

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

DEZEMBRO - 2024



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração¹ | Gestão²: 0,22% a.a. | 1,28% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

¹Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

²A taxa de gestão não é cobrada sobre a parcela do patrimônio investida em ativos não imobiliários utilizados como instrumentos de liquidez imediata.

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

HIGHLIGHTS DE 2024 – BIG NUMBERS



+10.000
unidades imobiliárias vendidas



+R\$ 1,10
bilhão de VGV vendido



R\$ 2,35
bilhões de carteira vendida
a receber %TGAR*



40
novos ativos



13,71%
de *dividend yield*



R\$ 14,88
de rendimento por cota



+R\$ 300
milhões de resultado
distribuído



+28.000
novos investidores



+R\$ 2,00
bilhões de volume negociado



R\$ 8,51
milhões de média de
negociação diária



7º
fundo mais negociado da bolsa

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

RESUMO DO MÊS

Resultados de Dezembro

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,10 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,25%, ou, em termos anualizados, de 16,02%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 14,88 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 13,71%.

As principais movimentações de dezembro ocorreram na carteira de crédito, com a aquisição de 3 operações totalizando R\$ 6,63 milhões e a venda de 3 operações somando R\$ 43,76 milhões. Para mais detalhes, consulte a seção "Monitoramento de Ativos".

Reavaliação de Ativos

No mês de dezembro, as investidas do Fundo foram remarcadas pelo método de equivalência patrimonial, conforme as normas contábeis vigentes, e o imóvel destinado à geração de renda, classe que, no momento, possui exclusivamente o Garavelo Center, foi avaliado com base em laudos técnicos elaborados por empresas independentes. Esses procedimentos resultaram em um valor 7,88% superior ao valor contábil dos referidos ativos, representando uma variação positiva de 5,88% no valor do patrimônio líquido do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

Importante lembrar que os títulos e valores mobiliários, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e ações de empresas do setor imobiliário listadas na B3, são precificados diariamente com base nas suas respectivas cotações no mercado secundário, ou, no caso dos CRIs que não possuem negociação, com base no movimento dos juros da NTN-B com vencimento mais próximo à

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,10

Dividend Yield (DY) | mês

1,25%

DY mês anualizado 16,02%

DY | últimos 12 meses

13,71%

Valor de Mercado (R\$)

2,08 BI

Cota de fechamento: R\$ 88,29

Patrimônio Líquido (R\$)

2,71 BI

Cota patrimonial: R\$ 115,15

Quantidade de Ativos

218

20 estados e 111 municípios

Número de Cotistas

166.680

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

9,54 MI

Retorno Total no Mês*

-8,50%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

RESUMO DO MÊS

duration do CRI. Detalhes adicionais sobre a metodologia empregada estão disponíveis no apêndice metodológico do Release de Resultados ([clique aqui para acessar](#)).

Como resultado dessa reavaliação, a cota patrimonial do TG Ativo Real passou de R\$ 109,88 no fechamento de novembro para R\$ 115,15 ao final de dezembro.

Taxa de Performance

No exercício de 2024, não haverá taxa de performance.

Alterações na Classificação dos FIs

A partir de dezembro de 2024, entrou em vigor a nova classificação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIs) definida pela Anbima. Os FIs agora são classificados em três categorias principais: Tijolo, Papel e Multiestratégia.

Além disso, o tipo de gestão também sofreu alteração em sua nomenclatura, que passa a ser Definida (equivalente à gestão passiva) ou Ativa.

No caso do TGAR, o Fundo passará a ser classificado como "Multiestratégia" por não possuir em seu regulamento qualquer concentração especificada em imóveis ou em títulos e valores mobiliários, e manterá o tipo de gestão como "Ativa". Importante ressaltar que nada muda na estratégia de investimento do Fundo.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

No relatório gerencial de novembro antecipamos alguns eventos relevantes que ocorreram em dezembro. Com isso, neste mês iniciaremos o texto com algumas atualizações do cenário macroeconômico após tais acontecimentos e, em seguida, faremos uma retrospectiva do ano de 2024.

A economia brasileira enfrenta um cenário de incertezas, marcado por perspectivas de desaceleração da atividade econômica, aceleração da inflação e manutenção de juros elevados. A combinação de: (i) elevação dos gastos públicos persistentemente acima do crescimento do PIB e da arrecadação; (ii) ausência de reformas estruturais; e (iii) um governo que tem se mostrado pouco comprometido com a sustentabilidade das contas públicas, torna ainda mais desafiadora a tarefa do Banco Central de ancoragem de expectativas e controle da inflação.

Nesse contexto, 2025 promete ser particularmente desafiador para o setor imobiliário, cujos ciclos estão intimamente ligados aos movimentos da economia.

Com a retomada do ciclo de aperto monetário iniciada novamente em setembro de 2024, é esperado que o primeiro semestre de 2025 seja caracterizado pelo ápice desse movimento, com a Selic atingindo 15,00% ao ano.

O mercado de crédito imobiliário também passou por mudanças no final de 2024. A Caixa Econômica Federal, responsável por cerca de 67% do financiamento habitacional no país, elevou suas taxas de financiamento para 11,50% ao ano. Além disso, a Caixa implementou novas restrições ao percentual financiável, impactando ainda mais o acesso ao crédito. Com o crédito mais restritivo, a Gestão acompanha com cautela possíveis reflexos

nas vendas e nos desligamentos bancários de unidades imobiliárias, com especial ao segmento de incorporação vertical residencial que costuma ser mais sensível a esse cenário.

Em 2024, a inflação oficial do Brasil medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) encerrou o ano em 4,83%, ultrapassando o limite superior do intervalo de tolerância de 4,50%. De acordo com a carta aberta divulgada pelo Banco Central, os principais fatores que contribuíram para a inflação elevada foram: (i) o forte crescimento da atividade econômica; (ii) a desvalorização cambial; e (iii) eventos climáticos adversos. Entre os destaques de alta nos preços, os alimentos para consumo domiciliar registraram aumento nos últimos 12 meses de 8,22%, com elevações expressivas em itens como carnes (+20,84%), leites (+10,37%), óleos (+18,72%), frutas (+12,12%) e café moído (+39,60%). Os combustíveis, incluindo gasolina e etanol, também pressionaram o índice com alta de 10,09%.

Dessa forma, a análise retrospectiva de 2024 permite compreender o contexto completo que influenciou o desempenho dos ativos de renda variável e do mercado imobiliário ao longo do ano. O IFIX iniciou o ano de 2024 em 3.314,09 pontos, com a taxa Selic em 11,25% a.a. e projeções de mercado apontando uma redução para 9,00% a.a. até o final do ano. Esse cenário trouxe expectativas de valorização para ativos de renda variável, impulsionados pela perspectiva de um custo de capital mais baixo, o que aumentaria a atratividade relativa desses investimentos em comparação aos ativos de renda fixa.

Com a possível queda da Selic, também se intensificou a expectativa de valorização dos fundos imobiliários, uma vez que a redução nos juros tende também a impulsionar a economia, gerando maior

demanda por imóveis comerciais (galpões logísticos, escritórios, shoppings, entre outros) e residenciais, devido à maior acessibilidade ao crédito. Esse movimento foi refletido no IFIX, que atingiu seu pico de 3.423,95 pontos em abril.

Entretanto, no segundo semestre, o cenário foi aos poucos se invertendo e sendo criado um ambiente de maior incerteza e volatilidade. Nesse período, as atenções foram cada vez mais se direcionando às discussões a respeito da condução da política fiscal e a preocupação com a sustentabilidade da dívida pública brasileira. Gradualmente, as expectativas de inflação se desancoraram, exigindo uma resposta mais contundente do Banco Central. Em setembro, um novo ciclo de aperto monetário foi iniciado, com uma elevação da Selic de 10,50% a.a. para 10,75% a.a. Desde então, o ciclo vem se acelerando e, em dezembro, a Selic foi elevada em 1,00 ponto percentual, para 12,25% a.a. No comunicado divulgado após essa reunião, o COPOM foi *hawkish* (rígido em seu compromisso em trazer a inflação para a meta), sinalizando pelo menos mais dois aumentos de mesma magnitude nas reuniões subsequentes.

Outro fator que contribuiu para o aumento da volatilidade foi o anúncio do tão aguardado pacote fiscal, que mostrou-se frágil, com poucas medidas estruturais e renúncias fiscais significativas, o que decepcionou o mercado. A percepção de falta de comprometimento com ajustes mais robustos gerou uma forte reação nos mercados de renda variável, elevou a volatilidade cambial e aumentou as perspectivas inflacionárias.

A Selic terminal projetada para 2024, inicialmente estimada em 9,00% a.a., se consolidou em 12,25% a.a., com previsão de atingir 15,00% a.a. em 2025. Diante desse cenário, o IFIX, após uma volatilidade



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

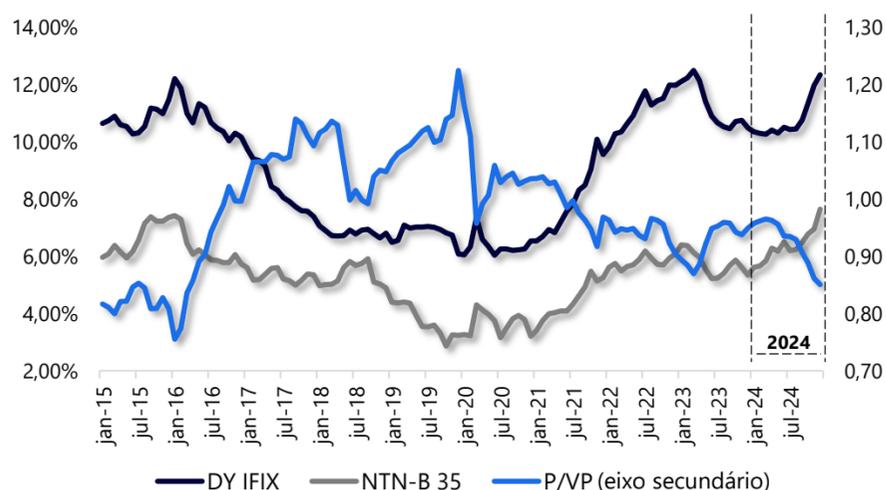
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

CARTA DO GESTOR

acima do normal em dezembro, encerrou o ano em 3.116,28 pontos, acumulando uma variação anual de -5,89%. O Ibovespa também registrou desempenho negativo, com uma queda anual de 10,36%. Já o dólar fechou o ano cotado a R\$ 6,18, registrando valorização de 27,34% frente ao real, mesmo com o Banco Central realizando vendas de montantes históricos por meio de leilões em dezembro.

Além da taxa Selic, um importante indicador na mensuração do “risco país” é a parte prefixada da NTN-B (título da dívida pública atualmente denominado como Tesouro IPCA+). A NTN-B com vencimento mais próximo de 10 anos (2035) é amplamente utilizada na precificação dos fundos imobiliários. Em geral, quando a taxa da NTN-B sobe, o *dividend yield* (DY) exigido pelos investidores de fundos imobiliários também aumenta, pressionando os preços para baixo e reduzindo a relação P/VP (preço/valor patrimonial), como ilustrado no gráfico abaixo.



Fonte: Economatica, elaboração TG Core Asset.

Os juros da NTN-B 2035 fecharam o ano em 7,65% a.a., um patamar extremamente elevado, visto pela última vez apenas no auge da incerteza política e econômica causada pelo momento anterior ao impeachment da ex-presidente Dilma, em meados

de 2016. Como resultado, o DY do IFIX atingiu níveis historicamente altos, refletindo descontos nos preços de fundos imobiliários poucas vezes vistos.

Comentários do Gestor

Neste relatório apresentaremos uma breve análise do portfólio do TGAR desde o final de 2022, destacando os impactos do cenário macroeconômico atual.

Considerando as obras do portfólio, os orçamentos apresentaram um aumento de 18,9% desde 2022. No mesmo período, os índices oficiais de inflação acumularam variações significativamente menores: 10,36% (IPCA), 3,61% (IGP-M) e 10,18% (INCC), que são as principais referências para o reajuste dos contratos de vendas já realizadas. Esse descasamento entre a alta dos custos de obra e os índices de inflação resultou na redução das margens dos empreendimentos, impactando especialmente aqueles com um alto volume vendido e com obras a executar.

A tipologia de incorporação, que é mais sensível ao cenário macroeconômico, sofreu uma queda de 5,6 pontos percentuais na margem líquida, passando de 17,9% em 2022 para 12,4% em 2024. Como consequência, o lucro esperado desses projetos foi reduzido em cerca de R\$ 70 milhões, de R\$ 391 milhões para R\$ 321 milhões.

Além disso, a velocidade de vendas dos projetos de incorporação sofreu retração no período, com a VSO (ver glossário) anual caindo de 32,7% em 2022 para 16,2% em 2024. Atrasos nos desligamentos bancários também prejudicaram a rentabilidade esperada dos projetos e postergaram o reconhecimento do lucro transitado em caixa, dado que grande parte do fluxo de caixa da Sociedade de Propósito Específico (SPE) desenvolvedora do

projeto ocorre no momento do desligamento bancário – etapa em que o comprador final migra seu financiamento da incorporadora para um banco, que então repassa o valor financiado à vista para a SPE, da qual o Fundo é sócio.

Fluxo de Caixa Modelo - Incorporação



Elaboração TG Core Asset.

Conforme exposto no gráfico acima, em períodos de desligamento bancário, o montante distribuível dessa classe de ativos se eleva.

O cenário atual de restrição ao crédito e aumento dos custos de financiamento intensificou os atrasos nos desligamentos bancários, especialmente a partir do segundo semestre de 2024. Para 2025, com a expectativa de um ambiente de juros ainda mais elevados, além de projeções menos favoráveis para o nível de atividade econômica, a Gestão revisou as expectativas de lucros dos projetos, sobretudo nas incorporações verticais, bem como as projeções de velocidade de vendas e os fluxos esperados de recebimento de recursos provenientes dos desligamentos bancários.

Dessa forma, a expectativa de distribuição de rendimentos para os próximos meses foi ajustada:

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

Fevereiro a junho: R\$ 0,90 a R\$ 1,10 por cota



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

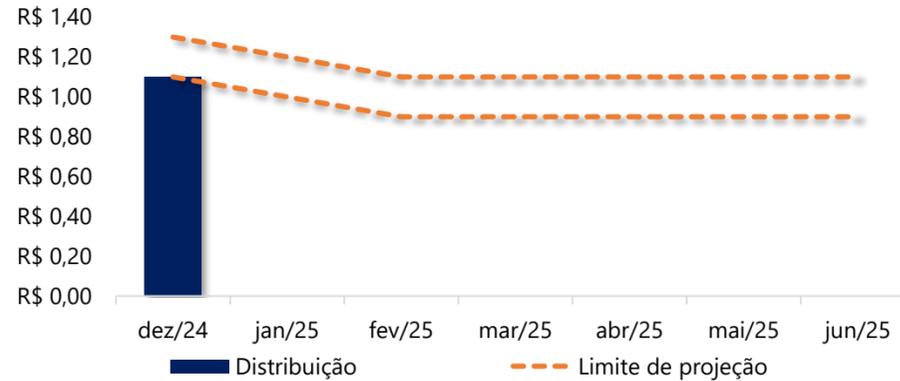
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

CARTA DO GESTOR

Projeção de Rendimentos



Elaboração TG Core Asset.

A expectativa da Gestão é que não haja novas revisões do *guidance* no curto prazo. Por isso, ampliamos o período de projeção até o encerramento do primeiro semestre de 2025.

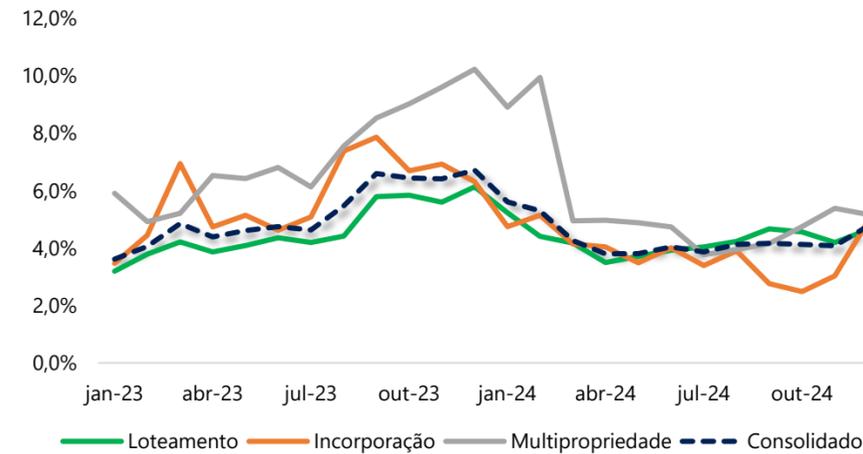
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

A revisão das premissas foi ocasionada devido à deterioração do cenário macroeconômico, que impactou principalmente os resultados esperados da tipologia de incorporação, mas também levou a uma postura mais conservadora na distribuição de lucros de todo o portfólio de participações societárias (equity), refletindo na redução do *guidance* de rendimentos divulgado nos últimos dois meses.

Seguiremos monitorando de perto os pontos de atenção destacados e a evolução do cenário macroeconômico com foco na linearização e previsibilidade dos rendimentos.

Em relação à inadimplência acumulada do portfólio, ela também foi impactada pelo cenário descrito, mas de forma moderada, com um aumento de apenas 1,15 ponto percentual entre o início de 2023 e o final de 2024, passando de 3,62% para 4,76%, ainda se mostrando em níveis bastante controlados.

Inadimplência Acumulada

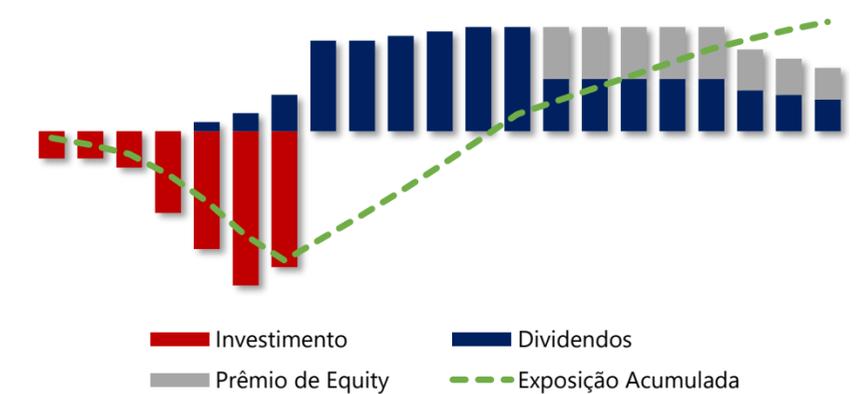


Elaboração TG Core Asset.

Embora a deterioração macroeconômica tenha impactado negativamente os resultados da tipologia de incorporação, a diversificação do portfólio foi essencial para mitigar parte desses efeitos. A tipologia de loteamentos, que representa 62,4% dos ativos de equity, demonstrou maior resiliência. Apesar do aumento dos custos de obra, a margem bruta recuou apenas 0,9 ponto percentual, de 82,9% para 82,0%. Entre os fatores que contribuíram para essa resiliência estão: (i) maior demanda por loteamentos como primeira moradia; (ii) localização dos empreendimentos em regiões menos sensíveis às flutuações macroeconômicas (mais detalhes na seção "Estratégia de Alocação" deste relatório); e (iii) gestão ativa nos movimentos de "limpeza de carteira", que permitiram a revenda de unidades imobiliárias distratadas a preços ajustados ao mercado. Nessa estratégia, realiza-se o distrato de contratos antigos e com inadimplência mais elevada, fazendo com que a unidade imobiliária volte para o estoque, possibilitando a revenda dessas unidades a preços reajustados pelo mercado. Essa estratégia resultou no aumento do preço médio de venda das unidades dessa tipologia, na média, em 21,6% entre o quarto trimestre de 2022 e o quarto trimestre de 2024.

Como resultado, o lucro esperado para essa tipologia (excluindo Cipasa e Nova Colorado) aumentou de R\$ 2,0 bilhões para R\$ 2,5 bilhões, a ser reconhecido pelo Fundo nos próximos anos devido ao ciclo mais longo dessa tipologia.

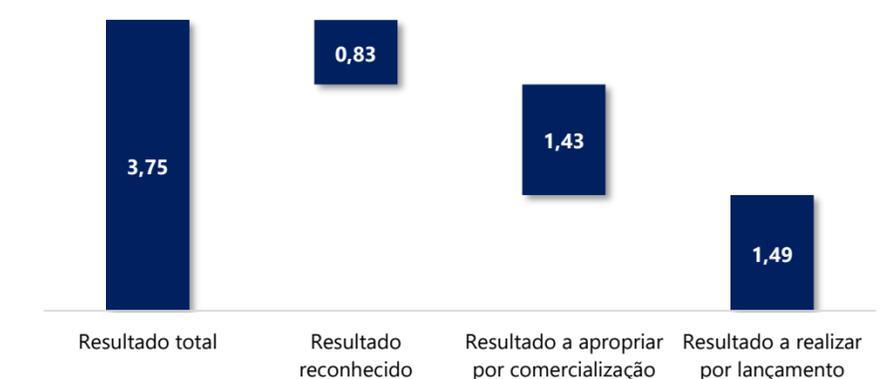
Fluxo de Caixa Modelo - Loteamento



Elaboração TG Core Asset.

Considerando todo o portfólio de equity do Fundo, estima-se uma geração total de lucro de R\$ 3,75 bilhões, dos quais R\$ 0,83 bilhão já foi reconhecido no patrimônio do Fundo, enquanto os R\$ 2,92 bilhões restantes serão gradualmente reconhecidos e distribuídos aos cotistas à medida que os projetos avançam em obras e, especialmente, com a retomada da velocidade de vendas e da celeridade dos desligamentos bancários em um cenário econômico mais favorável.

Resultado Esperado do Portfólio de Equity



Valores em R\$ bilhões
Elaboração TG Core Asset.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

CARTA DO GESTOR

Além disso, considerando tanto os projetos lançados como aqueles a serem lançados, a necessidade de caixa adicional esperada para conclusão das obras é estimada em R\$ 144 milhões.

Com mais de 8 anos de história, o TG Ativo Real possui uma estratégia consolidada e já testada em diferentes ciclos econômicos. O Fundo possui um portfólio diversificado, composto por mais de 200 ativos imobiliários, distribuídos, principalmente, entre participações societárias (equity) em projetos de desenvolvimento imobiliário residencial e crédito por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Atualmente, mais de 70% do portfólio de equity e cerca de 55% do PL do Fundo, estão categorizados na chamada “Carteira de Recebíveis – Equity Performado”, composta por ativos com elevado percentual de obras concluídas capazes de gerar fluxo de caixa robusto e recorrente.

Além disso, é importante destacar que, no equity, o Fundo se torna proprietário de unidades imobiliárias, ou seja, imóveis que, uma vez vendidos, se convertem em uma carteira de recebíveis. O valor presente da carteira vendida a receber totaliza R\$ 2,35 bilhões, enquanto o estoque pronto – composto por unidades imobiliárias de empreendimentos sem obras remanescentes - soma R\$ 719 milhões. Esse estoque representa ativos que, embora ainda não gerem resultado caixa ao Fundo, já estão concluídos, possuindo um resultado potencial a ser realizado de forma mais imediata, pois não dependem mais da evolução de obras para reconhecimento de lucro, conforme PoC (ver glossário e, para mais detalhes, consulte o Release de Resultado do Fundo).

Dessa forma, a Gestão entende que o Fundo está preparado para passar pelo cenário

macroeconômico incerto que será 2025 e, entende que, apesar do portfólio sólido e bem estruturado, as cotas do TGAR negociadas no mercado secundário, assim como a grande maioria dos ativos de renda variável, têm sido impactadas pelas incertezas do cenário macroeconômico. O Fundo chegou a ser negociado com um desconto superior a 30% em relação ao seu valor patrimonial, situando-se nas mínimas históricas, conforme pode ser visto no gráfico abaixo.

Preço/Valor Patrimonial TGAR11



Fonte: Economática, elaboração TG Core Asset.

Mesmo após a revisão do *guidance*, o rendimento esperado para o primeiro semestre, considerando o ponto médio do *guidance*, que é de R\$ 1,00 por cota, resulta em um DY de 1,24% ao mês, ou 15,95% em termos anualizados, com base na cotação de fechamento de 29/01 de R\$ 80,58. Historicamente, o DY do TGAR superou esse patamar em apenas 6,7% dos meses desde 2017.

Na visão da Gestão, o atual contexto macroeconômico cria um ambiente propício para investidores que buscam oportunidades de capturar valor em ativos descontados. Na visão da Gestora, o TGAR11 se destaca como uma dessas oportunidades, com fundamentos que reforçam seu valor intrínseco em um horizonte de médio a longo prazo.

Estamos empenhados em trazer ainda mais transparência aos dados operacionais e resultados gerenciais do Fundo, por meio dos Relatórios Gerenciais mensais, Releases de Resultados trimestrais e, possivelmente, por meio de outras formas de comunicação que planejamos realizar nos próximos meses e divulgaremos quando oportuno.

Qualquer sugestão de melhoria pode ser encaminhada para nosso time de RI pelo e-mail: ri@tgcore.com.br.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e ficamos à disposição.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

TGAR IN LOCO



Liv Urban Marista

O Liv Urban Marista é uma incorporação vertical de alto padrão situada no Setor Marista, em Goiânia (GO), uma das regiões mais nobres da cidade. A localização estratégica do empreendimento permite que os moradores tenham por perto todas as facilidades para o dia a dia, como escolas, conveniências, restaurantes, parques, shoppings, etc. Além disso, a estrutura interna do empreendimento inclui espaços como salão de festas, sauna, spa, piscinas, academia e brinquedoteca, proporcionando conforto e lazer aos moradores.

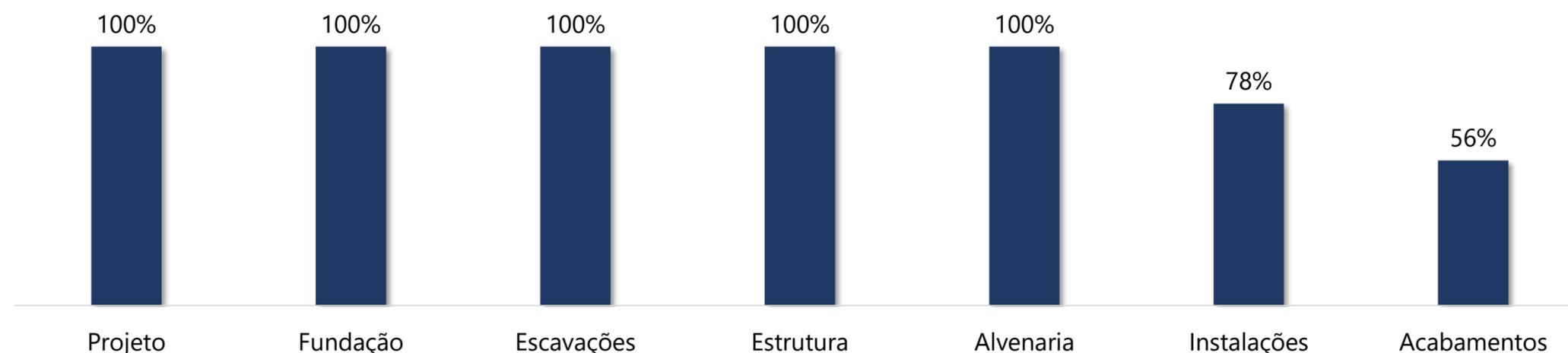
O empreendimento é composto por 153 unidades residenciais, com opções de 1 a 3 quartos, e possui um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 65,32 milhões. As obras da incorporação foram iniciadas no segundo semestre de 2022 e têm previsão para serem finalizadas no primeiro semestre de 2025.

Em relação aos indicadores operacionais, ao final do mês de dezembro, o empreendimento apresentava uma taxa interna de retorno (TIR) esperada de 1,56% a.m., estava com 75% das unidades vendidas e 85% das obras executadas.

Informações Gerais



Evolução das Obras





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

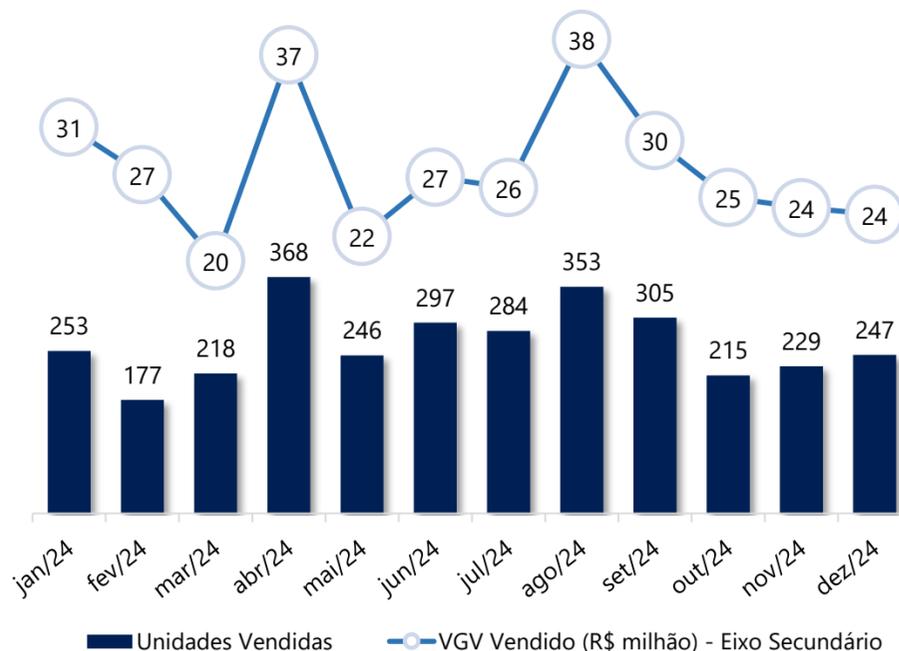
RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

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

Loteamento

Durante o mês de dezembro foram comercializadas 247 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 23,83 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Esmeralda do Tapajós com 36 vendas, resultando em R\$ 3,49 milhões de VGV vendido; (ii) Residencial Setor Solange com 26 vendas, resultando em R\$ 2,61 milhões de VGV vendido; (iii) Vila Aurora com 18 vendas, resultando em R\$ 2,30 milhões de VGV vendido; (iv) Quinta da Boa Vista com 19 vendas, resultando em R\$ 1,90 milhão de VGV vendido; e (v) Residencial Cidade Nova II com 35 vendas, resultando em R\$ 1,83 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Loteamento



MONITORAMENTO DE ATIVOS

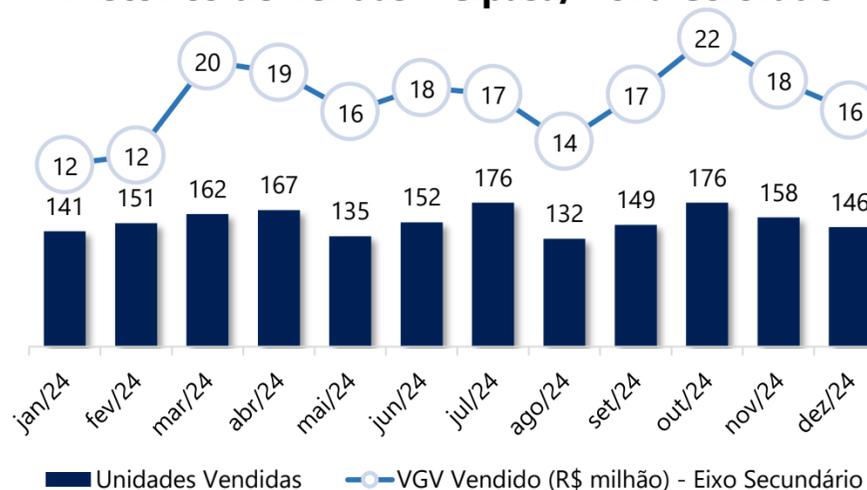
Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 74 unidades, o que resultou em R\$ 12,47 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Paradiz Canoas com 12 vendas, totalizando R\$ 1,84 milhão de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 72 unidades, resultando em R\$ 3,97 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar do Norte, com 19 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,78 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Cipasa/Nova Colorado



Incorporação

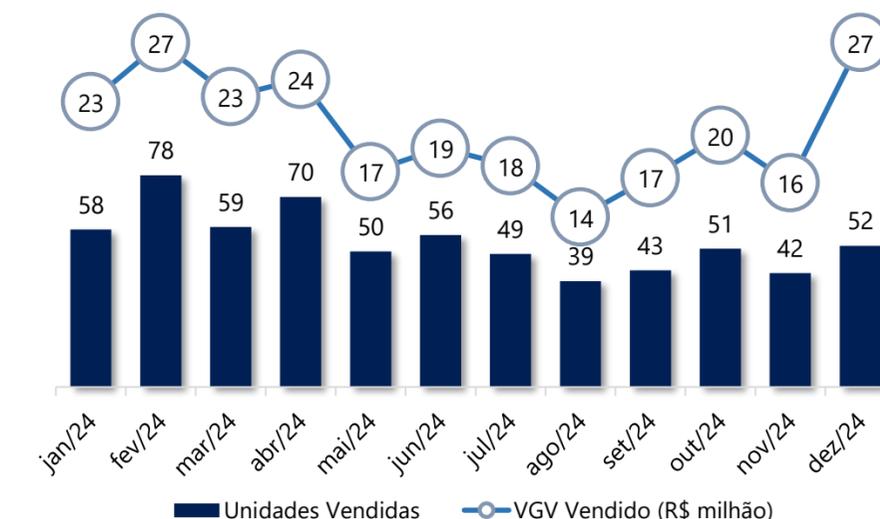
No decorrer do mês de dezembro foram comercializadas 52 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 27,36 milhões de VGV vendido.

Em dezembro, o VGV vendido na classe de incorporação foi significativamente impulsionado

pelo esforço da Gestão na promoção de feirões de vendas em alguns empreendimentos, o que contribuiu para um aumento expressivo no volume de negócios. É importante esclarecer que, embora o desempenho em vendas tenha sido positivo, o impacto financeiro dessas transações no resultado de caixa da SPE não ocorre imediatamente. Isso se deve ao fato de que grande parte da entrada e parcelas iniciais é destinada ao pagamento de comissões e outras despesas relacionadas à comercialização. Assim, o reflexo dessas vendas no caixa da SPE, e posteriormente no resultado caixa do Fundo, começa a ser percebido em um prazo estimado de 3 a 4 meses, mas é intensificado apenas no momento de desligamento bancário.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Talk Marista com 7 vendas, resultando em R\$ 7,42 milhões de VGV vendido; (ii) Parque dos Ingleses Londres com 5 vendas, resultando em R\$ 2,49 milhões de VGV vendido; (iii) Parque dos Ingleses Liverpool com 6 vendas, resultando em R\$ 2,39 milhões de VGV vendido; (iv) Orby Flamboyant com 3 vendas, resultando em R\$ 2,33 milhões de VGV vendido; e (v) Max Cidade com 8 vendas, resultando em R\$ 2,04 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Incorporação





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

MONITORAMENTO DE ATIVOS

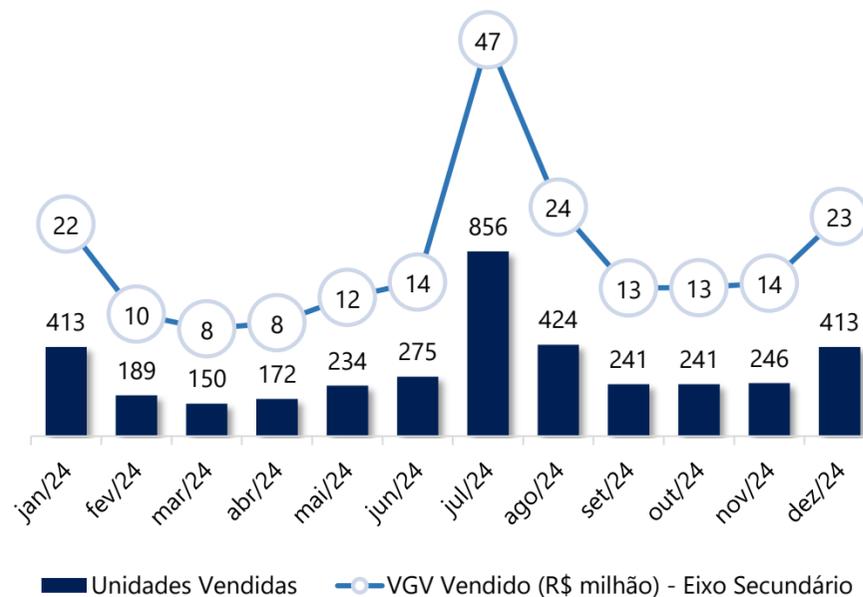
Multipropriedade

Atualmente essa classe de ativos possui apenas um empreendimento lançado, o Aqualand, Resort Multipropriedade localizado na cidade de Salinópolis (PA).

Durante o mês, foram comercializadas 413 frações do empreendimento, o que representou R\$ 22,71 milhões de VGV vendido.

Importante mencionar que as vendas dessa classe apresentam uma característica distinta: devido ao intenso movimento nos resorts durante as férias, os meses de janeiro, julho e dezembro geralmente registram um volume de vendas superior ao dos outros meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número de frequentadores do parque.

Histórico de Vendas - Multipropriedade



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

Crédito

No decorrer do mês de dezembro foi realizada a venda de 3 operações de crédito no valor total de R\$ 43,76 milhões, sendo elas: (i) CRI Salinas Resort 3ª Série Subordinada no valor de R\$ 7,90 milhões; (ii) CRI GR Group 1ª e 2ª Séries Sênior e Subordinada respectivamente, no valor de R\$ 23,84 milhões; e (iii) CRI Blue VII 2ª Série Subordinada no valor de R\$ 12,01 milhões.

Em relação às aquisições, no decorrer do mês, foram adquiridas 2 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 4,53 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,42% a.a., distribuído da seguinte forma: (i) R\$ 1,78 milhão do CRI Páteo Boa Vista 2ª e 3ª Séries Seniores com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; e (ii) R\$ 2,75 milhões do CRI Visconde, sendo R\$ 1,37 milhão referente a 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 8,00% a.a., e R\$ 1,38 milhão referente a 2ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + 17,36% a.a.

Ainda neste mês, foi adquirida uma nova operação, conforme detalhado abaixo:

R\$ 2,10 milhões do CRI Blue VIII 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,50% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

Por fim, em dezembro, houve a emissão do Habite-se para o empreendimento New York, incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). Em suma, o Habite-se é um documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que atesta que uma construção ou obra foi concluída de acordo com os

projetos aprovados, respeitando as normas urbanísticas e de segurança exigidas pela legislação vigente. Dessa forma, espera-se que o desligamento bancário das unidades vendidas e consequente amortização do CRI se inicie nos próximos meses.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -8,50% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,10 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,25%, ou 16,02% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
jan/24	R\$ 123,75	R\$ 2.371.127.017,51	R\$ 122,20	R\$ 2.341.375.171,63
fev/24	R\$ 124,98	R\$ 2.394.694.583,01	R\$ 120,85	R\$ 2.315.588.105,88
mar/24	R\$ 127,51	R\$ 2.443.170.958,59	R\$ 119,58	R\$ 2.291.256.759,87
abr/24	R\$ 126,41	R\$ 2.422.094.272,99	R\$ 118,12	R\$ 2.263.283.030,91
mai/24	R\$ 125,83	R\$ 2.410.981.112,02	R\$ 116,80	R\$ 2.237.979.221,54
jun/24	R\$ 121,22	R\$ 2.322.650.642,93	R\$ 115,39	R\$ 2.210.869.719,18
jul/24	R\$ 120,31	R\$ 2.835.462.273,83	R\$ 114,69	R\$ 2.703.058.107,89
ago/24	R\$ 120,15	R\$ 2.831.691.398,90	R\$ 113,65	R\$ 2.678.416.504,81
set/24	R\$ 112,54	R\$ 2.652.339.159,65	R\$ 112,45	R\$ 2.650.321.647,84
out/24	R\$ 102,18	R\$ 2.408.175.007,40	R\$ 111,11	R\$ 2.618.628.834,13
nov/24	R\$ 97,64	R\$ 2.301.176.431,03	R\$ 109,88	R\$ 2.589.706.441,89
dez/24	R\$ 88,29	R\$ 2.080.815.926,83	R\$ 115,15	R\$ 2.713.898.563,46

Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

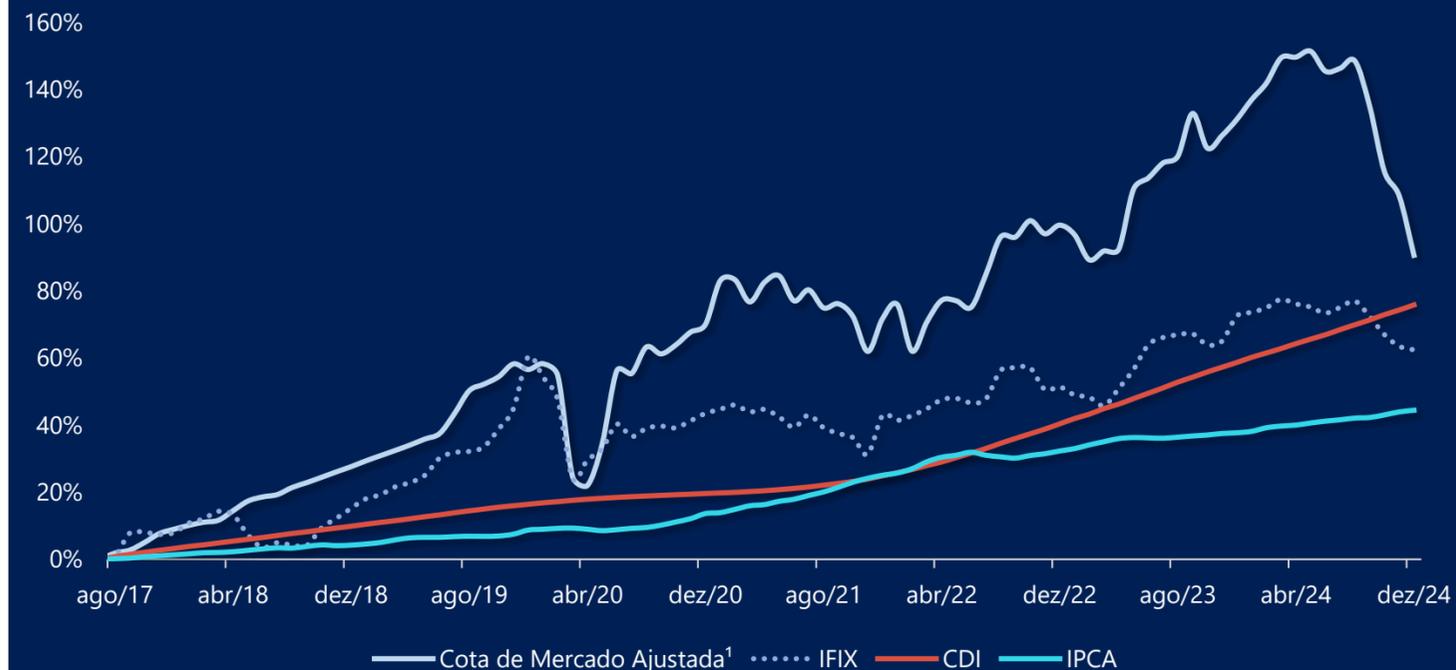
Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,33%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%	2,13%	15,58%	113,03%
2024	2,54%	2,08%	3,12%	0,09%	0,70%	-2,37%	0,35%	0,89%	-5,45%	-8,28%	-3,36%	-8,50%	-17,52%	90,68%

¹Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.

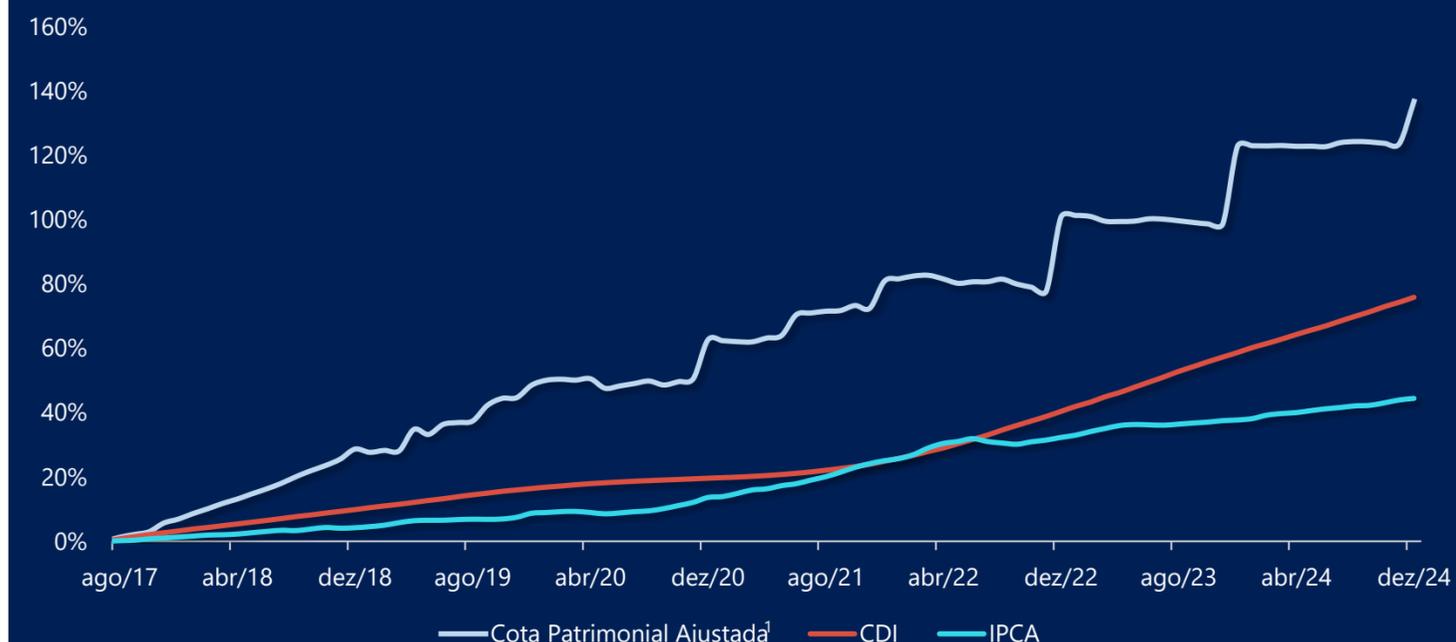
*Início da listagem do Fundo na B3.

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

Retorno Acumulado – Cota de Mercado



Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



¹Considera a variação da cota + distribuição de rendimentos.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

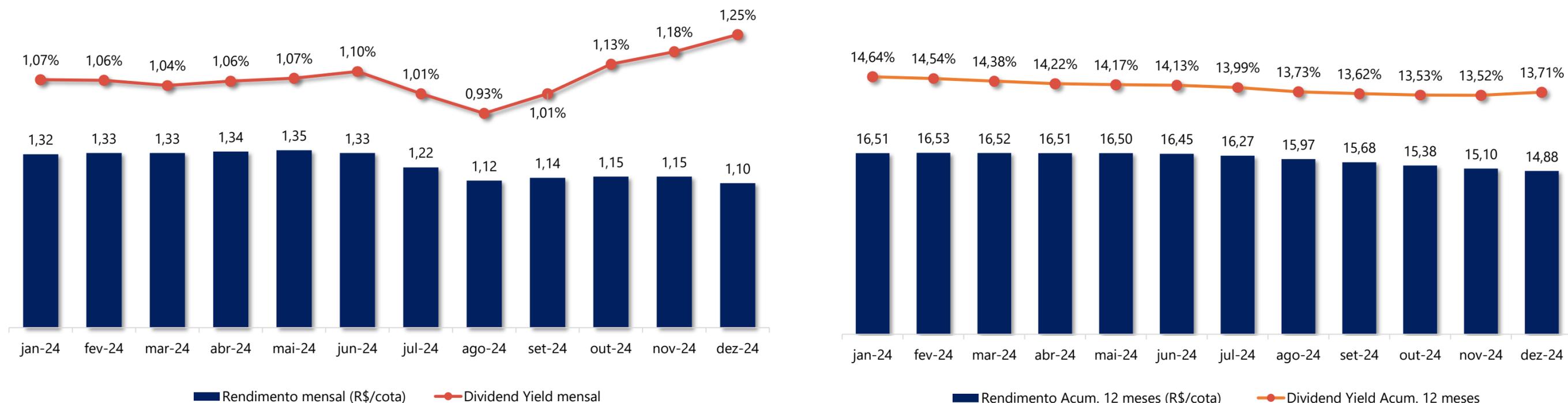
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

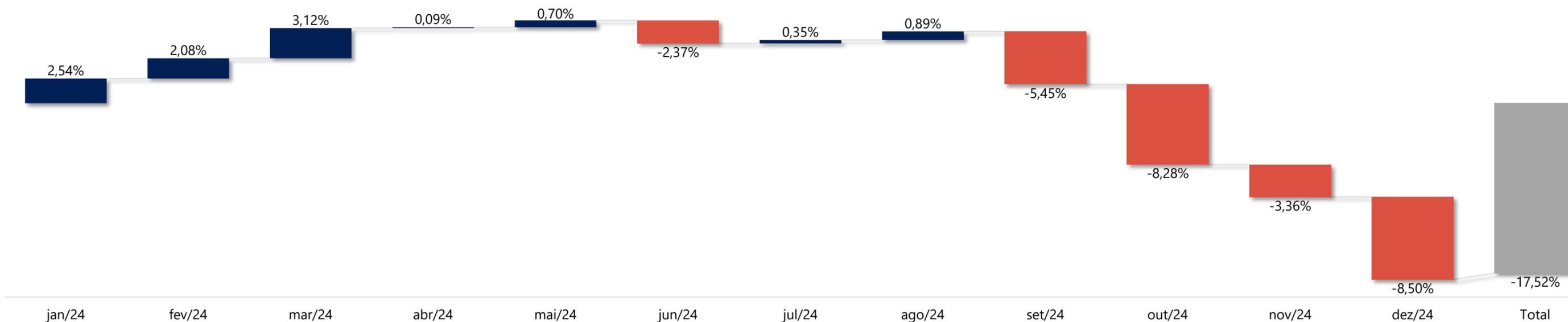
RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DADOS GERENCIAIS

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses*



*Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 166.680 investidores. O valor apurado representa uma variação de -1,37% frente ao mês anterior e um aumento de 18,89% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 181,26 milhões, com uma média diária de R\$ 9,54 milhões.

No mês de dezembro, o TG Ativo Real foi o 9ª FII mais negociado da bolsa*. Já no consolidado anual, o TGAR foi o 7ª Fundo mais negociado, com um volume total de R\$ 2,14 bilhões.

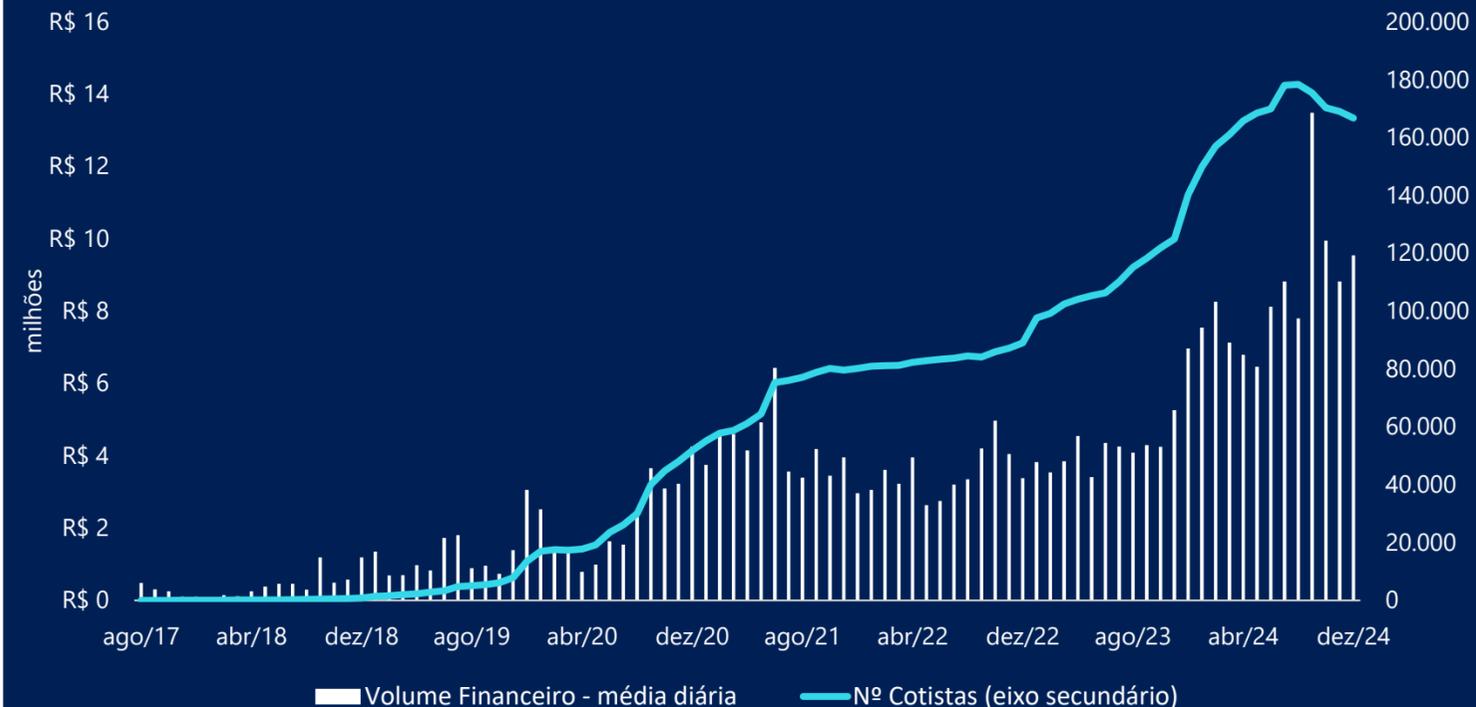
O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,54%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,35%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
jan/24	19.160.622	149.933	R\$ 165.897.015	R\$ 7.540.773	7,10%
fev/24	19.160.622	156.992	R\$ 156.970.241	R\$ 8.261.592	6,56%
mar/24	19.160.622	161.045	R\$ 142.599.270	R\$ 7.129.963	5,90%
abr/24	19.160.622	165.774	R\$ 149.380.231	R\$ 6.790.011	6,20%
mai/24	19.160.622	168.777	R\$ 135.806.087	R\$ 6.461.719	5,70%
jun/24	19.160.622	169.910	R\$ 162.461.836	R\$ 8.123.092	6,93%
jul/24	23.567.968	178.051	R\$ 202.979.659	R\$ 8.825.203	7,19%
ago/24	23.567.968	178.364	R\$ 171.598.641	R\$ 7.799.938	6,14%
set/24	23.567.968	175.473	R\$ 283.147.036	R\$ 13.483.192	10,41%
out/24	23.567.968	170.260	R\$ 228.745.144	R\$ 9.945.441	9,38%
nov/24	23.567.968	168.993	R\$ 155.547.042	R\$ 8.188.107	6,69%
dez/24	23.567.968	166.680	R\$ 181.259.044	R\$ 9.539.950	8,79%

*Fonte: Economática

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DADOS GERENCIAIS

Resultados

Em dezembro, a classe de equity foi responsável por 77,23% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, responsável por 18,26%.

Em relação à reserva acumulada, no fechamento de mês, o Fundo possuía um resultado não distribuído no valor de R\$ 0,08 por cota.

Importante destacar, que durante o semestre, a Gestão distribuiu 99,45% do resultado transitado em caixa.

Em relação ao *guidance*, a Gestão apresentou um detalhamento atualizado na seção "Carta do Gestor".

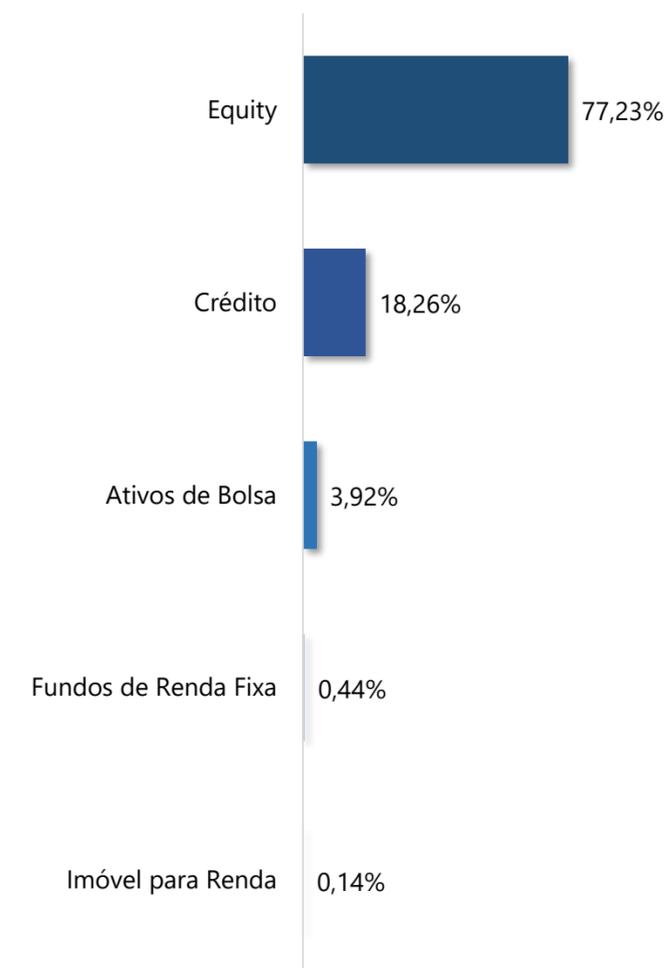
	out/24	nov/24	dez/24	2024/1	2024/2
1. Receitas	32.644.958	28.673.470	28.256.590	182.182.080	183.179.777
1.1 Crédito	5.003.184	4.657.914	5.159.987	18.920.603	28.581.573
1.2 Equity	26.106.495	22.799.250	21.823.885	156.457.847	144.185.373
1.3 Imóveis para Renda	50.807	40.601	40.601	233.149	250.329
1.4 Fundos de Renda Fixa	488.114	141.791	125.117	6.381.489	5.535.859
1.5 Ativos de Bolsa	996.358	1.033.914	1.107.001	188.994	4.626.644
2. Despesas	-3.431.865	-3.427.925	-2.838.073	-33.378.994	-20.142.714
2.1 Taxa de Administração	-273.332	-268.036	-210.602	-1.387.047	-1.558.047
2.2 Taxa de Gestão	-2.778.680	-2.788.762	-2.226.215	-13.447.278	-15.671.982
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-16.395.136 ¹	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-379.853	-371.127	-401.256	-2.149.533	-2.912.686
3. Resultado – Caixa	29.213.093	25.245.545	25.418.518	148.803.087	163.037.063
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,24	1,07	1,08	7,77	6,92
4. Rendimento Distribuído	27.103.164	27.103.164	25.924.765	153.409.686	162.147.622
4.1 Distribuição por Cota	1,15	1,15	1,10	8,00	6,88
4.2 Distribuição Recibos Oferta	-	-	-	0,33	-

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

¹Performance referente ao ano de 2023 paga em janeiro de 2024.

Receitas por Tipologia

dezembro de 2024



Detalhamento de Resultados – 2024



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

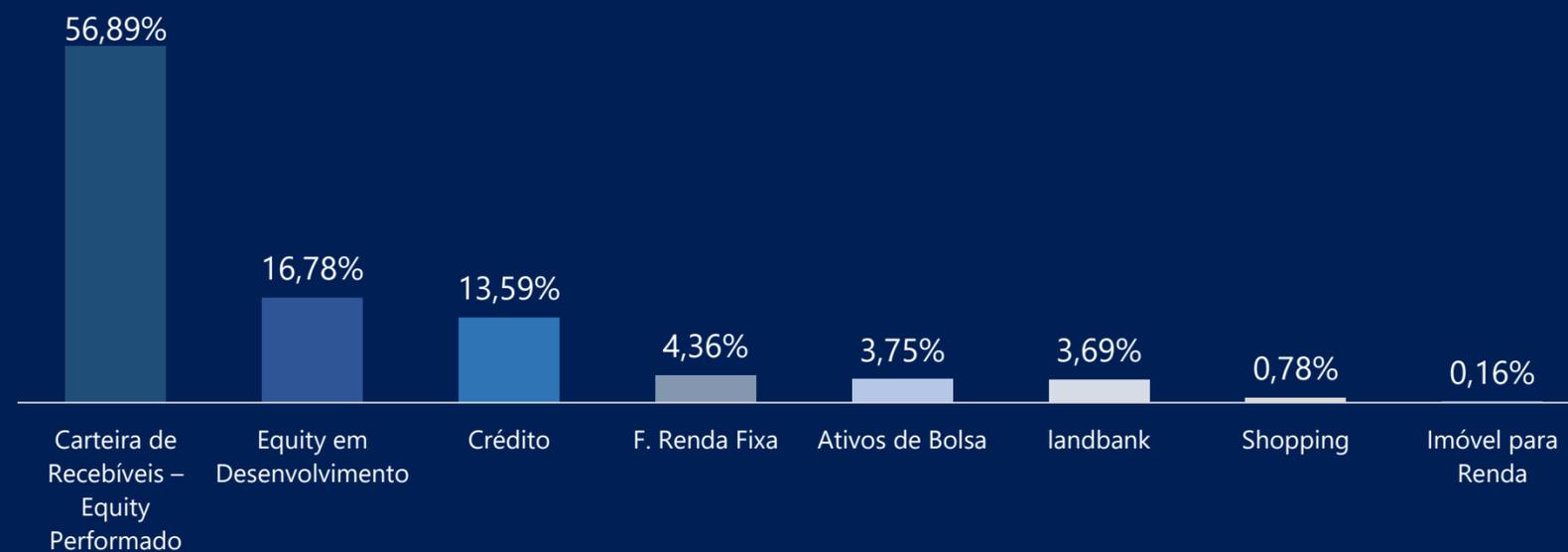
RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

PORTFÓLIO

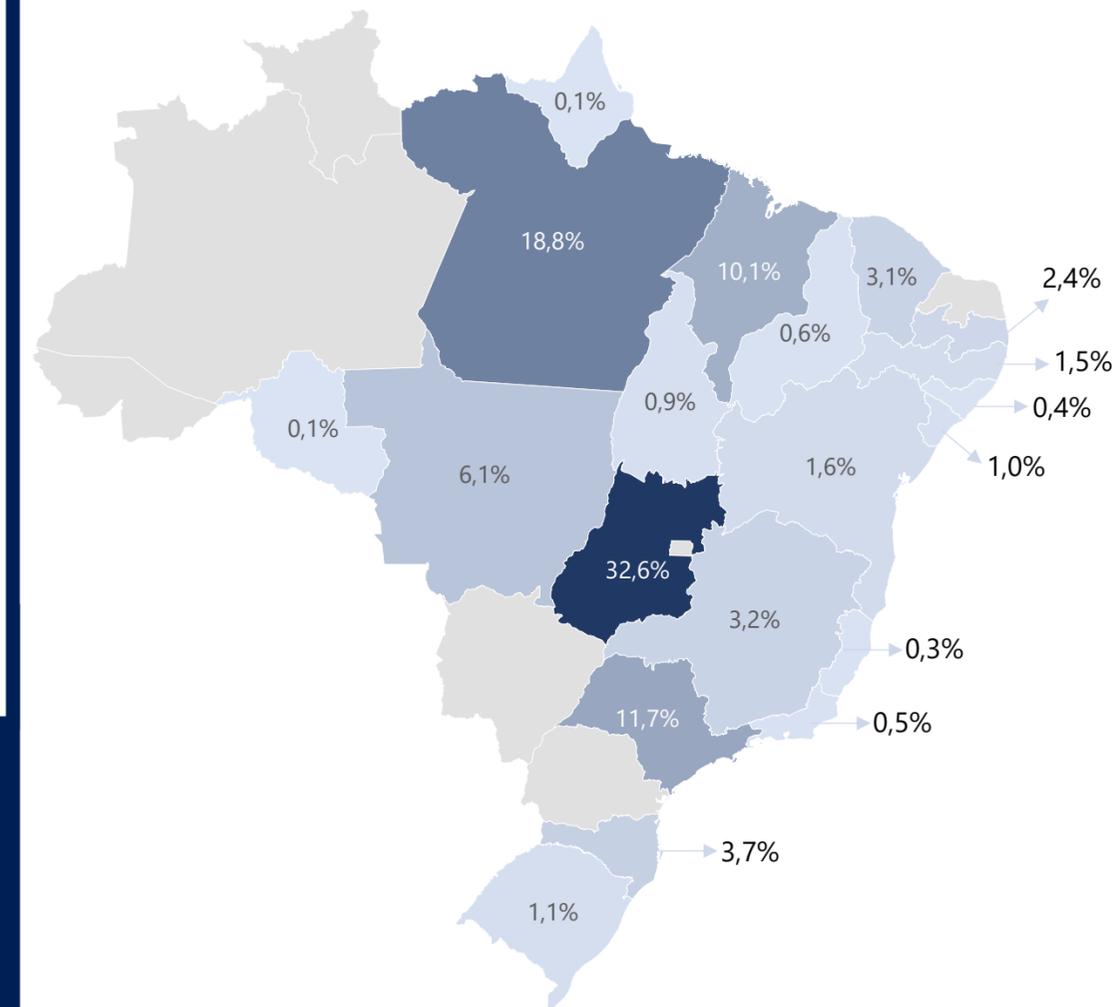
Portfólio Consolidado



Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL)



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

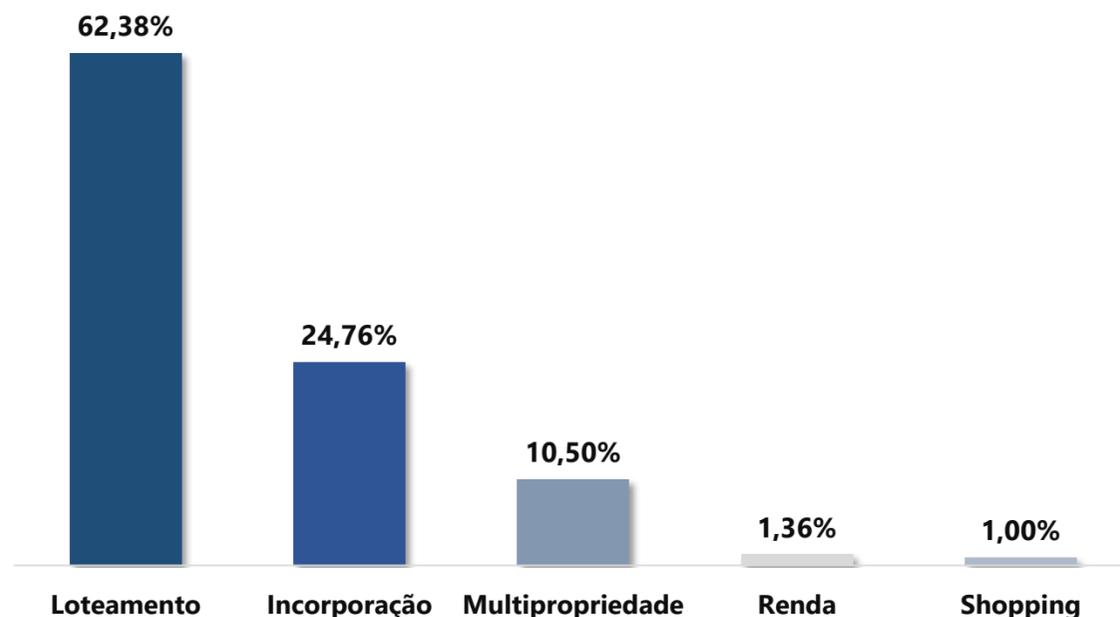
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

PORTFÓLIO

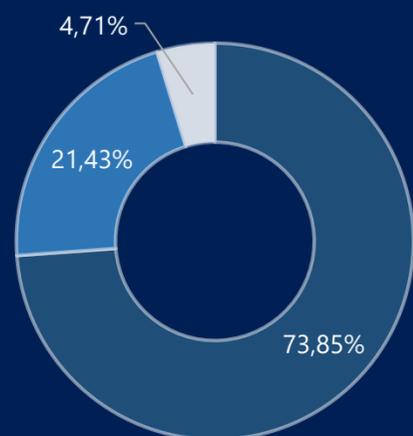
Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



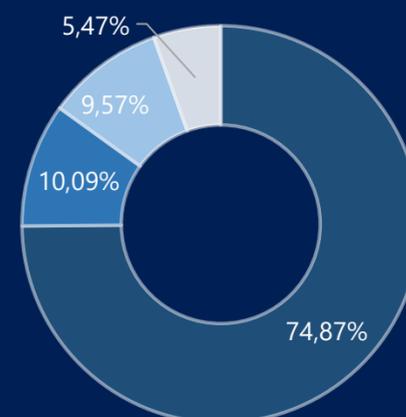
Distribuição da carteira de Equity

Segmentação da Estratégia de Equity



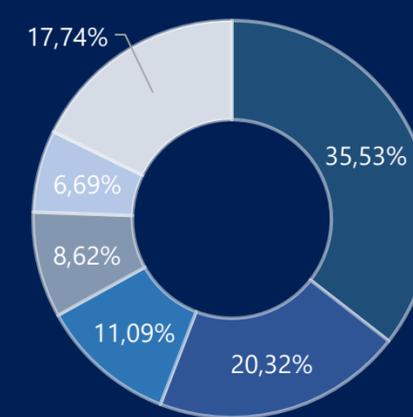
■ Carteira de Recebíveis – Equity Performado* ■ Equity em Desenvolvimento ■ Landbank

Segmentação da Estratégia de Loteamento



■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

Por Estado



■ GO ■ PA ■ SP ■ MA ■ MT ■ OUTROS

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas	VP da carteira vendida a receber (R\$ bilhões) ¹	VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões) ¹
16,00% + Inflação	90%	73%	2,35	5,07

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,22%	15,61%	1.814.919.688	97%	80%
Incorporação	1,17%	15,04%	236.524.567	79%	63%
Multipropriedade	1,58%	20,68%	269.565.953	70%	58%
Shopping	1,19%	15,25%	24.071.992	100%	n/a

Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

¹Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados do 2T24](#). Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação" ou a Seção "Glossário".

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

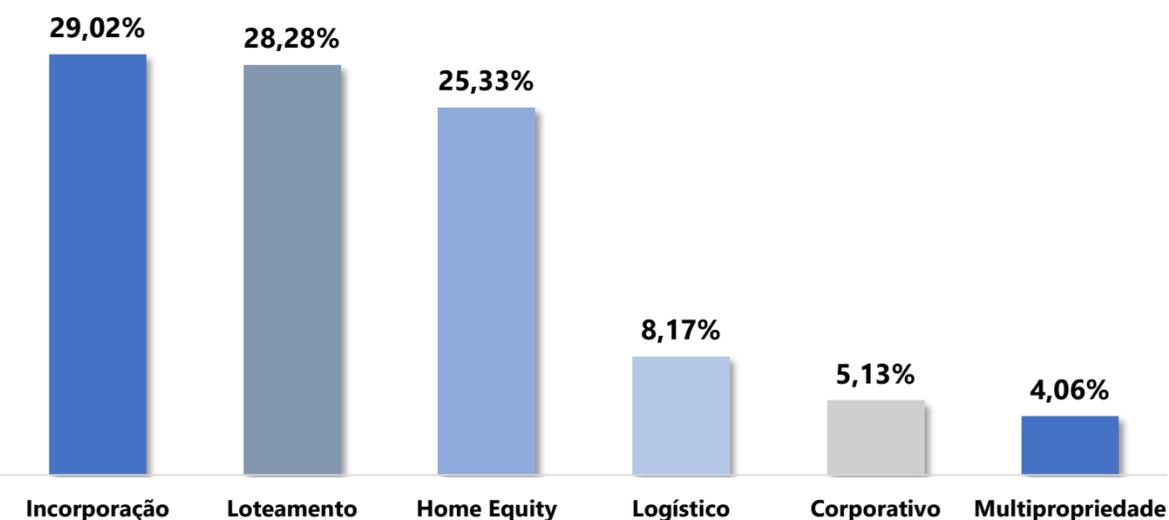
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

11,57% a.a.
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

153%

Razão de Saldo Devedor

172%

LTV

47%

Duration (anos)

2,98

Obras

87%

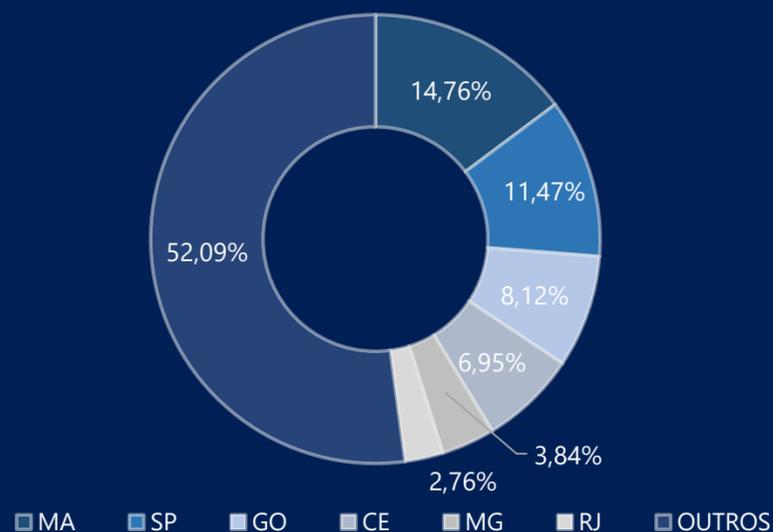
Vendas

74%

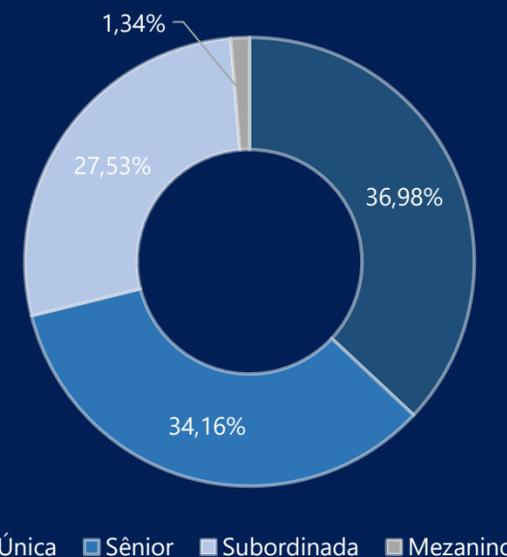
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

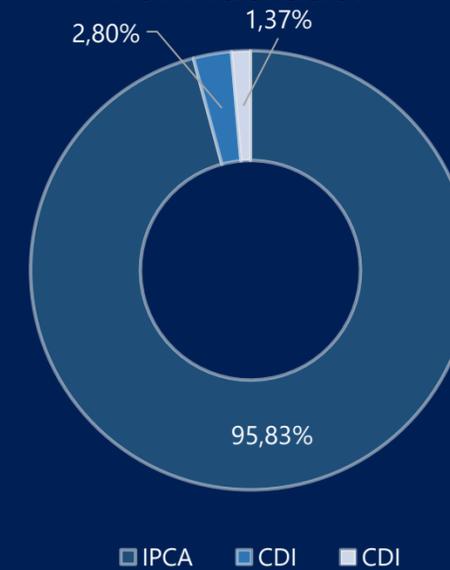
Por Localização



Por Classe



Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,21%	32.787.088	n/a	n/a	41%	3,07	n/a	n/a
2	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,97%	26.236.219	103%	130%	51%	3,42	73%	100%
3	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,96%	26.059.828	120%	269%	24%	4,11	73%	100%
4	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%*	Subordinada	0,93%	25.208.690	n/a	n/a	69%	3,58	n/a	n/a
5	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,73%	19.819.283	106%	n/a	48%	3,14	n/a	100%
6	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,66%	18.001.969	n/a	116%	49%	1,02	65%	93%
7	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,37%	10.171.800	n/a	n/a	71%	2,07	79%	87%
8	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	9,00%	Sênior	0,37%	10.167.804	n/a	n/a	11%	3,76	n/a	n/a
9	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,37%	10.167.521	302%	181%	24%	3,72	91%	99%
10	Haute	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,36%	9.807.593	n/a	n/a	49%	2,78	58%	27%
11	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,34%	9.143.253	223%	151%	54%	2,92	65%	97%
12	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,31%	8.523.236	n/a	n/a	60%	2,59	100%	64%
13	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,29%	7.800.559	120%	160%	36%	3,40	66%	94%
14	Massangano	Petrolinna	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,29%	7.744.983	149%	134%	46%	4,49	85%	97%
15	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,00%	Subordinada	0,28%	7.688.543	n/a	n/a	47%	3,62	n/a	n/a
16	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,28%	7.662.733	221%	323%	18%	3,45	66%	94%
17	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,28%	7.646.380	n/a	171%	34%	0,51	65%	93%
18	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,27%	7.279.920	n/a	31%	95%	1,06	81%	100%
19	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,27%	7.192.813	196%	n/a	36%	3,64	99%	100%
20	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	17,36%	Subordinada	0,24%	6.578.549	n/a	n/a	54%	2,80	75%	45%
21	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,24%	6.452.297	n/a	n/a	50%	4,01	75%	45%
22	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,21%	5.728.944	n/a	n/a	56%	2,06	84%	80%
23	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,18%	4.950.623	n/a	n/a	35%	2,93	n/a	n/a
24	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,16%	4.332.943	n/a	n/a	73%	2,20	84%	93%
25	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,15%	4.132.433	n/a	n/a	60%	1,94	91%	100%
26	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,14%	3.870.016	n/a	n/a	74%	1,07	33%	55%
27	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,13%	3.421.993	n/a	n/a	54%	2,79	83%	94%
28	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,12%	3.386.030	n/a	n/a	55%	1,46	n/a	n/a
29	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,12%	3.346.097	n/a	n/a	48%	2,21	25%	26%
30	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,09%	2.420.276	153%	n/a	62%	2,88	98%	100%
31	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,08%	2.158.203	265%	137%	44%	3,96	82%	n/a
32	Blue VIII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,50%	Única	0,08%	2.069.426	n/a	n/a	55%	3,99	n/a	n/a
33	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	0,06%	1.703.203	268%	n/a	43%	2,06	88%	89%
34	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%*	Subordinada	0,04%	1.043.392	n/a	n/a	51%	3,07	n/a	n/a

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

35	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	534.648	n/a	n/a	59%	2,07	85%	100%
36	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,01%	392.373	n/a	n/a	25%	2,83	59%	29%
	Total	-	-	-	-	-	11,63%		11,57%	315.631.659	153%	172%	47%	2,98	74%	87%

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
37	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	0,38%	10.335.931	n/a	n/a	69%	4,72	n/a	n/a
38	GPA V	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,33%	8.925.327	n/a	n/a	44%	4,86	n/a	n/a
39	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,21%	5.804.375	n/a	n/a	31%	3,57	n/a	n/a
40	Comporte	-	-	Corporativo	Opea	CDI	3,85%	Única	0,19%	5.062.608	169%	n/a	60%	2,70	n/a	n/a
41	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	0,15%	3.997.217	n/a	100%	100%	0,90	n/a	n/a
42	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	0,13%	3.497.222	134%	130%	77%	2,83	n/a	n/a
43	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,12%	3.271.982	n/a	n/a	66%	4,86	n/a	n/a
44	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,10%	2.680.510	170%	400%	25%	1,26	n/a	n/a
45	Wimo IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,50%	Sênior	0,10%	2.579.438	n/a	n/a	37%	3,79	n/a	n/a
46	GPA	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	5,50%	Única	0,09%	2.403.607	n/a	n/a	62%	4,88	n/a	n/a
47	Souza Cruz I	Porto Alegre	RS	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.271.039	n/a	n/a	61%	1,35	n/a	n/a
48	Souza Cruz II	Porto Alegre	RS	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.270.854	n/a	n/a	61%	1,35	n/a	n/a
49	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,04%	1.143.973	n/a	n/a	31%	4,81	n/a	n/a
50	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,03%	691.563	187%	193%	40%	2,26	98%	100%
51	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	326.316	n/a	n/a	42%	1,66	n/a	n/a
	Total		-	-	-	-	-	-	1,96%	53.261.964	160%	190%	56%	3,60	98%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY LOTEAMENTO

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY INCORPORAÇÃO

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY LOTEAMENTO - CIPASA

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY LOTEAMENTO – NOVA COLORADO

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – LOTEAMENTO

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

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – INCORPORAÇÃO

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

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – MULTIPROPRIEDADE

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

EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	Cap Rate	Ocupação física	Vacância financeira	Índice de reajuste	Início do contrato	Prazo de contrato	ABL
190	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,16%	9,99%	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913 m ²

EQUITY SHOPPING

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
191	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	1,27%	1,19%	93%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LANDBANK

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

ATIVOS DE BOLSA

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

Cumarú Golf	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Vencimento: 20/01/2026</p> <p>Série: 163ª e 167ª (Subordinada)</p> <p>IF: 21A0607958 / 21A0607995</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

Vitória Towers	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Vitória da Conquista (BA)</p> <p>Vencimento: 20/12/2027</p> <p>Série: 1ª (Única)</p> <p>IF: 22L1668403</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Frutal



TGAR11

Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Pulverizado

Vencimento: 20/02/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24D3676679 / 24D3681252

Garantias

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva

Maranhão



TGAR11

Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Imperatriz (MA)

Vencimento: 20/06/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24G1966807 / 24G1967273

Garantias

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/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 m²

Residencial Cidade Nova II



Descrição

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

Residencial Jardim do Éden



Descrição

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

Residencial Jardim Europa



Descrição

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

Parque Benjamim



Descrição

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

Residencial Morro dos Ventos



Descrição

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

Residencial Laguna



Descrição

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

Cidade Viva Campo Verde



Descrição

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

Esmeralda do Tapajós



Descrição

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

Residencial Cidade Nova I



Descrição

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

Cidade Viva São Domingos



Descrição

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

Loteamento Bandeirantes



Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/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 m²

Jardim dos Ipês



Descrição

VGv: R\$ 109,59 milhões
Localização: Araporã (MG)
Quant. de unidades: 1.122
Área vendável: 337.500 m²

Residencial Jardim Scala



Descrição

VGv: R\$ 35,44 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 334
Área vendável: 57.406 m²

Jardim Tropical



Descrição

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

Valle do Açaí



Descrição

VGv: R\$ 95,31 milhões
Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.830
Área vendável: 599.150 m²

Jardim Walnyza



Descrição

VGv: R\$ 32,87 milhões
Localização: Campi. Gran. (PB)
Quant. de unidades: 491
Área vendável: 105.500 m²

Residencial Masterville I



Descrição

VGv: R\$ 14,16 milhões
Localização: Nerópolis (GO)
Quant. de unidades: 169
Área vendável: 56.157 m²

Vila Aurora



Descrição

VGv: R\$ 32,49 milhões
Localização: Várzea Gran. (MT)
Quant. de unidades: 498
Área vendável: 140.000 m²

Parque da Mata



Descrição

VGv: R\$ 36,34 milhões
Localização: Hidrolândia (GO)
Quant. de unidades: 448
Área vendável: 11.684 m²

Residencial Monte Carmelo



Descrição

VGv: R\$ 39,00 milhões
Localização: Cristalina (GO)
Quant. de unidades: 441
Área vendável: 114.378 m²

Várzea Grande II



Descrição

VGv: R\$ 30,82 milhões
Localização: Várzea Gran. (MT)
Quant. de unidades: 475
Área vendável: 96.600 m²

Petrolina



Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Jardim dos Pássaros



Descrição

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

Quinta da Boa Vista



Descrição

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

Park Bahia



Descrição

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

Parque Ecológico Nunes Neto



Descrição

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

Parque 47



Descrição

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

Residencial Setor Solange



Descrição

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

Portal do Lago I e II



Descrição

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

Residencial Nova Canaã



Descrição

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

Jardim Maria Madalena



Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/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 m²</p>

Vila Carnaúba	Descrição
	<p>VGV: R\$ 261,00 milhões</p> <p>Localização: Cruz (CE)</p> <p>Quant. de unidades: 119</p> <p>Área vendável: 265.479 m²</p>

Kota Bulan	Descrição
	<p>VGV: R\$ 159,00 milhões</p> <p>Localização: Votuporanga (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 278</p> <p>Área vendável: 57.257 m²</p>

Teriva Campina Grande	Descrição
	<p>VGV: R\$ 33,89 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 371</p> <p>Área vendável: 86.750 m²</p>

Guaya	Descrição
	<p>VGV: R\$ 113,11 milhões</p> <p>Localização: Lorena (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 434</p> <p>Área vendável: 167.902 m²</p>

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

Teriva Campina Grande II	Descrição
	<p>VGV: R\$ 24,70 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 247</p> <p>Área vendável: 56.925m²</p>

Residencial Masterville Juína	Descrição
	<p>VGV: R\$ 32,53 milhões</p> <p>Localização: Juína (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 271</p> <p>Área vendável: 79.625 m²</p>

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista



Descrição

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

Pod



Descrição

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

B. Great



Descrição

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

Horizonte Flamboyant



Descrição

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

Parque dos Ingleses Londres



Descrição

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

Max Serra Dourada



Descrição

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

Duo Sky Garden



Descrição

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

Parque dos Ingleses Liverpool



Descrição

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

Tempus



Descrição

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

Gran Life



Descrição

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

Soho Bueno



Descrição

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

Wish Morumbi



Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado



Descrição

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

Wish Park Faber



Descrição

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

Vitta Novo Mundo



Descrição

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

Liv Urban Marista



Descrição

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

Orby Flamboyant



Descrição

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

Folks



Descrição

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

Natto Bueno Design



Descrição

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

Le Jardã



Descrição

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

Jardim Roma



Descrição

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

Link Clube House



Descrição

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

Nord



Descrição

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

Life In



Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Chanés



Descrição

VGV: R\$ 52,37 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 106
Área vendável: 10.065m²

Aura Resort Residence



Descrição

VGV: R\$ 78,28 milhões
Localização: Chapecó (SC)
Quant. de unidades: 132
Área vendável: 13.970m²

Galery Residence



Descrição

VGV: R\$ 51,92 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 128
Área vendável: 11.045m²

Braviello



Descrição

VGV: R\$ 30,02 milhões
Localização: Sorriso (MT)
Quant. de unidades: 58
Área vendável: 7.725 m²

Ventura



Descrição

VGV: R\$ 169,68 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 193
Área vendável: 10.939 m²

Harmonia



Descrição

VGV: R\$ 150,09 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 92
Área vendável: 8.762 m²

Autem



Descrição

VGV: R\$ 145,30 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 41
Área vendável: 2.689 m²

Art Haus



Descrição

VGV: R\$ 66,05 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 231
M Área vendável: 14.131 m²

Max Buriti



Descrição

VGV: R\$ 44,08 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 192
Área vendável: 10.649 m²

Max Cidade



Descrição

VGV: R\$ 58,42 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 346
Área vendável: 14.219 m²

Alameda Franca



Descrição

VGV: R\$ 81,25 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 49
Área vendável: 3.488 m²

Linea



Descrição

VGV: R\$ 124,25 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 136
Área vendável: 29.304 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/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 m²</p>

Condá	Descrição
	<p>VGv: R\$ 48,74 milhões</p> <p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Quant. de unidades: 138</p> <p>Área vendável: 9,84 m²</p>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

Aqualand	Descrição
	<p>VGv: R\$ 595 milhões</p> <p>Localização: Salinópolis (PA)</p> <p>Quant. de frações: 13.600</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p>

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

Alpen Canela	Descrição
	<p>VGv: R\$ 419,00 milhões</p> <p>Localização: Canela (RS)</p> <p>Quant. de frações: 7.675</p> <p>Área vendável: 11.241 m²</p>

Campos do Jordão	Descrição
	<p>VGv: R\$ 335,75 milhões</p> <p>Localização: Campos do Jordão (SP)</p> <p>Quant. de frações: 6.854</p> <p>Área vendável: 10.843 m²</p>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43

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

SHOPPING

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

IMÓVEL PARA RENDA

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

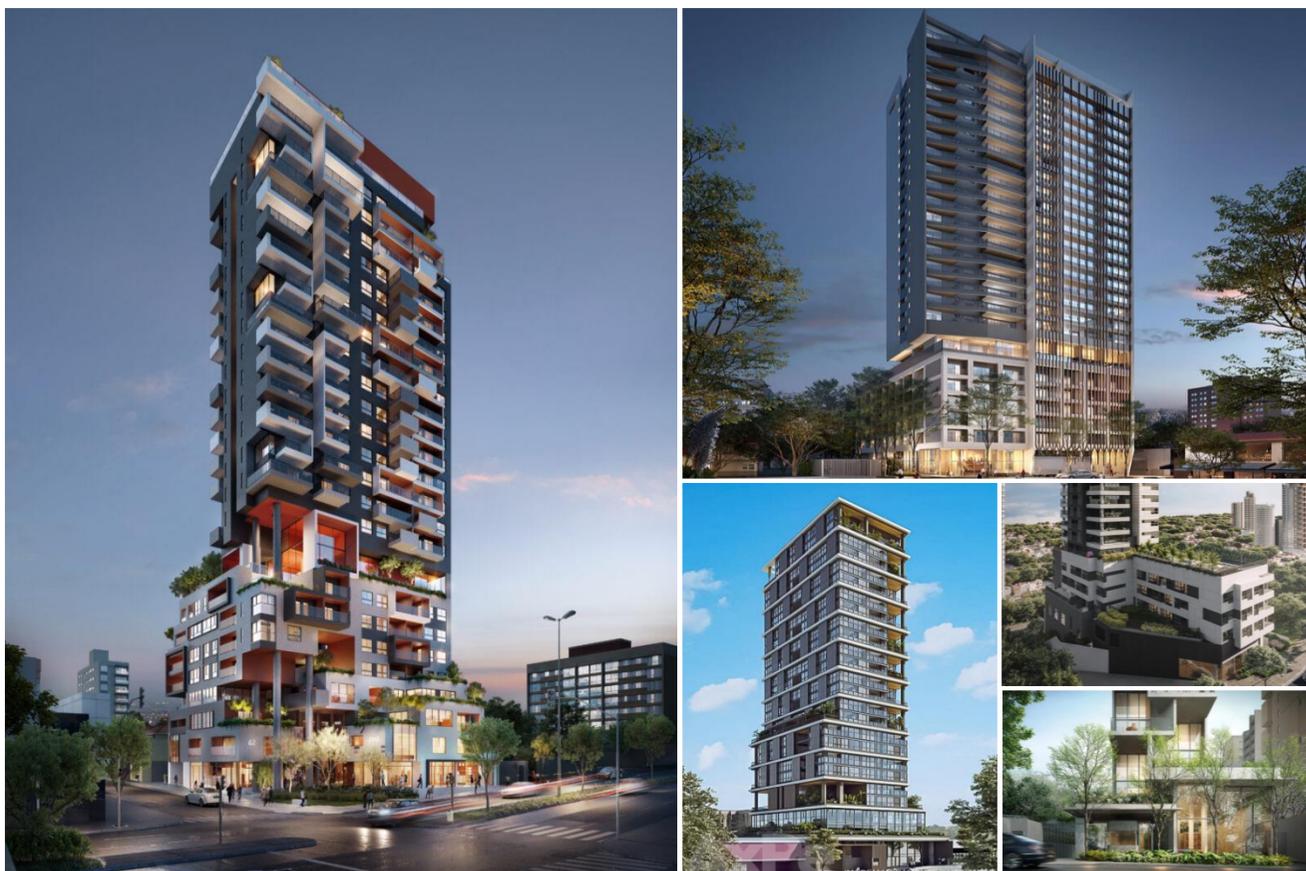
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

DESINVESTIMENTO

Book HSI



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

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

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

Horizonte Flamboyant



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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

Incorporação

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

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

Multipropriedade

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

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

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

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

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

Shopping Center

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

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

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

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

Imóveis para Renda

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Crédito

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

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

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

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

Ativos de Bolsa

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

HIGHLIGHTS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

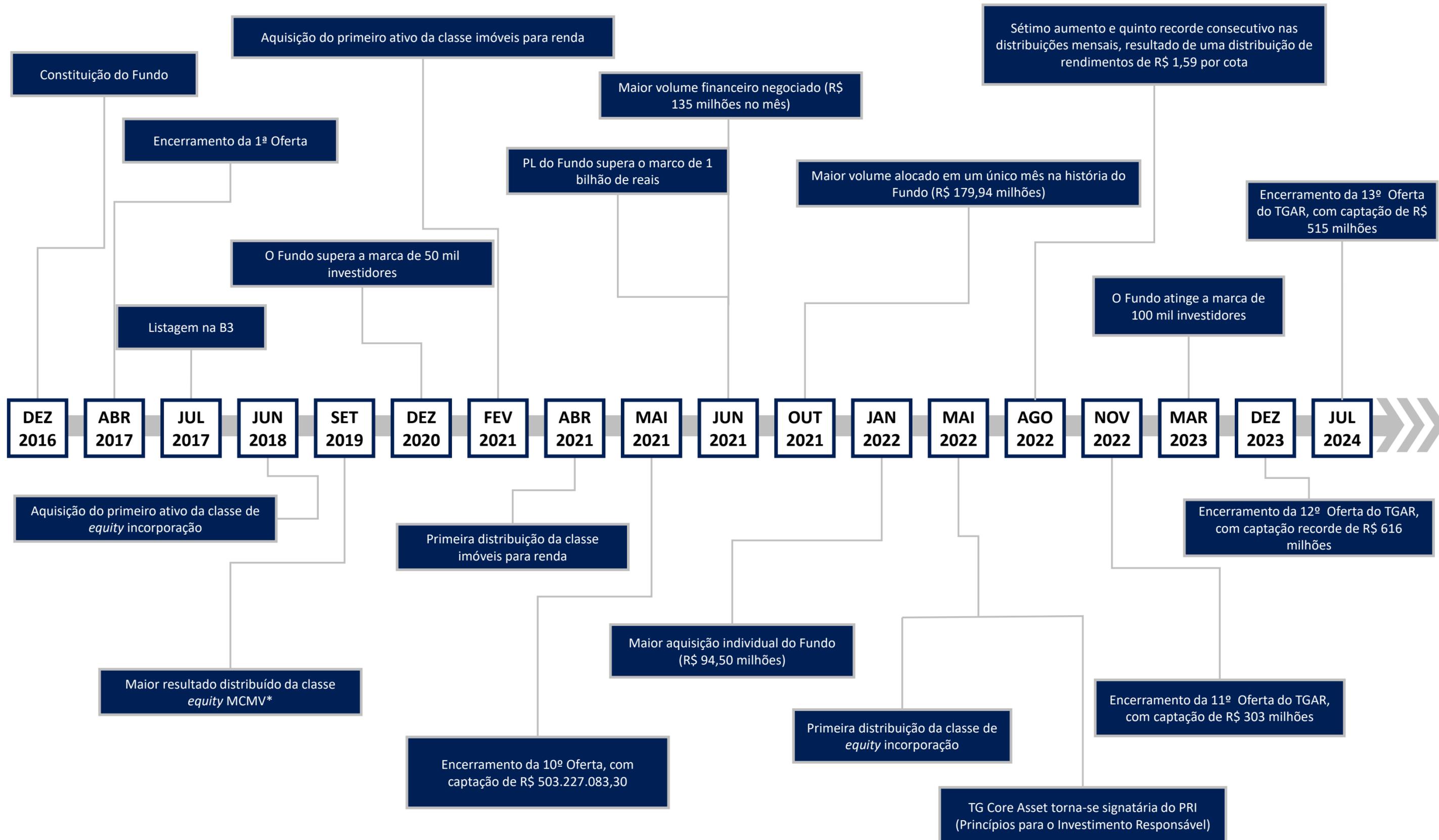
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[HIGHLIGHTS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

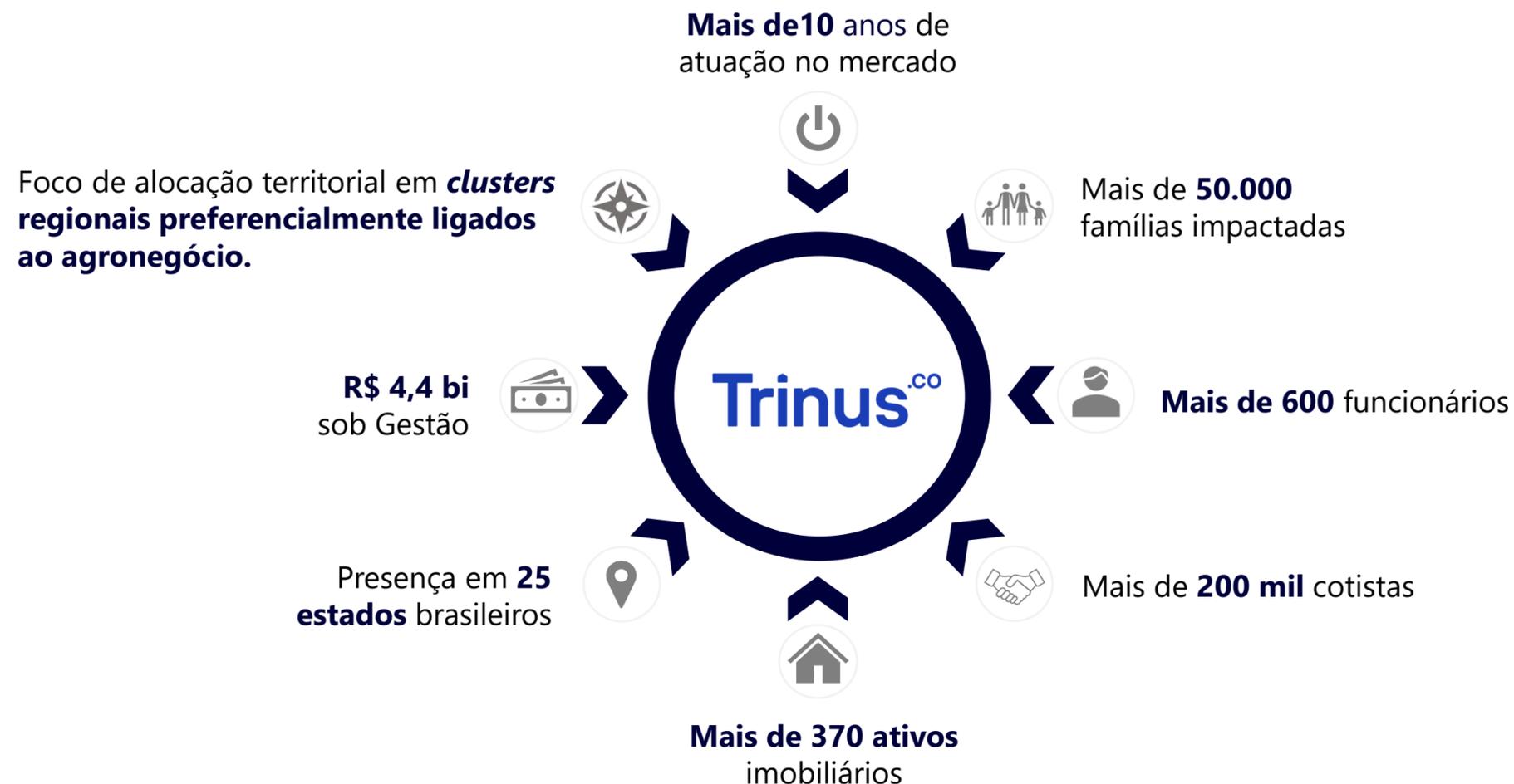
RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

QUEM SOMOS

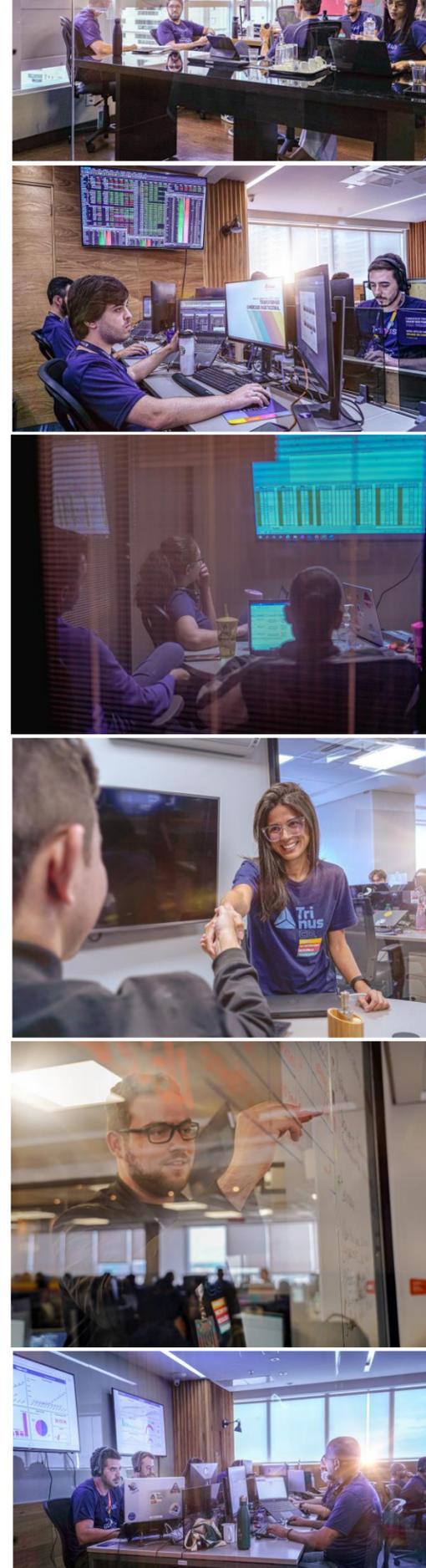
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2024

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 36 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\$ 30 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 129 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

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.
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.	Multipropriedade:	Forma de propriedade compartilhada de imóveis, como resorts, apartamentos ou casas de férias. As unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que várias pessoas comprem parte do imóvel e, com isso, o direito de usar a propriedade por um determinado período de tempo, geralmente em um sistema de calendário rotativo.
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.
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)	PL:	Patrimônio Líquido.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
Duration:	Medida de risco que indica o prazo médio de um ativo.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Indicador de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com o objetivo de medir a variação de preços de um conjunto de bens e serviços que representam os gastos das famílias com renda mensal de até 33 salários mínimos.	Triângulo Mineiro:	Região geográfica localizada no estado de Minas Gerais. É delimitada pelos rios Grande, Paranaíba e Sapucaí, formando uma área triangular que dá nome à região. Essa área é conhecida por sua importância econômica e agrícola. É uma das regiões mais produtivas do estado de Minas Gerais, com destaque para a produção agrícola, pecuária e agroindustrial. Além disso, o Triângulo Mineiro abriga importantes centros urbanos, como Uberlândia, Uberaba e Ituiutaba, que são importantes polos comerciais, industriais e educacionais na região.
Inegibilidade:	Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, sujeitos a serem distratados.	Valor Presente	Conceito financeiro que representa o valor atual de um fluxo de caixa futuro, descontado a uma taxa de juros apropriada.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual $LTV = \frac{SDL}{(VPe + (VPI + VGv \text{ do estoque}) \cdot 0,7)}$. Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos ineligíveis (VPI): Somatório do fluxo dos contratos ineligíveis trazidos à valor presente.	VSO	Venda Sobre Oferta. Na construção civil é o percentual vendido em relação ao total disponível em um período, medindo a velocidade de vendas do empreendimento.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.	Waiver:	É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a devedores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
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.	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%.

DISCLAIMER

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

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

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

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

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. Leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo antes de investir.

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[somostrinus](#)

tgcore.com.br

tgar11.com.br

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