafios fiscais, inflação persistente e uma contínua desvalorização cambial. Em novembro, o Ministério da Fazenda apresentou um pacote de corte de gastos que, ao invés de acalmar o mercado, agravou as preocupações quanto à sustentabilidade da trajetória fiscal do país. A avaliação negativa do anúncio se materializou na abertura da curva de juros futuros, quedas significativas nos índices de ações e de fundos imobiliários, além de aumentar o desafio da autoridade monetária (Banco Central) para ancorar as expectativas dos agentes.

A inflação permanece acima do esperado e, no acumulado de doze meses até novembro, apresentou alta de 4,87%, acima da banda superior da meta definida pelo Conselho Monetário Nacional de 4,50%. Segundo o Boletim Focus, as projeções indicam que o IPCA, para o fechamento de 2024, se situe em 4,84% e, para 2025, em 4,59%, ambos acima do teto da meta. A desvalorização do real frente às principais moedas, especialmente o dólar, que apresentou uma alta expressiva ao longo do ano, tem intensificado preocupações para uma pressão inflacionária ainda mais forte em 2025. O setor de alimentos já sente uma escalada severa de preços, com o preço do boi gordo, por exemplo, subindo 45% desde setembro e o café arábica registrando alta de 38% somente em novembro. No acumulado de doze meses até novembro, o grupo Alimentação e Bebidas do IPCA apresentava alta de 7,63%.

Diante desse cenário, o Banco Central permanece em estado de alerta, haja vista a inflação em trajetória de elevação somada à resiliência da atividade econômica até então. A taxa Selic está projetada atualmente em 13,50% ao ano para o final de 2025, de acordo com o Boletim Focus

(06/12/2024), todavia, os agentes do mercado não descartam uma taxa ainda maior.

O pacote fiscal anunciado também contribuiu para a deterioração das expectativas do mercado. Embora prometa uma redução de R\$ 70 bilhões nas despesas até 2026, economistas estimam que o impacto líquido será significativamente menor. Além disso, durante a divulgação do pacote, foi anunciado também medidas como a isenção de Imposto de Renda para rendas de até R\$ 5 mil, que representa uma renúncia anual estimada em R\$ 35 bilhões, intensificando as preocupações com o desequilíbrio fiscal, especialmente devido à ausência de compensações claras e imediatas. O mercado esperava cortes mais estruturais e ajustes mais robustos nos gastos públicos, perspectiva que foi frustrada e, juntamente a uma comunicação considerada inadequada por parte do governo, ampliaram as dúvidas quanto a trajetória da dívida pública brasileira.

Esse contexto afetou severamente os ativos brasileiros. Em novembro, os juros reais do Tesouro IPCA+ 2035 subiram para 6,96% ao ano (+17 bps no mês), o IBOVESPA recuou 3,12%, e o IFIX caiu 2,11%, registrando uma das piores performances de sua história. A saída líquida de R\$ 3,05 bilhões de investidores estrangeiros também reflete o aumento na aversão ao risco país.

Como evento subsequente, em dezembro, o cenário econômico brasileiro prospectivo apresentou deterioração ainda mais acentuada. A comunicação do Governo Federal seguiu conturbada, com declarações polêmicas do Presidente em rede nacional culpando os juros elevados e os “especuladores” pela desvalorização cambial. Enquanto isso, membros do governo resistem a cortes estruturais nos gastos e o Congresso se

mostra disposto a desidratar o pacote fiscal, já enfraquecido por emendas bilionárias. Essa falta de coordenação entre os Poderes mina ainda mais a confiança do mercado.

No dia 11 de dezembro o Copom decidiu, por unanimidade, elevar a taxa Selic em 1,00 ponto percentual, para 12,25% ao ano, reforçando seu compromisso com o controle inflacionário. Em sua ata, divulgada em 17 de dezembro, sinalizou dois novos aumentos de mesma magnitude, apresentando, de forma clara, um cenário de inflação muito desafiador. Alguns agentes do mercado, dentre bancos e gestoras, já possuem expectativa da Selic atingir 15,00% ao ano ao final de 2025.

No câmbio, nem as intervenções do Banco Central – com vendas de US\$ 18 bilhões entre 18 e 20 de dezembro – foram suficientes para conter a desvalorização do real, que alcançou R\$ 6,30, acumulando alta de 27,29% no ano, e tornando o real a moeda de pior desempenho global frente ao dólar.

O impacto nos mercados foi grande. Até 18 de dezembro, o IFIX registrou queda de 6,95% no mês, sua segunda pior performance mensal da história, superado apenas pelo auge da pandemia do Covid-19, enquanto o IBOVESPA recuou 3,15% no período e acumula queda de 10,00% no ano.

A economia brasileira avança para um caminho incerto, com perspectivas de desaceleração da atividade econômica, aceleração da inflação e manutenção de juros elevados. A combinação de elevação dos gastos públicos persistentemente acima do crescimento do PIB, ausência de reformas estruturais e um governo que tem se mostrado pouco comprometido com a sustentabilidade das contas públicas, torna ainda mais desafiadora a tarefa do Banco Central de ancoragem de



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

expectativas e controle da inflação.

A respeito do TGAR11, o portfólio do Fundo é amplamente diversificado e, ao longo de seus 8 anos de história, demonstrou bastante resiliência, tanto na composição dos ativos quanto na estratégia de investimento. Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por 219 ativos, sendo que a estratégia de equity (participação societária) em projetos voltados ao desenvolvimento imobiliário para venda representa cerca de 75% do PL e contempla 158 ativos. Conforme abrimos no último relatório, estima-se que esses projetos proporcionem uma geração de lucro total de R\$ 3,64 bilhões ao Fundo. Desse montante, R\$ 0,78 bilhão já foi reconhecido no patrimônio do Fundo, enquanto o restante, aproximadamente R\$ 2,86 bilhões, será gradualmente reconhecido e distribuído aos cotistas conforme o avanço dos projetos. Importante destacar que, considerando tanto os projetos lançados como aqueles a serem lançados, a necessidade de caixa adicional esperada para conclusão das obras é de cerca de R\$ 170 milhões.



\*valores em bilhões de reais.

Dessa forma, constata-se que o TGAR possui uma margem de resultado considerável a ser reconhecido e a ser distribuído aos investidores nos próximos

anos. Além dessa fonte de receita, o Fundo possui investimentos em outras classes de ativos, em especial, a classe de crédito, que atualmente é responsável por aproximadamente 16% das receitas do Fundo.

Importante ressaltar também que mais de 65% do portfólio de equity, e cerca de 50% do PL do Fundo, atualmente está categorizado na chamada "Carteira de Recebíveis – Equity Performado". Esses ativos se destacam pelo elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente das vendas a prazo das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Em termos práticos, esses ativos praticamente não apresentam mais risco de obras, reduzindo significativamente o risco do Fundo e conferindo maior segurança ao portfólio, dado que a maior parte do risco presente no desenvolvimento imobiliário está associada à fase de construção.

Outro diferencial do portfólio de equity nesse estágio avançado é a manutenção de um estoque de unidades imobiliárias, o que significa que o patrimônio está alocado em imóveis prontos. Esse posicionamento oferece uma proteção natural em momentos de inflação elevada, já que, historicamente, os imóveis tendem a valorizar com a inflação, ainda que possa haver algum descasamento temporal. Assim, o estoque dessa classe de ativos equivale a um investimento parte em uma carteira de recebíveis (para as unidades já vendidas) e parte em imóveis residenciais prontos (para as unidades em estoque). Para melhor mensuração, considerando apenas a participação do TGAR em projetos com obras 100% concluídas, o Fundo possui estoque avaliado em R\$ 719,07 milhões e carteira de recebíveis a valor presente de R\$ 1,27 bilhão. Considerando empreendimentos com obras

concluídas ou em fase final de obras, que a partir desse relatório estamos chamando de "Carteira de Recebíveis - Equity Performado", esse número sobe para R\$ 1,40 bilhão em valor de estoque e R\$ 1,71 bilhão de carteira de recebíveis a valor presente.

Entretanto, cabe ressaltar que a metodologia de cálculo contábil utilizada para reconhecer as receitas de empreendimentos imobiliários desenvolvidos para venda é a PoC (Percentage of Completion). Essa abordagem considera tanto o custo orçado, quanto o custo incorrido do projeto até o momento da aferição, permitindo o reconhecimento gradual das receitas conforme o progresso das obras e das vendas. Em outras palavras, o Fundo apura lucro de sua atividade imobiliária com base na evolução conjunta das obras e das vendas, refletindo o desempenho de maneira aderente à realidade operacional dos projetos ([Clique aqui](#) para acessar o Release Trimestral com mais detalhes).

Além disso, os ciclos imobiliários estão intimamente ligados aos ciclos macroeconômicos, em especial aos ciclos de juros. Em períodos de juros mais elevados, o crédito ao comprador se torna mais caro, o que reduz a demanda por unidades imobiliárias. Consequentemente, as vendas tendem a diminuir e o vendedor perde capacidade de precificação, levando a uma compressão de margens. Esses fatores, somados à retração da atividade econômica, impactam negativamente o setor.

Diante do panorama doméstico extremamente complexo e incerto, a Gestão optou por adotar uma postura ainda mais conservadora na distribuição de lucros da carteira de participações societárias (equity) para o desenvolvimento imobiliário. Esse conservadorismo visa avaliar o comportamento das vendas de unidades imobiliárias frente aos desdobramentos do novo cenário macroeconômico.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

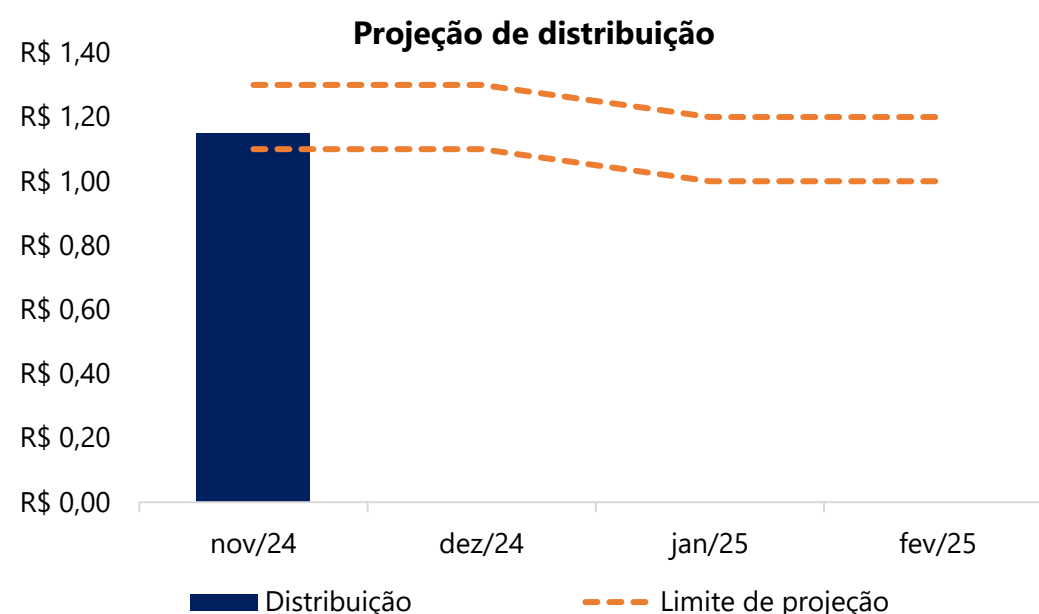
## CENÁRIO MACROECONÔMICO

Apesar da postura prudente, os projetos investidos pelo Fundo continuam apresentando boa performance, e a estratégia adotada visa garantir estabilidade e perenidade nos rendimentos no longo prazo. Acompanharemos de perto os resultados dos projetos e as condições de mercado, ajustando as estratégias conforme necessário para assegurar a resiliência do Fundo e a entrega de retornos consistentes aos nossos investidores.

Dessa forma, reprojetaamos a expectativa de distribuição de rendimento para os próximos meses:

Dezembro: R\$ 1,10 a R\$ 1,30 por cota.

Janeiro e Fevereiro: R\$ 1,00 a R\$ 1,20 por cota.



**A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Apesar das adversidades do cenário atual, entendemos que o mercado de fundos imobiliários apresenta boas oportunidades para investidores de longo prazo. A volatilidade econômica, as incertezas fiscais e a maior atratividade da renda fixa têm

levado muitos investidores a realizarem prejuízos ao liquidar posições, apesar da solidez dos fundamentos de grande parte dos fundos e do elevado carregamento oferecido por eles. Esse movimento abre espaço de oportunidades para investidores dispostos a aproveitar o momento e capturar valor em ativos descontados, como, na visão da Gestora, é o caso do TGAR11.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e ficamos à disposição.





TGAR11

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

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# DESINVESTIMENTO

## Book HSI



A operação passou a compor o portfólio do Fundo em janeiro de 2021 e, no total, o TG Ativo Real realizou um **investimento de R\$ 94,04 milhões** para a aquisição parcial desses empreendimentos. Até o fechamento do mês de setembro, o Fundo já havia obtido **um lucro de R\$ 22,27 milhões**, além de possuir um **lucro a realizar** de aproximadamente **R\$ 1 milhão**. Em termos de geração de resultado, a operação entregou ao TGAR um Múltiplo do Capital Investido (**MOIC**) de **1,25**, e, até o momento, uma Taxa Interna de Retorno (**TIR**) de **1,87% a.m.**, ou **24,90%** em termos anualizados.

MOIC	TIR (a.a.)	Lucro Total	Obras	Vendas*
1,25	24,90%	R\$ 23,27 MI	100%	92%

\*valor ponderado pelo percentual de participação dos empreendimentos no PL do Fundo.

## Horizonte Flamboyant



O empreendimento foi lançado no segundo trimestre de 2018 e integralizado pelo Fundo em meados de dezembro do mesmo ano. No total, o TG Ativo Real realizou um **investimento de R\$ 2,98 milhões** ao longo do desenvolvimento do projeto, e até o fechamento do mês de agosto já havia obtido **um lucro de R\$ 8,3 milhões**, além de possuir um lucro a realizar de aproximadamente R\$ 2 milhões. Em termos de geração de resultado, o empreendimento entregou ao Fundo um Múltiplo do Capital Investido (**MOIC**) de **4,46**. Ainda em relação aos resultados, o ativo apresenta uma Taxa Interna de Retorno (**TIR**) de **2,54% a.m.**, ou **35,12%** em termos anualizados.

MOIC	TIR (a.a.)	Lucro Total	Obras	Vendas
4,46	35,12%	R\$ 10,03 MI	100%	95%





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

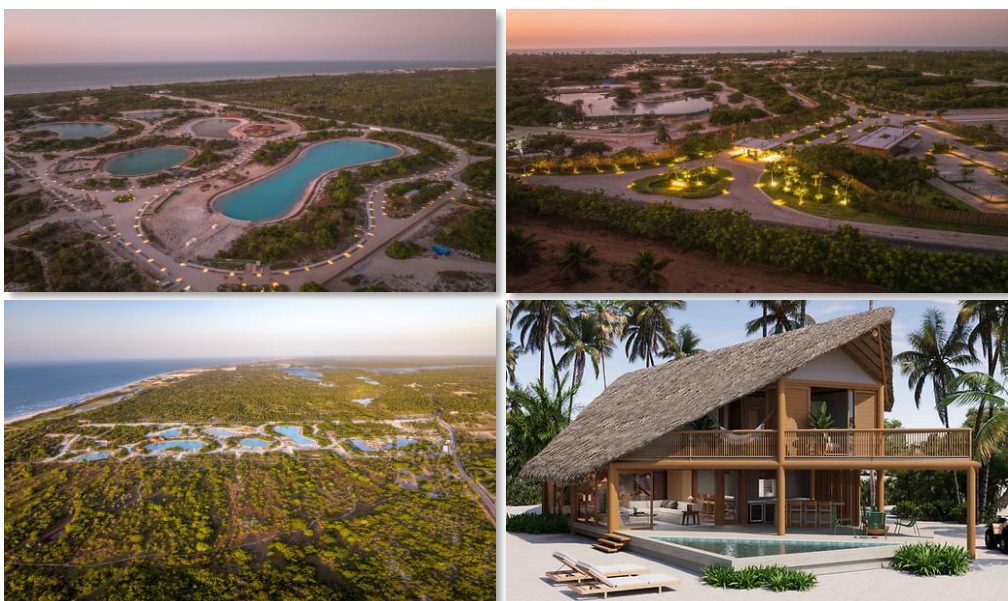
## MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

No mês de novembro, foi lançada a segunda etapa do Vila Carnaúba, um condomínio fechado de alto padrão localizado em Cruz (CE). Essa nova fase do empreendimento inclui 134 lotes/casas adicionais, resultando em um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 164 milhões.

No terceiro trimestre de 2024, o empreendimento passou por uma mudança no modelo de comercialização. Anteriormente, eram vendidos apenas os lotes, cabendo ao comprador a responsabilidade pelo desenvolvimento de sua residência. Agora, os compradores têm também a opção de adquirir a casa pronta, sendo a construção de responsabilidade da SPE. O cliente pode escolher entre cinco modelos exclusivos desenvolvidos para o condomínio. Esse modelo de comercialização visa aumentar a quantidade de vendas no empreendimento e proporcionar facilidade para o comprador durante o desenvolvimento do imóvel.



Em relação às vendas, durante o mês de novembro foram comercializadas 229 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 24,39 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Residencial Jardim Europa com 30 vendas, resultando em R\$ 3,14 milhões de VGV vendido; (ii) Jardim dos Ipês com 17 vendas, resultando em R\$ 2,91 milhões de VGV vendido; (iii) Residencial Setor Solange com 19 vendas, resultando em R\$ 1,68 milhão de VGV vendido; (iv) Pérola do Tapajós com 14 vendas, resultando em R\$ 1,41 milhão de VGV vendido; e (v) Parque Ecológico Nunes Neto com 12 vendas, resultando em R\$ 1,41 milhão de VGV vendido.

### Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 74 unidades, o que resultou em R\$ 13,41 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Paradiz Canoas com 15 vendas, totalizando R\$ 2,10 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 84 unidades, resultando em R\$ 5,01 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar do Norte, com 18 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,41 milhão de VGV vendido.

### Incorporação

No decorrer do mês de novembro foram comercializadas 42 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 16,27 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Parque dos Ingleses Liverpool com 9 vendas, resultando em R\$ 3,27 milhões de VGV vendido; (ii) Max Cidade com 10 vendas, resultando em R\$ 2,47 milhões de VGV vendido; (iii) Max Ipê com 5 vendas, resultando em R\$ 1,77 milhão de VGV vendido; e (iv) Soho Bueno com 3 vendas, resultando em R\$ 2,41 milhões de VGV vendido.

### Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 201 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 10,64 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 novembro foi realizada a venda de 5 operações de crédito no valor total de R\$ 30,30 milhões, sendo elas: (i) CRI Boulevard Sudoeste 1ª Série Única no valor de R\$ 6,83 milhões; (ii) CRI Balaroti 219ª Série Única no valor de R\$ 5,18 milhões; (iii) CRI Pesa 302ª Série Única no valor de R\$ 973 mil; (iv) CRI Torre Lumiar 6ª 7ª e 8ª Séries Únicas no valor de R\$ 10,32 milhões; e (v) CRI Salinas 3ª Série Subordinada no valor de R\$ 7,00 milhões.

Em relação às aquisições, no decorrer do mês, foram adquiridas 7 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 38,64 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 11,37% a.a., distribuído da seguinte forma: (i) R\$ 303 mil do CRI Torre de Paris 3ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; (ii) R\$ 557 mil do CRI Vangarden 5ª Série Única com remuneração



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

de IPCA + 12,68% a.a.; (iii) R\$ 19,07 milhões do CRI GR Group 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; (iv) R\$ 2,01 milhões do CRI Cumaru Golf 167ª Série Subordinada, com remuneração de IPCA + 15,00% a.a.; (v) R\$ 420 mil do CRI Green Life 3ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; (vi) R\$ 11,55 milhões do CRI Blue VII 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 9,00% a.a.; e (vii) R\$ 4,00 milhões do CRI Balneário Búzios 3ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.

Além disso, foram adquiridas 4 novas operações no valor de R\$ 11,20 milhões, sendo uma operação com remuneração de CDI + 3,85% a.a., e 3 operações com taxa média ponderada de IPCA + 12,73% a.a. Abaixo, segue detalhamento dos ativos.

R\$ 1,62 milhão do CRI Páteo Boa Vista 2ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Páteo Boa Vista, incorporação vertical localizada na cidade de Presidente Prudente (SP). A incorporação é composta por 174 unidades, possui um VGV total de R\$ 72,92 milhões, e as obras estão previstas para serem entregues em dezembro de 2025. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de despesas; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de obras.

R\$ 5,18 milhões do CRI Comporte 1ª Série Única com remuneração de CDI + 3,85% a.a. Os recursos da operação foram destinados para a empresa Viação Piracicabana, empresa do grupo Comporte, fundado em 2002 e que atua como *holding* de diversas empresas para as quais presta apoio

administrativo, financeiro e operacional, principalmente no segmento de transporte. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; e (iv) fundo de reserva.

R\$ 400 mil do CRI Arvorys da Vila 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Arvorys da Vila, incorporação vertical localizada na cidade de São Paulo (SP). O empreendimento é composto por 34 unidades, sendo 32 residenciais e 2 comerciais, possui um VGV de R\$ 20,62 milhões, e as obras estão previstas para serem entregues no terceiro trimestre de 2025. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

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

### Ativos de Bolsa

Na classe de ativos de bolsa, no mês de novembro, houve duas movimentações: (i) aquisição, no mercado secundário, de 446.053 cotas do FII Rec Multiestratégia RECM11; e (ii) venda de 4.174 cotas do Brio Crédito estruturado BICE11.





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -3,36% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,15 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,18%, ou 15,09% em termos anualizados.

### Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
dez/23	R\$ 122,00	R\$ 2.337.595.928,37	R\$ 123,42	R\$ 2.364.894.746,54
jan/24	R\$ 123,75	R\$ 2.371.127.017,51	R\$ 122,20	R\$ 2.341.375.171,63
fev/24	R\$ 124,98	R\$ 2.394.694.583,01	R\$ 120,85	R\$ 2.315.588.105,88
mar/24	R\$ 127,51	R\$ 2.443.170.958,59	R\$ 119,58	R\$ 2.291.256.759,87
abr/24	R\$ 126,41	R\$ 2.422.094.272,99	R\$ 118,12	R\$ 2.263.283.030,91
mai/24	R\$ 125,83	R\$ 2.410.981.112,02	R\$ 116,80	R\$ 2.237.979.221,54
jun/24	R\$ 121,22	R\$ 2.322.650.642,93	R\$ 115,39	R\$ 2.210.869.719,18
jul/24	R\$ 120,31	R\$ 2.835.462.273,83	R\$ 114,69	R\$ 2.703.058.107,89
ago/24	R\$ 120,15	R\$ 2.831.691.398,90	R\$ 113,65	R\$ 2.678.416.504,81
set/24	R\$ 112,54	R\$ 2.652.339.159,65	R\$ 112,45	R\$ 2.650.321.647,84
out/24	R\$ 102,18	R\$ 2.408.175.007,40	R\$ 111,11	R\$ 2.618.628.834,13
nov/24	R\$ 97,64	R\$ 2.301.176.431,03	R\$ 109,88	R\$ 2.589.706.441,89

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

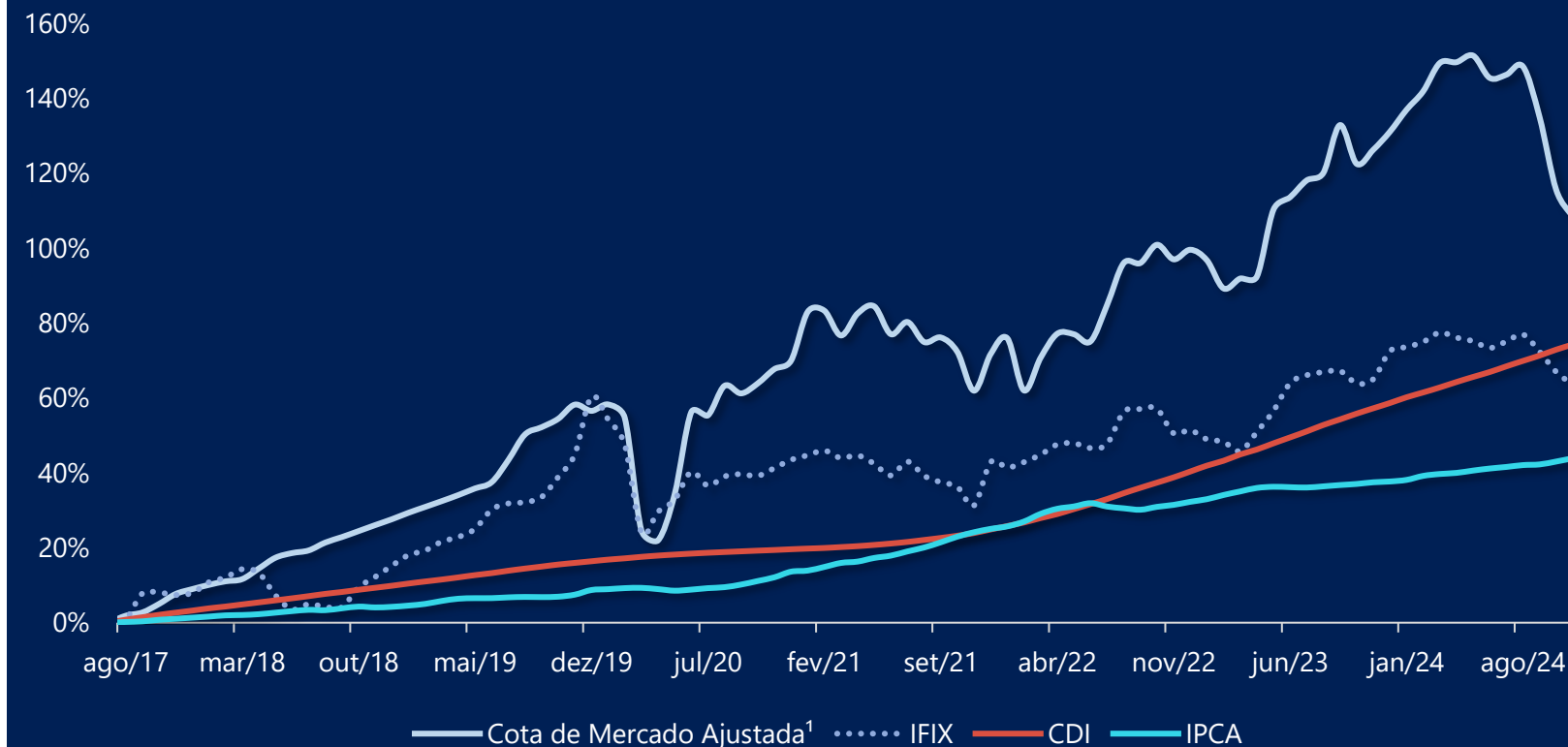
Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,33%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%	2,13%	15,58%	113,03%
2024	2,54%	2,08%	3,12%	0,09%	0,70%	-2,37%	0,35%	0,89%	-5,45%	-8,28%	-3,36%		-9,86%	108,39%

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

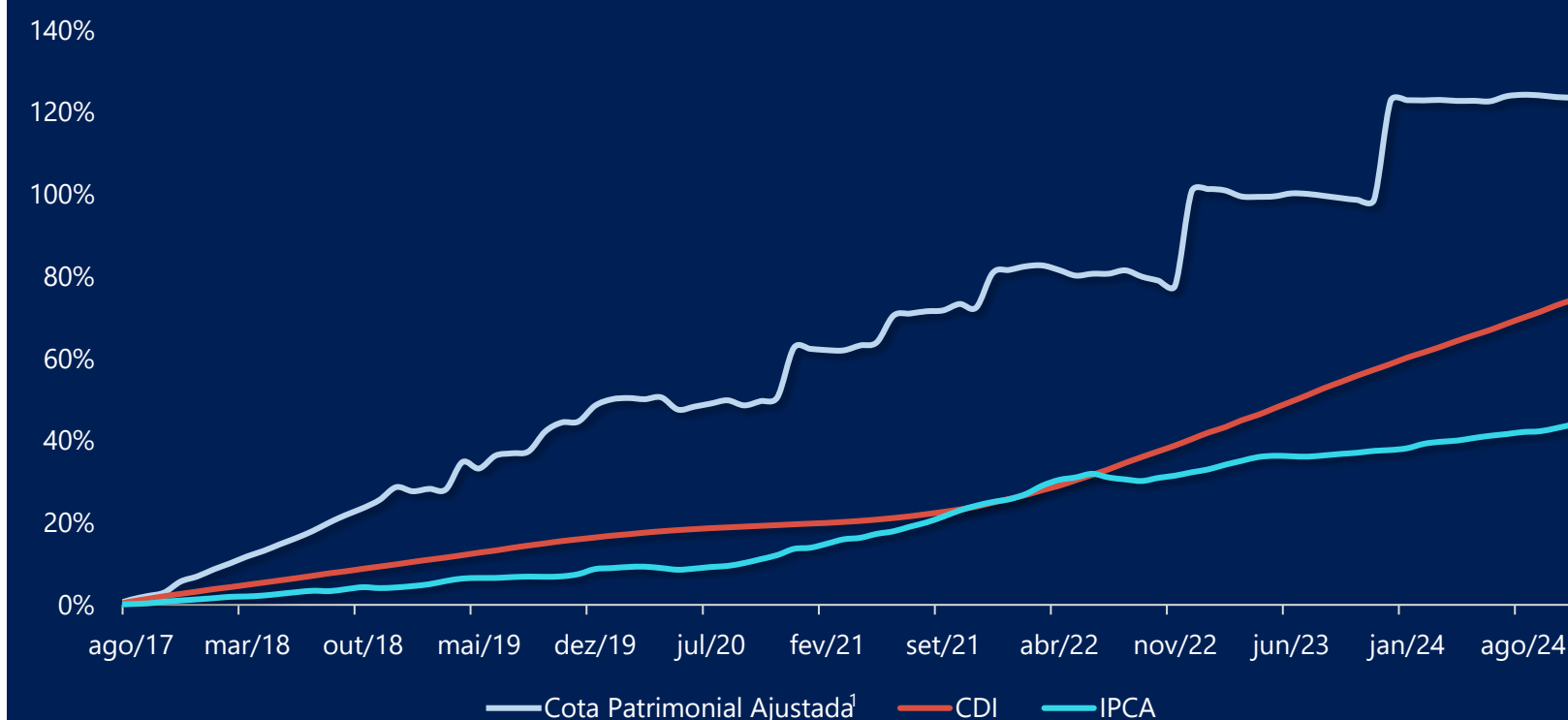
\*Início da listagem do Fundo na B3.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

### 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

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

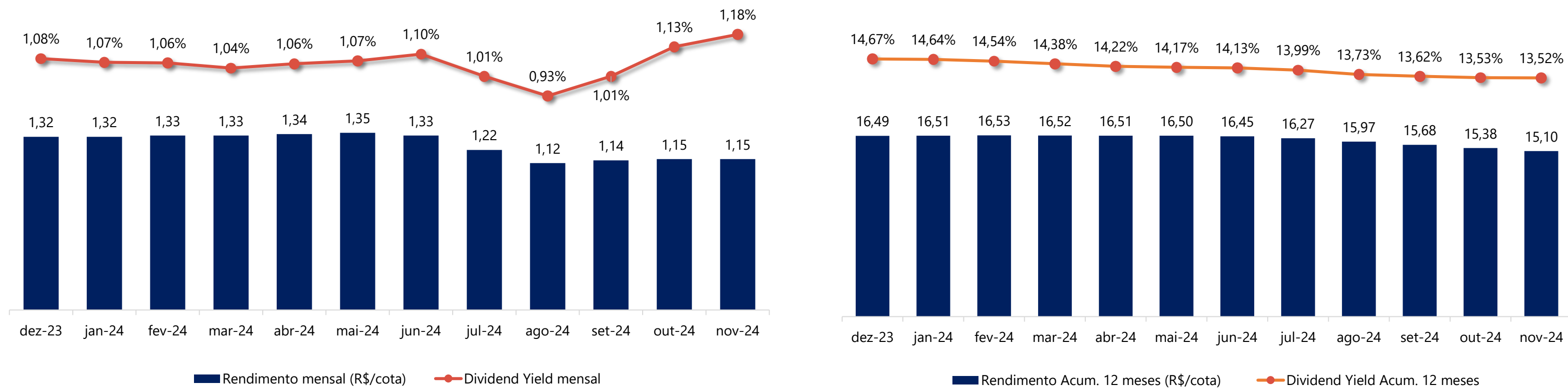
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

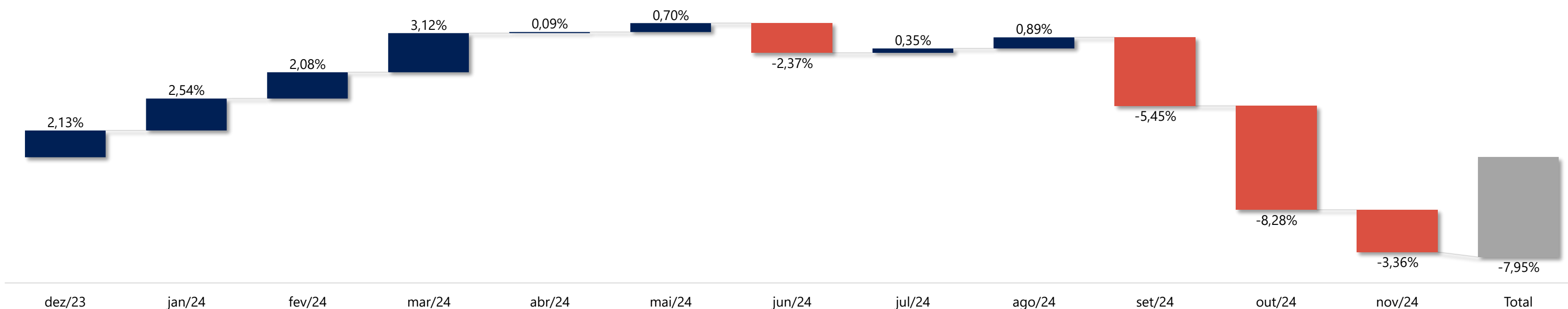
RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# DADOS GERENCIAIS

## Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



## Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses\*



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

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Liquidez

O Fundo encerrou o mês de novembro com 168.993 investidores. O valor apurado representa uma variação de -0,74% frente ao mês anterior e um aumento de 35,27% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 155,57 milhões, com uma média diária de R\$ 8,19 milhões.

No mês de novembro, o TG Ativo Real foi o 10<sup>a</sup> FII mais negociado da bolsa\*.

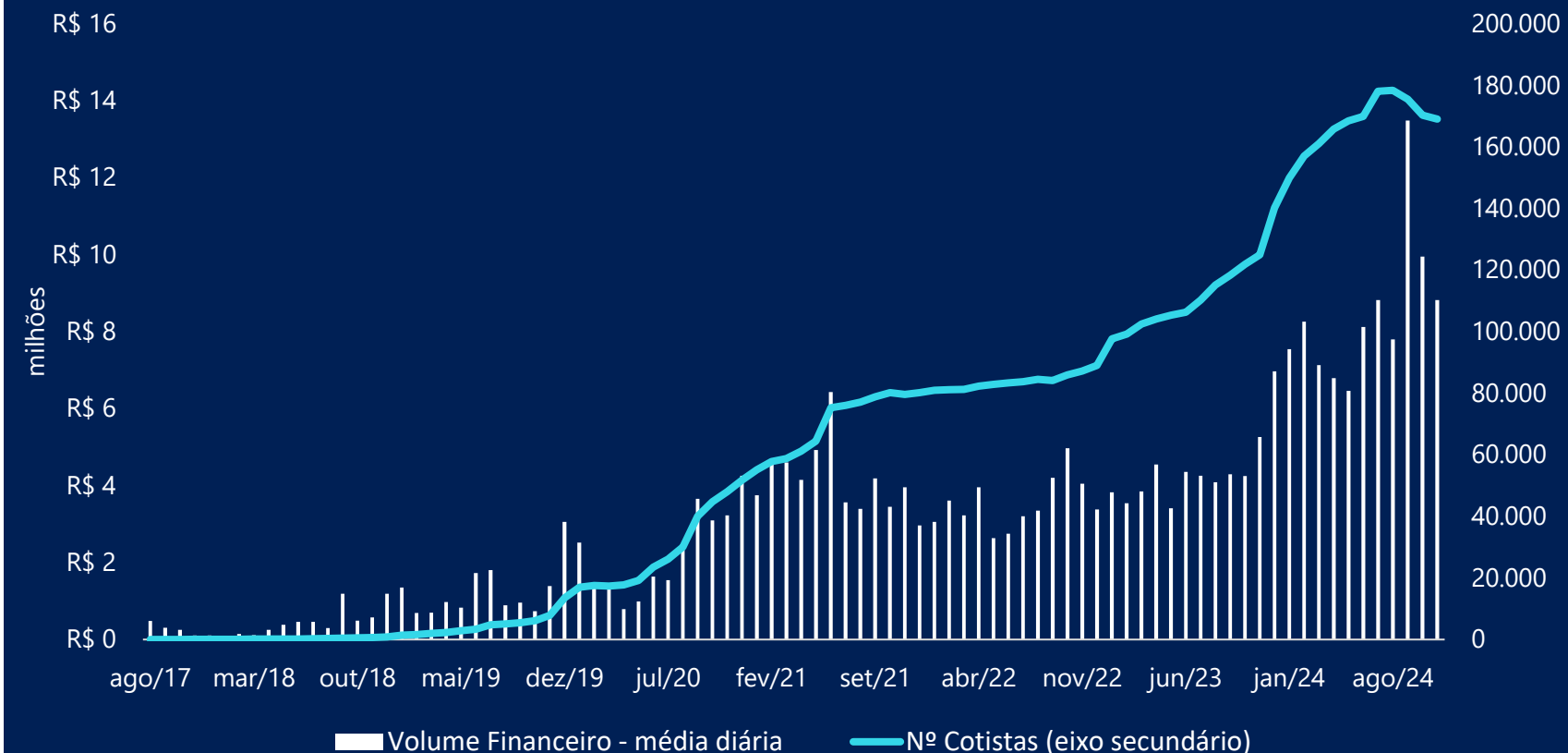
O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,72%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,35%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

### Histórico de Negociações das Cotas

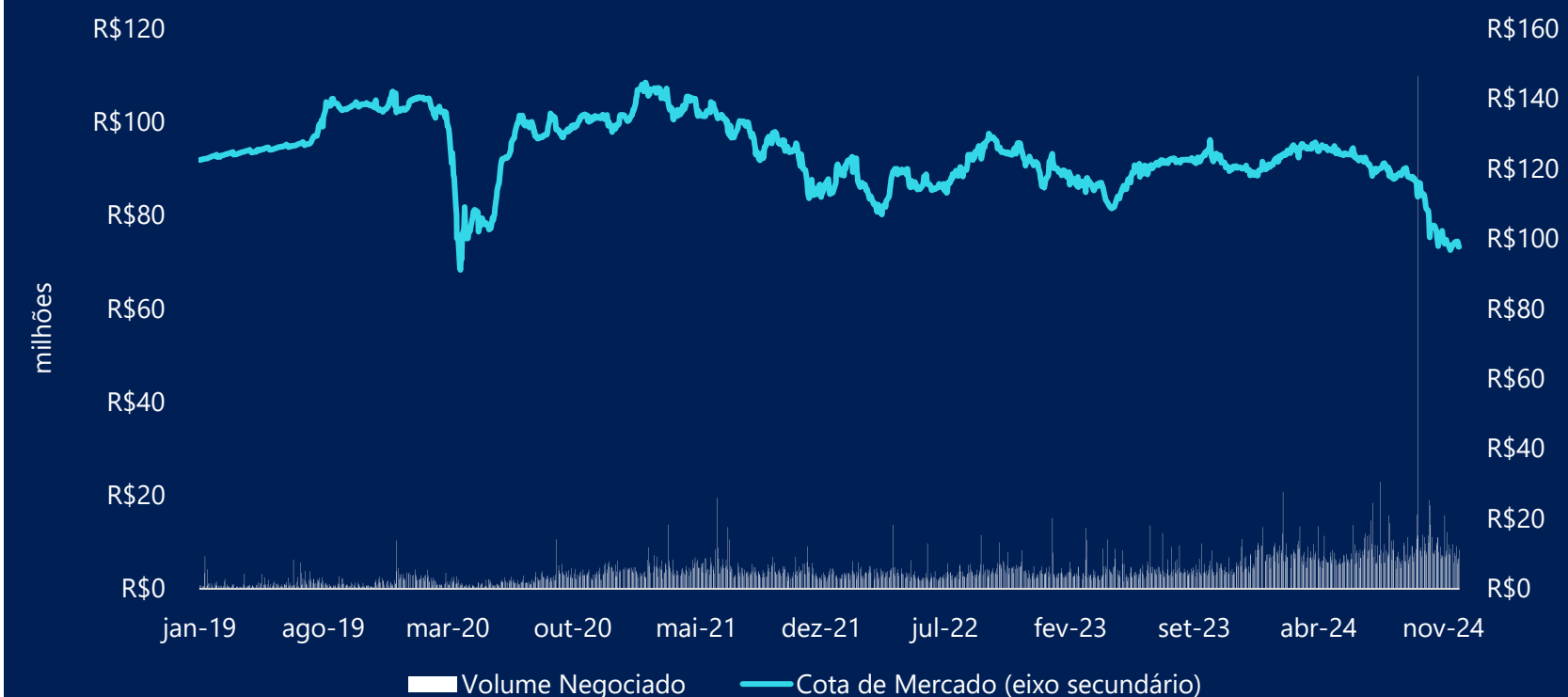
Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
dez/23	19.160.622	140.200	R\$ 132.422.559	R\$ 6.969.608	5,80%
jan/24	19.160.622	149.933	R\$ 165.897.015	R\$ 7.540.773	7,10%
fev/24	19.160.622	156.992	R\$ 156.970.241	R\$ 8.261.592	6,56%
mar/24	19.160.622	161.045	R\$ 142.599.270	R\$ 7.129.963	5,90%
abr/24	19.160.622	165.774	R\$ 149.380.231	R\$ 6.790.011	6,20%
mai/24	19.160.622	168.777	R\$ 135.806.087	R\$ 6.461.719	5,70%
jun/24	19.160.622	169.910	R\$ 162.461.836	R\$ 8.123.092	6,93%
jul/24	23.567.968	178.051	R\$ 202.979.659	R\$ 8.825.203	7,19%
ago/24	23.567.968	178.364	R\$ 171.598.641	R\$ 7.799.938	6,14%
set/24	23.567.968	175.473	R\$ 283.147.036	R\$ 13.483.192	10,41%
out/24	23.567.968	170.260	R\$ 228.745.144	R\$ 9.945.441	9,38%
nov/24	23.567.968	168.993	R\$ 155.547.042	R\$ 8.188.107	6,69%

\*Fonte: Economática

### Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



### Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Resultados

Em novembro, a classe de equity foi responsável por 79,51% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, responsável por 16,24%.

Em relação à reserva acumulada, no fechamento de mês, o Fundo possuía um resultado não distribuído no valor de R\$ 0,10 por cota.

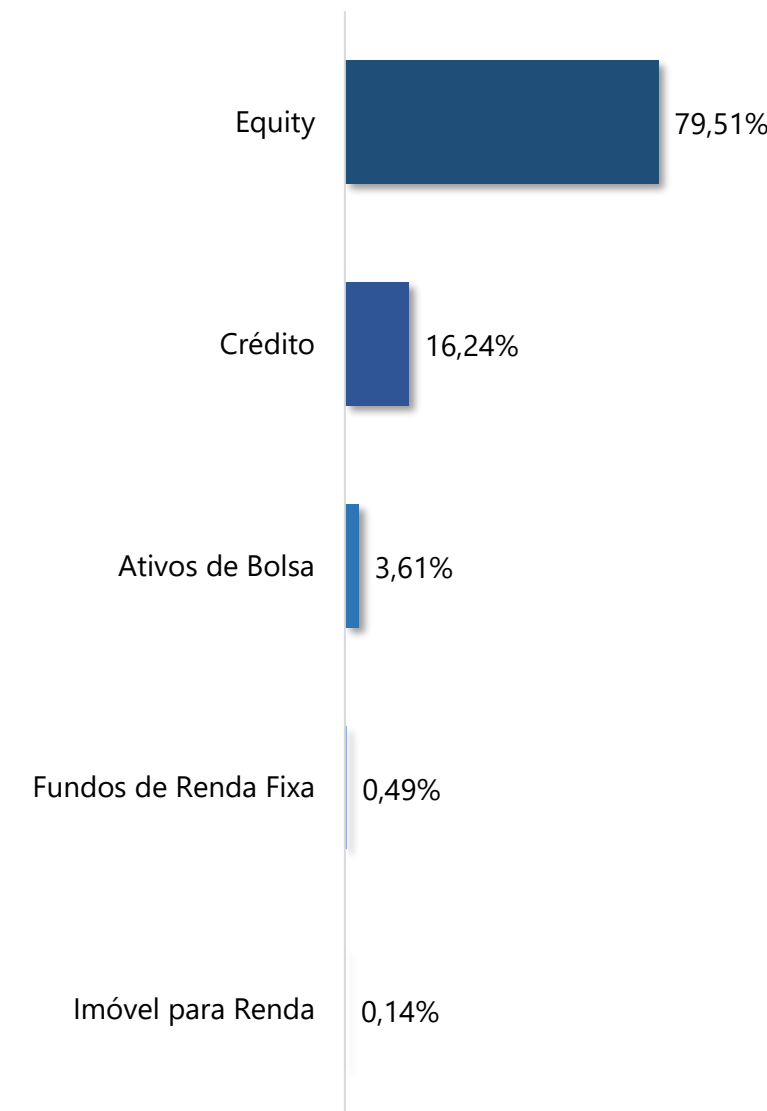
Em relação ao *guidance*, a Gestão apresentou um detalhamento atualizado na seção "Cenário Macroeconômico".

	set/24	out/24	nov/24	2024/1	2024/2
<b>1. Receitas</b>	<b>31.294.203</b>	<b>32.644.958</b>	<b>28.673.470</b>	<b>182.182.080</b>	<b>154.923.187</b>
1.1 Crédito	5.150.058	5.003.184	4.657.914	18.920.603	23.421.585
1.2 Equity	24.351.249	26.106.495	22.799.250	156.457.847	122.361.487
1.3 Imóveis para Renda	40.601	50.807	40.601	233.149	209.728
1.4 Fundos de Renda Fixa	822.864	488.114	141.791	6.381.489	5.410.743
1.5 Ativos de Bolsa	929.432	996.358	1.033.914	188.994	3.519.643
<b>2. Despesas</b>	<b>-3.775.707</b>	<b>-3.431.865</b>	<b>-3.427.925</b>	<b>-33.378.994</b>	<b>-17.304.642</b>
2.1 Taxa de Administração	-292.453	-273.332	-268.036	-1.387.047	-1.347.445
2.2 Taxa de Gestão	-2.941.681	-2.778.680	-2.788.762	-13.447.278	-13.445.767
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-16.395.136	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-541.574	-379.853	-371.127	-2.149.533	-2.511.430
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>27.518.496</b>	<b>29.213.093</b>	<b>25.245.545</b>	<b>148.803.087</b>	<b>137.618.545</b>
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,17	1,24	1,07	7,77	5,84
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>26.867.484</b>	<b>27.103.164</b>	<b>27.103.164</b>	<b>153.409.686</b>	<b>136.222.857</b>
4.1 Distribuição por Cota	1,14	1,15	1,15	8,00	5,78
4.2 Distribuição Recibos Oferta	-	-	-	0,33	-

\*Incluem: custódia, auditoria, formador de mercado, impostos, comissões e outras despesas.

### Receitas por Tipologia

novembro de 2024



### Detalhamento de Resultados – 2024



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

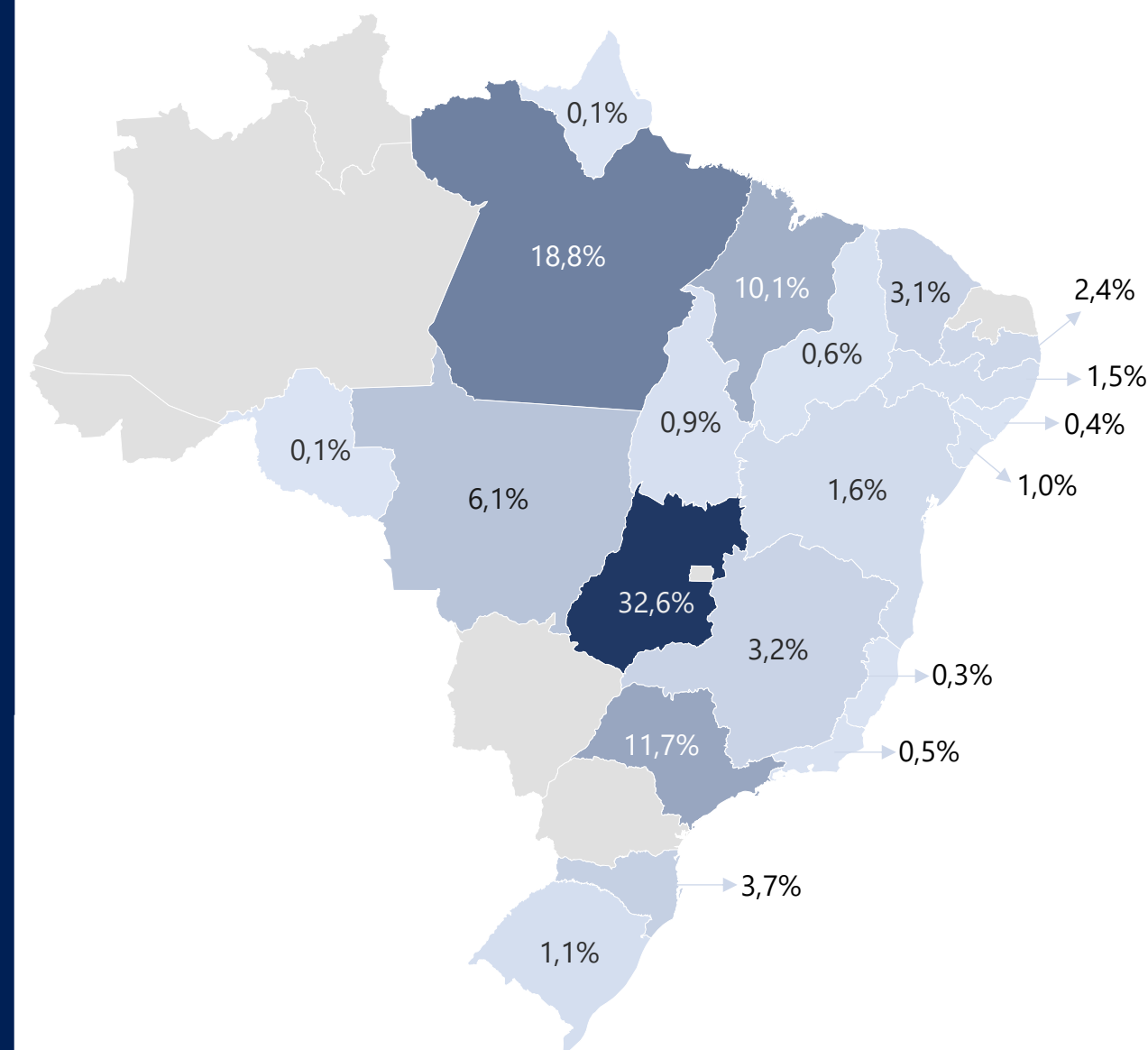
RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# PORTFÓLIO

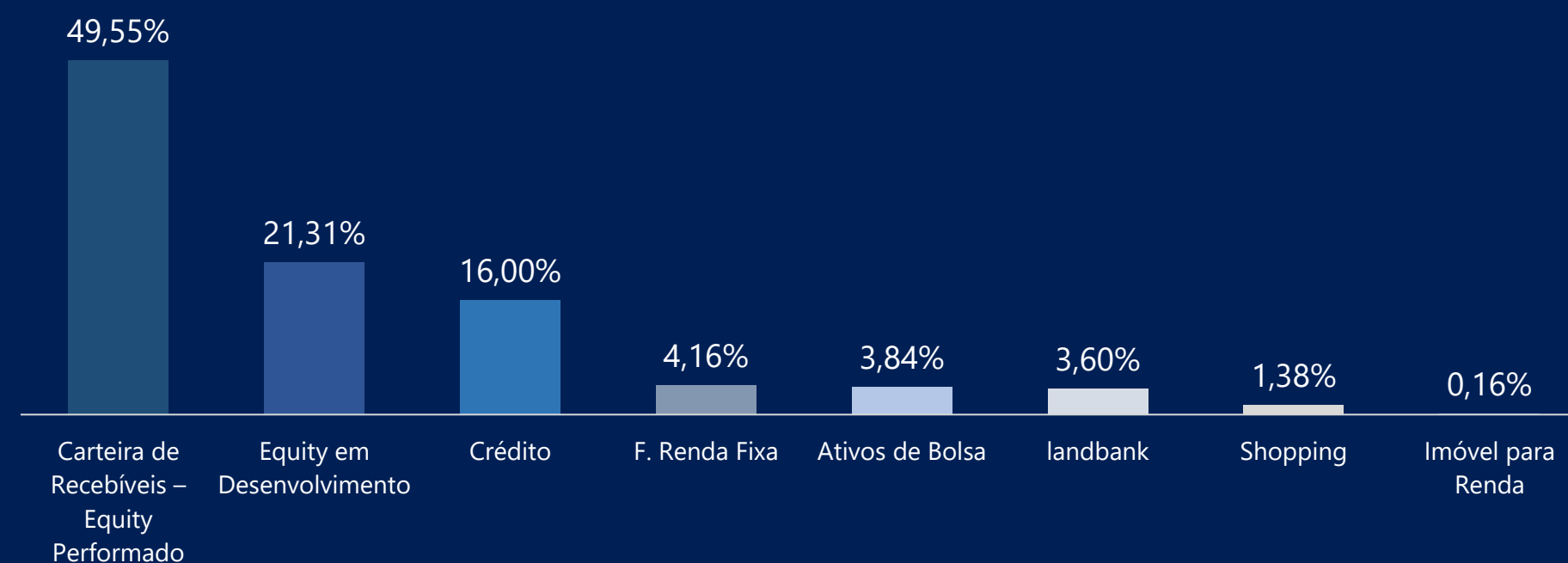
## Portfólio Consolidado



## Diversificação Geográfica (% do PL)



## Distribuição do PL por Classe de Ativos



A "Carteira de Recebíveis - Equity" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

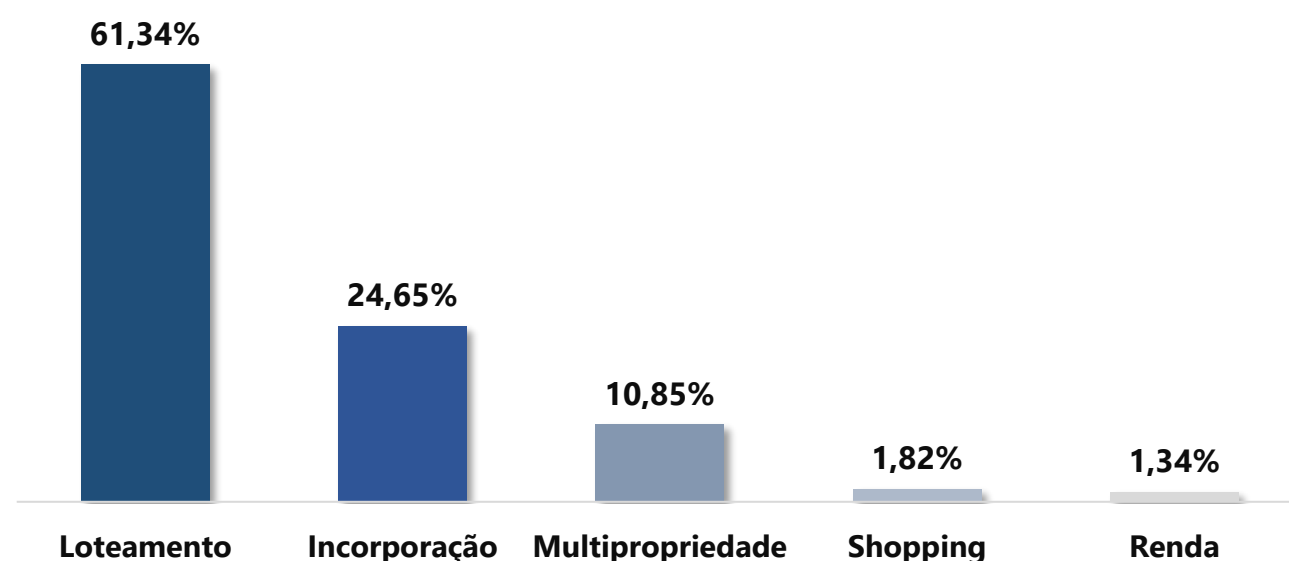
RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

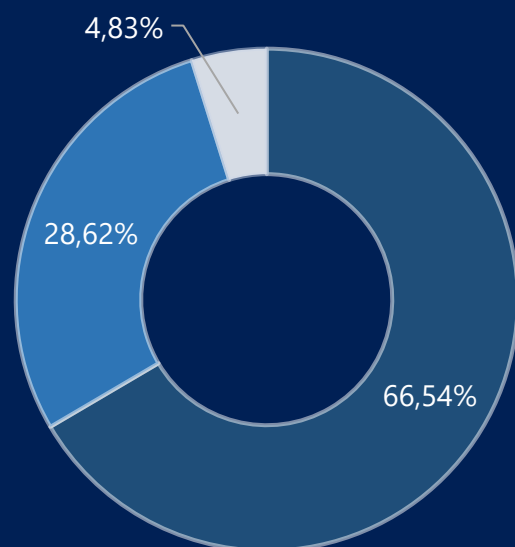
A "Carteira de Recebíveis - Equity" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



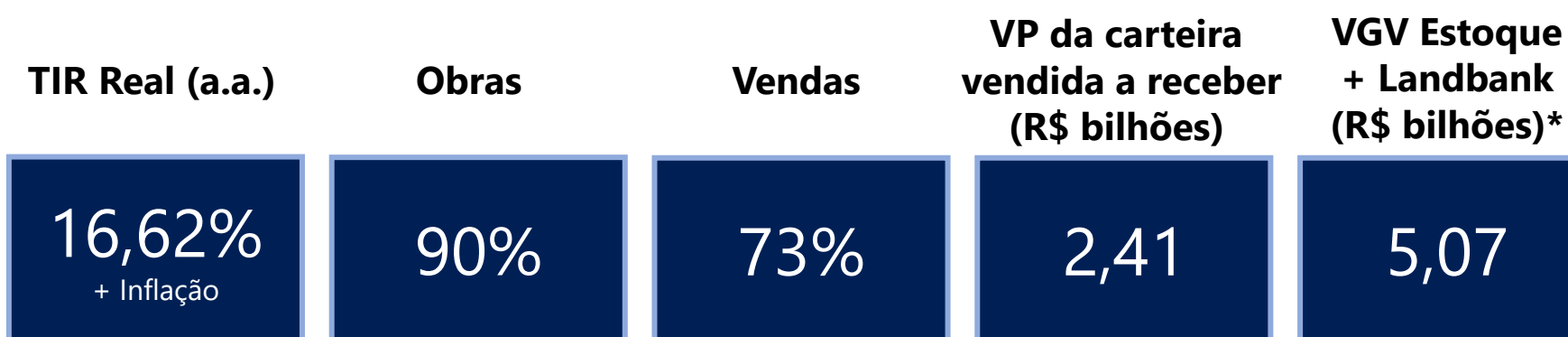
Distribuição da carteira de Equity

### Segmentação da Estratégia de Equity



Carteira de Recebíveis - Equity Performado Equity em Desenvolvimento Landbank

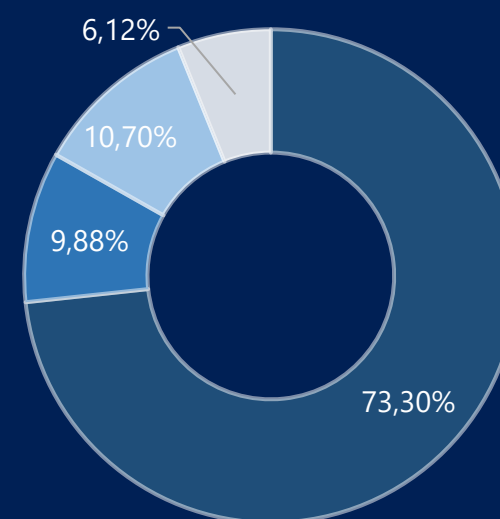
## Indicadores Consolidados da Carteira de Equity



Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,23%	15,85%	1.866.425.115	97%	80%
Incorporação	1,21%	15,49%	230.298.772	79%	64%
Multipropriedade	1,55%	20,21%	254.750.582	70%	58%
Shopping	1,19%	15,25%	24.071.992	100%	n/a

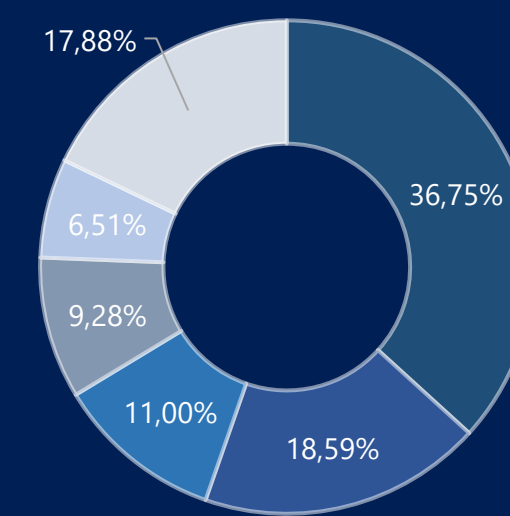
\*Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados do 1T24](#). Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação" ou a Seção "Glossário".

### Segmentação da Estratégia de Loteamento



Loteamento Aberto Condomínio Fechado Cipasa Nova Colorado

### Por Estado



GO PA SP MA MT OUTROS





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

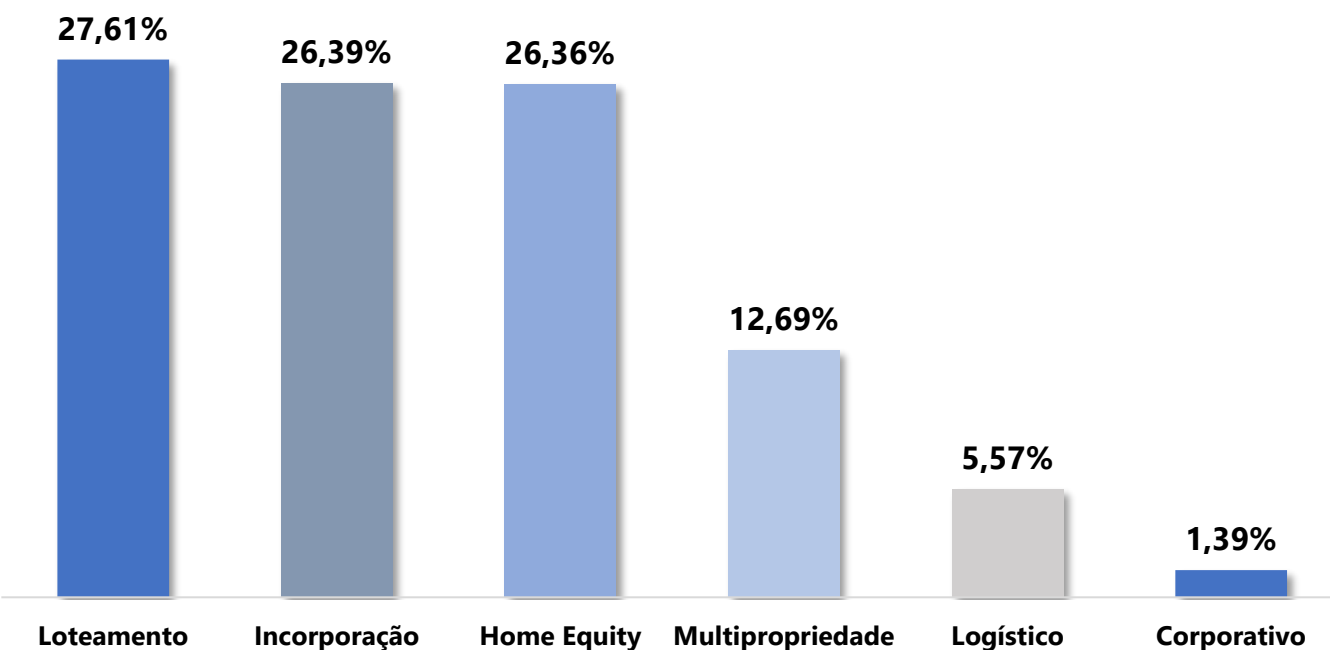
[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



## Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

### Taxa Real Média de Juros

11,90% a.a.  
+ inflação

### Razão de Fluxo Mensal

206%

### Razão de Saldo Devedor

180%

### LTV

47%

### Duration (anos)

2,68

### Obras

87%

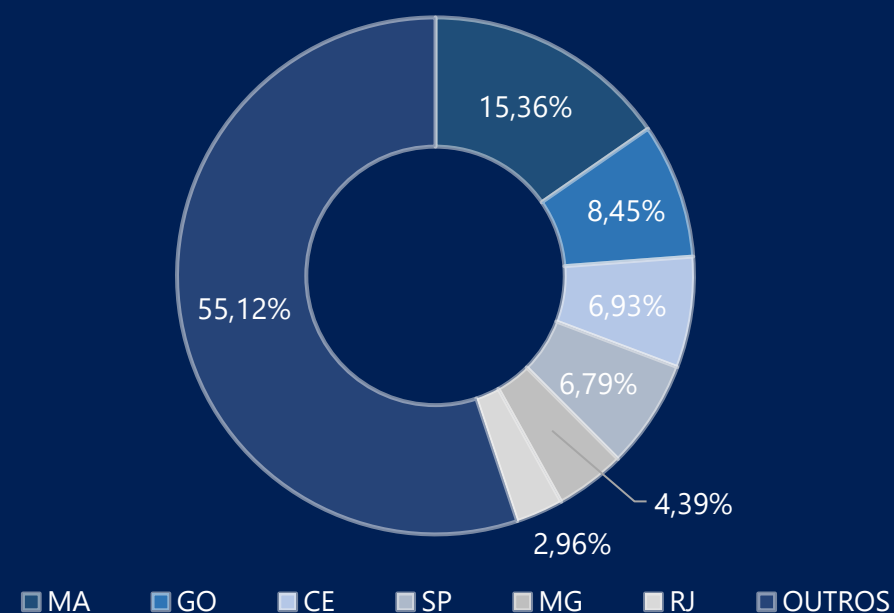
### Vendas

77%

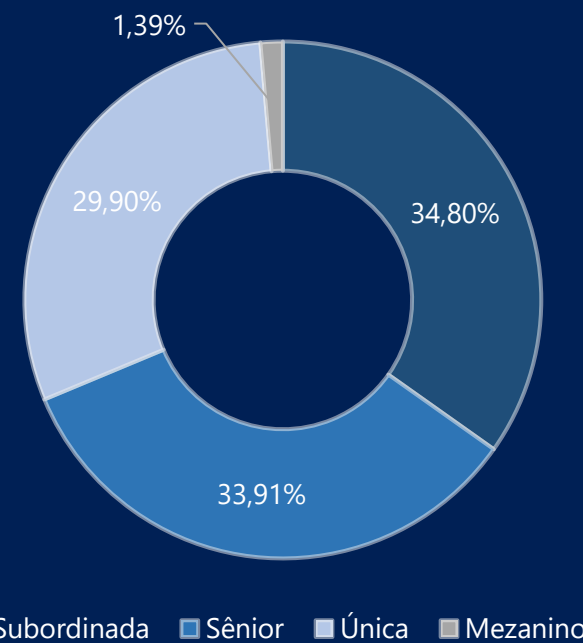
\*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

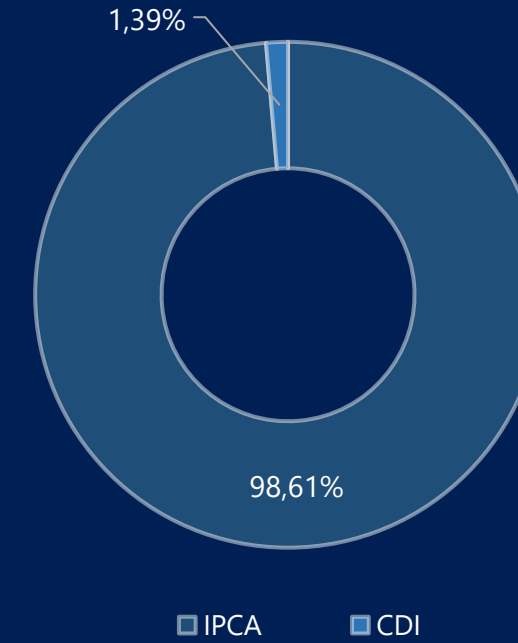
#### Por Localização



#### Por Classe



#### Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# 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 VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%*	Subordinada	1,47%	38.131.016	n/a	n/a	72%	3,58	n/a	n/a
2	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,30%	33.639.331	n/a	n/a	41%	3,07	n/a	n/a
3	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	1,04%	26.984.514	261%	272%	24%	3,42	74%	100%
4	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	1,04%	26.837.243	110%	131%	50%	4,11	74%	100%
5	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,78%	20.312.709	136%	n/a	49%	3,14	n/a	100%
6	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	0,72%	18.535.643	358%	n/a	38%	2,11	90%	87%
7	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,68%	17.721.056	n/a	110%	53%	0,07	64%	92%
8	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,42%	10.784.662	261%	242%	19%	3,73	90%	97%
9	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	9,00%	Sênior	0,40%	10.405.780	n/a	n/a	15%	3,76	n/a	n/a
10	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,40%	10.254.097	n/a	n/a	68%	2,07	79%	86%
11	Haute	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,38%	9.939.146	n/a	n/a	43%	1,57	58%	23%
12	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,36%	9.362.793	166%	148%	54%	2,92	65%	95%
13	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,34%	8.880.039	n/a	n/a	60%	2,59	100%	60%
14	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,31%	8.115.624	106%	161%	35%	3,41	64%	91%
15	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,31%	7.916.848	216%	326%	17%	3,45	64%	91%
16	Massangano	Petrolinna	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,31%	7.903.029	161%	135%	46%	0,00	85%	97%
17	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,00%	Subordinada	0,30%	7.863.557	n/a	n/a	47%	3,70	n/a	n/a
18	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,30%	7.689.267	n/a	174%	43%	1,38	81%	n/a
19	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,29%	7.561.210	n/a	220%	26%	0,07	64%	92%
20	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,29%	7.526.788	266%	n/a	37%	3,64	99%	100%
21	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,28%	7.309.812	n/a	n/a	89%	1,06	81%	100%
22	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	0,26%	6.721.540	245%	n/a	51%	2,06	90%	87%
23	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,22%	5.793.430	n/a	n/a	58%	2,06	84%	76%
24	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,22%	5.712.022	n/a	n/a	49%	4,01	75%	43%
25	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	17,36%	Subordinada	0,21%	5.367.407	n/a	n/a	52%	2,82	75%	43%
26	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,20%	5.074.997	n/a	n/a	35%	2,93	n/a	n/a
27	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,17%	4.372.261	n/a	n/a	74%	2,20	84%	92%
28	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,15%	4.000.956	n/a	n/a	60%	2,01	91%	100%
29	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,15%	3.863.572	n/a	n/a	72%	1,07	33%	54%
30	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,13%	3.488.796	n/a	n/a	56%	2,79	82%	90%
31	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,13%	3.477.513	n/a	n/a	55%	1,46	n/a	n/a
32	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,10%	2.466.852	237%	n/a	64%	2,88	99%	100%
33	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,09%	2.213.785	149%	135%	44%	3,96	80%	n/a
34	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,06%	1.611.110	n/a	n/a	56%	0,00	55%	22%

\*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

35	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%*	Subordinada	0,04%	1.070.767	n/a	n/a	51%	3,07	n/a	n/a
36	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	539.166	n/a	n/a	59%	2,07	84%	100%
37	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,02%	398.799	n/a	n/a	22%	2,83	59%	28%
	Total	-	-	-	-	-	11,90%		14,09%	364.916.945	206%	180%	47%	2,68	77%	87%

## 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
38	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	0,39%	10.145.343	n/a	n/a	70%	4,73	n/a	n/a
39	GPA V	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,36%	9.245.628	n/a	n/a	44%	4,87	n/a	n/a
40	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,24%	6.315.693	n/a	n/a	33%	3,57	n/a	n/a
41	Comporte	-	-	Corporativo	Opea	CDI	3,85%	Única	0,20%	5.069.829	187%	n/a	60%	2,77	n/a	n/a
42	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	0,15%	3.973.247	n/a	100%	100%	0,90	n/a	n/a
43	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	0,14%	3.600.882	134%	130%	77%	2,83	n/a	n/a
44	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,13%	3.378.453	n/a	n/a	66%	4,88	n/a	n/a
45	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,11%	2.787.802	176%	364%	27%	1,26	n/a	n/a
46	Wimo IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,50%	Sênior	0,11%	2.721.424	n/a	n/a	37%	3,79	n/a	n/a
47	GPA	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	5,50%	Única	0,10%	2.480.686	n/a	n/a	74%	4,89	n/a	n/a
48	Souza Cruz I	Porto Alegre	RS	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.316.223	n/a	n/a	63%	1,35	n/a	n/a
49	Souza Cruz II	Porto Alegre	RS	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.316.024	n/a	n/a	63%	1,35	n/a	n/a
50	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,05%	1.212.530	n/a	n/a	33%	4,81	n/a	n/a
51	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,03%	713.950	214%	194%	40%	2,29	98%	100%
52	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	336.524	n/a	n/a	42%	1,66	n/a	n/a
	Total		-	-	-	-	-	-	1,91%	49.544.408	159%	182%	57%	3,70	98%	100%

\*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
53	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	5,24%	1,18%	98%	100%
54	Residencial Solange	Trindade	GO	3,34%	0,81%	53%	100%
55	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	3,10%	1,72%	84%	100%
56	Residencial Cidade Nova 1	Davinópolis	MA	2,66%	0,93%	88%	100%
57	Residencial Cidade Nova 2	Davinópolis	MA	2,30%	0,98%	73%	100%
58	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	2,28%	0,70%	68%	98%
59	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,18%	1,54%	97%	100%
60	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	1,19%	1,16%	98%	100%
61	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Parauapebas	PA	1,16%	2,38%	78%	100%
62	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,14%	0,91%	64%	94%
63	Vila Carnaúba	Cruz	CE	1,11%	0,98%	41%	88%
64	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	0,95%	1,55%	97%	100%
65	Jardim Scala	Trindade	GO	0,91%	0,71%	100%	100%
66	Residencial Jardim Bandeirante	Curionópolis	PA	0,80%	1,84%	96%	100%
67	Reserva Laguna	Trindade	GO	0,69%	1,30%	98%	100%
68	Jardim Bela Vista	Campina Grande	PB	0,56%	1,26%	74%	100%
69	Lago dos Ipês	Campina Grande	PB	0,56%	2,06%	62%	93%
70	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	0,50%	1,16%	87%	98%
71	Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,50%	1,13%	57%	85%
72	Masterville Juína	Juína	MT	0,45%	0,63%	75%	100%
73	Portal do Sol Golf	Goiânia	GO	0,41%	2,01%	86%	100%
74	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,40%	1,01%	81%	98%
75	Benjamim Bairro Planejado	Hidrolândia	GO	0,38%	1,10%	93%	92%
76	Jardim Maria Madalena	Turvânia	GO	0,37%	1,62%	93%	100%
77	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,37%	1,36%	50%	100%
78	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,32%	0,94%	86%	100%
79	Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,29%	1,03%	87%	100%
80	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,24%	1,65%	53%	97%
81	Valle do Açai	Açailândia	MA	0,20%	1,41%	76%	100%
82	Alvo	Pulverizado	Pulverizado	0,09%	0,75%	100%	100%
83	Nova Canaã	Trindade	GO	0,07%	1,03%	59%	100%
84	Portal do Lago 1 e 2	Catalão	GO	0,06%	0,89%	77%	100%

A "Carteira de Recebíveis - Equity" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
85	Gran Life Medical	Anápolis	GO	1,38%	1,09%	64%	96%
86	Life In	Goiânia	GO	0,87%	1,22%	81%	100%
87	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,81%	1,11%	70%	95%
88	Tempus	Goiânia	GO	0,75%	1,15%	51%	100%
89	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,56%	1,00%	93%	100%
90	Max Buriti	Goiânia	GO	0,51%	0,53%	53%	87%
91	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,49%	1,36%	83%	100%
92	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,28%	1,56%	75%	85%
93	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,26%	0,80%	82%	100%
94	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,21%	0,62%	65%	100%
95	Talk Marista	Goiânia	GO	0,13%	1,29%	85%	100%
96	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,09%	0,39%	100%	100%
97	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,06%	1,36%	96%	100%
98	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,05%	2,40%	96%	100%
99	Harmonia	São Paulo	SP	0,01%	1,66%	84%	100%
100	Autem	São Paulo	SP	0,01%	1,98%	100%	100%
101	Nord Jardins	São Paulo	SP	0,00%	1,27%	98%	100%
102	Pod	São Paulo	SP	0,00%	1,33%	97%	100%
103	Ventura	São Paulo	SP	0,00%	1,25%	100%	100%



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY LOTEAMENTO - CIPASA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	5,07%	1,70%	-	-
104	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
105	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
106	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
107	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
108	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
109	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
110	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
111	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
112	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
113	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
114	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
115	Granja Viana	Barueri	SP	-	-	100%	100%
116	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
117	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
118	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
119	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	96%	100%
120	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
121	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
122	Terras de Santa Marta	São Paulo	SP	-	-	91%	100%
123	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
124	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
125	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	90%	100%
126	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
127	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	72%	100%
128	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
129	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	79%	100%
130	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	94%	100%
131	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	96%	100%
132	Bosque do Horto	Jundiaí	SP	-	-	98%	100%
133	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	95%	100%
134	Verana Cachoeiro	Cachoeiro de Itapemirim	ES	-	-	90%	100%





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

135	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	58%	100%
136	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	94%	100%
137	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	83%	100%
138	Altavis Aldeia	Santana de Parnaíba	SP	-	-	90%	100%
139	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	79%	100%
140	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	96%	100%
141	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	92%	100%
142	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
143	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	62%	100%
144	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	62%	100%
145	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	75%	100%

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY LOTEAMENTO – NOVA COLORADO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado	-	-	2,89%	0,91%	-	-
146	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
147	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
148	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
149	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
150	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
151	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
152	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
153	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
154	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
155	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
156	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
157	Luar De Vitória	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
158	Luar De Santana	Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
159	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
160	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
161	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	97%	100%
162	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
163	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
164	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
165	Luar De Estância	Estância	SE	-	-	90%	100%
166	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
167	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	92%	100%
168	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
169	Luar De Arapiraca 2	Lagarto	SE	-	-	100%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
170	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,82%	1,33%	33%	78%
171	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,78%	0,84%	64%	74%
172	Parque 47	Araguaína	TO	0,62%	1,46%	40%	79%
173	Guaya	Lorena	SP	0,50%	1,05%	19%	46%

### EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
174	Aura Resort Residence	Chapécó	SC	1,45%	1,44%	24%	72%
175	Parque dos Ingleses Liverpool	Sorocaba	SP	1,11%	2,03%	81%	53%
176	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	1,10%	1,49%	73%	55%
177	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,00%	0,52%	41%	95%
178	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,88%	1,08%	80%	67%
179	Art Haus	Goiânia	GO	0,71%	1,60%	90%	62%
180	Folks	São Paulo	SP	0,64%	0,80%	23%	93%
181	B. Great	Goiânia	GO	0,47%	1,03%	50%	69%
182	Jardã	Goiânia	GO	0,34%	1,11%	51%	31%
183	Línea	Goiânia	GO	0,29%	0,77%	46%	100%
184	Max Ipê	Goiânia	GO	0,28%	1,76%	50%	21%
185	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,24%	1,50%	65%	33%
186	Braviello	Sorriso	MT	0,22%	1,68%	30%	11%
187	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,21%	2,14%	87%	33%
188	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,15%	1,06%	48%	48%
189	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,04%	1,57%	87%	14%

### EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
190	Aqualand	Salinópolis	PA	8,52%	1,54%	57%	70%

### 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
191	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,16%	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
192	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	1,27%	1,19%	93%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
193	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	0,82%	0,75%	Incorporação	nov-25
194	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,44%	1,65%	Loteamento	out-25
195	Condá	Chapecó	SC	0,42%	1,66%	Incorporação	mar-26
196	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,36%	0,81%	Incorporação	mar-26
197	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,33%	1,43%	Multipropriedade	dez-24
198	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,25%	0,90%	Loteamento	ago-25
199	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,15%	0,85%	Loteamento	jun-25
200	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,13%	1,55%	Multipropriedade	nov-25
201	Chanés 1	São Paulo	SP	0,11%	0,55%	Incorporação	jun-26
202	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,09%	1,24%	Ativo de Renda	mar-25
203	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,09%	0,44%	Loteamento	mai-25
204	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,07%	2,31%	Multipropriedade	mai-25
205	Land Petrolina	Petrolina	PE	0,07%	0,54%	Loteamento	mar-25
206	Terras Alpha 3	Senador Canedo	GO	0,06%	1,09%	Loteamento	nov-25
207	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,06%	0,72%	Loteamento	nov-24
208	Várzea Grande 2	Várzea Grande	MT	0,06%	1,12%	Loteamento	abr-25
209	Valenciana	Goiânia	GO	0,06%	1,54%	Incorporação	jan-25
210	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,02%	1,05%	Loteamento	mai-25
211	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,02%	0,79%	Loteamento	abr-25
212	Masterville Nerópolis	Nerópolis	GO	0,02%	0,76%	Loteamento	abr-25

## ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado
213	Maxi Renda	MXRF11	Recebíveis	1,69%	R\$ 43.863.049,15
214	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,54%	R\$ 39.956.183,00
215	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,19%	R\$ 4.889.295,00
216	Rec Multiestratégia	RECM11	Multiestratégia	0,16%	R\$ 4.228.582,44
217	Paramis Hedge Fund	PMIS11	Hedge Fund	0,15%	R\$ 3.972.607,34
218	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,07%	R\$ 1.868.748,00
219	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,02%	R\$ 579.000,00





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)


[RELEASE DE RESULTADOS](#)


RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024


## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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

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

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

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

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

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

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

Blue 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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


[RELEASE DE RESULTADOS](#)


RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024


## 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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


[RELEASE DE RESULTADOS](#)


RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024


## 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>


Cumaru 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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Frutal

Descrição

Garantias



TGAR11

Segmento: Loteamento

Localização: Pulverizado

Vencimento: 20/02/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24D3676679 / 24D3681252

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva

Maranhão

Descrição

Garantias



TGAR11

Segmento: Loteamento

Localização: Imperatriz (MA)

Vencimento: 20/06/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24G1966807 / 24G1967273

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Pérola do Tapajós



#### Descrição

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

### Residencial Cidade Nova II



#### Descrição

VGv: R\$ 74,65 milhões  
Localização: Davinópolis (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: Davinópolis (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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

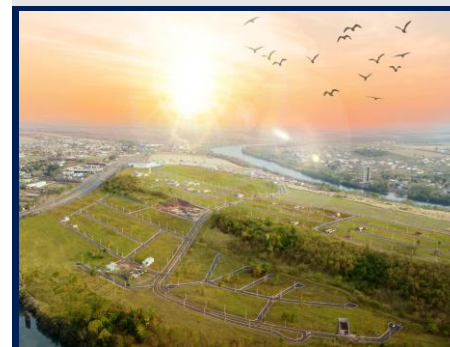
### Park Jardins



#### Descrição

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

### Jardim dos Ipês



#### Descrição

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

### Residencial Jardim Scala



#### Descrição

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

### Jardim Tropical



#### Descrição

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

### Valle do Açaí



#### Descrição

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

### Jardim Walnyza



#### Descrição

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

### Residencial Masterville I



#### Descrição

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

### Vila Aurora



#### Descrição

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

### Parque da Mata



#### Descrição

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

### Residencial Monte Carmelo



#### Descrição

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

### Várzea Grande II



#### Descrição

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

### Petrolina



#### Descrição

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

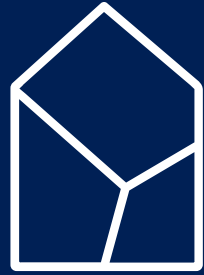
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## 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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

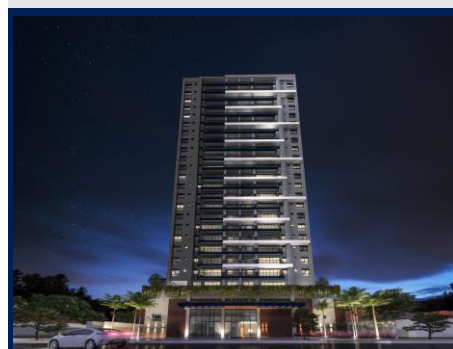
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Talk Marista



### Descrição

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

## Pod



### Descrição

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

## B. Great



### Descrição

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

## Horizonte Flamboyant



### Descrição

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

## Parque dos Ingleses Londres



### Descrição

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

## Max Serra Dourada



### Descrição

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

## Duo Sky Garden



### Descrição

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

## Parque dos Ingleses Liverpool



### Descrição

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

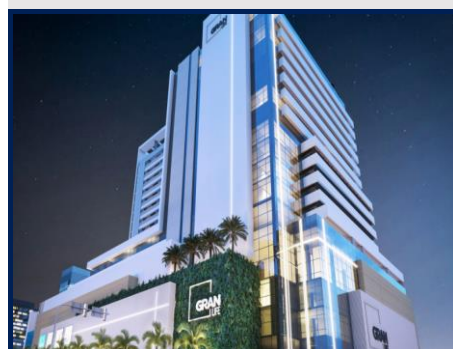
## Tempus



### Descrição

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

## Gran Life



### Descrição

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

## Soho Bueno



### Descrição

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

## Wish Morumbi



### Descrição

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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


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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)





[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024


## 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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

### Incorporação

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

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

### Multipropriedade

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

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

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

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

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

### Shopping Center

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

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

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

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

### Imóveis para Renda

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Crédito

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

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

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

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

### Ativos de Bolsa

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

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

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

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

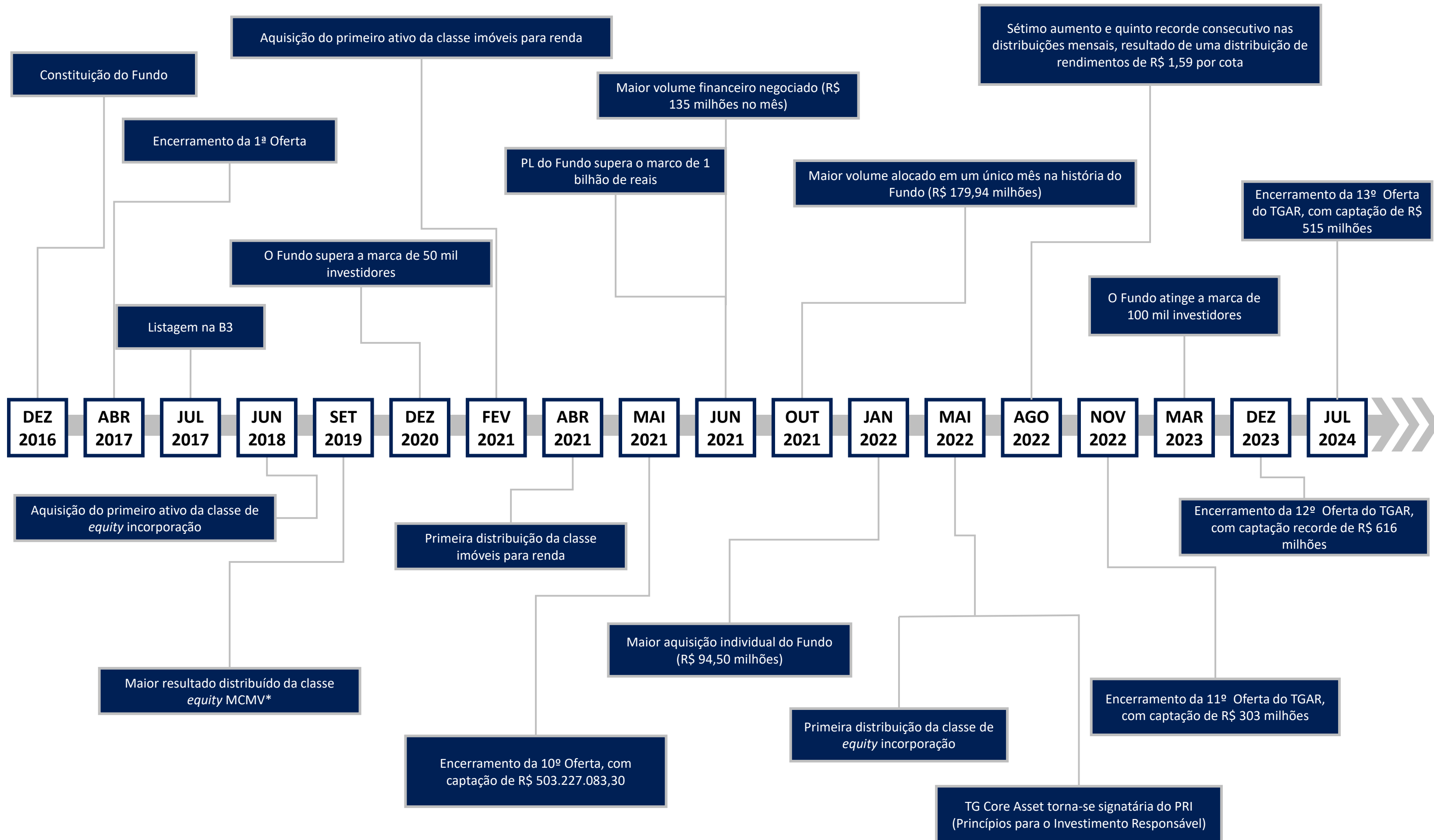
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

# HISTÓRICO DO FUNDO



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

### 2 - 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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)








RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/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](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

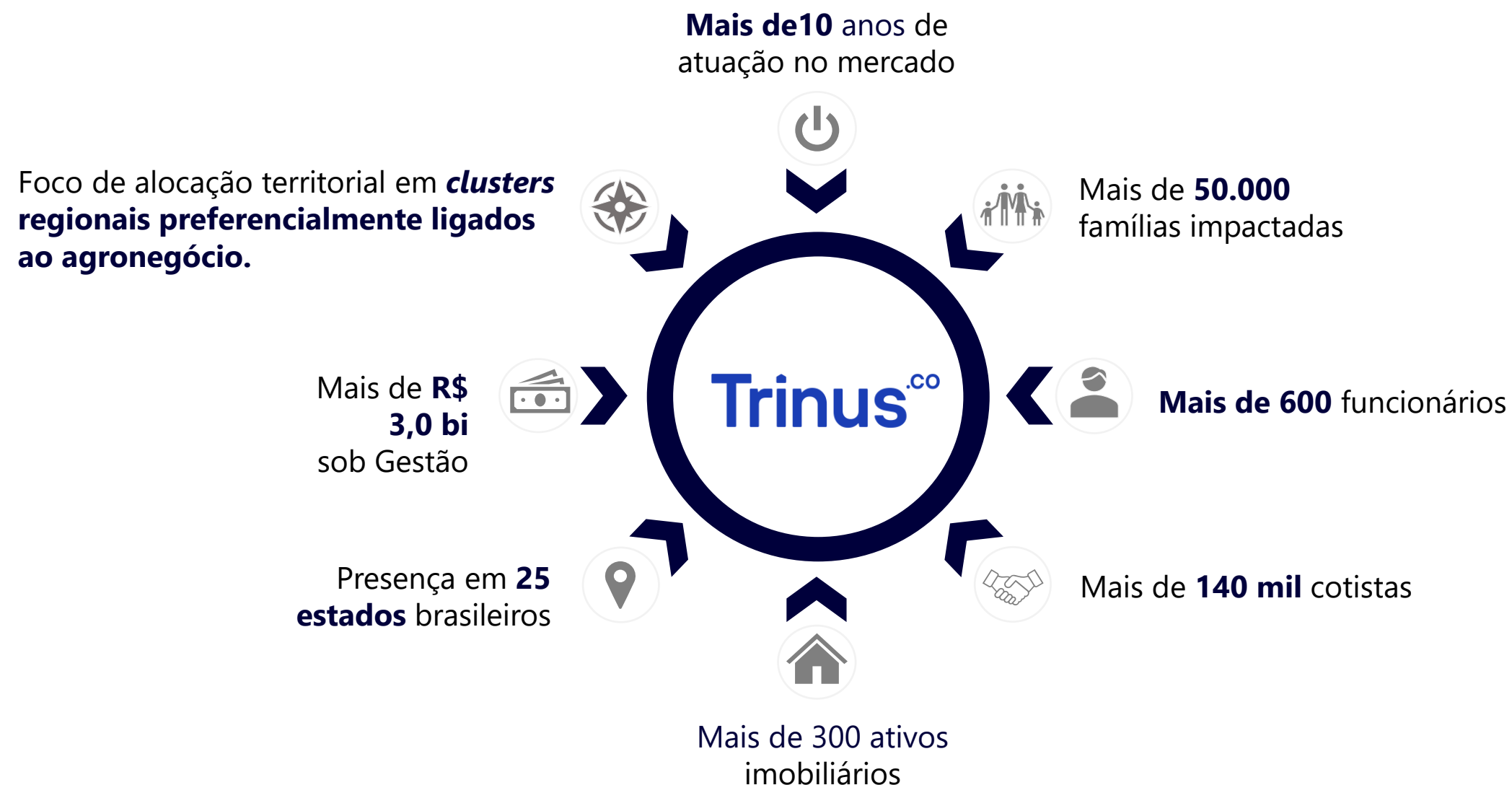
RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## QUEM SOMOS

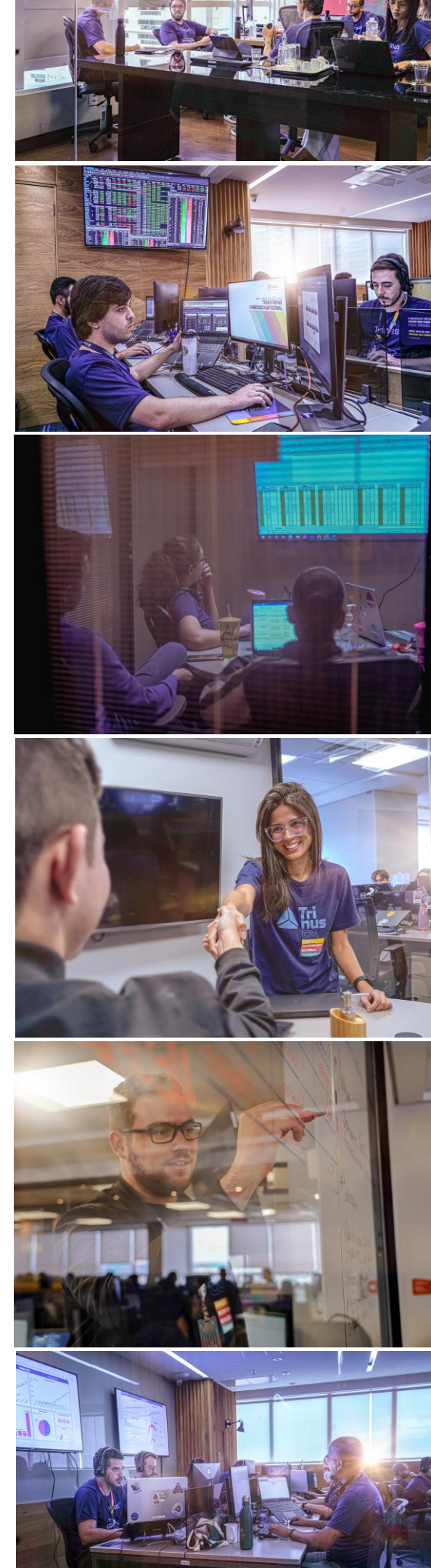
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2024

## CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 40 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\$ 32 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 111 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



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. Leia o Prospecto 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)