

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

ABRIL - 2024



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Híbrido

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 12

Cotas Emitidas: 19.160.622

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota

OBJETIVO DO FUNDO

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

DESCRIÇÃO

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

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

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

Para maiores informações, acesse o site do Fundo: www.tgar11.com.br.

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: ri@tgcore.com.br.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RESUMO DO MÊS

Resultados de Abril

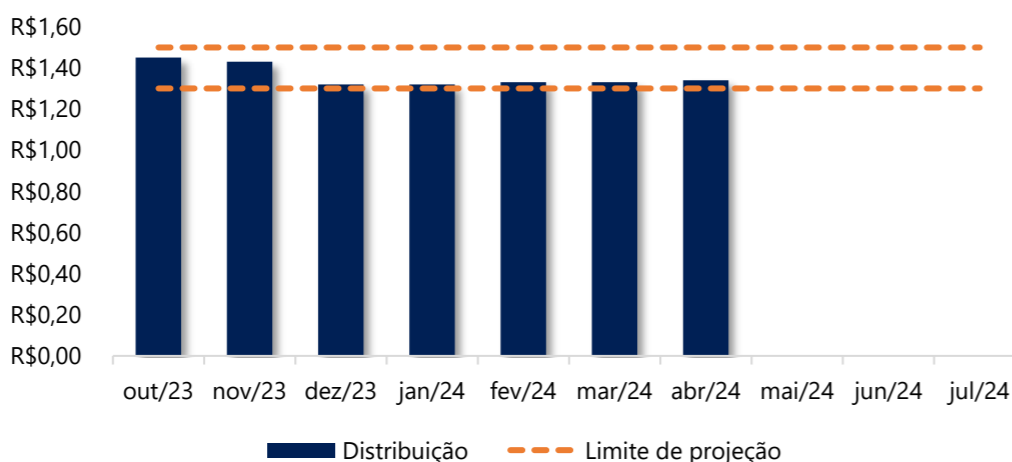
Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,34 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,06%, ou, em termos anualizados, de 13,49%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,51 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,22%.

Em relação às movimentações, em abril, foi adquirida uma nova operação de crédito no valor total de R\$ 4,04 milhões (veja a seção "Monitoramento de Ativos" para mais detalhes).

Por fim, frente à situação de calamidade do Rio Grande do Sul, comunicamos que nenhum dos 6 ativos do Fundo localizados nessa região foi diretamente prejudicado pelas chuvas e, até o momento, não há danos materiais registrados.

Projeção de Rendimentos

Para os próximos 3 meses, a Gestão mantém a perspectiva de que os rendimentos mensais a serem distribuídos pelo TG Ativo Real se situem no **intervalo entre R\$ 1,30 e R\$ 1,50 por cota.**



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

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,34

Dividend Yield (DY) | mês

1,06%

DY mês anualizado 13,49%

DY | últimos 12 meses

14,22%

Valor de Mercado (R\$)

2,42 BI

Cota de fechamento: R\$ 126,41

Patrimônio Líquido (R\$)

2,26 BI

Cota patrimonial: R\$ 118,12

Quantidade de Ativos

187

23 estados e 105 municípios

Número de Cotistas

165.774

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

6,79 MI

Retorno Total no Mês*

0,09%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

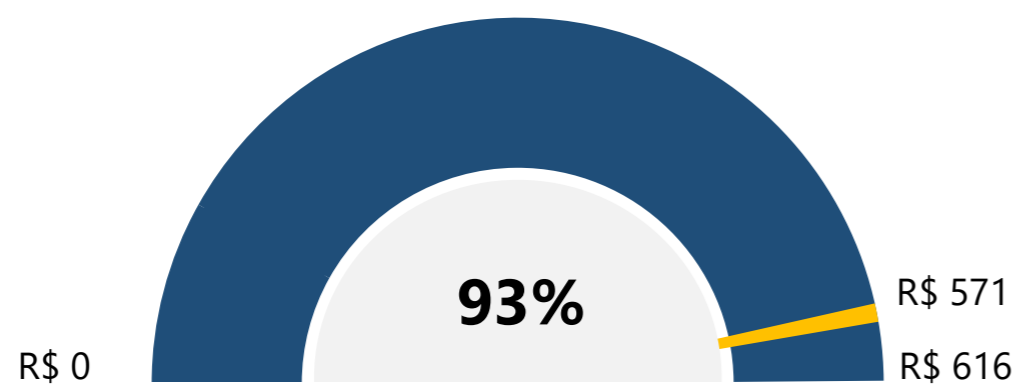
[GLOSSÁRIO](#)

RESUMO DO MÊS

12ª Oferta – TG Ativo Real

Até o fechamento de abril, a gestão havia alocado 92,71% do montante captado na 12ª Oferta, o que, em termos monetários, representa R\$ 571 milhões. Com base no avanço das questões envolvendo o pipeline do Fundo, a Gestão entende que até o mês de maio todo o recurso seja alocado, tendo como foco ativos de crédito e *equity*.

Alocação de Recursos (R\$ milhão)





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Abril foi mais um mês marcado por volatilidade e incertezas nos mercados. No Brasil o Ibovespa recuou 1,70% e o IFIX caiu 0,77% enquanto, nos Estados Unidos, o índice S&P 500 recuou 4,16%, o índice Dow Jones, -5,00%, e o índice NYSE, -3,87%. Nos EUA, pelo terceiro mês consecutivo, dados de inflação acima do esperado e atividade econômica ainda robusta, resultaram na postergação das expectativas para o início do ciclo de corte de juros do início do segundo semestre para o final do ano, o que se refletiu em alta na curva futura de juros.

Como evento subsequente, no início de maio ocorreu mais uma reunião do Federal Open Market Committee (FOMC), comitê responsável pelas decisões de política monetária ligado ao Federal Reserve (FED), o Banco Central norte-americano. Conforme esperado, em uma decisão unânime, o Comitê manteve a taxa de juros norte-americana inalterada no intervalo entre 5,25% e 5,50% ao ano. No comunicado, o FED apontou a necessidade de mais dados para ter confiança no processo de convergência da inflação rumo à meta.

A alta das Treasuries (títulos públicos americanos com diferentes vencimentos), que representam o patamar global de taxa livre de risco, contribuiu para a elevação da curva de juros brasileira. Os juros reais de dez anos, por exemplo, representado pela NTN-B 2035, registrou uma alta de 44 bps, fechando o mês em 6,29% a.a., o maior valor desde março de 2023. Além da influência exercida pelos juros futuros americanos, neste mês ainda tivemos um fator interno que contribuiu com viés de alta para a curva de juros brasileira: a questão fiscal voltou a ser fator gerador de incerteza. Isso se deve, principalmente, à revisão da meta fiscal divulgada pelo Ministério da

Fazenda, que foi alterada de um superávit de 0,50% do PIB para déficit zero em 2025, e de um superávit de 1,00% para 0,25% em 2026. Essa alteração traz risco de piora para a trajetória da dívida pública, além de incerteza quanto ao compromisso governamental para com as metas previamente estabelecidas. Em outras palavras, a percepção do mercado é de que, aparentemente, para o governo, caso não se consiga aumentar a arrecadação, ao invés de reduzir os gastos, a primeira medida é revisar a meta.

Diante do cenário exposto, a expectativa de cortes na taxa Selic foi revisitada e, agora, os agentes de mercado começaram a prever que a taxa básica de juros brasileira pode ser reduzida menos que o esperado anteriormente. Conforme a mediana das expectativas de economistas consolidada no Boletim Focus de 03/05/2024, divulgado pelo Banco Central, a taxa Selic no encerramento deste ano será de 9,63% ao ano, contra 9,00% a.a. na previsão de 4 semanas atrás. Essa expectativa foi confirmada na reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom) de maio, em que houve redução de apenas 25 bps, ao contrário do guidance apresentado na última reunião, que era de mais um corte de 50 bps. No comunicado, o Copom realçou a perspectiva de que as taxas de juros nos Estados Unidos permaneçam altas por mais tempo, além da piora do quadro fiscal no Brasil. Sobre a primeira preocupação, isso acontece, pois, a política monetária americana norteia o resto do mundo, sendo considerada a “taxa livre de risco global”. Não só o Brasil, mas diversos outros países também tiveram revisões em suas expectativas quanto a cortes de juros.

Apesar dos desafios, pelo lado positivo, os dados da atividade econômica brasileira continuam fortes, com destaque para as constantes revisões crescentes para o PIB de 2024, impulsionado, destacadamente, por indicadores do mercado de trabalho melhores do que o esperado.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

TGAR IN LOCO

TERIVA CAMPINA GRANDE



Localizado em Campina Grande (PB), o Teriva Campina Grande é um condomínio que proporciona aos seus residentes uma experiência única. Neste projeto, o morador pode desfrutar da serenidade do campo e das instalações de lazer de um clube, tudo em um mesmo empreendimento. Além disso, o condomínio possui em suas dependências: espaço praia, lago, quiosques com churrasqueira, quadras, espaços de convivência, trilha ecológica e playground.

O empreendimento foi lançado no 4º trimestre de 2019 e integralizado pelo Fundo em agosto de 2020. O condomínio contempla 371 lotes, gerando um VGV total de R\$ 40,89 milhões. O TG Ativo Real detém uma participação societária de 85% na SPE, e ao final de abril, o ativo correspondia a 0,60% do patrimônio líquido (PL) do Fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

TIR Real (a.a.)

17,60%

GVV total (R\$)

40,89 MI

GVV %TGAR (R\$)

35,17 MI

Obras

100%

Vendas

75%

NATTO BUENO DESIGN



O Natto Bueno Design é uma incorporação vertical de alto padrão localizada em uma área nobre da cidade de Goiânia (GO). O empreendimento possui apartamentos de 3 quartos e duplex, que variam entre 88 m² e 215 m². A localização privilegiada fornece aos moradores do edifício acesso rápido a locais de lazer, saúde, gastronomia, educação e conveniências. Além disso, o projeto possui em suas dependências: espaço gourmet, bicicletário, quadras, salão de festas, playground, espaço kids, vagas para carros elétricos, espaço de beleza e saunas.

O empreendimento é composto por 83 unidades, e possui um VGV total de R\$ 69,27 milhões. O empreendimento foi integralizado pelo Fundo em novembro de 2019, e seu lançamento ocorreu em setembro de 2022. O TGAR possui uma participação societária de 40% na SPE, o que equivale a um VGV de 27,68 milhões. Em relação ao seu desempenho, ao final do mês de abril, o empreendimento estava com 24% das obras executadas e 36% das unidades vendidas.

INFORMAÇÕES GERAIS

TIR Real (a.a.)

14,98%

GVV total (R\$)

69,27 MI

GVV %TGAR (R\$)

27,68 MI

Obras

24%

Vendas

36%



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

Em abril foram comercializadas 368 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 37,01 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Parque Ecológico Nunes Neto, com 74 vendas, resultando em R\$ 6,24 milhões de VGV vendido; (ii) Vila Carnaúba, com 3 vendas, resultando em R\$ 4,18 milhões de VGV vendido; (iii) Pérola do Tapajós, com 20 vendas, resultando em R\$ 2,37 milhões de VGV vendido; (iv) Residencial Cidade Nova I, com 42 vendas, resultando em R\$ 2,36 milhões de VGV vendido; (v) Vila Aurora, com 15 vendas, resultando em R\$ 2,18 milhões de VGV vendido; e (vi) Residencial Setor Solange, com 20 vendas, resultando em R\$ 2,02 milhões de VGV vendido.

Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 73 unidades, o que resultou em R\$ 13,92 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Vivea Nova Camaçari, com 25 vendas, totalizando R\$ 4,70 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 94 unidades, resultando em R\$ 5,14

milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 30 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,80 milhão de VGV vendido.

Incorporação

No consolidado mensal foram comercializadas 70 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 24,45 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Aura Resort Residence, com 5 vendas, resultando em R\$ 3,36 milhões de VGV vendido; (ii) Le Jardã, com 7 vendas, resultando em R\$ 3,23 milhões de VGV vendido; (iii) Life In, com 12 vendas, resultando em R\$ 2,47 milhões de VGV vendido; (iv) Jardim Roma, com 9 vendas, resultando em R\$ 1,83 milhão de VGV vendido; e (v) Max Buriti, com 6 vendas, resultando em R\$ 1,76 milhão de VGV vendido.

Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 150 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 7,66 milhões de VGV vendido.

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

Crédito

Conforme mencionado no início deste relatório, no mês, foi realizada a aquisição de uma nova operação de crédito, no valor de R\$ 4,04 milhões. Adiante

segue detalhamento do ativo.

R\$ 4,04 milhões do CRI New York, sendo R\$ 2,02 milhões referente a 353ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,00% a.a., e R\$ 2,02 milhões referente a 354ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término de obras do empreendimento New York Residence, incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). O empreendimento é composto por 114 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 174,28 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária das quotas; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2024

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 0,09% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,34 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,06%, ou 13,49% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

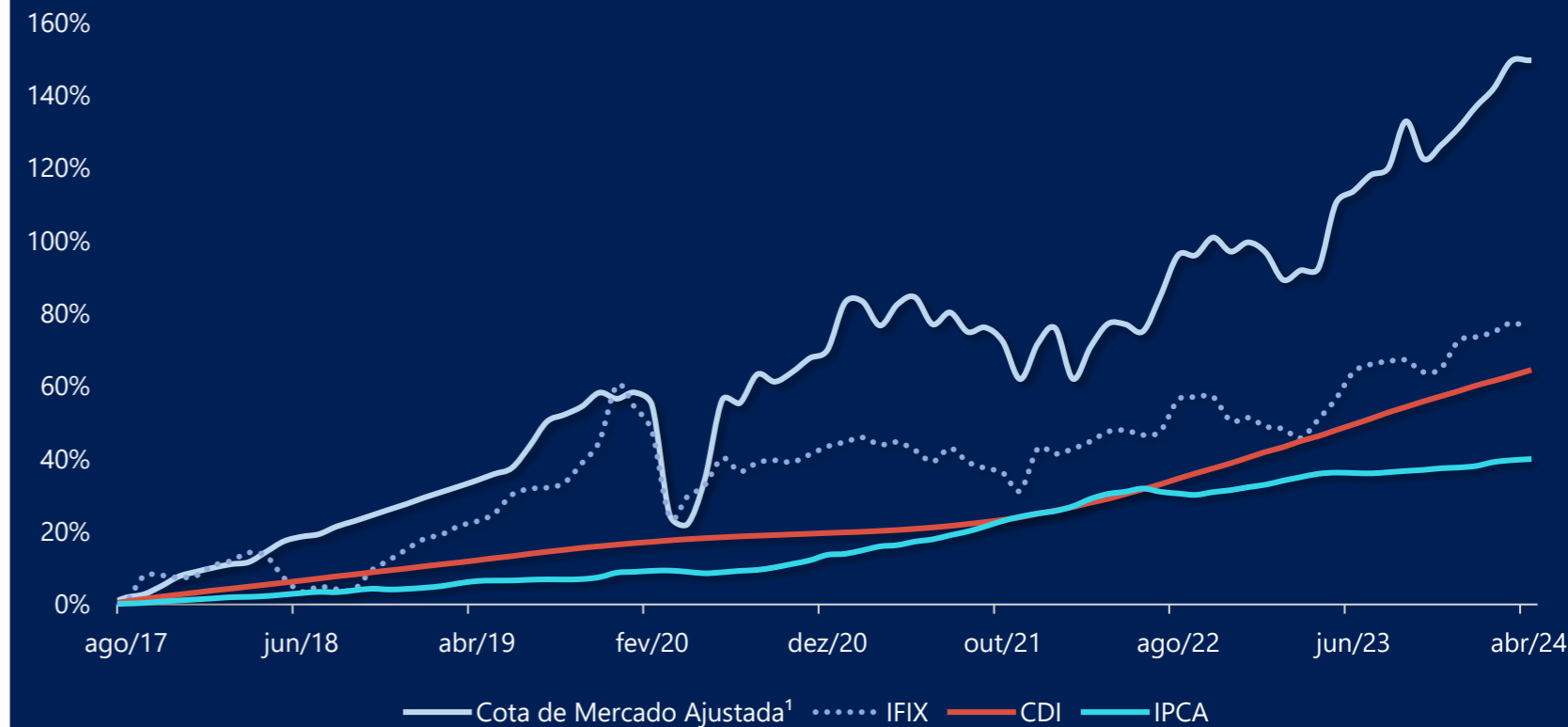
Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
mai/23	R\$ 121,38	R\$ 1.673.162.654,14	R\$ 120,41	R\$ 1.659.847.157,62
jun/23	R\$ 121,71	R\$ 1.677.711.539,26	R\$ 119,48	R\$ 1.647.016.644,13
jul/23	R\$ 122,86	R\$ 1.693.563.714,68	R\$ 118,03	R\$ 1.626.948.102,10
ago/23	R\$ 122,57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

Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

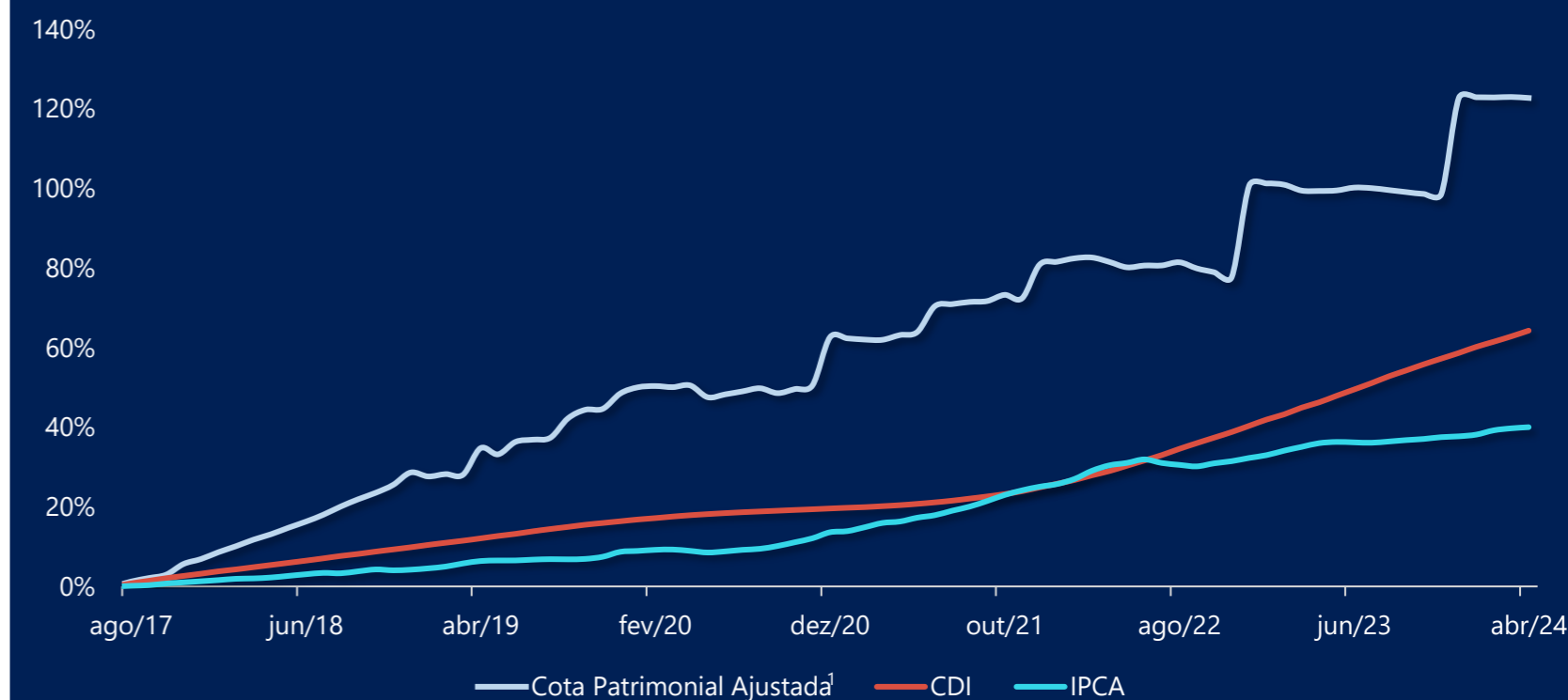
Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	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%									8,04%	149,80%

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

Retorno Acumulado – Cota de Mercado



Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



¹Considera a variação da cota + distribuição de rendimentos.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

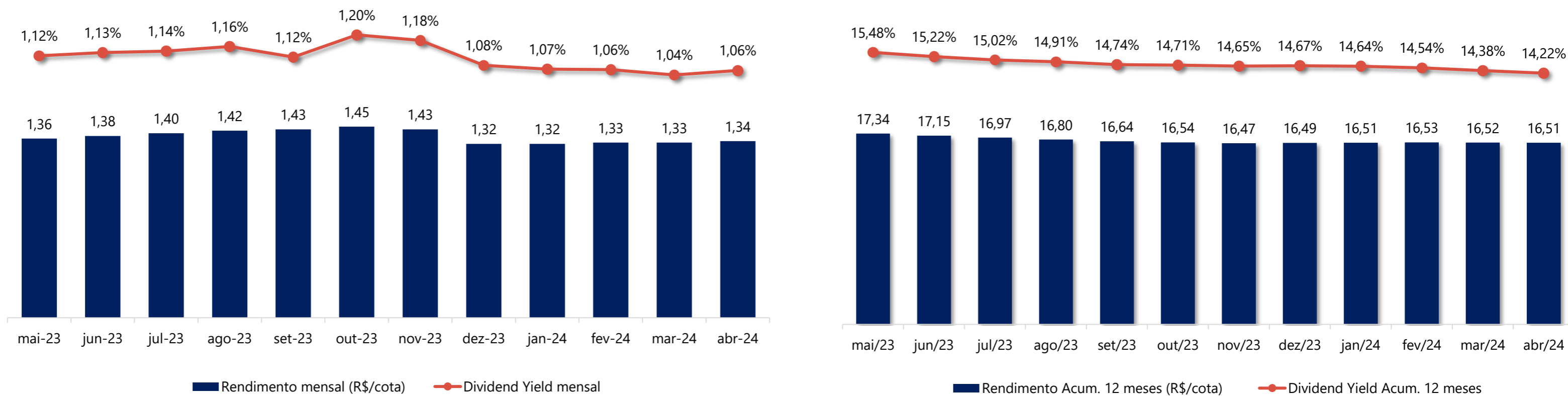
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

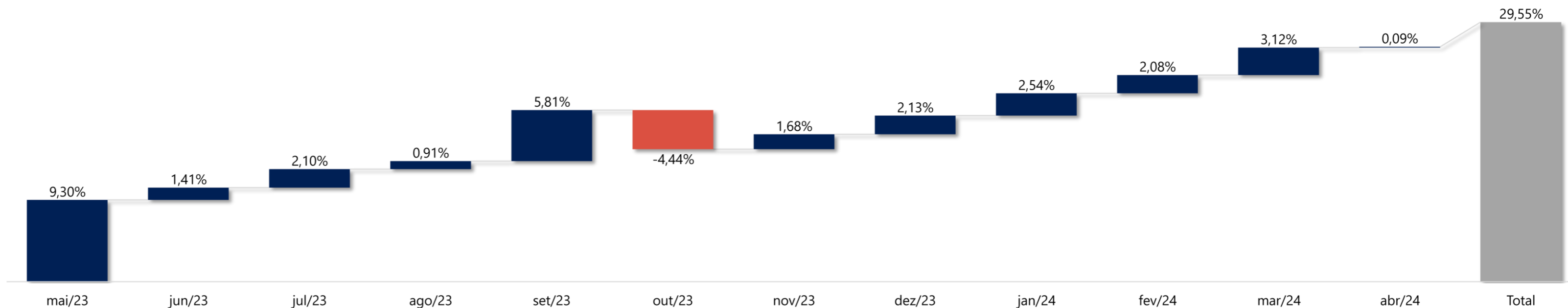
GLOSSÁRIO

DADOS GERENCIAIS

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses*



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

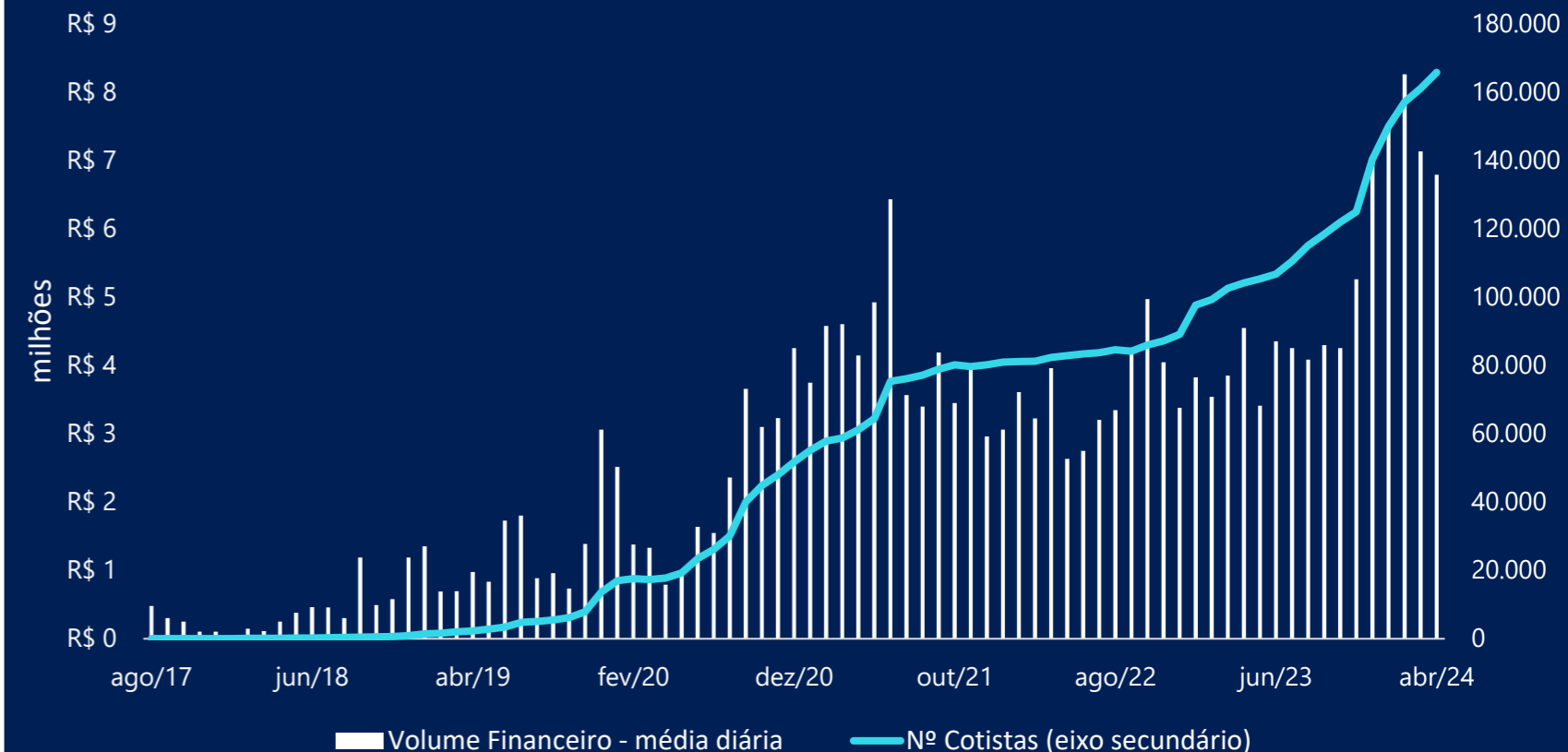
O Fundo encerrou o mês de abril com 165.774 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 2,94% frente ao mês anterior e um aumento de 59,26% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 149,38 milhões. Em relação ao volume médio diário, neste mês, houve negociação média de R\$ 6,79 milhões, crescimento de 49% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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

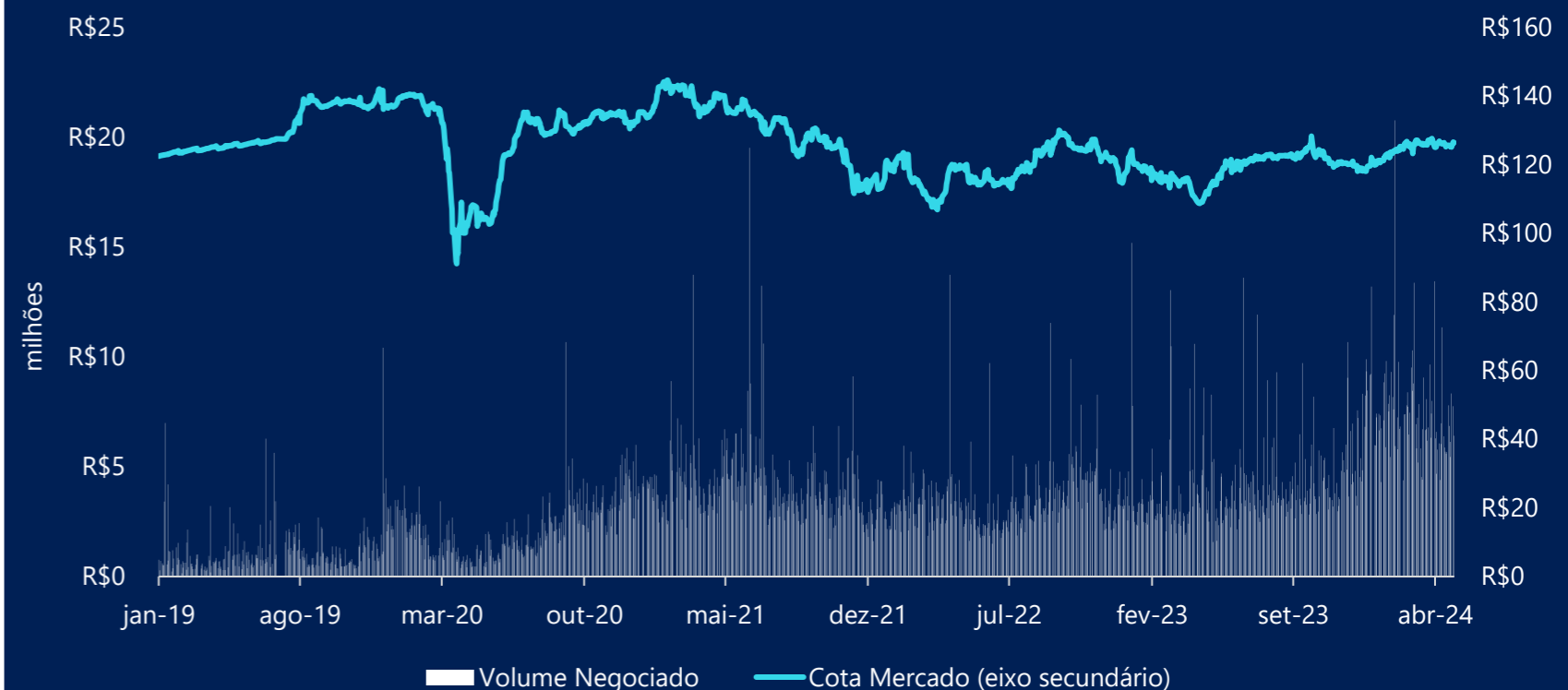
Histórico de Negociações das Cotas

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

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2024

DADOS GERENCIAIS

Resultados

Em abril, a classe de Equity foi responsável por 85% das receitas do TG Ativo Real, seguida pela classe de crédito, responsável por 13%.

O Fundo possuía, no fechamento de abril, um resultado acumulado e não distribuído no valor de R\$ 0,06 por cota.

Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que os rendimentos dos próximos 3 meses se situem entre R\$ 1,30 e R\$ 1,50 por cota.

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

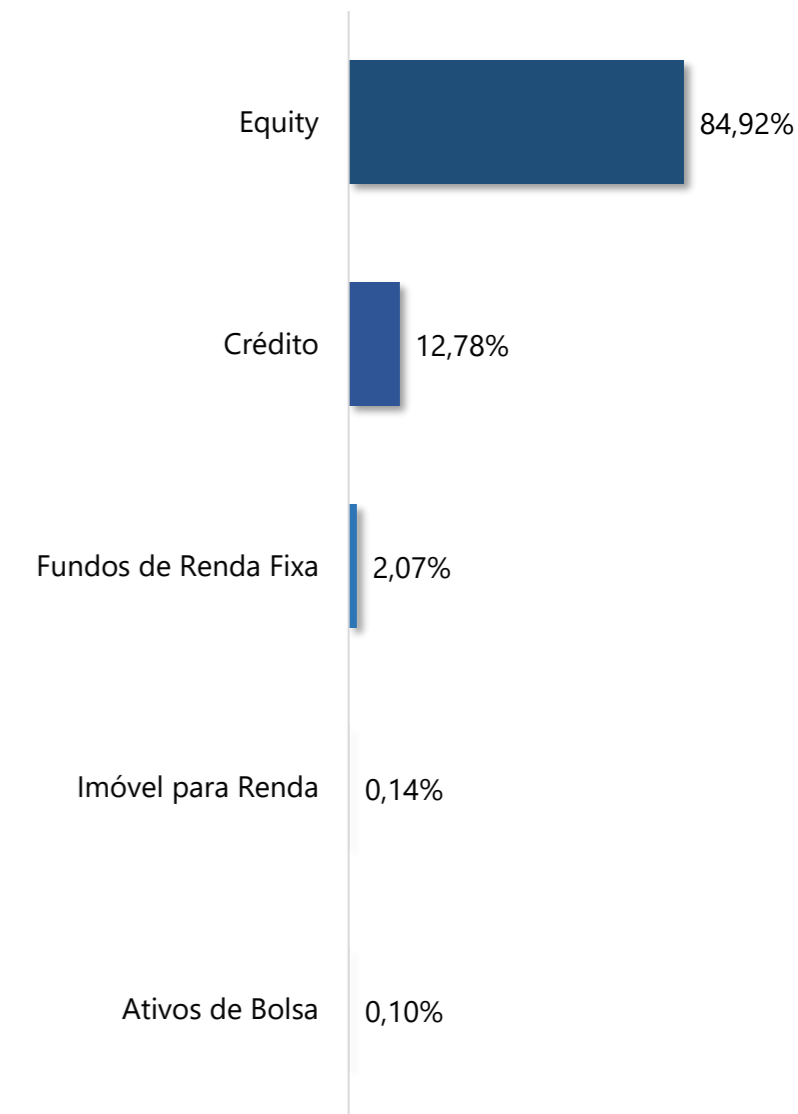
Demonstrativo de Resultado	fev/24	mar/24	abr/24	2023/2	2024/1
1. Receitas	32.241.266	29.521.408	27.781.949	142.511.926	124.709.186
1.1 Crédito	2.711.173	3.333.080	3.549.623	2.768.098	12.711.024
1.2 Equity	27.899.685	25.101.300	23.589.851	134.815.663	105.843.649
1.3 Imóveis para Renda	38.860	38.860	38.860	235.059	155.429
1.4 Fundos de Renda Fixa	1.533.932	1.026.652	577.033	4.174.550	5.869.521
1.5 Ativos de Bolsa	57.616	21.516	26.581	161.520	129.563
1.6 12ª Oferta*	-	-	-	357.038	-
2. Despesas	-2.902.040	-2.599.116	-2.889.714	-13.230.302	-27.019.303
2.1 Taxa de Administração	-247.403	-216.492	-230.304	-1.007.321	-896.278
2.2 Taxa de Gestão	-2.240.023	-2.089.939	-2.293.685	-10.598.453	-8.347.150
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-16.395.136
2.4 Outras Taxas/Despesas ¹	-414.614	-292.685	-365.725	-1.624.527	-1.380.739
3. Resultado – Caixa	29.339.225	26.922.292	24.892.235	129.281.625	97.689.883
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,53	1,41	1,30	8,93	5,10
4. Rendimento Distribuído	25.483.628	25.483.628	25.675.234	123.575.509	101.934.511
4.1 Distribuição por Cota	1,33	1,33	1,34	8,45	5,32
4.2 Distribuição Recibos 12º Oferta	-	-	-	0,69	-

¹Incluem: custódia, auditoria, formadores de mercado, impostos, comissões e outras despesas.

*Excedente da Taxa de Distribuição Primária.

Receitas por Tipologia

abril 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

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

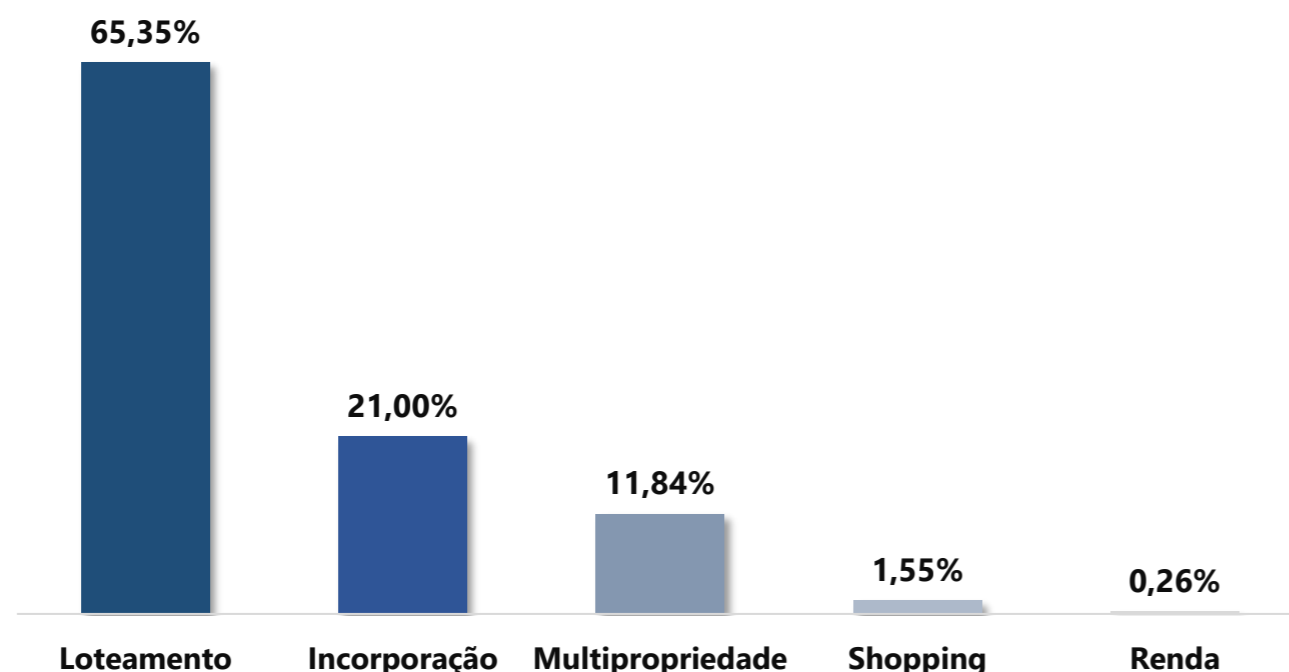
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

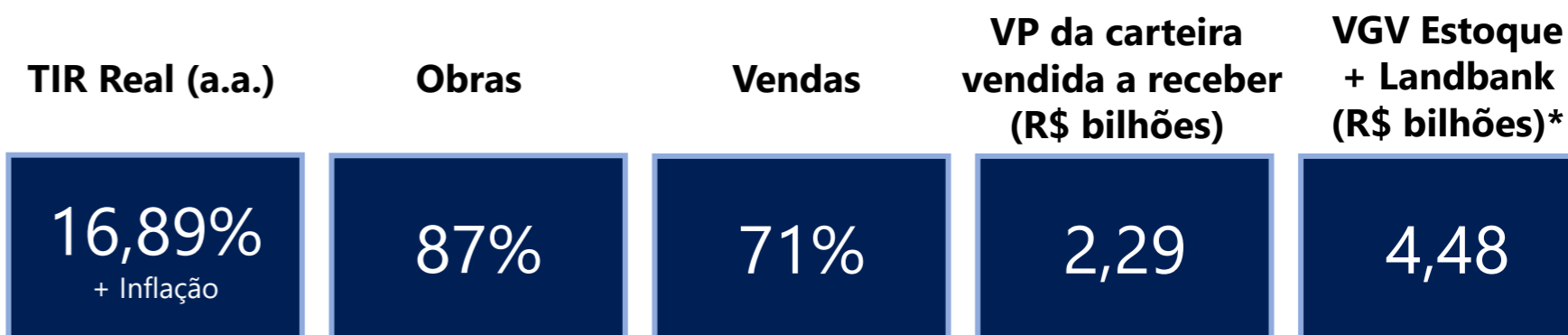
PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



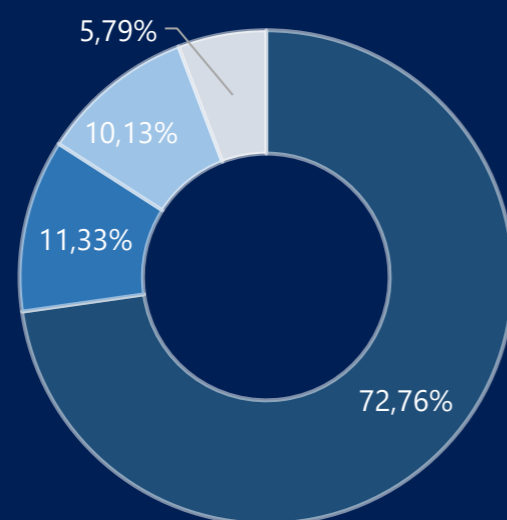
Indicadores Consolidados da Carteira de Equity



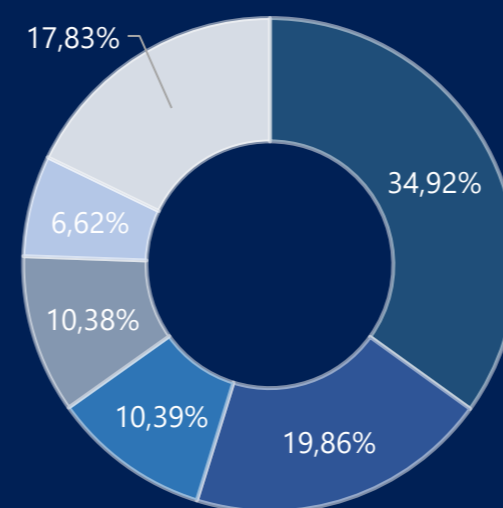
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,30%	16,78%	1.771.438.669	94%	79%
Incorporação	1,21%	15,57%	244.365.082	70%	56%
Multipropriedade	1,52%	19,84%	240.600.686	69%	65%
Shopping	1,19%	15,25%	24.615.256	100%	n/a

Distribuição da carteira de Equity

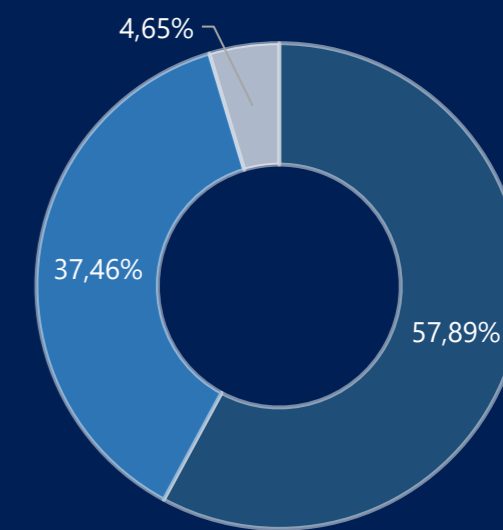
Segmentação da Estratégia de Loteamento



Por Estado



Por Fase



■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

■ GO ■ PA ■ MA ■ SP ■ MT ■ OUTROS

■ Lançados em Desenvolvimento ■ Lançados Entregues ■ Landbank



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

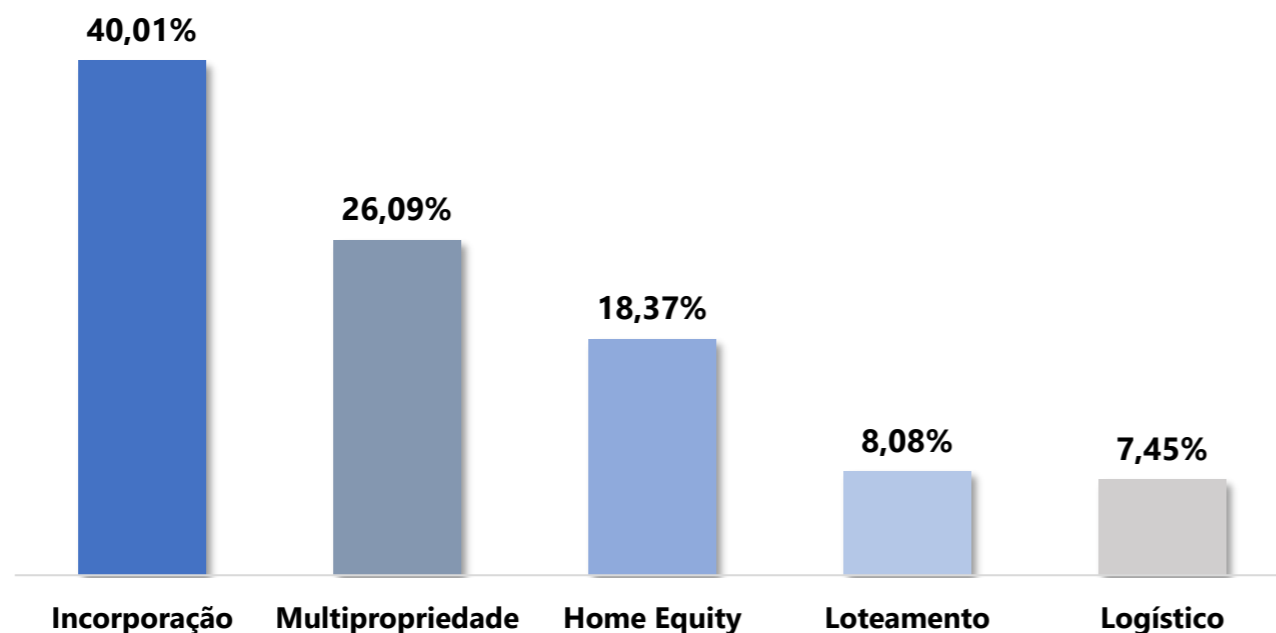
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

11,72% a.a.
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

166%

Razão de Saldo Devedor

162%

LTV

50%

Duration (anos)

2,59

Obras

83%

Vendas

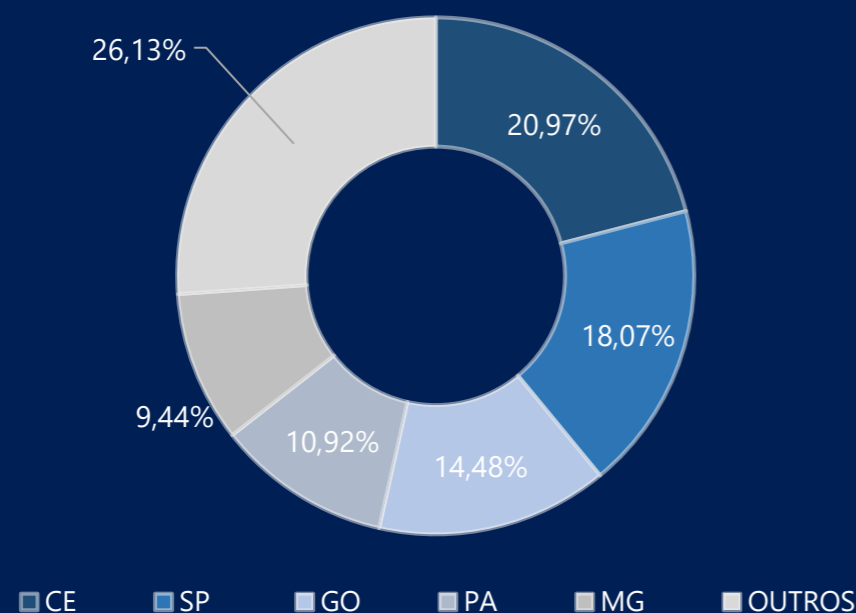
72%

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

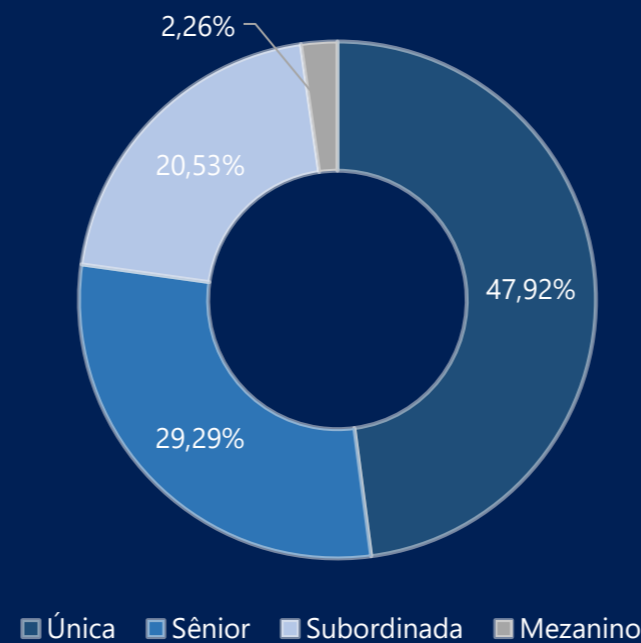
¹Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

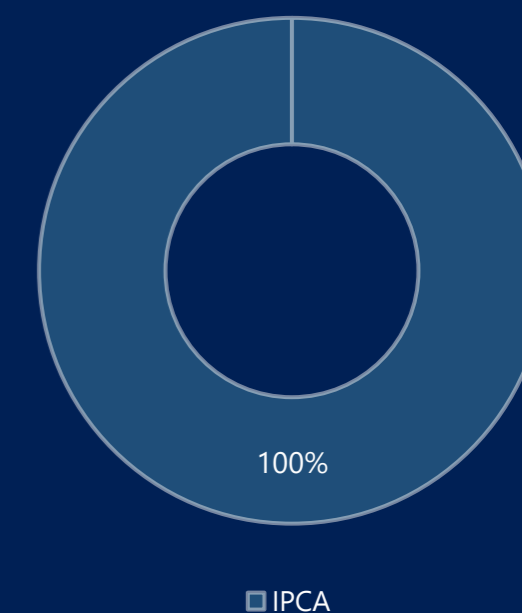
Por Localização



Por Classe



Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	1,85%	41.794.803	190%	134%	57%	3,27	51%	81%
2	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,61%	36.519.135	n/a	n/a	43%	3,21	n/a	n/a
3	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	1,17%	26.391.505	n/a	119%	54%	0,71	61%	83%
4	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,98%	22.104.162	n/a	239%	27%	0,72	61%	83%
5	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,96%	21.833.878	n/a	135%	40%	2,57	76%	62%
6	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,94%	21.195.856	115%	194%	48%	3,47	n/a	100%
7	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,78%	17.671.521	n/a	155%	49%	1,63	84%	100%
8	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,48%	10.862.513	177%	397%	21%	1,54	86%	100%
9	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,45%	10.142.810	n/a	102%	83%	3,04	100%	32%
10	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,40%	9.095.820	90%	159%	61%	3,90	99%	100%
11	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,36%	8.205.894	151%	134%	49%	4,79	84%	96%
12	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,00%	Subordinada	0,36%	8.117.095	n/a	n/a	48%	4,10	n/a	n/a
13	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,33%	7.581.323	n/a	162%	43%	2,74	69%	73%
14	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,30%	6.840.617	n/a	129%	69%	2,69	82%	84%
15	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,28%	6.431.439	n/a	n/a	43%	3,12	n/a	n/a
16	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,23%	5.227.857	n/a	136%	65%	2,56	83%	58%
17	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,22%	5.054.082	n/a	53%	86%	1,62	82%	100%
18	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,18%	3.968.684	n/a	n/a	63%	1,77	n/a	n/a
19	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,17%	3.864.190	n/a	n/a	53%	2,51	96%	100%
20	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,11%	2.468.058	437%	129%	66%	3,24	99%	100%
21	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,10%	2.364.520	184%	134%	54%	4,17	86%	100%
22	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,09%	2.046.152	n/a	165%	63%	3,22	80%	58%
23	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,08%	1.855.444	n/a	154%	61%	1,64	47%	50%
24	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,05%	1.163.455	n/a	n/a	54%	3,21	n/a	n/a
25	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,03%	743.685	n/a	171%	59%	2,56	81%	99%
		Total	-	-	-	-	11,73%	-	12,53%	283.544.496	166%	162%	50%	2,59	72%	83%

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
26	Grupo Cem	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,04%	848.591	180%	181%	42%	2,49	97%	100%
		Total	-	-	-	-	7,50%	-	0,04%	848.591	180%	181%	42%	2,49	97%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
27	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	5,82%	1,22%	98%	100%
28	Residencial Setor Solange	Trindade	GO	3,95%	0,84%	51%	95%
29	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	3,78%	1,78%	81%	100%
30	Residencial Cidade Nova I	Davinópolis	MA	3,09%	1,03%	90%	100%
31	Residencial Cidade Nova II	Davinópolis	MA	2,64%	1,01%	73%	100%
32	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	2,60%	0,79%	69%	70%
33	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,34%	1,52%	98%	100%
34	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	1,37%	1,30%	71%	100%
35	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Parauapebas	PA	1,31%	2,38%	73%	100%
36	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,30%	1,05%	83%	98%
37	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,20%	0,90%	45%	80%
38	Residencial Benjamim	Hidrolândia	GO	1,11%	1,15%	93%	92%
39	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	1,05%	1,55%	99%	100%
40	Residencial Jardim Scala	Trindade	GO	1,00%	0,75%	95%	100%
41	Residencial Jardim Bandeirantes	Curionópolis	PA	0,93%	1,83%	97%	100%
42	Vila Carnaúba	Cruz	CE	0,92%	0,98%	44%	87%
43	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,90%	1,16%	29%	70%
44	Reserva Laguna	Trindade	GO	0,78%	1,37%	97%	100%
45	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,77%	0,97%	77%	96%
46	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,75%	1,00%	59%	57%
47	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande	PB	0,66%	1,38%	74%	100%
48	Parque 47	Araguaína	TO	0,63%	1,46%	34%	66%
49	Residencial Masterville Juína	Juína	MT	0,61%	0,70%	74%	100%
50	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande	PB	0,52%	1,82%	54%	72%
51	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,52%	1,40%	48%	100%
52	Portal do Sol	Goiânia	GO	0,52%	2,10%	84%	100%
53	Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,51%	1,04%	43%	84%
54	Guaya	Lorena	SP	0,45%	0,81%	15%	35%
55	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,45%	0,98%	82%	100%
56	Jardim Maria Madalena	Turvânia	GO	0,44%	1,69%	99%	100%
57	Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,35%	1,06%	97%	100%
58	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,27%	1,71%	38%	96%
59	Valle do Açaí	Açailândia	MA	0,25%	1,42%	81%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

60	Nova Canaã	Trindade	GO	0,08%	1,07%	50%	100%
61	Alvo	Pulverizado	Pulverizado	0,08%	0,75%	100%	100%
62	Portal do Lago I e II	Catalão	GO	0,07%	0,85%	87%	100%
63	Land Petrolina	Petrolina	PE	0,06%	0,53%	0%	0%

EQUITY LOTEAMENTO – CIPASA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	5,46%	1,98%	-	-
64	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
65	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
66	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
67	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
68	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
69	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
70	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
71	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
72	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
73	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
74	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
75	Granja Viana	Barueri	SP	-	-	100%	100%
76	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
77	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
78	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
79	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	97%	100%
80	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
81	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	96%	100%
82	Terras de Santa Marta	São Paulo	SP	-	-	92%	100%
83	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
84	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
85	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	91%	100%
86	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
87	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	67%	100%
88	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
89	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	77%	100%
90	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	98%	100%
91	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	98%	100%
92	Bosque do Horto	Jundiá	SP	-	-	98%	100%
93	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	92%	100%
94	Verana Cachoeiro	Cachoeiro de Itapemirim	ES	-	-	87%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

EQUITY LOTEAMENTO - NOVA COLORADO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado	-	-	3,12%	1,09%	-	-
106	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
107	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
108	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
109	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
110	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
111	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
112	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
113	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
114	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	97%	100%
115	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	98%	100%
116	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	97%	100%
117	Luar De Vitória	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
118	Luar De Santana	Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
119	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
120	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	69%	71%
121	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	97%	100%
122	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
123	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	98%	100%
124	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
125	Luar De Estância	Estância	SE	-	-	86%	100%
126	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
127	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	84%	100%
128	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	92%	88%
129	Luar De Arapiraca 2	Lagarto	SE	-	-	93%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
130	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	1,85%	1,86%	23%	64%
131	Gran Life Medical	Anápolis	GO	1,30%	1,09%	64%	89%
132	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,12%	0,58%	34%	91%
133	Max Buriti	Goiânia	GO	0,93%	0,53%	52%	71%
134	Parque dos InglesesLiverpool	Sorocaba	SP	0,88%	1,64%	71%	52%
135	Life In	Goiânia	GO	0,83%	0,53%	42%	94%
136	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	0,83%	2,32%	83%	49%
137	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,83%	0,97%	52%	54%
138	Tempus	Goiânia	GO	0,80%	1,31%	51%	71%
139	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,71%	1,00%	76%	90%
140	Folks	São Paulo	SP	0,53%	0,52%	6%	67%
141	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,43%	1,39%	78%	97%
142	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,36%	1,16%	83%	99%
143	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,35%	0,62%	60%	99%
144	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,34%	1,75%	71%	64%
145	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,34%	0,87%	89%	31%
146	B. Great	Goiânia	GO	0,29%	1,08%	49%	45%
147	Talk Marista	Goiânia	GO	0,29%	1,53%	80%	100%
148	Le Jardã	Goiânia	GO	0,28%	1,19%	29%	18%
149	Art Haus	Goiânia	GO	0,28%	1,12%	94%	32%
150	Linea Leste Oeste	Goiânia	GO	0,27%	0,73%	42%	70%
151	Max Ipê	Goiânia	GO	0,24%	1,35%	43%	11%
152	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,23%	2,18%	84%	21%
153	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,17%	2,72%	89%	100%
154	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,15%	1,54%	86%	100%
155	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,14%	0,31%	99%	100%
156	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,14%	1,11%	63%	25%
157	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,11%	1,08%	98%	11%
158	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,08%	1,08%	40%	29%
159	Harmonia	São Paulo	SP	0,02%	1,66%	84%	100%
160	Autem	São Paulo	SP	0,02%	1,98%	100%	100%
161	Nord	São Paulo	SP	0,01%	1,27%	98%	100%
162	Pod	São Paulo	SP	0,00%	1,33%	97%	100%
163	Ventura	São Paulo	SP	0,00%	1,25%	100%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
164	Aqualand	Salinópolis	PA	8,44%	1,47%	67%	66%

EQUITY – LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
165	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	0,96%	0,82%	Incorporação	mai-26
166	Condá	Chapecó	SC	0,50%	1,95%	Incorporação	nov-24
167	Parque Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,46%	1,65%	Loteamento	out-24
168	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,40%	0,80%	Incorporação	ago-24
169	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,34%	0,61%	Loteamento	jan-25
170	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,33%	1,45%	Multipropriedade	set-24
171	Braviello	Sorriso	MT	0,16%	1,01%	Incorporação	abr-24
172	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,15%	1,83%	Multipropriedade	set-24
173	Chanés 1	São Paulo	SP	0,12%	0,62%	Incorporação	mar-25
174	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,10%	0,43%	Loteamento	out-24
175	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,09%	0,85%	Loteamento	mai-24
176	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,08%	2,40%	Multipropriedade	out-24
177	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,07%	0,60%	Loteamento	mai-24
178	Várzea Grande 2	Várzea Grande	MT	0,07%	1,18%	Loteamento	out-24
179	Terras Alpha III	Senador Canedo	GO	0,06%	1,55%	Loteamento	dez-24
180	Louly	Goiânia	GO	0,06%	1,28%	Incorporação	jun-24
181	Masterville Nerópolis	Nerópolis	GO	0,02%	0,77%	Loteamento	dez-25
182	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,02%	0,79%	Loteamento	jul-24
183	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,02%	1,04%	Loteamento	jun-24

EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	Cap Rate	Ocupação física	Vacância financeira	Índice de reajuste	Início do contrato	Prazo de contrato	ABL
184	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,18%	9,99%	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913 m²

EQUITY SHOPPING

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
185	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	2,31%	1,19%	93%	100%

ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado
186	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,33%	R\$ 7.496.919,00
187	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,15%	R\$ 3.520.160,00



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)


[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)


[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


Blue III	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Home Equity</p> <p>Localização: Pulverizado</p> <p>Vencimento: 14/07/2032</p> <p>Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada)</p> <p>IF: 22J0978144 / 22J0978864</p>	<p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)


[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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


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](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

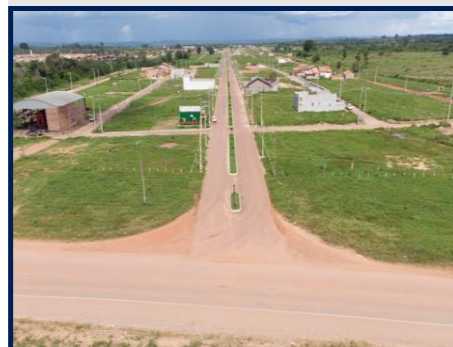
[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Pérola do Tapajós



Descrição

VGv: R\$ 88,08 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.175
Área vendável: 56.800 m²

Residencial Cidade Nova II



Descrição

VGv: R\$ 74,65 milhões
Localização: Imperatriz (MA)
Quant. de unidades: 1.677
Área vendável: 201.876 m²

Residencial Jardim do Éden



Descrição

VGv: R\$ 83,81 milhões
Localização: Águas Lindas (GO)
Quant. de unidades: 1.187
Área vendável: 272.000 m²

Residencial Jardim Europa



Descrição

VGv: R\$ 122,63 milhões
Localização: Formosa (GO)
Quant. de unidades: 1.845
Área vendável: 393.426 m²

Parque Benjamim



Descrição

VGv: R\$ 31,55 milhões
Localização: Hidrolândia (GO)
Quant. de unidades: 425
Área vendável: 11.684 m²

Residencial Morro dos Ventos



Descrição

VGv: R\$ 7,11 milhões
Localização: Rosário Oeste (MT)
Quant. de unidades: 119
Área vendável: 27.845 m²

Residencial Laguna



Descrição

VGv: R\$ 15,07 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 199
Área vendável: 49.200 m²

Cidade Viva Campo Verde



Descrição

VGv: R\$ 51,51 milhões
Localização: Campo Ver. (MT)
Quant. de unidades: 565
Área vendável: 11.684 m²

Esmeralda do Tapajós



Descrição

VGv: R\$ 115,19 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.350
Área vendável: 140.000 m²

Residencial Cidade Nova I



Descrição

VGv: R\$ 103,71 milhões
Localização: Imperatriz (MA)
Quant. de unidades: 2.536
Área vendável: 599.912 m²

Cidade Viva São Domingos



Descrição

VGv: R\$ 19,20 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 191
Área vendável: 37.440 m²

Loteamento Bandeirantes



Descrição

VGv: R\$ 28,15 milhões
Localização: Curionópolis (PA)
Quant. de unidades: 575
Área vendável: 149.000 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins	Descrição
	<p>VGv: R\$ 117,48 milhões</p> <p>Localização: Açailândia (MA)</p> <p>Quant. de unidades: 2.224</p> <p>Área vendável: 427.375 m²</p>

Jardim dos Ipês	Descrição
	<p>VGv: R\$ 109,59 milhões</p> <p>Localização: Araporã (MG)</p> <p>Quant. de unidades: 1.122</p> <p>Área vendável: 337.500 m²</p>

Residencial Jardim Scala	Descrição
	<p>VGv: R\$ 35,44 milhões</p> <p>Localização: Trindade (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 334</p> <p>Área vendável: 57.406 m²</p>

Jardim Tropical	Descrição
	<p>VGv: R\$ 22,21 milhões</p> <p>Localização: Alto Taq. (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 296</p> <p>Área vendável: 76.600 m²</p>

Valle do Açaí	Descrição
	<p>VGv: R\$ 95,31 milhões</p> <p>Localização: Açailândia (MA)</p> <p>Quant. de unidades: 2.830</p> <p>Área vendável: 599.150 m²</p>

Jardim Walnyza	Descrição
	<p>VGv: R\$ 32,87 milhões</p> <p>Localização: Campi. Gran. (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 491</p> <p>Área vendável: 105.500 m²</p>

Residencial Masterville I	Descrição
	<p>VGv: R\$ 14,16 milhões</p> <p>Localização: Nerópolis (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 169</p> <p>Área vendável: 56.157 m²</p>

Vila Aurora	Descrição
	<p>VGv: R\$ 32,49 milhões</p> <p>Localização: Várzea Gran. (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 498</p> <p>Área vendável: 140.000 m²</p>

Parque da Mata	Descrição
	<p>VGv: R\$ 36,34 milhões</p> <p>Localização: Hidrolândia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 448</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p>

Residencial Monte Carmelo	Descrição
	<p>VGv: R\$ 39,00 milhões</p> <p>Localização: Cristalina (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 441</p> <p>Área vendável: 114.378 m²</p>

Várzea Grande II	Descrição
	<p>VGv: R\$ 30,82 milhões</p> <p>Localização: Várzea Gran. (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 475</p> <p>Área vendável: 96.600 m²</p>

Petrolina	Descrição
	<p>VGv: R\$ 220 milhões</p> <p>Localização: Petrolina (PE)</p> <p>Quant. de unidades: 270</p> <p>Área vendável: 67.856 m²</p>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Jardim dos Pássaros



Descrição

VGv: R\$ 24,14 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 221
Área vendável: 80.410 m²

Quinta da Boa Vista



Descrição

VGv: R\$ 24,06 milhões
Localização: Pelotas (RS)
Quant. de unidades: 343
Área vendável: 85.922 m²

Park Bahia



Descrição

VGv: R\$ 174 milhões
Localização: Luiz Eduardo (BA)
Quant. de unidades: 1.983
Área vendável: m²

Parque Ecológico Nunes Neto



Descrição

VGv: R\$ 22,21 milhões
Localização: Frutal. (MG)
Quant. de unidades: 296
Área vendável: 76.600 m²

Parque 47



Descrição

VGv: R\$ 54,35 milhões
Localização: Araguaína (TO)
Quant. de unidades: 172
Área vendável: 599.150 m²

Residencial Setor Solange



Descrição

VGv: R\$ 113,45 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 1.698
Área vendável: 212.186 m²

Portal do Lago I e II



Descrição

VGv: R\$ 2,12 milhões
Localização: Catalão (GO)
Quant. de unidades: 30
Área vendável: 7.682 m²

Residencial Nova Canaã



Descrição

VGv: R\$ 2,81 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 44
Área vendável: 11.440 m²

Jardim Maria Madalena



Descrição

VGv: R\$ 8,06 milhões
Localização: Turvânia (GO)
Quant. de unidades: 150
Área vendável: 30.156 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

Portal do Sol	Descrição
	<p>VGV: R\$ 528 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.280</p> <p>Área vendável: 740.841 m²</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 m²</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 m²</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 m²</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 m²</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: 56.925m²</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 m²</p>

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista

Descrição



VGV: R\$ 59,52 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 74
Área vendável: 11.684 m²

Pod

Descrição



VGV: R\$ 120,18 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 142
Área vendável: 9.345 m²

B. Great

Descrição



VGV: R\$ 128,39 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 277
Área vendável: 24.682 m²

Horizonte Flamboyant

Descrição



VGV: R\$ 202,02 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 130
Área vendável: 43.888 m²

Parque dos Ingleses Londres

Descrição



VGV: R\$ 151,00 milhões
Localização: Sorocaba (SP)
Quant. de unidades: 324
Área vendável: 21.600 m²

Max Serra Dourada

Descrição



VGV: R\$ 39,18 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 229
Área vendável: 11.241 m²

Duo Sky Garden


Descrição



VGV: R\$ 39,81 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 156
Área vendável: 10.229 m²

Parque dos Ingleses Liverpool

Descrição



VGV: R\$ 98,00 milhões
Localização: Sorocaba (SP)
Quant. de unidades: 432
Área vendável: 21.600 m²

Tempus

Descrição



VGV: R\$ 113,70 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 149
Área vendável: 29.304 m²

Gran Life


Descrição



VGV: R\$ 135,31 milhões
Localização: Anápolis (GO)
Quant. de unidades: 454
Área vendável: 21.777 m²

Soho Bueno

Descrição



VGV: R\$ 48,98 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 113
Área vendável: 10.528 m²

Wish Morumbi

Descrição



VGV: R\$ 49,62 milhões
Localização: Araraquara (SP)
Quant. de unidades: 129
Área vendável: 9.535 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado



Descrição

VGv: R\$ 115,95 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 247
Área vendável: 24.750 m²

Wish Park Faber



Descrição

VGv: R\$ 36,60 milhões
Localização: São Carlos (SP)
Quant. de unidades: 77
Área vendável: 6.531 m²

Vitta Novo Mundo



Descrição

VGv: R\$ 21,19 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 132
Área vendável: 5.606 m²

Liv Urban Marista



Descrição

VGv: R\$ 58,10 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 180
Área vendável: 43.888 m²

Orby Flamboyant



Descrição

VGv: R\$ 68,60 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 150
Área vendável: 14.583 m²

Folks



Descrição

VGv: R\$ 35,00 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 77
Área vendável: 2.950 m²

Natto Bueno Design



Descrição

VGv: R\$ 49,20 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 83
Área vendável: 10.528 m²

Le Jardã



Descrição

VGv: R\$ 37,99 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 164
Área vendável: 11.245 m²

Jardim Roma



Descrição

VGv: R\$ 28,08 milhões
Localização: Xanxerê (SC)
Quant. de unidades: 215
Área vendável: 12.467 m²

Link Clube House



Descrição

VGv: R\$ 59,66 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 232
Área vendável: 12.876 m²

Nord



Descrição

VGv: R\$ 77,79 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 50
Área vendável: 3.500 m²

Life In



Descrição

VGv: R\$ 48,12 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 241
Área vendável: 9.341 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Chanés	Descrição
	<p>VGV: R\$ 52,37 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 106</p> <p>Área vendável: 10.065m²</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: 13.970m²</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: 11.045m²</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 m²</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 m²</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 m²</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 m²</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 m²</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 m²</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 m²</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 m²</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 m²</p>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Mood Clube House	Descrição
	<p>VGV: R\$ 89,27 milhões</p> <p>Localização: Ap. de Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 232</p> <p>Área vendável: 23.139,49 m²</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 m²</p>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)





[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

Aqualand	Descrição	Reserva Pirenópolis	Descrição	Alpen Canela	Descrição
	<p>VGV: R\$ 595 milhões</p> <p>Localização: Salinópolis (PA)</p> <p>Quant. de frações: 13.600</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p>		<p>VGV: R\$ 329,00 milhões</p> <p>Localização: Pirenópolis (GO)</p> <p>Quant. de frações: N/A</p> <p>Área vendável: N/A</p>		<p>VGV: R\$ 419,00 milhões</p> <p>Localização: Canela (RS)</p> <p>Quant. de frações: 7.675</p> <p>Área vendável: 11.241 m²</p>
Campos do Jordão	Descrição				
	<p>VGV: R\$ 335,75 milhões</p> <p>Localização: Campos do Jordão (SP)</p> <p>Quant. de frações: 6.854</p> <p>Área vendável: 10.843 m²</p>				



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)


DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA E NOVA COLORADO


Cipasa	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43

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

SHOPPING

Brasil Center Shopping	Descrição
	Localização: Valparaíso (GO) ABL: 9.954 m ²

IMÓVEL PARA RENDA

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

Incorporação

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

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

Multipropriedade

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

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

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

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

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

Shopping Center

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

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

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

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

Imóveis para Renda

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

Atualmente o Fundo possui apenas uma operação desse tipo em carteira, o Garavelo Center. O ativo é um imóvel comercial localizado na cidade de Goiânia (GO) e possui 2.913m² de Área Bruta Locável (ABL). O imóvel está 100% locado para o Tribunal de Justiça do estado de Goiás cujo contrato está atrelado ao IPCA, apresenta reajuste inflacionário nos meses de fevereiro e possui prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020. A operação possui um cap rate de 9,99% e foi adquirida em janeiro de 2020, pelo valor de R\$ 4,20 milhões, referentes à aquisição de 50% do imóvel.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Crédito

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

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

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

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

Ativos de Bolsa

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

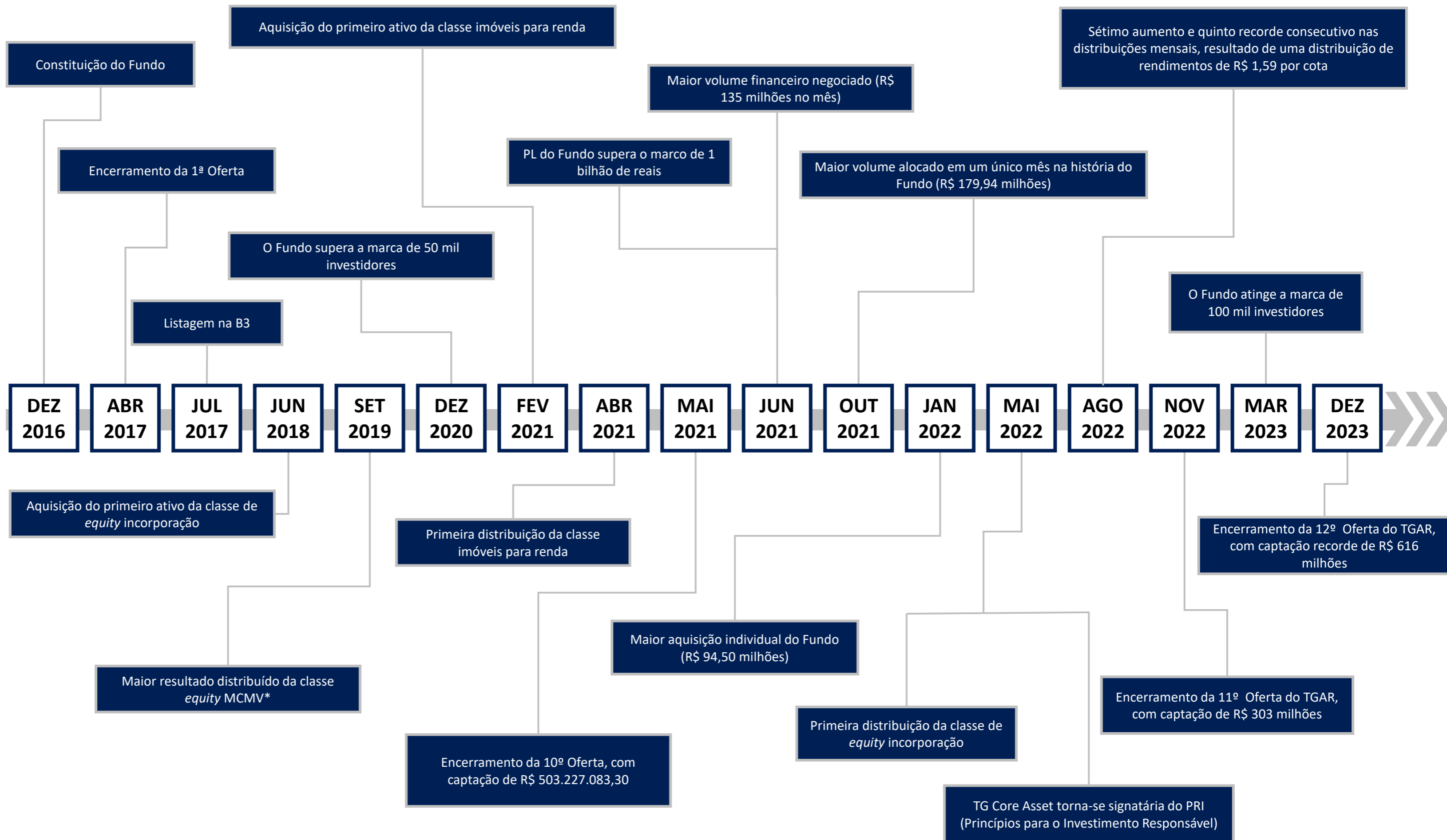
TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

HISTÓRICO DO FUNDO





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ESG

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESG

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

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

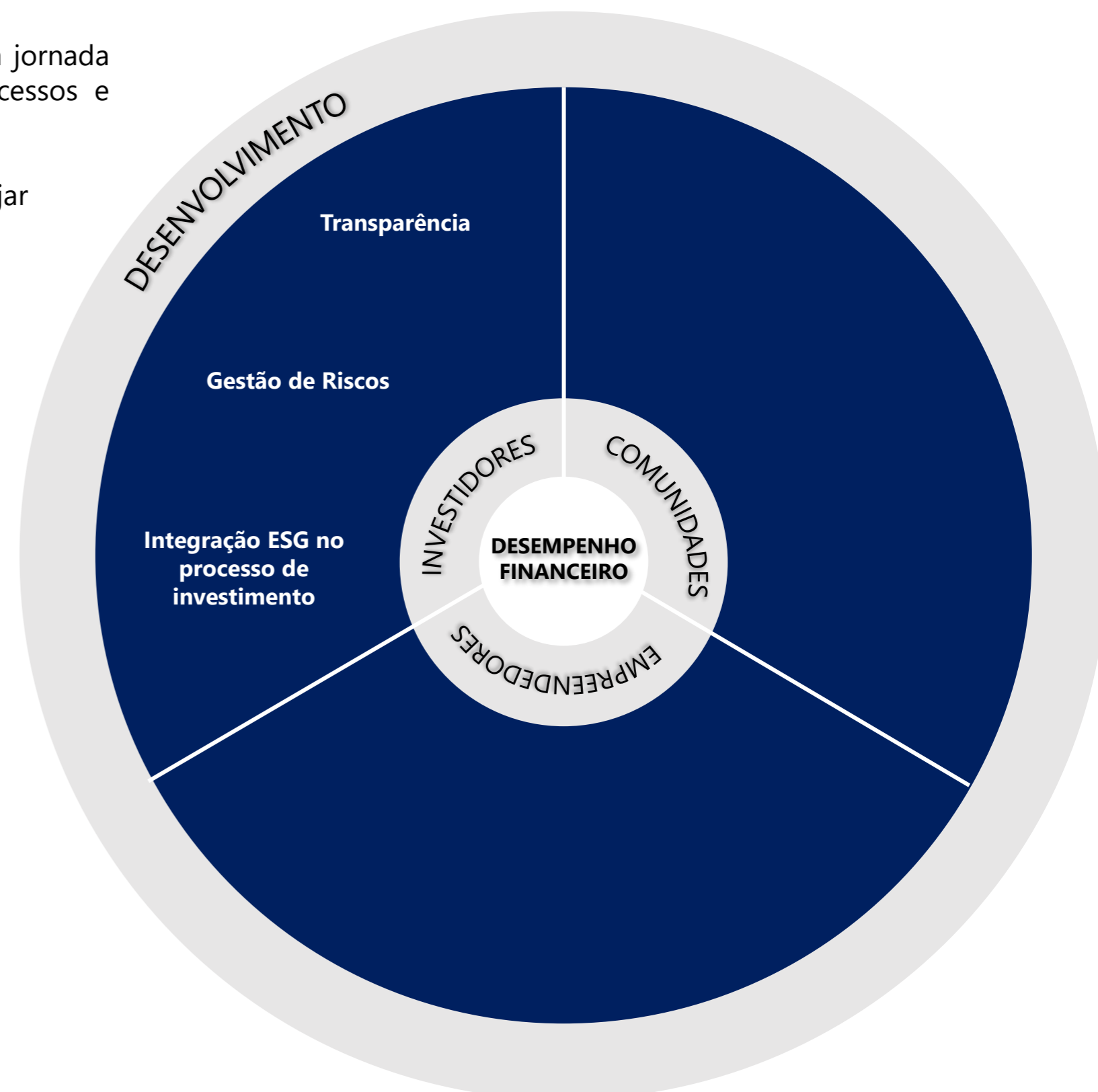
É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

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

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

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESG

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

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

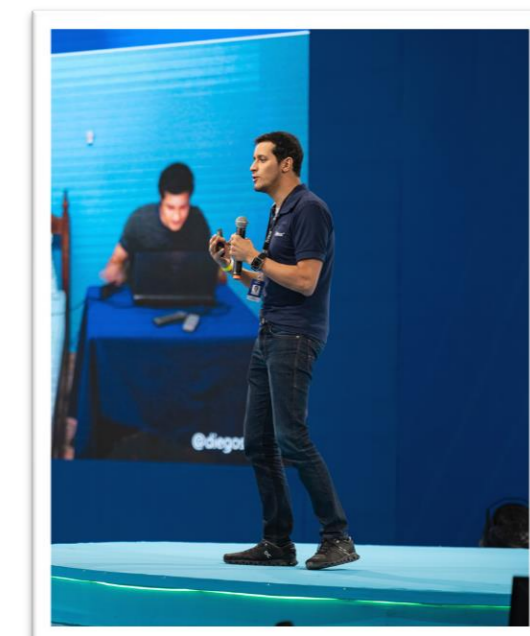
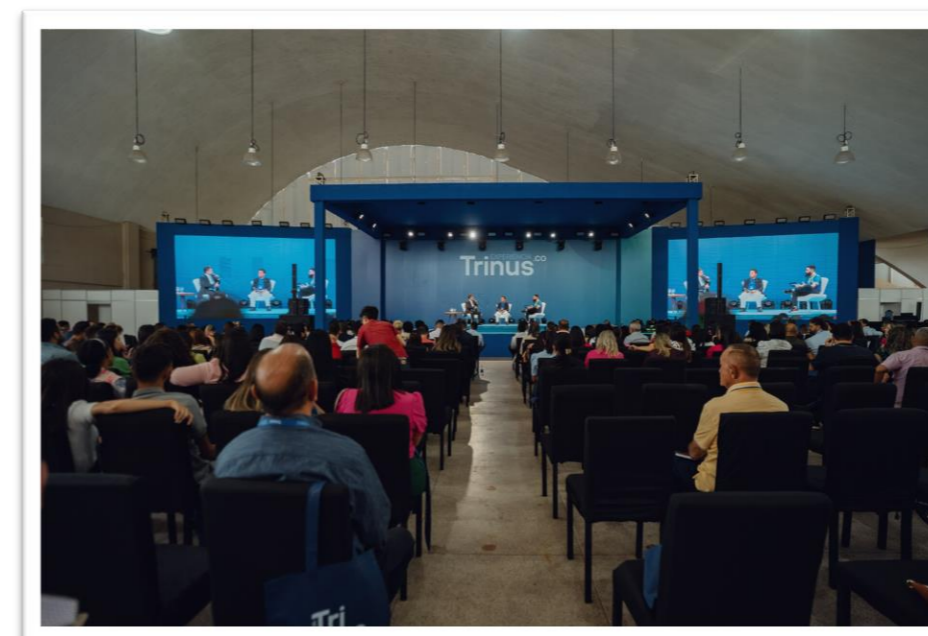
No contexto da tese da Gestora, que se concentra em regiões menos assistidas pelo mercado de capitais convencional, os Corretores tornam-se ainda mais cruciais. Eles atuam como embaixadores locais, conhecendo a fundo as particularidades das comunidades, transmitindo informações essenciais aos potenciais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

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



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

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



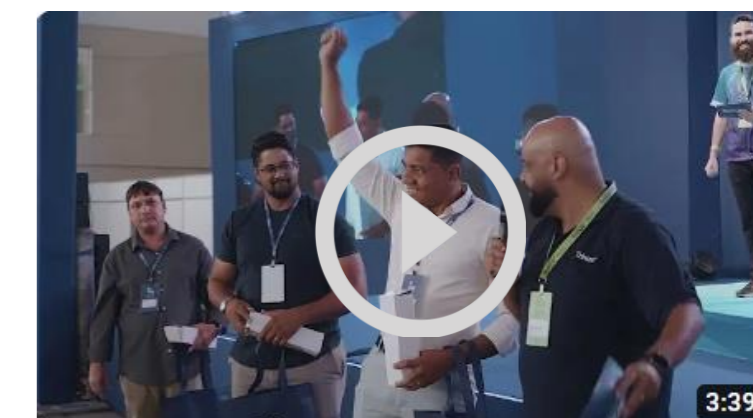
+ **500** participantes do Maranhão, Pará, Tocantins e Piauí imersos em uma jornada de conhecimento, networking e oportunidades de negócio.

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

Clique na imagem abaixo e confira o vídeo do evento!

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

2 - Quais os principais riscos do desenvolvimento imobiliário e como esses riscos são mitigados no TG Ativo Real?

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)








RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2024

TGAR NA MÍDIA

Vídeos

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

Matérias

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

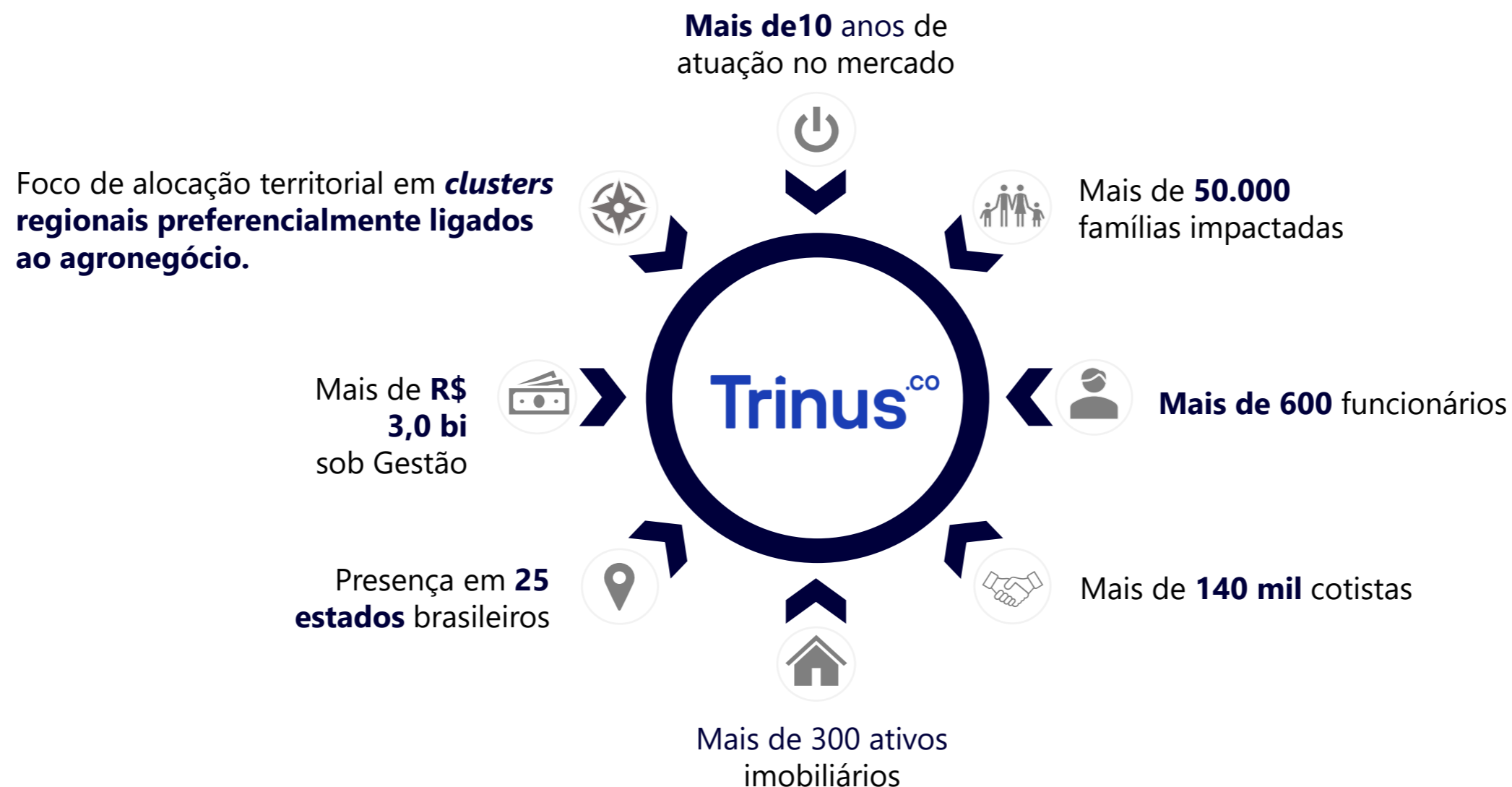
[GLOSSÁRIO](#)

QUEM SOMOS

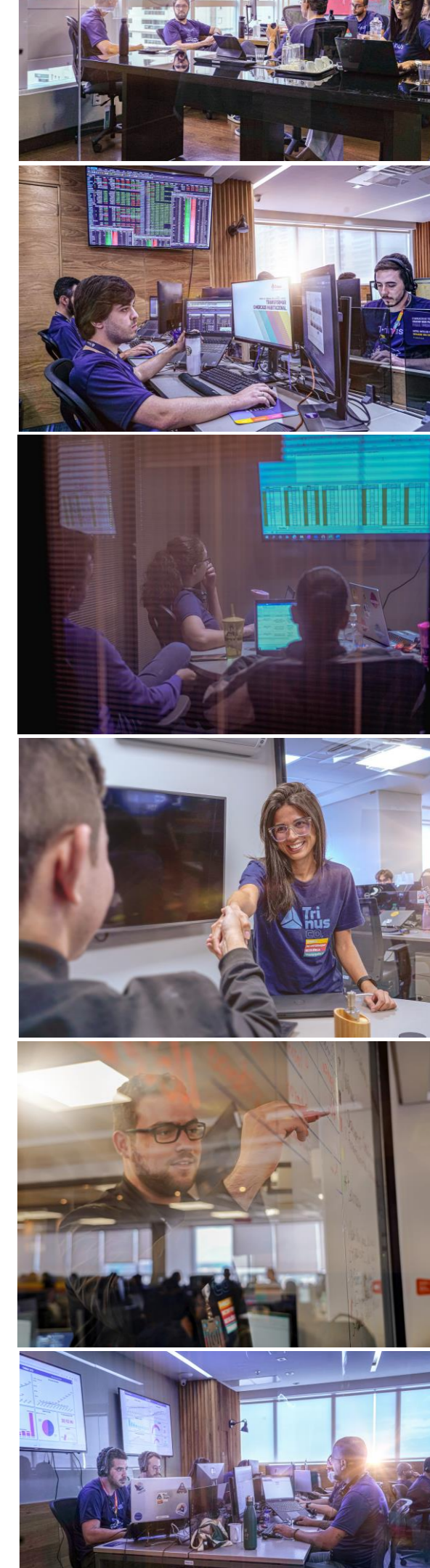
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)



Patrimônio Líquido: R\$ 48 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 122 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 959 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 118 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[somostrinus](#)

tgcore.com.br

tgar11.com.br

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