

# TGAR11



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

JANEIRO - 2024



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 12

Cotas Emitidas: 19.160.622

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: Até o 10º dia útil

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

## OBJETIVO DO FUNDO

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

## DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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

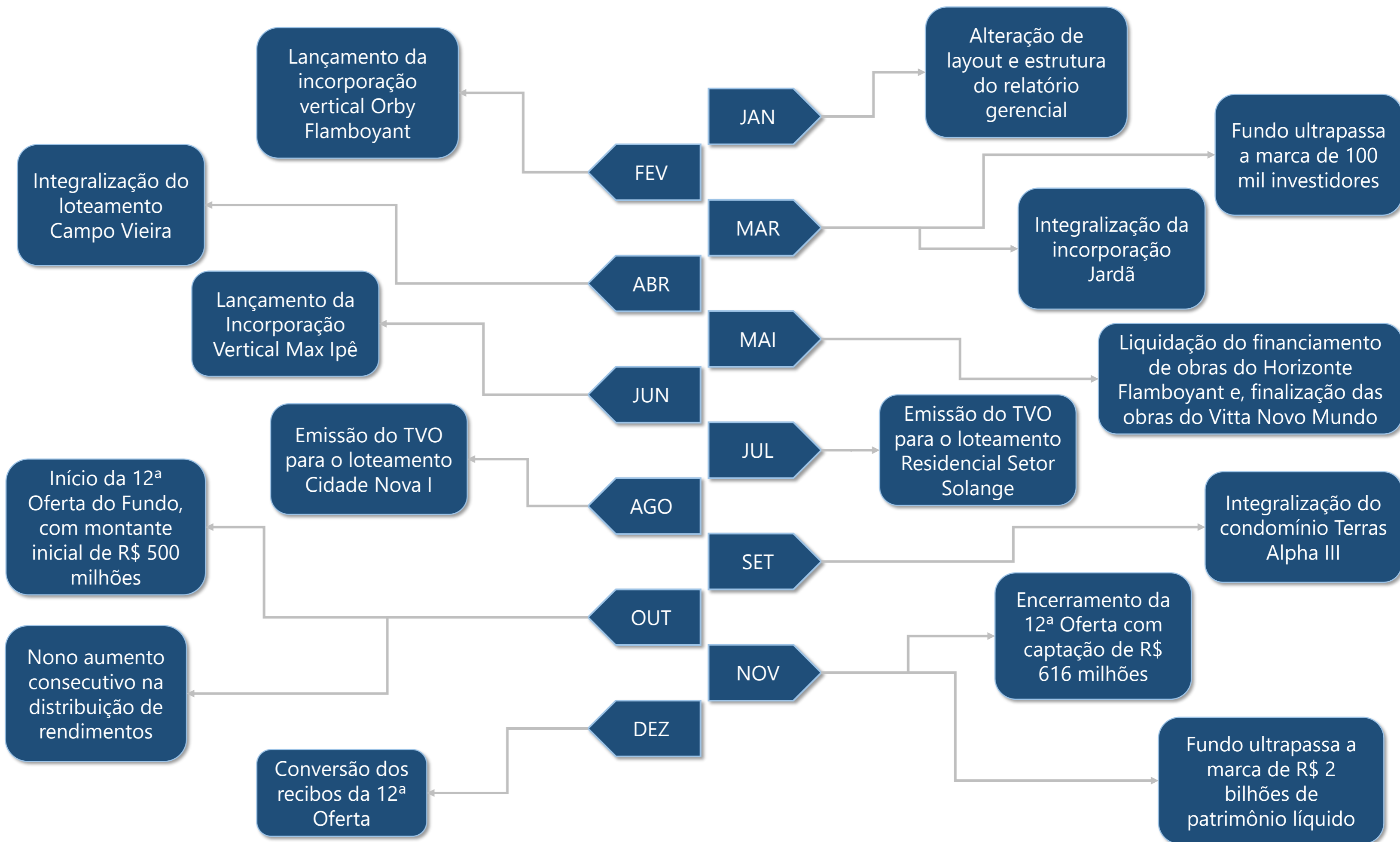
TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# HIGHLIGHTS DE 2023





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## HIGHLIGHTS DE 2023 – BIG NUMBERS

**+12.000**  
unidades  
imobiliárias  
vendidas

**+900**  
unidades lançadas

**+R\$ 1,40**  
bilhão de VGV  
vendido

**+R\$ 350**  
milhões de VGV  
lançado

**R\$ 2,29**  
bilhão de carteira  
vendida a receber  
%TGAR\*

**R\$ 210**  
milhões de  
resultado  
distribuído

**15,58%**  
de retorno total

**14,67%**  
de dividend yield

**R\$16,49**  
de rendimento por  
cota

**+42.000**  
novos investidores

**+R\$ 1,08**  
bilhão de volume  
negociado

**+9,00**  
milhões de cotas  
negociadas

\* Considera apenas o percentual de participação do Fundo nos projetos.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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 Janeiro

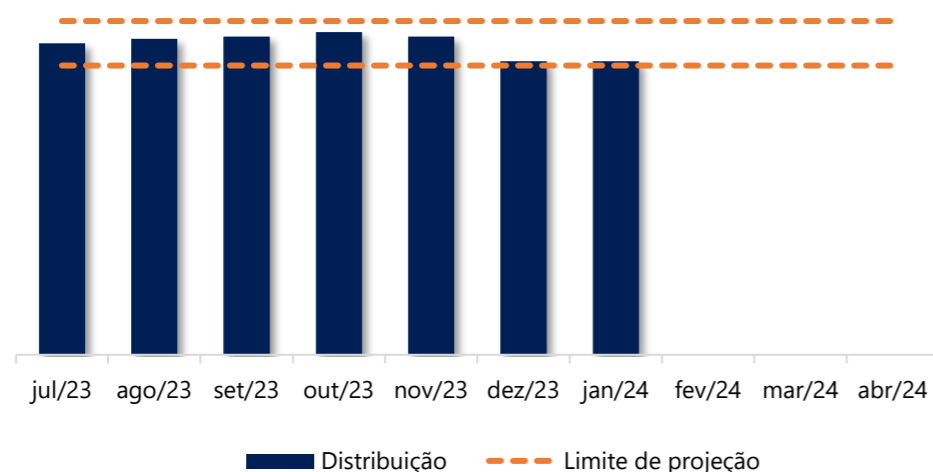
Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,32 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,07%, ou, em termos anualizados, de 13,58%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,51 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,64%.

Em relação às movimentações, em janeiro, foram adquiridas 6 operações de crédito, no valor total de R\$ 38,52 milhões (veja a seção "Monitoramento de Ativos" para mais detalhes).

Por fim, neste mês, foi adicionada uma nova questão na seção "Perguntas e Respostas", onde foi respondida a pergunta: "**Quais os principais riscos do desenvolvimento imobiliário e como esses riscos são mitigados no TG Ativo Real?**".

### 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)

1,32

Dividend Yield (DY) | mês

1,07%

DY mês anualizado 13,58%

DY | últimos 12 meses

14,64%

Valor de Mercado (R\$)

2,37 BI

Cota de fechamento: R\$ 123,75

Patrimônio Líquido (R\$)

2,34 BI

Cota patrimonial: R\$ 122,20

Quantidade de Ativos

179

23 estados e 101 municípios

Número de Cotistas

149.933

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

6,97 MM

Retorno Total no Mês\*

2,54%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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](#)

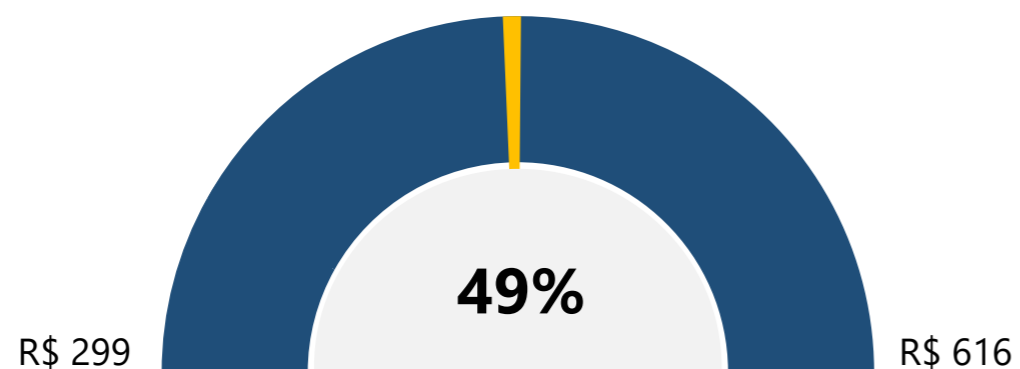
RELATÓRIO GERENCIAL  
JANEIRO/2024

## RESUMO DO MÊS

### 12ª Oferta – TG Ativo Real

Até o fechamento de janeiro, a gestão havia alocado 48,53% do montante captado na 12ª Oferta, o que, em termos monetários, representa R\$ 299 milhões. Conforme divulgado no material da Oferta, a estimativa é que o recurso seja integralmente alocado em até 6 meses, tendo como foco ativos de crédito e *equity*.

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

O mês de janeiro foi marcado pelo ajuste nas expectativas quanto ao início de cortes dos juros nos Estados Unidos. Na sua primeira reunião do ano, realizada em 31/01/2024, o Federal Open Market Committee (FOMC), comitê responsável pelas decisões de política monetária ligado ao Banco Central norte-americano, decidiu por manter, pela 4ª vez consecutiva, o nível de juros da maior economia do mundo. Embora a manutenção já fosse amplamente esperada pelos agentes de mercado, o tom mais duro do comunicado praticamente acabou com as expectativas de 77% do mercado de um início de cortes em março. O discurso 'hawkish' acompanhou novos dados de crescimento econômico que demonstraram que a economia americana continua resiliente. Como exemplo, o PIB dos Estados Unidos expandiu 3,3% no quarto trimestre de 2023, em termos anualizados, bem acima das expectativas de 2,0%, e seguido por um aumento robusto de 4,9% no terceiro trimestre. Além disso, os dados de criação de novos empregos também seguem fortes, com 353 mil novas vagas em janeiro, sendo quase o dobro das expectativas, que eram de 180 mil. A preocupação do Federal Reserve (FED), Banco Central norte-americano, é que essa demonstração de força da atividade econômica se traduza em uma inflação mais resiliente.

No contexto nacional, o foco das atenções ficou na divulgação do resultado fiscal do ano de 2023, que registrou um déficit primário de R\$ 230,5 bilhões, o equivalente a 2,1% do PIB, sendo o segundo pior resultado da série histórica, perdendo apenas para o resultado de 2020, que foi afetado pelos efeitos da pandemia eclodida naquele ano. O resultado negativo de 2023 superou a projeção, que era de R\$ 177 bilhões. O déficit foi impulsionado pelo

pagamento de precatórios no valor total de R\$ 92,4 bilhões. Vale ponderar que esse influxo volumoso de recursos na economia pode gerar efeitos inflacionários pontuais no 1º trimestre do ano, o que já é refletido na expectativa de inflação para o mês de fevereiro, estimada em 0,75% pela Anbima. Em janeiro, o índice aferido foi de 0,42%, ligeiramente acima das expectativas de 0,38%, acumulando alta de 4,51% nos últimos 12 meses. Caso as expectativas para a inflação de fevereiro se realizem, a desinflação continuaria, com o acumulado dos últimos 12 meses reduzindo para 4,41%, devido ao elevado índice observado em fevereiro de 2023, que não será mais considerado no cálculo. Dessa forma, como as expectativas para a inflação continuam benignas, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central realizou o quinto corte consecutivo na taxa Selic nos últimos dias de janeiro, reduzindo os juros para 11,25% ao ano e, além disso, reafirmou a intenção de continuidade dos cortes de 50 bps para as próximas reuniões. A expectativa do mercado é de que o ciclo de afrouxamento monetário continue e que a taxa básica da economia brasileira termine o ano em 9,0% ao ano.

Ainda no âmbito doméstico, o Governo Federal anunciou o programa "Nova Indústria Brasil", que pretende destinar R\$ 300 bilhões em financiamentos e subsídios ao setor industrial até 2026. No entanto, em um primeiro momento, o mercado em geral não reagiu positivamente à notícia dado o risco de agravamento do quadro fiscal em um momento que a meta do Governo para 2024 de déficit zero já é vista com ceticismo pelo mercado.

Diante dos eventos do mês, o Ibovespa apresentou uma queda de 4,8%. Por outro lado, o IFIX,

impulsionado por mais um corte de juros no final do mês, registrou alta de 0,7% e acumulou alta de 18,2% nos últimos 12 meses.

Em resumo, apesar das incertezas do cenário macroeconômico externo, o cenário inflacionário brasileiro é benéfico e o Copom deve continuar cortando juros. Além disso, o FED continua estimando que ocorrerão 3 cortes de juros em 2024, o que, se concretizado, pode abrir espaço para mais cortes na Selic do que o atualmente esperado. Em decorrência disso, o cenário para os fundos imobiliários é positivo, já que juros mais baixos reduzem o custo de oportunidade que é ligado ao CDI, o que, conseqüentemente, estimula a economia, tanto no viés da demanda, com a maior acessibilidade ao crédito, quanto na oferta, com os empresários mais otimistas e possivelmente realizando mais investimentos na capacidade produtiva, e incentiva também os investidores a alocarem seus recursos em ativos de renda variável, como os FIs.

Como evento subsequente, no dia 1º de fevereiro, foi publicada, pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), a Resolução CMN 5.118. Essa resolução estabelece novas regras aplicáveis a emissões de títulos de crédito incentivados com isenção de imposto de renda, entre eles, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). A principal alteração para os CRIs é na redução das possibilidades de lastro que podem ser usados para a emissão desses ativos. A nova resolução, por exemplo, proíbe que o CRI seja lastreado em títulos de dívida, como as debêntures, emitidos por companhias de capital aberto não relacionadas ao setor imobiliário, bem como operações com lastro no reembolso de gastos



**TGAR11**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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

ligados a um imóvel (como os custos de obra ou reformas). Acreditamos que tal medida trará impactos para a disponibilidade de títulos no mercado, porém, não deverá gerar impacto para o TG Ativo Real, visto que, para operações ligadas à estratégia de investimento do Fundo, ou seja, operações de crédito estruturado ligadas diretamente a empreendimentos imobiliários, os impactos serão mínimos.

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# TGAR IN LOCO



## HORIZONTE FLAMBOYANT



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

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

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

### Informações Gerais

TIR (a.a.)

39%

VGV Total (R\$)

203 MM

Unidades

152

Área Total m<sup>2</sup>

50.830

Vendas

91%

Obras

100%



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

### Loteamento

Em janeiro foram comercializadas 253 unidades, o que resultou em R\$ 31,08 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Vila Carnaúba, com 2 vendas, resultando em R\$ 4,01 milhões de VGV vendido; (ii) Residencial Setor Solange, com 21 vendas, resultando em R\$ 2,04 milhões de VGV vendido; (iii) Residencial Cidade Nova I, com 30 vendas, resultando em R\$ 1,71 milhão de VGV vendido; (iv) Esmeralda do Tapajós, com 19 vendas, resultando em R\$ 1,67 milhão de VGV vendido; (v) Park Jardins, com 28 vendas, resultando em R\$ 1,49 milhão de VGV vendido; e (vi) Parque Ecológico Nunes Neto, com 13 vendas, resultando em R\$ 1,55 milhão de VGV vendido.

### Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 52 unidades, o que resultou em R\$ 6,15 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Alvorá Villágio, com 14 vendas, totalizando R\$ 1,38 milhão de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 89 unidades, resultando em R\$ 5,49 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho

adveio do empreendimento Luar de Canaã, com 19 unidades comercializadas, resultando em R\$ 912 mil de VGV vendido.

### Incorporação

No consolidado mensal foram comercializadas 58 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 22,68 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Parque dos Ingleses Londres, com 7 vendas, resultando em R\$ 3,12 milhões de VGV vendido; (ii) Max Serra Dourada, com 13 vendas, resultando em R\$ 2,99 milhões de VGV vendido; (iii) Max Ipê, com 8 vendas, resultando em R\$ 2,94 milhões de VGV vendido; (iv) Parque dos Ingleses Liverpool, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,10 milhões de VGV vendido; e (v) Linea, com 5 vendas, resultando em R\$ 2,09 milhões de VGV vendido.

### Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 274 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 9,27 milhões de VGV vendido.

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

### Crédito

Conforme mencionado no início deste relatório, no mês, foram adquiridas 6 operações de crédito no valor de R\$ 38,52 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,97% a.a. Adiante segue

detalhamento dos ativos.

R\$ 35,82 milhões do CRI Gran Paradiso 1ª, 2ª, 3ª e 5ª Séries Únicas com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada com o objetivo de financiar as obras do empreendimento Gran Paradiso Resort, multipropriedade localizada na cidade de Campos do Jordão (SP). O projeto é composto por 3.718 unidades e possui um VGV de R\$ 263 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fundo de obras; (v) fundo de reserva; e (vi) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 152 mil do CRI Green Life 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Green Life Residence, incorporação vertical localizada na cidade de Santo Amaro da Imperatriz (SC). O empreendimento é composto por 144 unidades e possui um VGV de R\$ 40 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 1,53 milhão do CRI Massangano 4ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras do empreendimento Residencial Massangano, loteamento localizado na cidade de Petrolina (PE). O empreendimento é composto por 2.409 unidades e possui um VGV estimado de R\$ 90,56 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

R\$ 253 mil do CRI Green Park 2ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Green Park, loteamento localizado na cidade de Bacabal (MA). O empreendimento é composto por 1.261 lotes e possui um VGV de R\$ 57,77 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) coobrigação; (iii) alienação fiduciária de quotas; e (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 494 mil do CRI Vangarden 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras da incorporação vertical denominada Vangarden Living, localizada em Uberlândia (MG). O empreendimento é composto por 88 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 66 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 250 mil do CRI Torres de Paris 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Torres de Paris, incorporação vertical residencial e comercial localizada na cidade de Nova Mutum (MT). O empreendimento é composto por 92 unidades residenciais e 6 comerciais, resultando em um VGV de R\$ 43,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) aval; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de obras.

Por fim, foi realizada a venda do CRI Blue V 3ª Série

Subordinada, no valor de R\$ 1,87 milhão.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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  
JANEIRO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 2,54% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,32 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,07%, ou 13,58% em termos anualizados.

### Histórico da Cota e Valor de Mercado

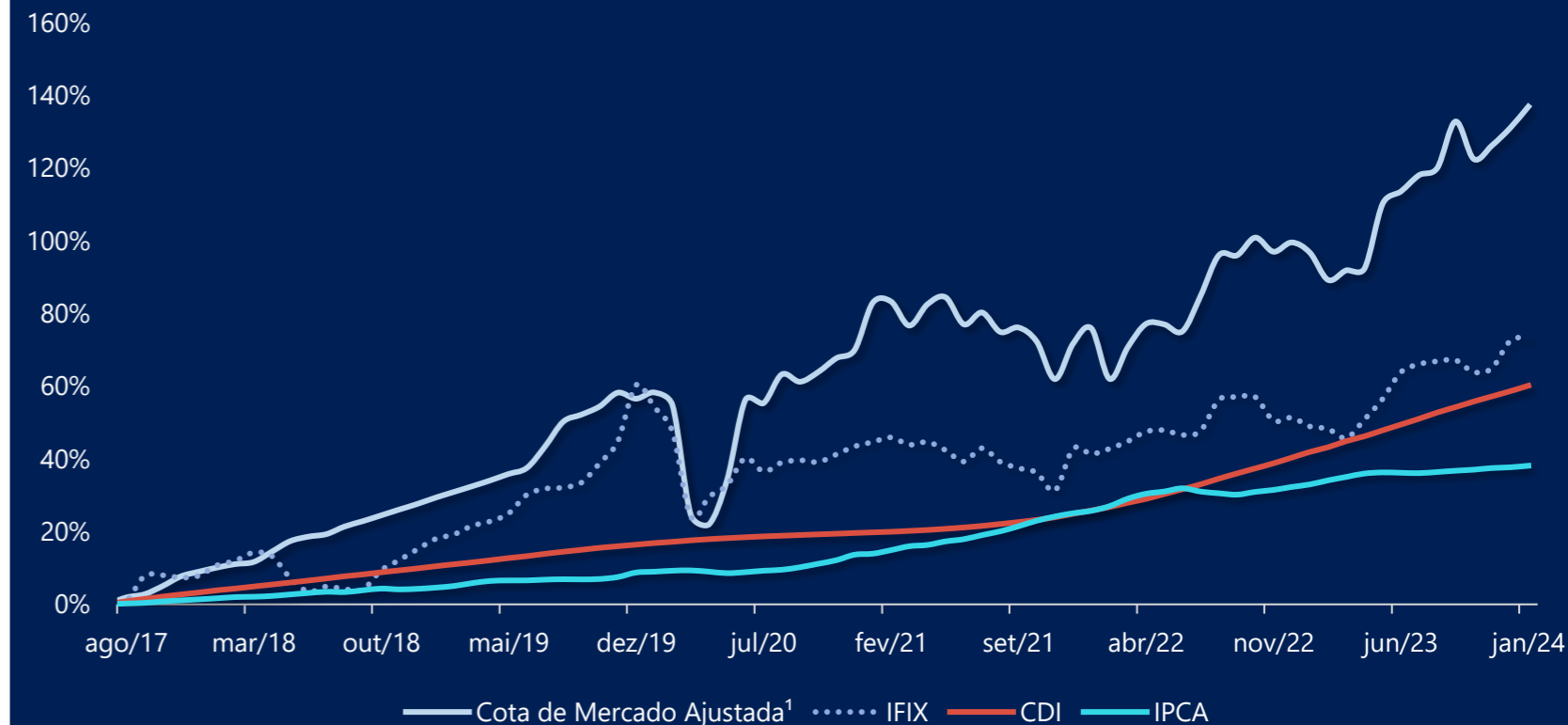
Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
fev/23	R\$ 113,20	R\$ 1.560.405.441,17	R\$ 125,31	R\$ 1.727.306.613,92
mar/23	R\$ 113,45	R\$ 1.563.851.566,26	R\$ 123,09	R\$ 1.696.716.174,78
abr/23	R\$ 112,40	R\$ 1.549.377.840,88	R\$ 121,69	R\$ 1.677.423.250,22
mai/23	R\$ 121,38	R\$ 1.673.162.654,14	R\$ 120,41	R\$ 1.659.847.157,62
jun/23	R\$ 121,71	R\$ 1.677.711.539,26	R\$ 119,48	R\$ 1.647.016.644,13
jul/23	R\$ 122,86	R\$ 1.693.563.714,68	R\$ 118,03	R\$ 1.626.948.102,10
ago/23	R\$ 122,57	R\$ 1.689.566.209,58	R\$ 116,34	R\$ 1.603.707.468,82
set/23	R\$ 128,19	R\$ 1.767.035.101,62	R\$ 114,63	R\$ 1.580.078.952,49
out/23	R\$ 120,34	R\$ 1.658.826.773,77	R\$ 112,93	R\$ 1.556.741.990,59
nov/23	R\$ 120,89	R\$ 1.666.408.248,97	R\$ 111,49	R\$ 1.536.775.352,97
dez/23	R\$ 122,00	R\$ 2.337.595.928,37	R\$ 123,42	R\$ 2.364.894.746,54
jan/24	R\$ 123,75	R\$ 2.371.127.017,51	R\$ 122,20	R\$ 2.341.375.171,63

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

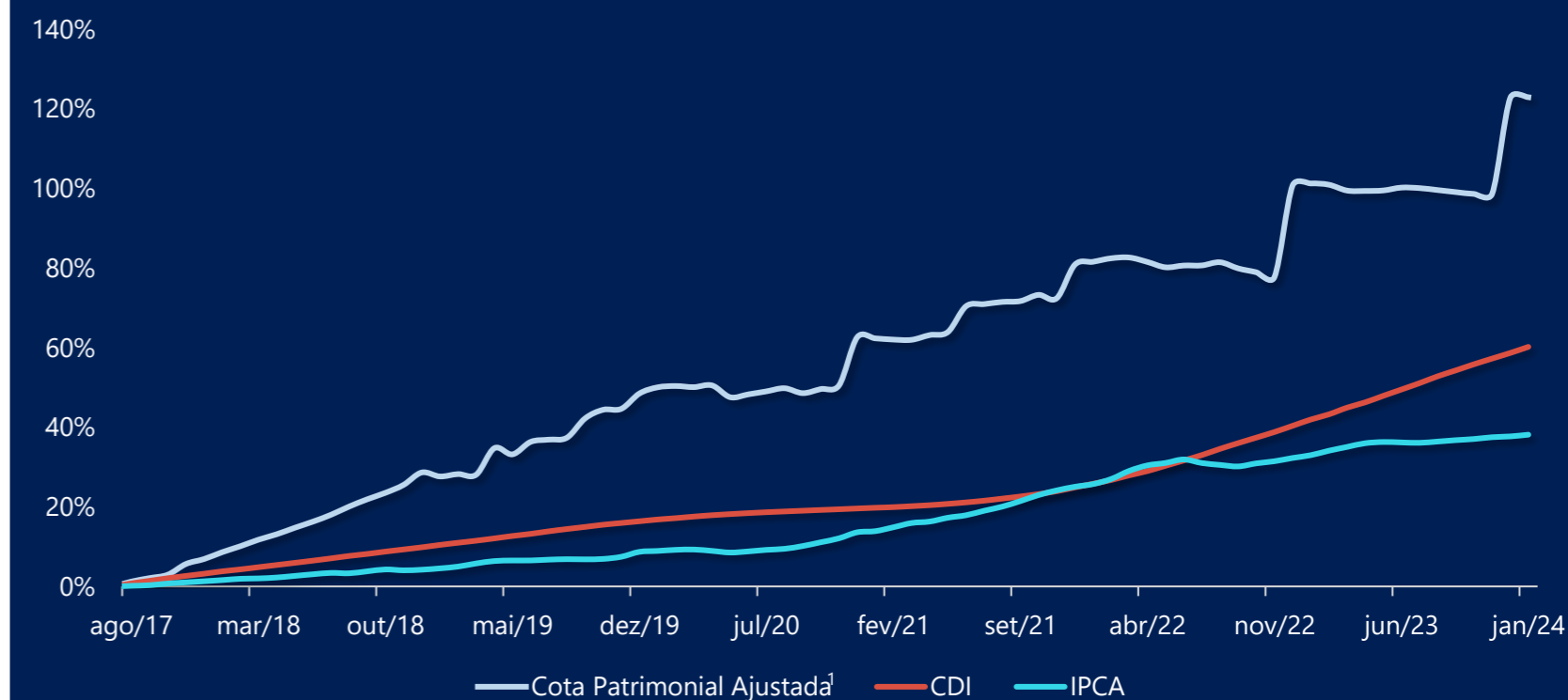
Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,33%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%	2,13%	15,58%	113,03%
2024	2,54%												2,54%	137,08%

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

### Retorno Acumulado – Cota de Mercado



### Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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

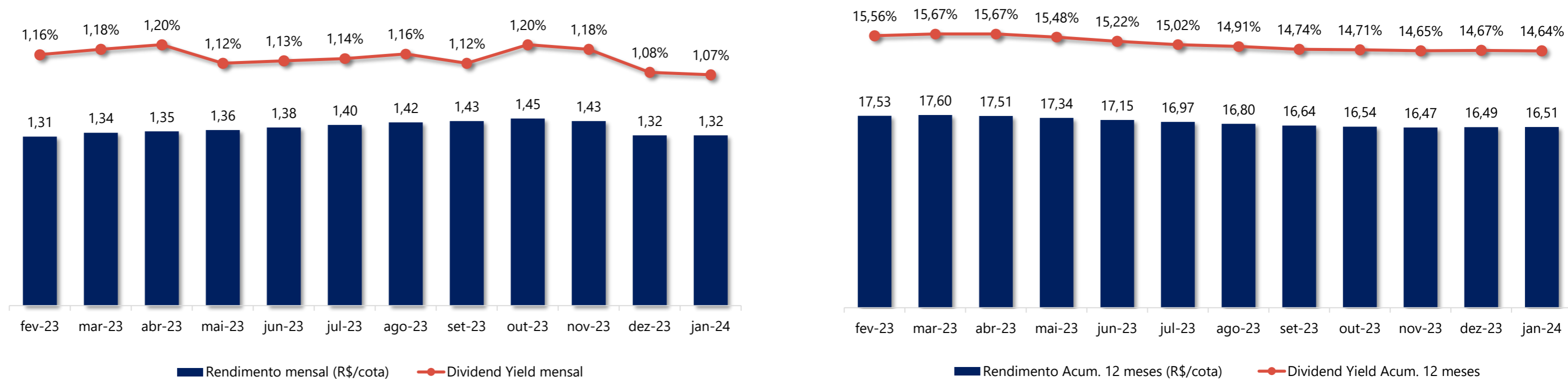
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

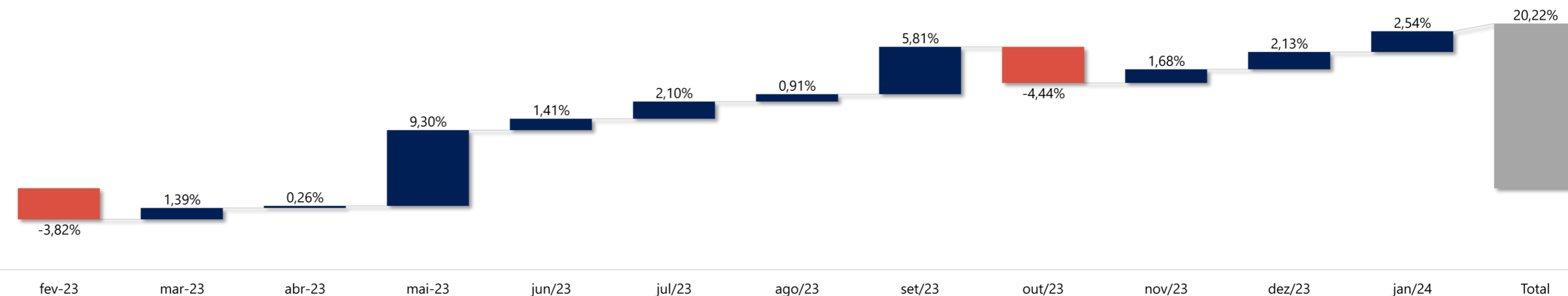
RELATÓRIO GERENCIAL  
JANEIRO/2024

# DADOS GERENCIAIS

## Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



## Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses\*



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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  
JANEIRO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Liquidez

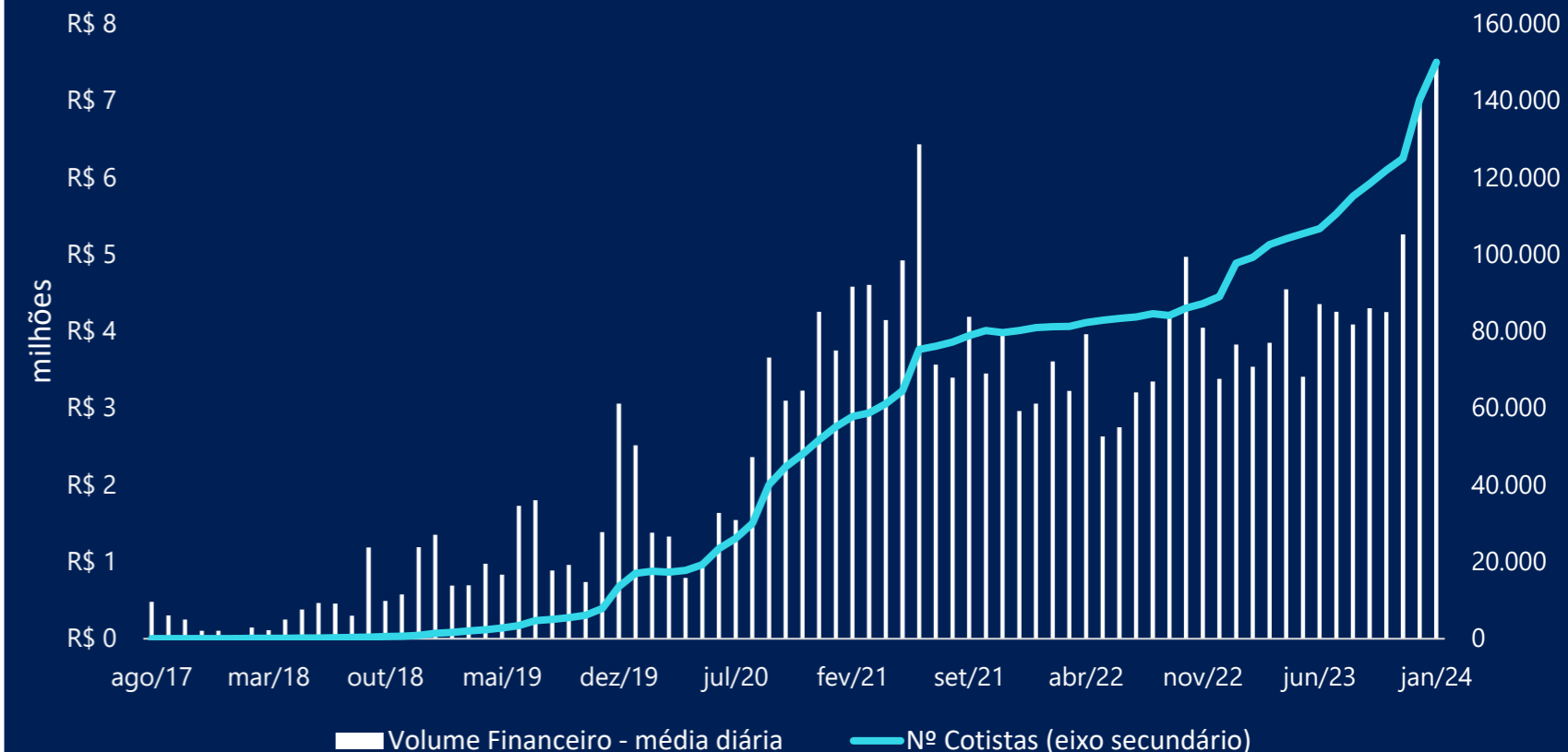
O Fundo encerrou o mês de janeiro com 149.933 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 6,94% frente ao mês anterior e um aumento de 53,54% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 165,90 milhões. Vale destacar o volume médio diário negociado, que atingiu R\$ 7,54 milhões, sendo recorde histórico para o Fundo e representando um incremento de 8,20% em comparação com o mês anterior e 97,16% em relação a janeiro de 2023.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,84%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,35%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

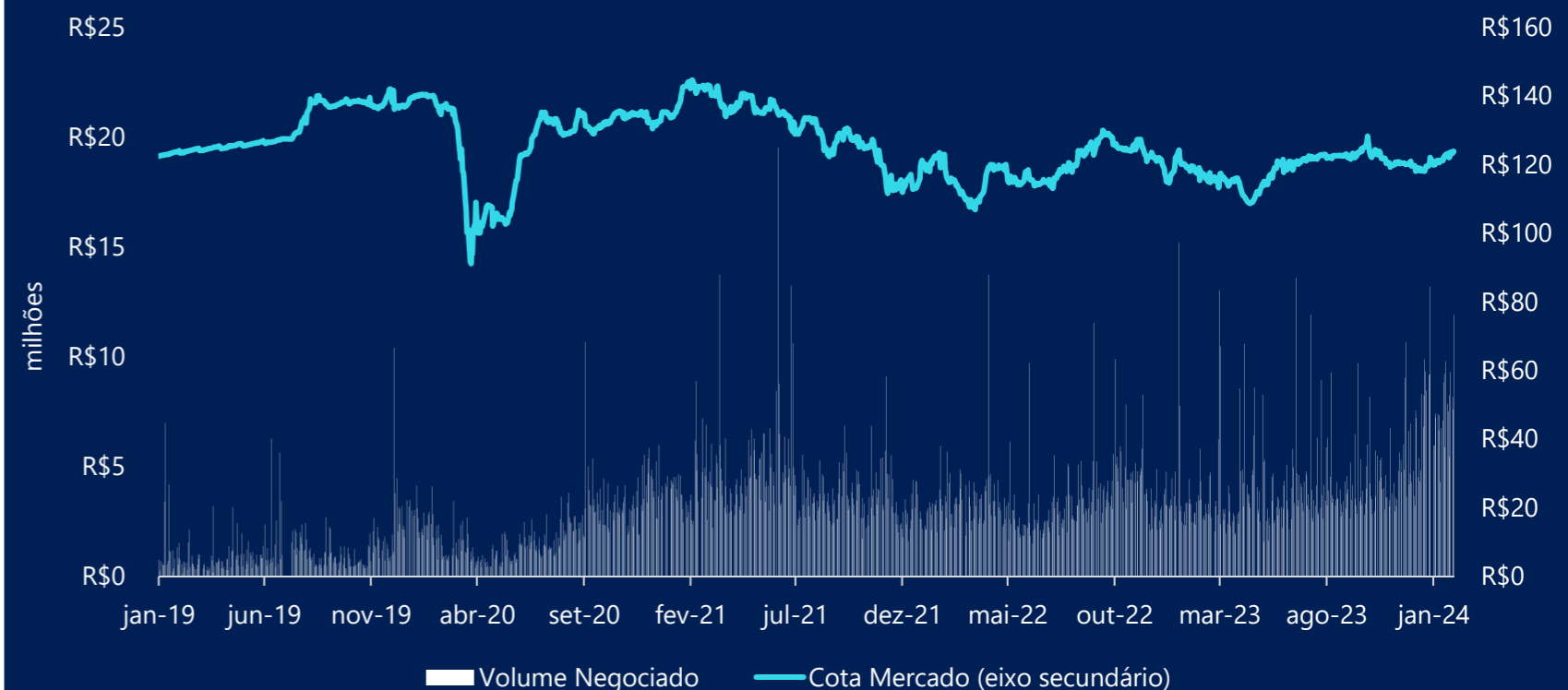
### Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
fev/23	13.784.500	99.221	R\$ 63.704.394	R\$ 3.539.133	3,99%
mar/23	13.784.500	102.504	R\$ 88.536.397	R\$ 3.849.409	5,56%
abr/23	13.784.500	103.902	R\$ 81.794.990	R\$ 4.544.166	5,37%
mai/23	13.784.500	105.339	R\$ 74.976.742	R\$ 3.408.034	4,65%
jun/23	13.784.500	106.679	R\$ 91.412.366	R\$ 4.352.970	5,52%
jul/23	13.784.500	110.239	R\$ 89.316.673	R\$ 4.253.175	5,31%
ago/23	13.784.500	114.873	R\$ 93.962.023	R\$ 4.085.305	5,57%
set/23	13.784.500	118.820	R\$ 85.932.282	R\$ 4.296.614	5,04%
out/23	13.784.500	121.875	R\$ 89.326.403	R\$ 4.253.638	5,29%
nov/23	13.784.500	124.930	R\$ 105.234.080	R\$ 5.261.704	6,35%
dez/23	19.160.622	140.200	R\$ 132.422.559	R\$ 6.969.608	5,80%
jan/24	19.160.622	149.933	R\$ 165.897.015	R\$ 7.540.773	7,10%

### Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



### Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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  
JANEIRO/2024

## DADOS GERENCIAIS

### Resultados

Em janeiro, a classe de Equity foi responsável por 83% das receitas do TG Ativo Real.

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

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

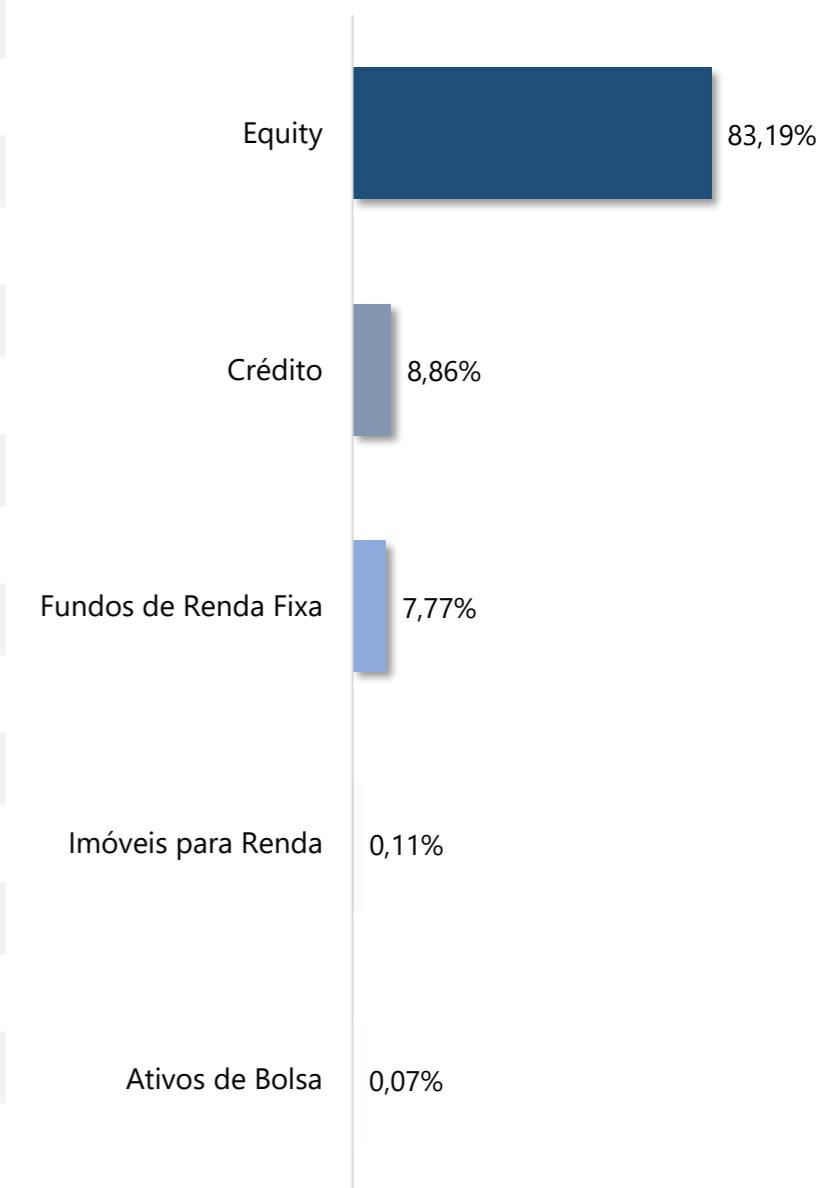
Demonstrativo de Resultado	nov/23	dez/23	jan/24	2023/2	2024/1
<b>1. Receitas</b>	<b>26.047.025</b>	<b>24.004.088</b>	<b>35.164.564</b>	<b>142.511.926</b>	<b>35.164.564</b>
1.1 Crédito	508.043	1.931.518	3.117.049	2.768.098	3.117.049
1.2 Equity	24.923.572	18.733.108	29.252.811	134.815.663	29.252.811
1.3 Imóveis para Renda	38.850	38.850	38.850	235.059	38.850
1.4 Fundos de Renda Fixa	553.572	2.921.052	2.731.904	4.174.550	2.731.904
1.5 Ativos de Bolsa	22.989	22.522	23.851	161.520	23.851
1.6 12ª Oferta*	-	357.038	-	357.038	-
<b>2. Despesas</b>	<b>-2.231.411</b>	<b>-1.993.735</b>	<b>-18.628.433</b>	<b>-13.230.302</b>	<b>-18.628.433</b>
2.1 Taxa de Administração	-169.061	-157.789	-202.078	-1.007.321	-202.078
2.2 Taxa de Gestão	-1.793.334	-1.624.126	-1.723.503	-10.598.453	-1.723.503
2.3 Taxa de Performance	-	-	-16.395.136	-	-16.395.136
2.4 Outras Taxas/Despesas <sup>1</sup>	-269.016	-211.821	-307.716	-1.624.527	-307.716
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>23.815.615</b>	<b>22.010.352</b>	<b>16.536.131</b>	<b>129.281.625</b>	<b>16.536.131</b>
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,73	1,15	0,86	8,93	0,86
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>20.286.547</b>	<b>25.292.022</b>	<b>25.292.022</b>	<b>123.575.509</b>	<b>25.292.022</b>
4.1 Distribuição por Cota	1,43	1,32	1,32	8,45	1,32
4.2 Distribuição Recibos 12º Oferta	0,69	-	-	0,69	-

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

\*Excedente da Taxa de Distribuição Primária.

### Receitas por Tipologia

Considera todas as fontes de receita - janeiro de 2024



### Detalhamento de Resultados – 2024



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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# PORTFÓLIO

## Portfólio Consolidado

### Quantidade de Ativos

Total

179

Equity

159

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

Crédito

18

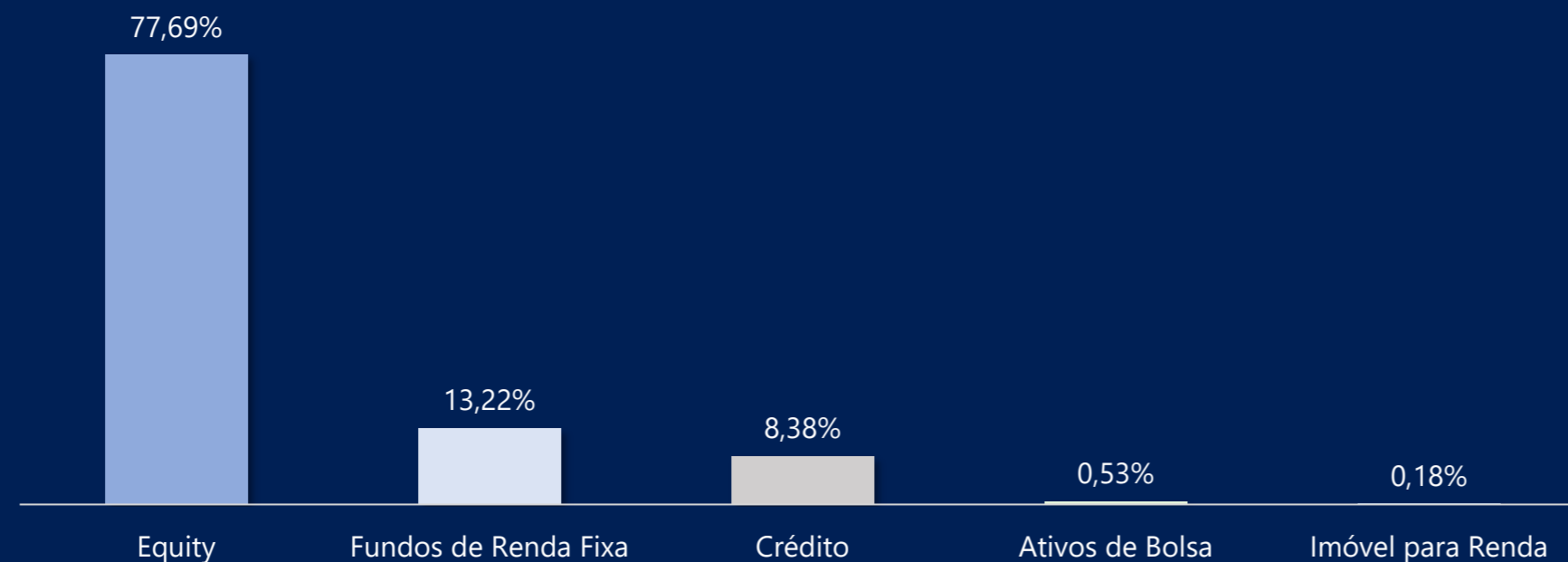
Estratégia Core: 17  
Estratégia Tática: 1

Ativos de Bolsa

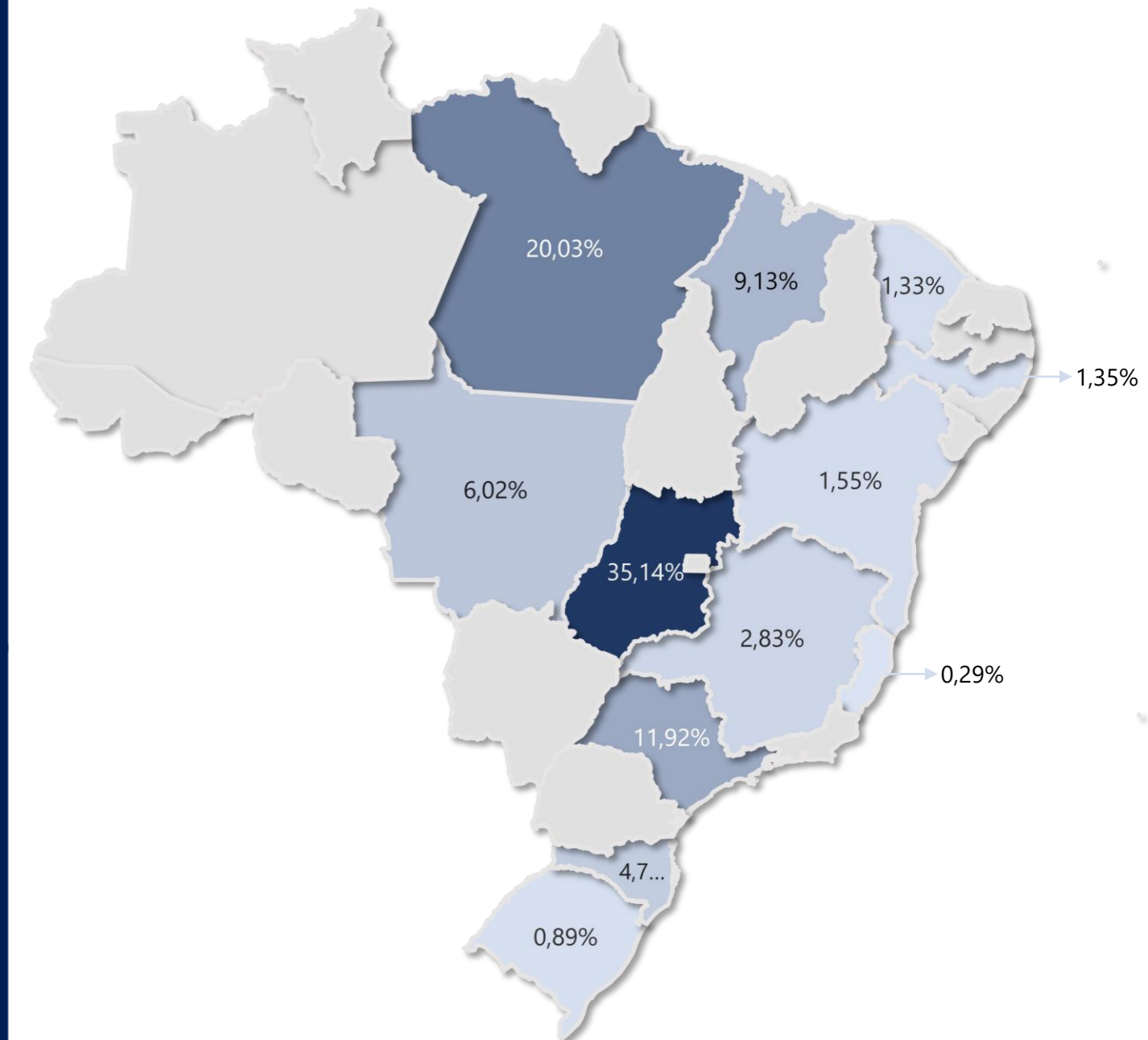
2

FIIs: 1  
Ações: 1

### Distribuição do PL por Classe de Ativos



### Diversificação Geográfica (% do PL)







TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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

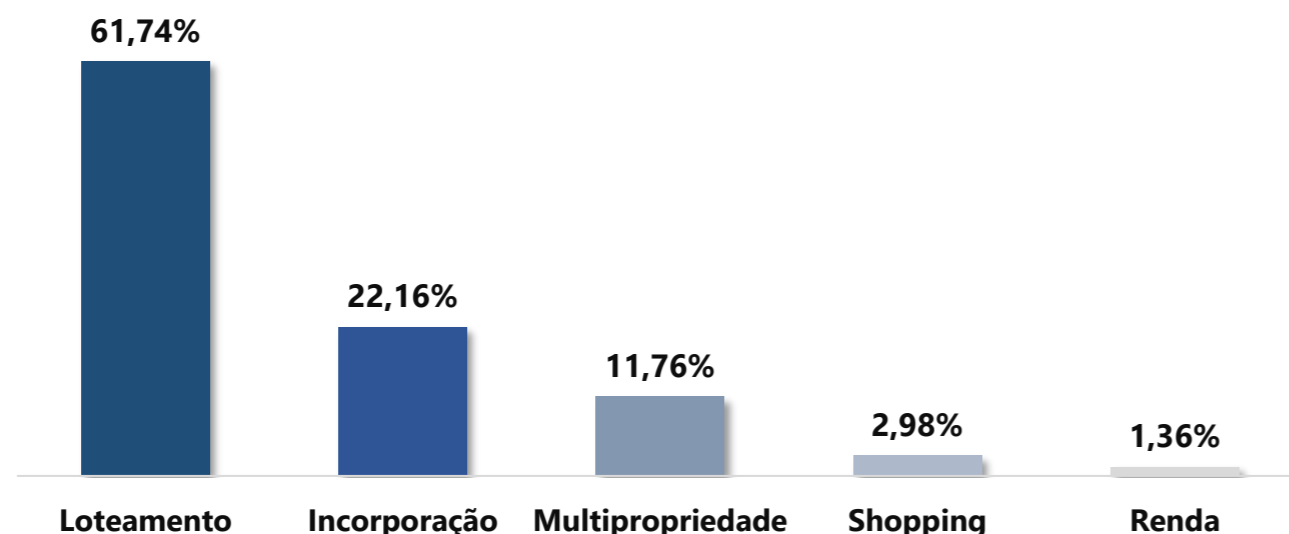
RELATÓRIO GERENCIAL  
JANEIRO/2024

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

Os 159 ativos de *equity* são divididos em 115 loteamentos, 38 incorporações, 4 multipropriedades, 1 shopping e 1 imóvel para renda. Os empreendimentos estão localizados em 21 estados e possuem valor contábil somado de R\$ 1,57 BI.

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



## Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

16,91%  
+ Inflação

Obras

84%

Vendas

69%

VP da carteira  
vendida a receber  
(R\$ bilhões)

2,29

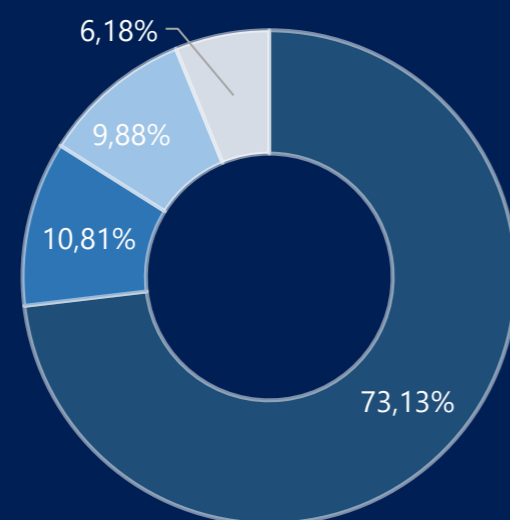
VGV Estoque  
+ Landbank  
(R\$ bilhões)\*

4,48

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,32%	17,04%	1.743.940.312	95%	79%
Incorporação	1,17%	14,93%	256.823.499	65%	51%
Multipropriedade	1,53%	19,95%	238.624.224	60%	67%
Shopping	1,19%	15,25%	24.615.256	100%	n/a

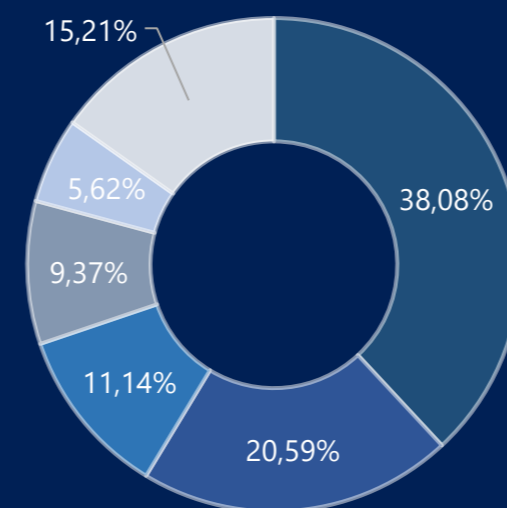
Distribuição da carteira de *Equity*

### Segmentação da Estratégia de Loteamento



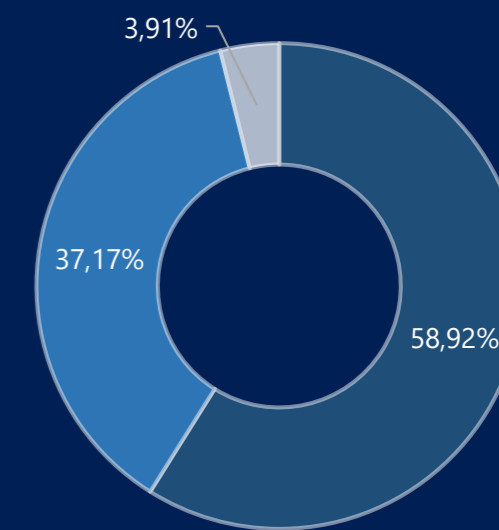
■ Loteamento Aberto ■ Cipasa ■ Condomínio Fechado ■ Nova Colorado

### Por Estado



■ GO ■ PA ■ MA ■ SP ■ MT ■ OUTROS

### Por Fase



■ Lançados em Desenvolvimento ■ Lançados Entregues ■ Landbank



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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

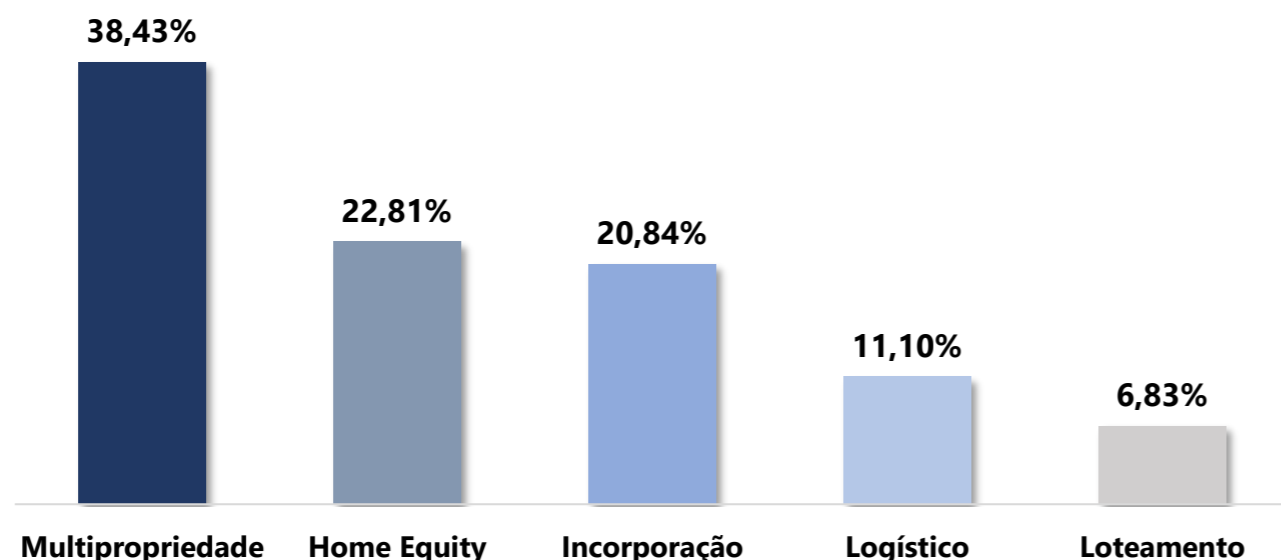
GLOSSÁRIO

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 18 operações de crédito.

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



## Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

### Taxa Real Média de Juros

11,50% a.a.  
+ inflação

### Razão de Fluxo Mensal

169%

### Razão de Saldo Devedor

184%

### LTV

53%

### Duration (anos)

2,91

### Obras

73%

### Vendas

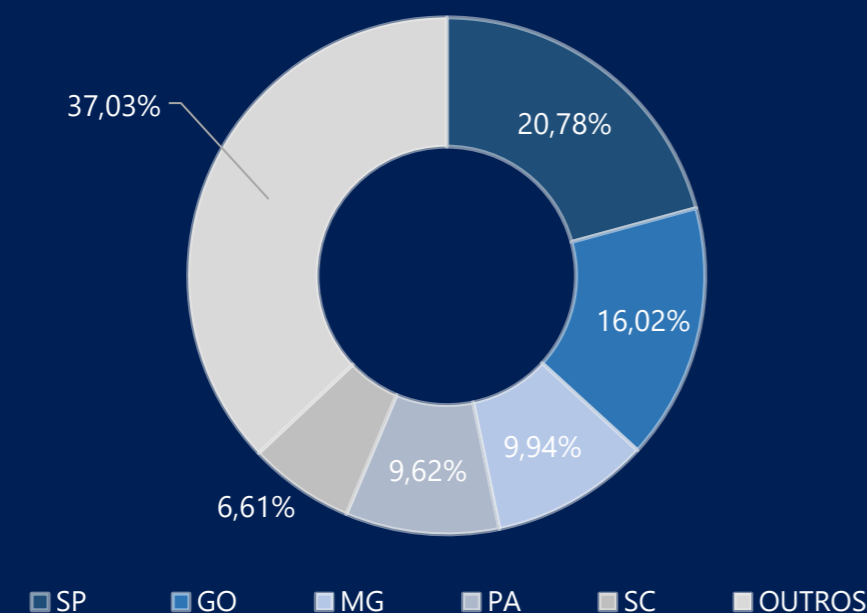
70%

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

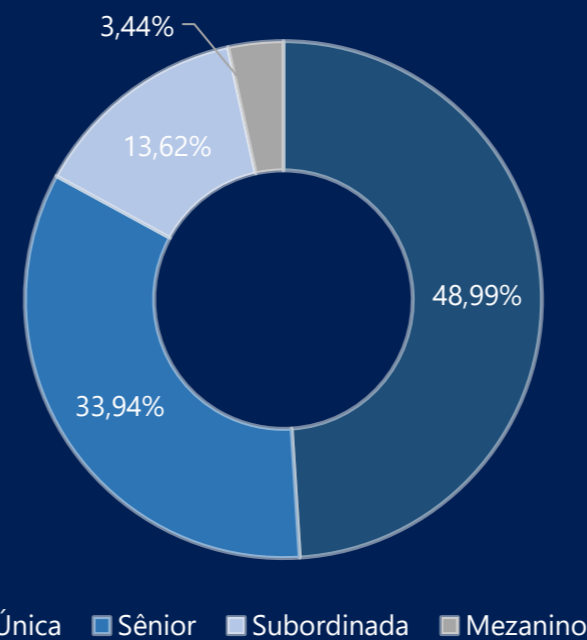
<sup>1</sup>Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

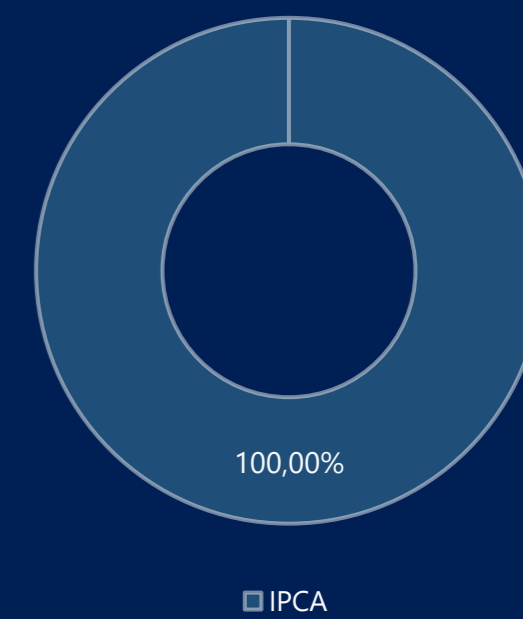
#### Por Localização



#### Por Classe



#### Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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	1,74%	40.751.776	198%	135%	63%	3,41	48%	73%
2	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,62%	37.989.722	n/a	n/a	44%	3,29	n/a	n/a
3	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,93%	21.774.747	108%	177%	94%	3,58	n/a	100%
4	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,83%	19.500.437	n/a	150%	28%	2,73	75%	54%
5	Salinas	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,81%	18.868.735	n/a	197%	50%	1,72	82%	100%
6	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,51%	11.903.657	216%	418%	23%	1,63	91%	100%
7	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,41%	9.639.029	123%	268%	38%	3,97	99%	100%
8	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,34%	7.853.580	n/a	113%	54%	0,94	55%	77%
9	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,29%	6.879.519	n/a	149%	68%	2,86	82%	80%
10	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,29%	6.744.017	n/a	n/a	44%	3,18	n/a	n/a
11	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,16%	3.847.435	n/a	n/a	n/a	2,01	97%	100%
12	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,11%	2.675.472	n/a	133%	71%	2,72	83%	53%
13	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,10%	2.306.110	n/a	228%	27%	0,95	55%	77%
14	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,10%	2.233.474	175%	145%	43%	4,86	87%	94%
15	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,05%	1.069.878	n/a	151%	61%	1,84	45%	46%
16	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,03%	621.557	135%	134%	51%	4,22	84%	100%
17	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,03%	591.304	n/a	156%	60%	3,38	80%	47%
		Total	-	-	-	-	11,51%	-	8,34%	195.250.447	169%	184%	53%	2,91	70%	73%

## 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
18	Grupo Cem	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,04%	894.079	172%	181%	48%	2,57	96%	100%
		Total	-	-	-	-	7,50%	-	0,04%	894.079	172%	181%	48%	2,57	96%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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
19	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	5,02%	1,29%	99%	98%
20	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	3,68%	1,70%	86%	100%
21	Residencial Setor Solange	Trindade	GO	3,58%	0,85%	46%	94%
22	Residencial Cidade Nova I	Davinópolis	MA	2,93%	1,04%	87%	100%
23	Residencial Cidade Nova II	Davinópolis	MA	2,40%	0,99%	70%	100%
24	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,23%	1,52%	96%	100%
25	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	2,18%	0,75%	66%	70%
26	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	1,21%	1,32%	71%	100%
27	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Parauapebas	PA	1,14%	2,59%	72%	100%
28	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,11%	1,03%	80%	93%
29	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,04%	0,78%	29%	61%
30	Residencial Benjamin	Hidrolândia	GO	0,97%	1,05%	94%	88%
31	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	0,90%	1,54%	99%	100%
32	Residencial Jardim Scala	Trindade	GO	0,83%	0,71%	93%	100%
33	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis	PA	0,80%	1,84%	92%	100%
34	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,69%	0,98%	54%	47%
35	Residencial Laguna	Trindade	GO	0,64%	1,32%	93%	100%
36	Vila Carnaúba	Cruz	CE	0,64%	1,34%	39%	87%
37	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,61%	1,38%	51%	100%
38	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande	PB	0,60%	1,36%	75%	100%
39	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,60%	0,92%	73%	95%
40	Parque 47	Araguaína	TO	0,55%	1,41%	27%	45%
41	Residencial Masterville Juína	Juína	MT	0,52%	1,01%	71%	100%
42	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,47%	1,08%	43%	80%
43	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,44%	0,97%	82%	100%
44	Residencial Maria Madalena	Turvânia	GO	0,43%	1,69%	99%	100%
45	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande	PB	0,43%	1,56%	52%	63%
46	Guaya	Lorena	SP	0,34%	0,84%	13%	25%
47	Residencial Valle do Açaí	Açailândia	MA	0,31%	1,41%	80%	100%
48	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,30%	1,79%	30%	89%
49	Residencial Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,27%	1,00%	76%	100%
50	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,27%	1,14%	23%	42%
51	Alvo	Pulverizado	Pulverizado	0,10%	0,70%	100%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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  
JANEIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

52	Residencial Nova Canaã	Trindade	GO	0,08%	1,06%	50%	100%
53	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão	GO	0,07%	0,88%	87%	100%
54	Land Petrolina	Petrolina	PE	0,03%	0,58%	0%	0%
55	Portal do Sol	Goiânia	GO	0,00%	2,29%	83%	100%

## EQUITY LOTEAMENTO – CIPASA

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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  
JANEIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

## EQUITY LOTEAMENTO - NOVA COLORADO

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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
122	Gran Life	Anápolis	GO	2,43%	1,12%	63%	81%
123	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	1,76%	1,87%	17%	44%
124	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,08%	0,59%	31%	86%
125	Alameda Franca	São Paulo	SP	1,00%	0,86%	0%	47%
126	Life In	Goiânia	GO	0,85%	0,60%	33%	93%
127	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,77%	1,01%	52%	48%
128	Parque dos Ingleses Liverpool	Sorocaba	SP	0,76%	0,89%	68%	47%
129	Max Buriti	Goiânia	GO	0,75%	0,64%	51%	63%
130	Tempus	Goiânia	GO	0,73%	1,38%	53%	62%
131	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	0,71%	1,70%	79%	44%
132	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,55%	1,00%	61%	81%
133	Talk Marista	Goiânia	GO	0,47%	1,31%	77%	100%
134	Folks	São Paulo	SP	0,46%	0,34%	5%	56%
135	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,39%	1,11%	84%	97%
136	B. Great	Goiânia	GO	0,34%	0,48%	47%	40%
137	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,33%	0,81%	98%	27%
138	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,31%	1,07%	55%	84%
139	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,28%	1,74%	72%	53%
140	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,25%	0,78%	77%	80%
141	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,24%	2,78%	91%	100%
142	Max Ipê	Goiânia	GO	0,23%	1,35%	27%	0%
143	Le Jardã	Goiânia	GO	0,21%	1,05%	29%	17%
144	Linea	Goiânia	GO	0,20%	0,68%	35%	55%
145	Art Haus	Goiânia	GO	0,18%	1,31%	93%	26%
146	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,17%	1,60%	78%	100%
147	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,16%	2,38%	83%	16%
148	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,11%	1,20%	59%	22%
149	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,10%	1,21%	99%	18%
150	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,07%	0,39%	100%	100%
151	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,04%	1,17%	36%	24%
152	Harmonia	São Paulo	SP	0,02%	1,66%	84%	100%
153	Autem	São Paulo	SP	0,02%	1,98%	100%	100%
154	Nord	São Paulo	SP	0,01%	1,27%	78%	100%
155	Pod	São Paulo	SP	0,01%	1,33%	95%	100%
156	Ventura	São Paulo	SP	0,00%	1,25%	97%	100%

**TGAR11****INFORMAÇÕES GERAIS****HIGHLIGHTS****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
157	Aqualand	Salinópolis	PA	11,81%	1,77%	67%	64%

**EQUITY – LANDBANK**

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

**EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA**

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	Cap Rate	Ocupação física	Vacância financeira	Índice de reajuste	Início do contrato	Prazo de contrato	ABL
176	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
177	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	2,31%	1,19%	93%	100%

**ATIVOS DE BOLSA**

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024


## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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


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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

### Massangano



### Descrição

Segmento: Loteamento  
Localização: Petrolina (PE)  
Vencimento: 20/12/2034  
Série: 4ª (Única)  
IF: 22L0344564

### Garantias

Aval  
Cessão fiduciária de direitos creditórios  
alienação fiduciária de Imóvel  
alienação fiduciária de Quotas  
Fundo de Reserva  
Fundo de Despesas  
Fundo de Obras

### Solar Pedra



### Descrição

Segmento: Multipropriedade  
Localização: Penha (SC)  
Vencimento: 20/05/2028  
Série: 551ª e 553ª (Sênior)  
IF: 21I0142394 / 21I0142406

### Garantias

Coobrigação  
Fiança  
Fundo de Reserva  
Alienação Fiduciária de Ações  
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

## Pérola do Tapajós



### Descrição

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

## Residencial Cidade Nova II



### Descrição

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

## Residencial Jardim do Éden



### Descrição

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

## Residencial Jardim Europa



### Descrição

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

## Parque Benjamim



### Descrição

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

## Residencial Morro dos Ventos



### Descrição

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

## Residencial Laguna



### Descrição

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

## Cidade Viva Campo Verde



### Descrição

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

## Esmeralda do Tapajós



### Descrição

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

## Residencial Cidade Nova I



### Descrição

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

## Cidade Viva São Domingos



### Descrição

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

## Loteamento Bandeirantes



### Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

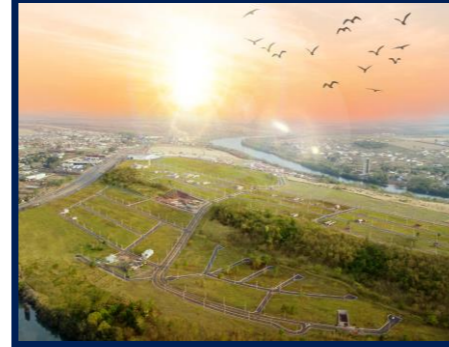
### Park Jardins



#### Descrição

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

### Jardim dos Ipês



#### Descrição

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

### Residencial Jardim Scala



#### Descrição

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

### Jardim Tropical



#### Descrição

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

### Valle do Açaí



#### Descrição

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

### Jardim Walnyza



#### Descrição

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

### Residencial Masterville I



#### Descrição

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

### Vila Aurora



#### Descrição

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

### Parque da Mata



#### Descrição

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

### Residencial Monte Carmelo



#### Descrição

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

### Várzea Grande II



#### Descrição

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

### Petrolina



#### Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Jardim dos Pássaros



#### Descrição

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

### Quinta da Boa Vista



#### Descrição

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

### Park Bahia



#### Descrição

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

### Parque Ecológico Nunes Neto



#### Descrição

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

### Parque 47



#### Descrição

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

### Residencial Setor Solange



#### Descrição

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

### Portal do Lago I e II



#### Descrição

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

### Residencial Nova Canaã



#### Descrição

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

### Jardim Maria Madalena



#### Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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](#)

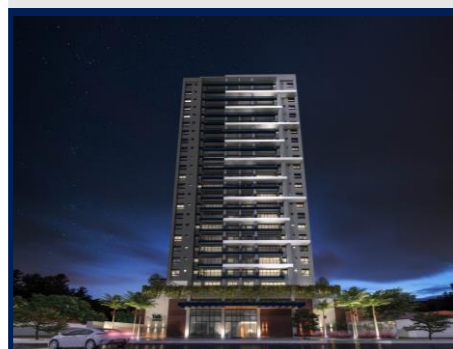
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JANEIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Talk Marista



### Descrição

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

## Pod



### Descrição

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

## B. Great



### Descrição

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

## Horizonte Flamboyant



### Descrição

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

## Parque dos Ingleses Londres



### Descrição

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

## Max Serra Dourada



### Descrição

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

## Duo Sky Garden



### Descrição

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

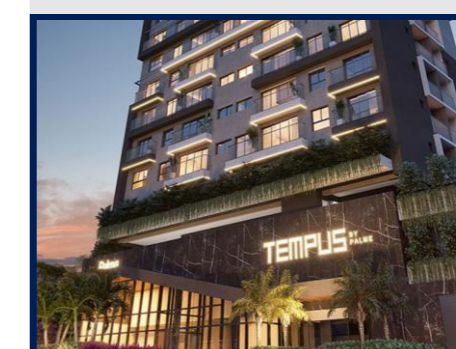
## Parque dos Ingleses Liverpool



### Descrição

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

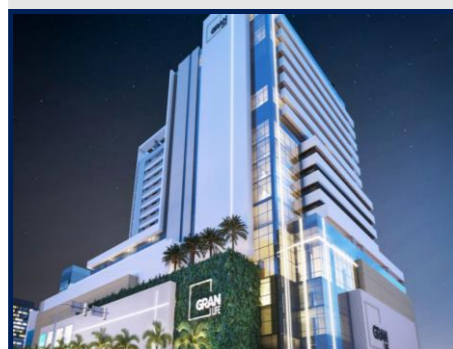
## Tempus



### Descrição

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

## Gran Life



### Descrição

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

## Soho Bueno



### Descrição

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

## Wish Morumbi



### Descrição

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

### Jardim Gramado



#### Descrição

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

### Wish Park Faber



#### Descrição

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

### Vitta Novo Mundo



#### Descrição

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

### Liv Urban Marista



#### Descrição

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

### Orby Flamboyant



#### Descrição

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

### Folks



#### Descrição

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

### Natto Bueno Design



#### Descrição

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

### Le Jardã



#### Descrição

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

### Jardim Roma



#### Descrição

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

### Link Clube House



#### Descrição

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

### Nord



#### Descrição

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

### Life In



#### Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Chanés



### Descrição

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

## Aura Resort Residence



### Descrição

VGv: R\$ 78,28 milhões  
Localização: Chapecó (SC)  
Quant. de unidades: 132  
Área vendável: 13.970m<sup>2</sup>

## Galery Residence



### Descrição

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

## Braviello



### Descrição

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

## Ventura



### Descrição

VGv: R\$ 169,68 milhões  
Localização: Pinheiros (SP)  
Quant. de unidades: 193  
Área vendável: 10.939 m<sup>2</sup>

## Harmonia



### Descrição

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

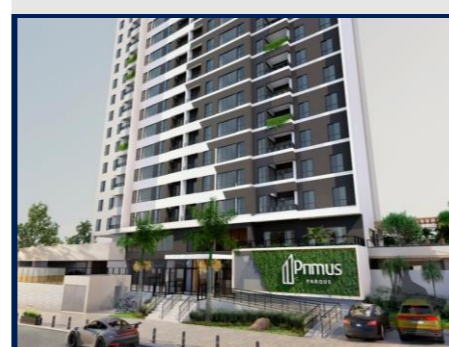
## Autem



### Descrição

VGv: R\$ 145,30 milhões  
Localização: Jardins (SP)  
Quant. de unidades: 41  
Área vendável: 2.689 m<sup>2</sup>

## Art Haus



### Descrição

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

## Max Buriti



### Descrição

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

## Max Cidade



### Descrição

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

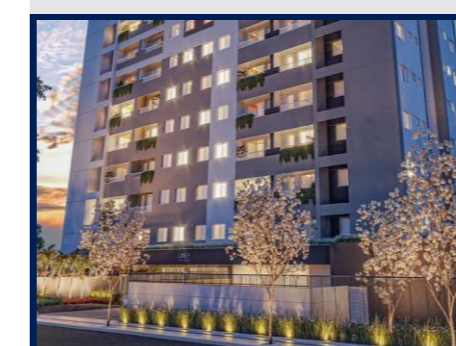
## Alameda Franca



### Descrição

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

## Linea



### Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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<sup>2</sup>

### IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center

Descrição



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Tese de Investimento

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

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

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

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

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

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes *players*, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. 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 majoritariamente performados, ou seja, 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 (consulte "PoC" na seção "Glossário").

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

### Incorporação

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

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

### Multipropriedade

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

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

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

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

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

### Shopping Center

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

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

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

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

### Imóveis para Renda

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro possuam carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, fazendo com que a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito seja reduzida. Da mesma forma que os ativos de *equity*, o TGAR11 também possui em sua carteira operações de crédito lastreadas em empreendimentos imobiliários de diversas tipologias, como loteamentos, incorporações residenciais, multipropriedades, logístico e corporativo, sendo este último mais comum às alocações táticas. No que tange às fases do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas.

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 apresentam 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. Com isso, dado o ingresso dos recursos da 11ª Oferta no caixa, a Gestão julgou como eficiente a montagem da uma carteira tática de crédito imobiliário, que

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

HIGHLIGHTS

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

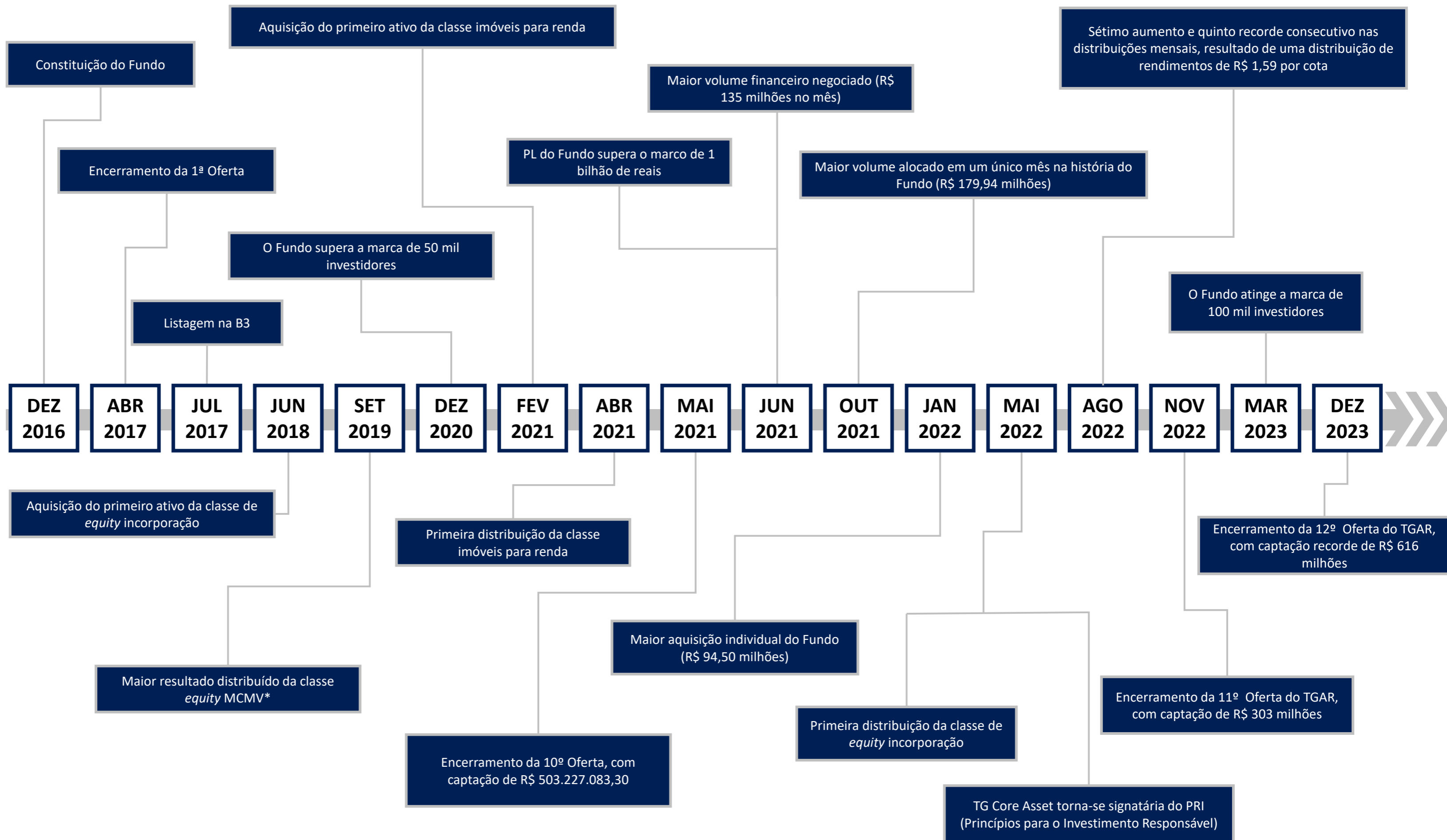
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
JANEIRO/2024

# HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

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  
JANEIRO/2024

# ESG

Em 2023, a Trinus.Co, holding da gestora de recursos TG Core Asset, continua realizando ações que fortalecem o compromisso com os princípios ambientais, sociais e de governança:

- Lançamento do programa Trinus Baby, dedicado a proporcionar **acolhimento e suporte para mães e pais**, principalmente no retorno da licença maternidade/paternidade.



Set



- Foi realizado o **Censo de Diversidade** com o intuito de mapear o contexto de diversidade e propor ações assertivas e aderentes à realidade da companhia.

- Aconteceu o Imersão 2023, principal evento de **alinhamento estratégico** sobre cultura, pessoas e competências.

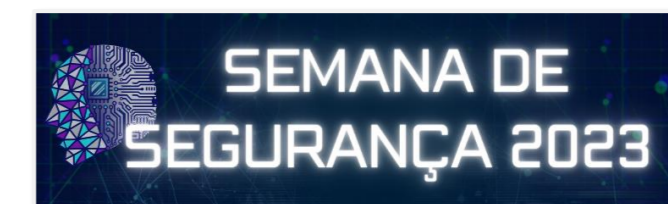


Out

- **50 colaboradores voluntários** dedicaram 2 dias à construção de **4 moradias de emergência**, em uma iniciativa voltada para a melhoria da qualidade de vida das famílias residentes de uma comunidade localizada na região metropolitana de Goiânia (GO). A ação foi realizada em parceria com a **ONG Teto Brasil** e com a **Louly Caixe**.



- Foi realizada a **Semana da Segurança da Informação** para os colaboradores internos. A ação contou com diversos temas como fraudes digitais, inteligência artificial, engenharia social, entre outros.



Nov



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## ESG

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

Enquanto gestora independente de fundos com capital de terceiros, a TG Core acredita que a integração do tema ESG é uma abordagem que promove a resiliência e o desempenho sustentável do portfólio. Além disso, contribui para a melhoria das taxas de risco e retorno para os cotistas, representando uma ferramenta altamente 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 esta jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar ativamente os stakeholders que integram o ciclo de desenvolvimento imobiliário.

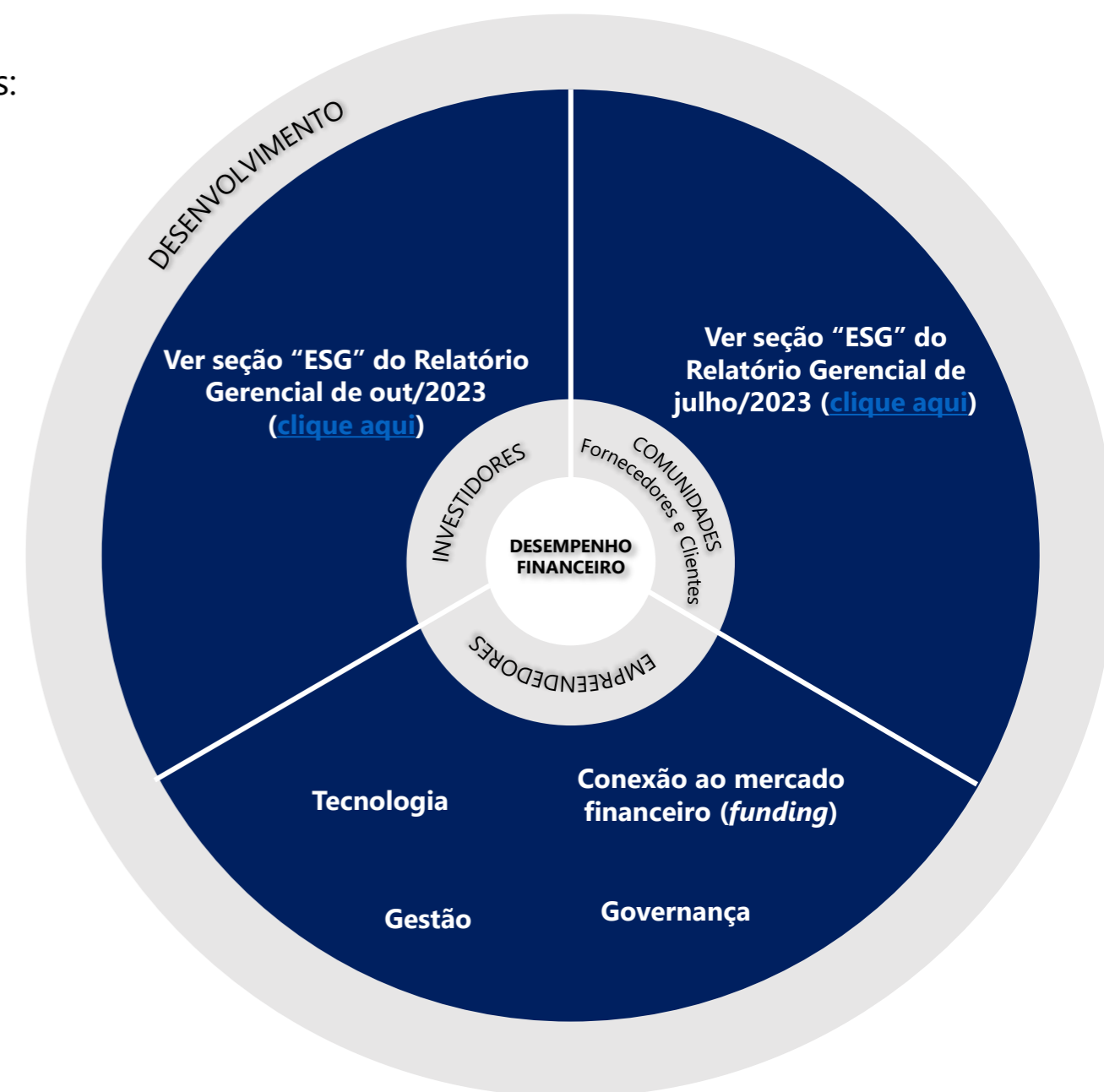
Dentro dessa cadeia de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

- Investidores
- Comunidades (Fornecedores e Clientes)
- Empreendedores Regionais

Este relatório se concentrará nos empreendedores regionais, *stakeholders* que desempenham um papel crucial no êxito dos empreendimentos, tendo em vista que desenvolver empreendimentos imobiliários em todas as regiões de um país continental como o Brasil, conforme a tese de investimento do FII TG Ativo Real, demanda parcerias com empreendedores locais, exímios conhecedores das particularidades de suas regiões de atuação.

No segundo semestre de 2023, foi conduzida uma pesquisa abrangente a fim de compreender o perfil dos parceiros de *equity* imobiliário dos fundos geridos pela TG Core. Dos aspectos analisados, destacam-se:

1. Local de atuação;
2. Drivers de comportamento.





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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](#)

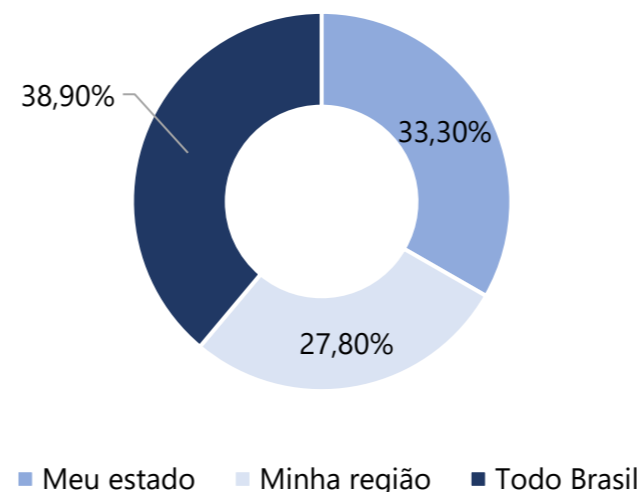
[GLOSSÁRIO](#)

# ESG

## 1. Local de atuação

- Um terço dos empreendedores parceiros das participações societárias (ou "dos equities") investidos pela Gestora concentram suas atividades exclusivamente em seus estados de origem ou residência;
- Quase um terço atua em toda a sua região;
- Cerca de 39% abrangem o mercado nacional.

### Local de atuação



*"O que me move é fazer inovação nos empreendimentos, trazer uma moradia melhor para as pessoas, um lar melhor, uma habitação, um comércio, um teto mais sustentável e eficiente, com qualidades que o mercado ainda não viu."*

*Empreendedor parceiro em resposta à pesquisa realizada em agosto/2023.*

## 2. Drivers de comportamento

Levantou-se os seus principais *drivers* de comportamento, ou seja, fatores, motivações ou influências que impulsionam ou moldam o modo como agem, tomam decisões ou conduzem suas ações. Os 7 *drivers* encontrados foram:

- Influência:** capacidade do empreendedor conseguir influenciar o mercado imobiliário e a relação com sócios;
- Apetite de crescimento:** garra do empreendedor de buscar a melhoria contínua para fortalecer seus processos internos, a fim de expandir seus negócios;
- Resiliência:** a capacidade do empreendedor de superar adversidades, e adaptar-se a mudanças e ajustar suas estratégias conforme necessário;
- Generosidade:** capacidade do empreendedor de auxiliar e ajudar os parceiros em sociedade, buscando a compreensão em conjunto, a fim de melhorar os processos;
- Maturidade:** nível de desenvolvimento e competência alcançados pelo empreendedor. Reflete a capacidade do empreendedor de tomar decisões assertivas, gerenciar riscos, enfrentar desafios e alcançar sucesso nos negócios imobiliários;
- Conservadorismo:** característica de ser mais cauteloso e analítico, costuma ser mais criterioso com os riscos assumidos em seus empreendimentos imobiliários;
- Bem-estar social:** além dos interesses puramente relacionados ao negócio, o empreendedor também percebe valor no desenvolvimento urbano de certas regiões, trazendo um apelo social.

Os resultados revelam uma riqueza no perfil de comportamento dos sócios empreendedores, proporcionando uma visão abrangente das forças que orientam suas ações. A notável influência, apetite de crescimento e maturidade evidenciam uma busca constante por excelência e melhoria contínua e demonstram a capacidade do empreendedor de tomar decisões informadas e gerenciar riscos. A resiliência destaca-se como uma característica fundamental, refletindo a capacidade dos empreendedores de se adaptarem a desafios e mudanças, aspecto fundamental no cenário dinâmico do setor imobiliário. A generosidade e a busca pelo bem-estar social revelam uma consciência mais ampla, para além dos interesses comerciais, trazendo uma abordagem mais holística para os empreendimentos.

Notavelmente, esses resultados estão alinhados com princípios ESG, indicando que os empreendedores valorizam não apenas o sucesso comercial, mas também a responsabilidade socioambiental.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

ESG

A Trinus, comprometida com a constante melhoria da relação com o empreendedor, tem implementado uma série de iniciativas centradas na integração de tecnologias, que visam otimizar a experiência do parceiro empreendedor em todas as fases do ciclo do desenvolvimento imobiliário:

- ❑ Evolução do Portal do Empreendedor para o conceito de Plataforma *Software as a Service* (SaaS) com a digitalização de todos os serviços em uma ótima experiência com troca de dados e componentes entre os módulos da plataforma;
- ❑ Criação da Central de Atendimento B2B, um *omnichannel* centralizador de demandas dos empreendedores parceiros com objetivo de redução de tempo de resposta, assertividade nas soluções e clareza de status de serviços. O projeto vem superando expectativas e é um ganha-ganha para todos pela agilidade na execução de serviços que ajudam os empreendimentos a prosperarem. Alguns números do projeto:

1000  
atendimentos

77 empresas  
usando a Central

86% de taxa de  
resolutividade  
no 1º contato

- ❑ Importação de dados automaticamente de diferentes ERPs\* dos parceiros, visando ter dados mais seguros, corretos e de forma mais rápida. Essa iniciativa busca impulsionar a eficiência, acelerar o processo e garantir a confiabilidade dos dados.

Dessa forma, a estrutura da holding se consolida cada vez mais como uma poderosa ferramenta de aproximação entre gestor e ativo investido, além de ser pilar fundamental para a construção de uma cultura de responsabilidade e transparência, visando maximizar os resultados e proteger os interesses dos investidores.



*“É um segmento [...] que cumpre uma função social... dá oportunidade de alguém comprar um imóvel regularizado com água, esgoto e infraestrutura.”*

*Empreendedor parceiro em resposta à pesquisa realizada em agosto/2023.*

\* ERP é um sistema de gestão empresarial que integra diversos departamentos e funções de uma organização como finanças, contabilidade, recursos humanos, cadeia de suprimentos, manufatura, compras, entre outros.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/2024

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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  
JANEIRO/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](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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](#)

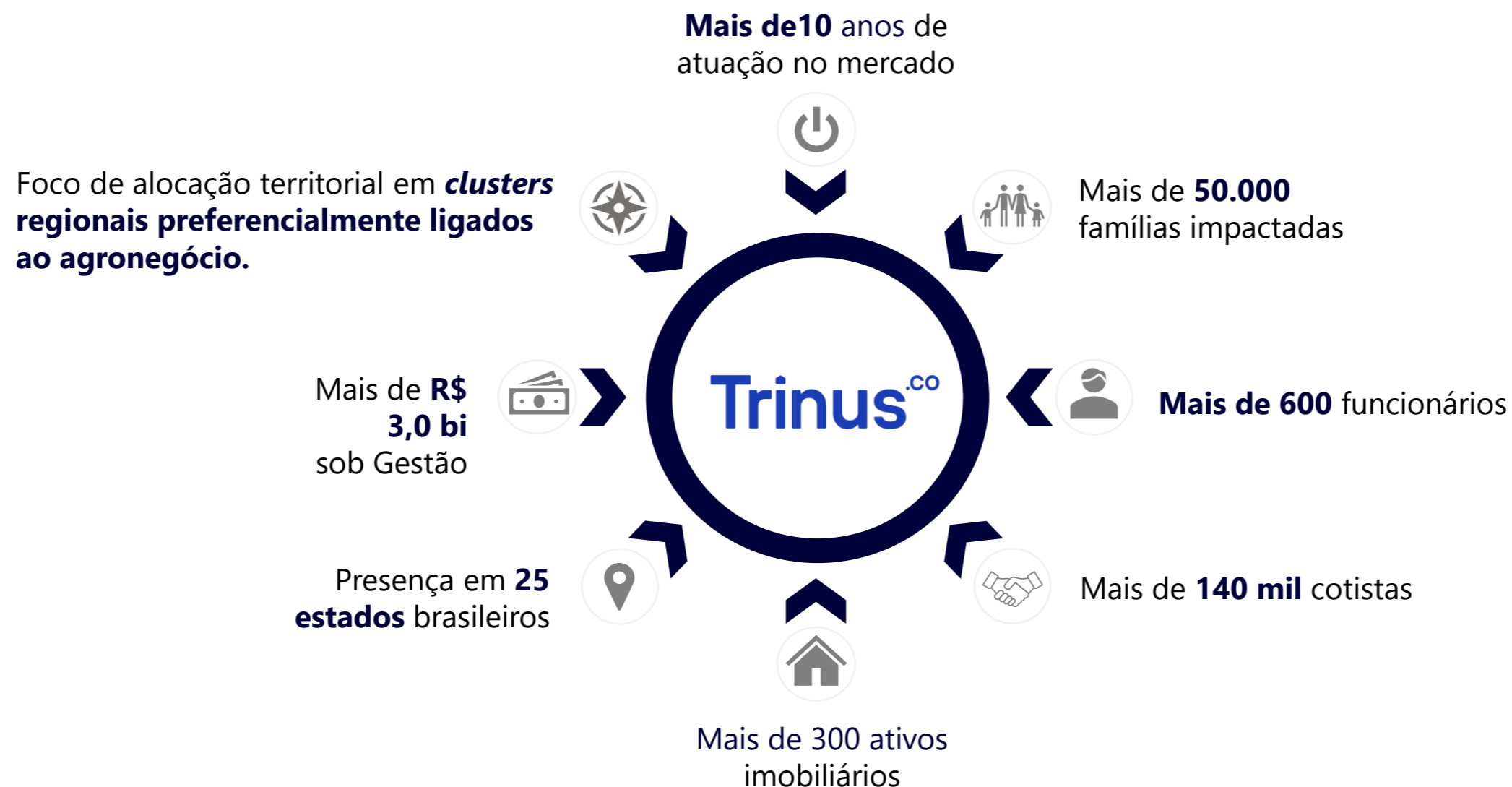
RELATÓRIO GERENCIAL  
JANEIRO/2024

## QUEM SOMOS

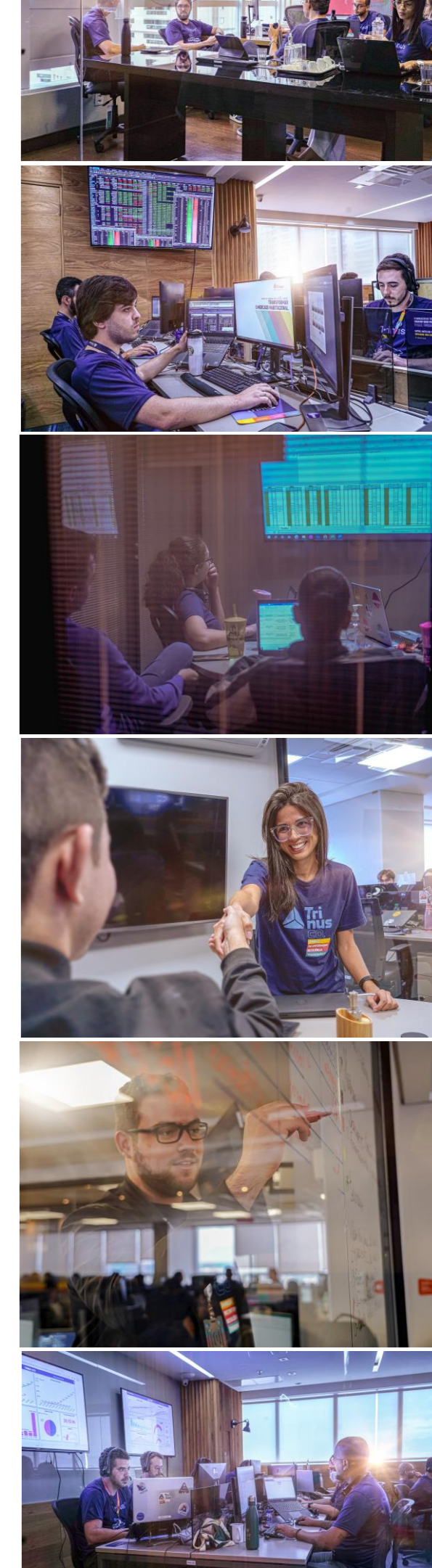
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[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\$ 45 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\$ 147 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\$ 104 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

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.	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.	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.
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.	PL:	Patrimônio Líquido.
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)	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , método contábil para o reconhecimento de receitas 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:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	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 caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento de <i>equity</i> (conforme acima definido), cuja tipologia é caracterizada pela comercialização de frações de unidades imobiliárias, de modo que o tempo de uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Inegibilidade:	Contratos que estão a mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	Triângulo Mineiro:	Composto por 35 municípios, sendo uma das dez regiões do estado de Minas Gerais. É dividido em sete microrregiões: Araxá, Frutal, Ituiutaba, Patos de Minas, Patrocínio, Uberaba e Uberlândia.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGL:	Valor Geral de Locação.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Valor Presente	Somatório do fluxo de caixa futuro de um dado investimento, descontado pelo custo de oportunidade do capital do investidor (Fundo). A determinação do custo de oportunidade do capital do Fundo, representado por uma taxa, pode ser majorado ou minorado a depender de critérios qualitativos identificados pelo Gestor para cada operação, com base em sua expertise.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	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%.
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.	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 credores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.	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.
MoU	Sigla em inglês para Memorandum of Understanding. É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.		

## DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





# TGAR11

## SÃO PAULO

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

## GOIÂNIA

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

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

[somostrinus](#)

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

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

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