

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

OUTUBRO - 2024



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Híbrido

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração* | Gestão¹: 0,22% a.a. | 1,28% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

*Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

¹A 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](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

RESUMO DO MÊS

Resultados de Outubro

Outubro foi o segundo mês consecutivo de elevação na distribuição de rendimentos aos cotistas. Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,15 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,13%, ou, em termos anualizados, de 14,37%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 15,38 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 13,53%.

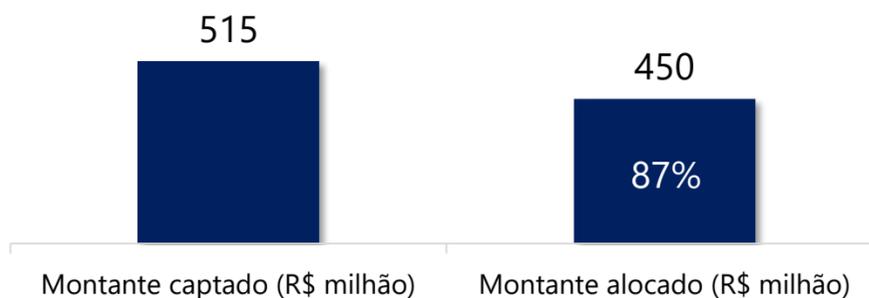
As principais movimentações de outubro ocorreram na carteira de crédito, com a aquisição de 7 operações totalizando R\$ 25,23 milhões e a venda de 8 operações somando R\$ 62,49 milhões. Para mais detalhes, consulte a seção "Monitoramento de Ativos".

13ª Oferta – TG Ativo Real

A alocação dos recursos provenientes da 13ª emissão segue em ritmo acelerado. Até o fechamento do mês de outubro, 87% do montante captado, o equivalente a R\$ 450 milhões, já haviam sido alocados.

Importante destacar que, conforme item 6.1 do regulamento do Fundo, não há cobrança de taxa de gestão sobre a parcela do patrimônio investida em ativos não imobiliários para gestão do caixa, sendo um dos poucos fundos do mercado a ter essa prática.

Alocação de Recursos



Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,15

Dividend Yield (DY) | mês

1,13%

DY mês anualizado 14,37%

DY | últimos 12 meses

13,53%

Valor de Mercado (R\$)

2,41 BI

Cota de fechamento: R\$ 102,18

Patrimônio Líquido (R\$)

2,62 BI

Cota patrimonial: R\$ 111,11

Quantidade de Ativos

217

20 estados e 111 municípios

Número de Cotistas

170.260

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

9,95 MI

Retorno Total no Mês*

-8,28%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em outubro, o cenário econômico brasileiro manteve-se relativamente estável em relação aos meses anteriores. As preocupações internas, especialmente em torno das trajetórias fiscal e inflacionária, persistem. A ampliação dos gastos públicos e o crescimento da dívida pública continuam alimentando receios quanto à evolução da economia brasileira. Nesse contexto, o mercado espera com certa desconfiança o anúncio de um pacote de cortes de gastos elaborado pelo Ministério da Fazenda, refletindo as incertezas sobre a eficácia dessas medidas e sobre o compromisso do Governo com as metas fiscais estabelecidas.

No âmbito internacional, a vitória de Donald Trump nas eleições nos Estados Unidos trouxe reavaliação de expectativas mundo afora. Caso cumpra as promessas eleitorais como, por exemplo, a deportação de imigrantes ilegais e a adoção de uma política comercial mais protecionista, espera-se uma economia americana com maior patamar inflacionário, juros de equilíbrio mais elevados, bem como um dólar mais forte. Esse cenário pode impactar economias emergentes, como a brasileira, por vários canais, como o câmbio, diferencial de juros com os Estados Unidos, entre outros. O dólar encerrou outubro cotado a R\$ 5,79, acumulando uma valorização de 19,35% no ano, o que se constitui uma fonte adicional de pressão inflacionária e aumenta as incertezas em relação à profundidade do ciclo de elevação da taxa Selic ora em curso. Em resposta a esse cenário, o Comitê de Política Monetária (COPOM) decidiu, no início de novembro, elevar a Selic em 50 pontos-base, para 11,25% ao ano, e sinalizou a possibilidade de novos aumentos nas próximas reuniões. O COPOM enfatizou o cenário externo incerto e reforçou a necessidade de uma política fiscal comprometida com a sustentabilidade da dívida pública para

ancorar as expectativas inflacionárias no Brasil.

Como reflexo do ambiente de elevadas incertezas, o mercado de capitais brasileiro enfrenta desafios significativos. Enquanto as bolsas americanas continuam atingindo máximas históricas em um cenário de afrouxamento monetário, o mercado brasileiro sofre com a retirada de capital. Na B3, o saldo do fluxo estrangeiro registra um déficit de R\$ 30,76 bilhões em 2024. Simultaneamente, investidores institucionais também registram saídas significativas, que somam R\$ 24,65 bilhões no ano, à medida que fundos de ações e multimercados registram resgates expressivos, somando R\$ 39,67 bilhões em outubro e impressionantes R\$ 235,24 bilhões no acumulado do ano. Esses fatores têm contribuído para ampliar a volatilidade no mercado doméstico. O desempenho dos índices de renda variável refletiu esse cenário desafiador, com o Ibovespa recuando 1,60%, enquanto o IFIX sofreu uma queda mais acentuada, de 3,06%. Esse comportamento está atrelado ao aumento das taxas de juros futuros e à elevação dos prêmios das NTN-Bs (títulos atualmente denominados como Tesouro IPCA+). Um exemplo é a taxa prefixada do vértice da NTN-B com vencimento em 2035, que subiu 35 pontos-base em relação ao mês anterior, alcançando 6,76% ao ano, o maior patamar desde março de 2016. Esses movimentos evidenciam uma crescente aversão ao risco por parte dos investidores, que são pressionados pelas incertezas fiscais e monetárias do país mesmo quando, no geral, as empresas vêm registrando fortes resultados operacionais e balanços robustos.

Paralelamente, o mercado de crédito imobiliário no Brasil passou por ajustes importantes em outubro. A Caixa Econômica Federal revisou as condições de financiamento habitacional devido ao aumento da demanda e aos elevados saques da poupança, que

acumula resgates de R\$ 15,75 bilhões em 2024 e mais de R\$ 200,00 bilhões desde 2022. Entre as mudanças, a Caixa reduziu o limite de financiamento de 80% para 70% do valor do imóvel na modalidade SAC e de 70% para 50% na modalidade Price, restringindo o valor financiado a imóveis de até R\$ 1,50 milhão e limitando o acesso ao crédito a apenas um financiamento imobiliário por CPF. Essas mudanças valem para empreendimentos que não foram financiados pela Caixa. Ainda sobre esse tema, o Conselho Curador do FGTS aprovou um orçamento de R\$ 123,5 bilhões para o financiamento habitacional em 2025, um leve aumento em relação aos R\$ 122,0 bilhões de 2024, reafirmando o compromisso com o setor habitacional de baixa renda.

Apesar das adversidades do cenário atual, entendemos que o mercado de fundos imobiliários apresenta boas oportunidades para investidores de longo prazo. A desvalorização das cotas, impulsionada pela volatilidade econômica, incertezas fiscais e ganho de atratividade da renda fixa, tem levado muitos investidores a liquidarem suas posições, realizando prejuízos mesmo com os fundamentos da maioria dos fundos permanecendo sólidos. Essa dinâmica cria um cenário atrativo para investidores dispostos a aproveitar o momento e capturar valor em ativos descontados, como, na visão da Gestora, é o caso do TGAR11.

Além disso, é importante destacar que o TGAR11 nasceu em dezembro de 2016, acumulando, assim, praticamente 8 anos de trajetória. Durante esse período, atravessou diversos cenários macroeconômicos, mas manteve uma distribuição de rendimentos consistente aos seus investidores, demonstrando a resiliência do seu portfólio e da



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

CENÁRIO MACROECONÔMICO

estratégia de investimento (mais bem descrita na seção "Estratégia de Alocação" deste relatório).

Em termos de distribuição de rendimentos, historicamente o Fundo tem mostrado um desempenho consistente, entregando resultados superiores a 100% do CDI Líquido em 86 dos 87 meses de distribuição. Nesse período, o Fundo distribuiu um total de R\$ 882,08 milhões em rendimentos, ou R\$ 98,78 por cota.

Grande parte desse resultado distribuído adveio da carteira de equity (participações societárias em projetos voltados ao desenvolvimento imobiliário), que tem sido a maior fonte de retornos para o Fundo devido à sua relevância no patrimônio, sendo, atualmente, composta por 160 ativos, correspondentes a 74,66% do PL. Estima-se que esses projetos proporcionem uma geração de lucro total de R\$ 3,64 bilhões ao Fundo. Desse montante, R\$ 0,76 bilhão já foi reconhecido no patrimônio do Fundo, enquanto o restante, aproximadamente R\$ 2,88 bilhões, será gradualmente distribuído aos cotistas conforme o avanço dos projetos. Importante destacar que, considerando tanto os projetos lançados como aqueles a serem lançados, a necessidade de caixa adicional esperada para conclusão das obras é de cerca de R\$ 170 milhões.



*valores em bilhões de reais.

Dessa forma, constata-se que o TGAR possui uma margem considerável de resultado a ser reconhecido e a ser distribuído aos investidores nos próximos anos. É importante destacar também que, além dessa fonte de receita, o Fundo possui investimentos em outras classes de ativos, em especial, a classe de crédito, que atualmente é responsável por aproximadamente 17% das receitas do Fundo.

Apesar da resiliência do portfólio e da confiança da Gestão na estratégia de longo prazo, conforme explicado nos últimos relatórios gerenciais, o resultado dos projetos é reconhecido conforme a evolução das obras e das vendas e, nos últimos meses, diante da deterioração das expectativas econômicas, especialmente no que tange às taxas de juros, a Gestão optou por adotar uma postura mais conservadora na distribuição de lucros da carteira de participações societárias (equity) para o desenvolvimento imobiliário no trimestre. Essa decisão visa avaliar o comportamento das vendas de unidades imobiliárias diante do novo cenário de juros. Apesar da abordagem conservadora, é importante destacar que os projetos investidos pelo Fundo continuam com boa performance e rentabilidade esperada ponderada de IPCA + 16,62% ao ano, além de possuírem obras e vendas em estágio avançado. No consolidado, 90% das obras estão concluídas e 72% das unidades estão vendidas. A prudência adotada tem como objetivo a estabilidade e a perenidade dos rendimentos no longo prazo. Continuaremos a monitorar atentamente os resultados dos projetos investidos e as condições de mercado, ajustando as estratégias conforme necessário para garantir a resiliência do Fundo e a entrega de resultados consistentes aos nossos investidores.

Dessa forma, reafirmamos o *guidance* de distribuição de rendimentos entre R\$ 1,10 e 1,30 por cota para os

próximos três meses.

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.

Agradecemos, mais uma vez, a confiança dos investidores.



TGAR11

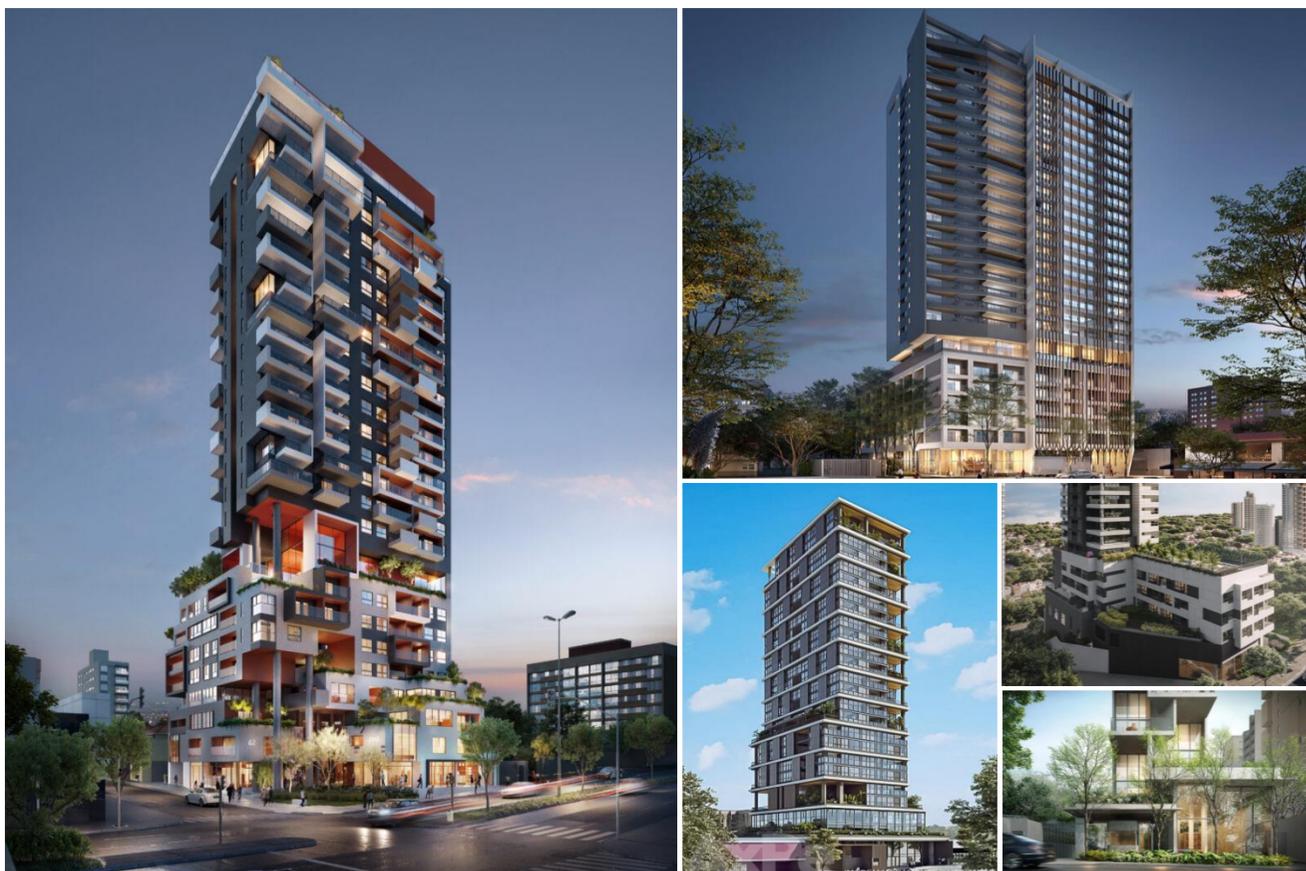
- [INFORMAÇÕES GERAIS](#)
- [RESUMO DO MÊS](#)
- [CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
- [DESINVESTIMENTO](#)
- [MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
- [DADOS GERENCIAIS](#)
- [PORTFÓLIO](#)
- [DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
- [ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
- [HISTÓRICO DO FUNDO](#)
- [PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)
- [TGAR NA MÍDIA](#)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

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DESINVESTIMENTO

Book HSI



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

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

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

Horizonte Flamboyant



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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

Durante o mês de outubro foram comercializadas 215 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 25,23 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Residencial Jardim Europa com 25 vendas, resultando em R\$ 2,19 milhões de VGV vendido; (ii) Jardim dos Ipês com 10 vendas, resultando em R\$ 1,78 milhão de VGV vendido; (iii) Vila Aurora com 14 vendas, resultando em R\$ 1,72 milhão de VGV vendido; (iv) Esmeralda do Tapajós com 15 vendas, resultando em R\$ 1,61 milhão de VGV vendido; (v) Parque Ecológico Nunes Neto com 14 vendas, resultando em R\$ 1,46 milhão de VGV vendido; e (vi) Residencial Setor Solange com 13 vendas, resultando em R\$ 1,24 milhão de VGV vendido.

Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 88 unidades, o que resultou em R\$ 16,96 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Verana Várzea Grande com 12 vendas, totalizando R\$ 2,60 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 88 unidades, resultando em R\$ 4,91 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com

19 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,23 milhão de VGV vendido.

Incorporação

No decorrer do mês de outubro foram comercializadas 51 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 20,02 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Lê Jardã com 5 vendas, resultando em R\$ 2,78 milhões de VGV vendido; (ii) Max Cidade com 9 vendas, resultando em R\$ 2,47 milhões de VGV vendido; e (iii) Soho Bueno com 2 vendas, resultando em R\$ 1,57 milhão de VGV vendido.

Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 232 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 12,78 milhões de VGV vendido.

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

Crédito

No decorrer do mês de outubro foi realizada a venda de 8 operações de crédito no valor total de R\$ 62,49 milhões, sendo elas: (i) CRI Solar Pedra 551^a e 553^a Séries Sêniores no valor de R\$ 9,23 milhões; (ii) CRI Vangarden 1^a e 3^a Séries Únicas no valor de R\$ 17,06 milhões; (iii) CRI New York, sendo R\$ 15,14 milhões referentes à 295^a e 296^a Séries Sêniores e R\$ 4,70 milhões referentes à 303^a Série Subordinada; e (iv)

CRI GR Group 1^a Série Sênior no valor de R\$ 16,36 milhões.

Em relação às aquisições, no decorrer do mês, foram adquiridas 7 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 25,23 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,23% a.a., distribuído da seguinte forma: (i) R\$ 2,04 milhões do CRI Moov 1^a e 2^a Séries Únicas com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; (ii) R\$ 1,00 milhão do CRI Torres de Paris 1^a Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; (iii) R\$ 716 mil do CRI Green Life 3^a Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; (iv) R\$ 3,65 milhões do CRI Vitória Towers 1^a Série Única, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; (v) R\$ 1,00 milhão do CRI Vangarden 5^a Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; e (vi) R\$ 16,45 milhões do CRI Blue VII 2^a Série Subordinada com rentabilidade esperada de IPCA + 12,00% a.a.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -8,28% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,15 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,13%, ou 14,37% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
nov/23	R\$ 120,89	R\$ 1.666.408.248,97	R\$ 111,49	R\$ 1.536.775.352,97
dez/23	R\$ 122,00	R\$ 2.337.595.928,37	R\$ 123,42	R\$ 2.364.894.746,54
jan/24	R\$ 123,75	R\$ 2.371.127.017,51	R\$ 122,20	R\$ 2.341.375.171,63
fev/24	R\$ 124,98	R\$ 2.394.694.583,01	R\$ 120,85	R\$ 2.315.588.105,88
mar/24	R\$ 127,51	R\$ 2.443.170.958,59	R\$ 119,58	R\$ 2.291.256.759,87
abr/24	R\$ 126,41	R\$ 2.422.094.272,99	R\$ 118,12	R\$ 2.263.283.030,91
mai/24	R\$ 125,83	R\$ 2.410.981.112,02	R\$ 116,80	R\$ 2.237.979.221,54
jun/24	R\$ 121,22	R\$ 2.322.650.642,93	R\$ 115,39	R\$ 2.210.869.719,18
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

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%			-6,73%	115,63%

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

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

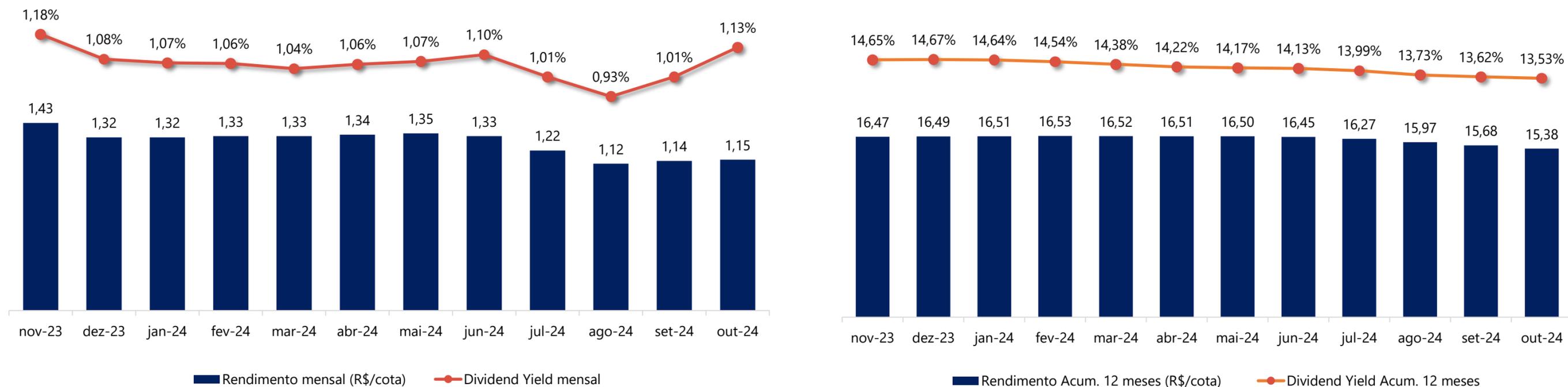
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

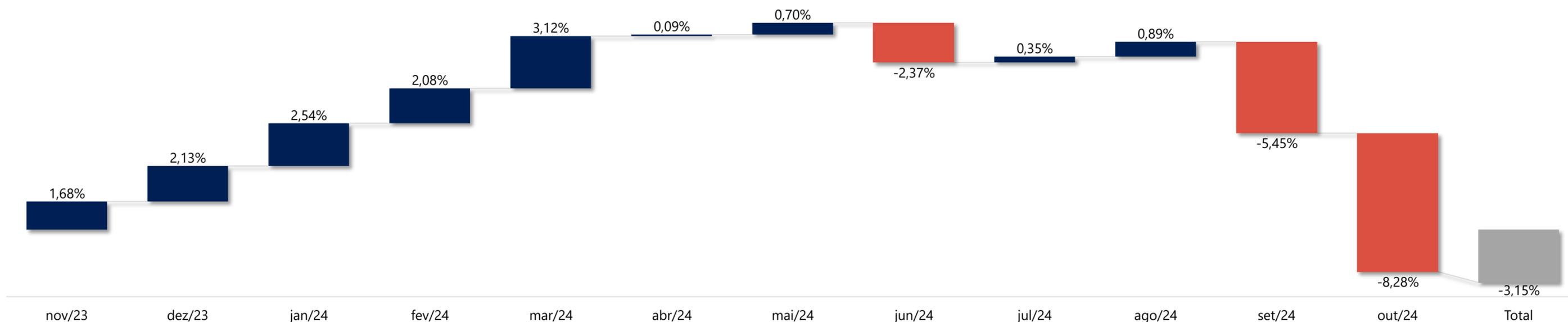
RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DADOS GERENCIAIS

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses*



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

O Fundo encerrou o mês de outubro com 170.260 investidores. O valor apurado representa -2,97% frente ao mês anterior e um aumento de 39,70% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 228,75 milhões, com uma média diária de R\$ 9,95 milhões.

No mês de outubro, o TG Ativo Real foi o 6ª FII mais negociado da bolsa*.

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

Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
nov/23	13.784.500	124.930	R\$ 105.234.080	R\$ 5.261.704	6,35%
dez/23	19.160.622	140.200	R\$ 132.422.559	R\$ 6.969.608	5,80%
jan/24	19.160.622	149.933	R\$ 165.897.015	R\$ 7.540.773	7,10%
fev/24	19.160.622	156.992	R\$ 156.970.241	R\$ 8.261.592	6,56%
mar/24	19.160.622	161.045	R\$ 142.599.270	R\$ 7.129.963	5,90%
abr/24	19.160.622	165.774	R\$ 149.380.231	R\$ 6.790.011	6,20%
mai/24	19.160.622	168.777	R\$ 135.806.087	R\$ 6.461.719	5,70%
jun/24	19.160.622	169.910	R\$ 162.461.836	R\$ 8.123.092	6,93%
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%

*Fonte: Economática

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DADOS GERENCIAIS

Resultados

Em outubro, a classe de equity foi responsável por 79,97% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, responsável por 15,33%.

Em relação à reserva acumulada, no fechamento de mês, o Fundo possuía um resultado não distribuído no valor de R\$ 0,18 por cota.

Em relação ao *guidance* apresentado nos relatórios gerenciais, conforme bem explicado nos últimos materiais, a Gestão decidiu por ser mais conservadora na distribuição de resultados, dessa forma, mantemos a estimativa de que, para os próximos três meses, o rendimento se situe entre R\$ 1,10 e R\$ 1,30 por cota.

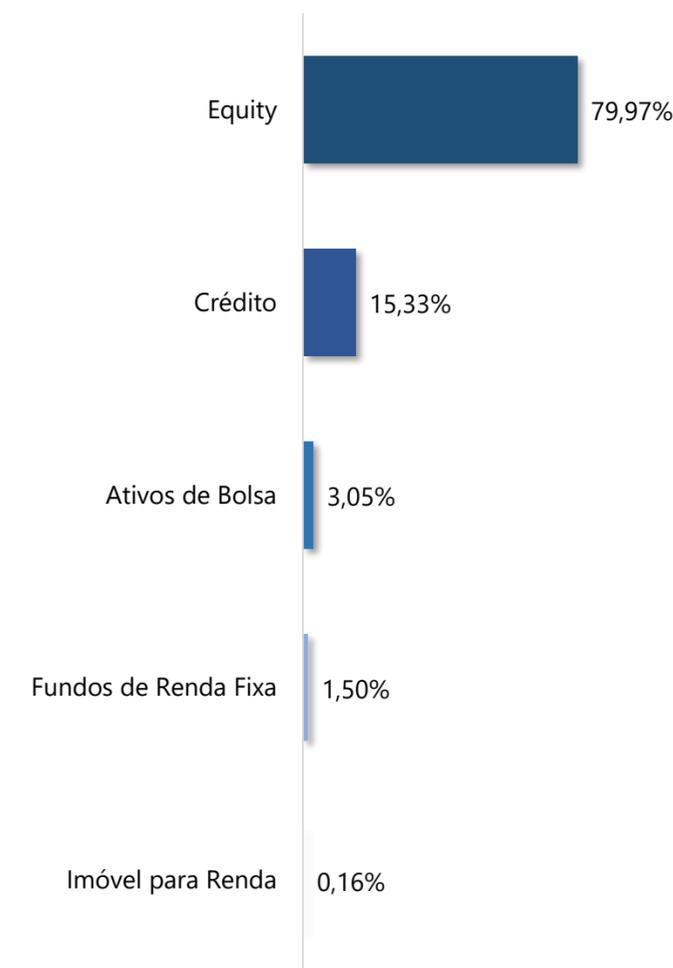
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

	ago/24	set/24	out/24	2024/1	2024/2
1. Receitas	29.489.749	31.294.203	32.644.958	182.182.080	126.249.717
1.1 Crédito	4.582.054	5.150.058	5.003.184	18.920.603	18.763.671
1.2 Equity	23.195.954	24.351.249	26.106.495	156.457.847	99.562.238
1.3 Imóveis para Renda	38.860	40.601	50.807	233.149	169.127
1.4 Fundos de Renda Fixa	1.144.497	822.864	488.114	6.381.489	5.268.952
1.5 Ativos de Bolsa	528.384	929.432	996.358	188.994	2.485.729
2. Despesas	-3.461.223	-3.775.707	-3.431.865	-33.378.994	-13.876.717
2.1 Taxa de Administração	-289.697	-292.453	-273.332	-1.387.047	-1.079.408
2.2 Taxa de Gestão	-2.603.363	-2.941.681	-2.778.680	-13.447.278	-10.657.005
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-16.395.136	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-568.163	-541.574	-379.853	-2.149.533	-2.140.303
3. Resultado – Caixa	26.028.525	27.518.496	29.213.093	148.803.087	112.373.000
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,10	1,17	1,24	7,77	4,77
4. Rendimento Distribuído	26.396.125	26.867.484	27.103.164	153.409.686	109.119.694
4.1 Distribuição por Cota	1,12	1,14	1,15	8,00	4,63
4.2 Distribuição Recibos Oferta	-	-	-	0,33	-

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

Receitas por Tipologia

outubro de 2024



Detalhamento de Resultados – 2024



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado

Quantidade de Ativos

Total

217

Equity

160

Loteamento: 113
Incorporação: 40
Multipropriedade: 4
Shopping: 1
Imóvel para Renda: 2

Crédito

51

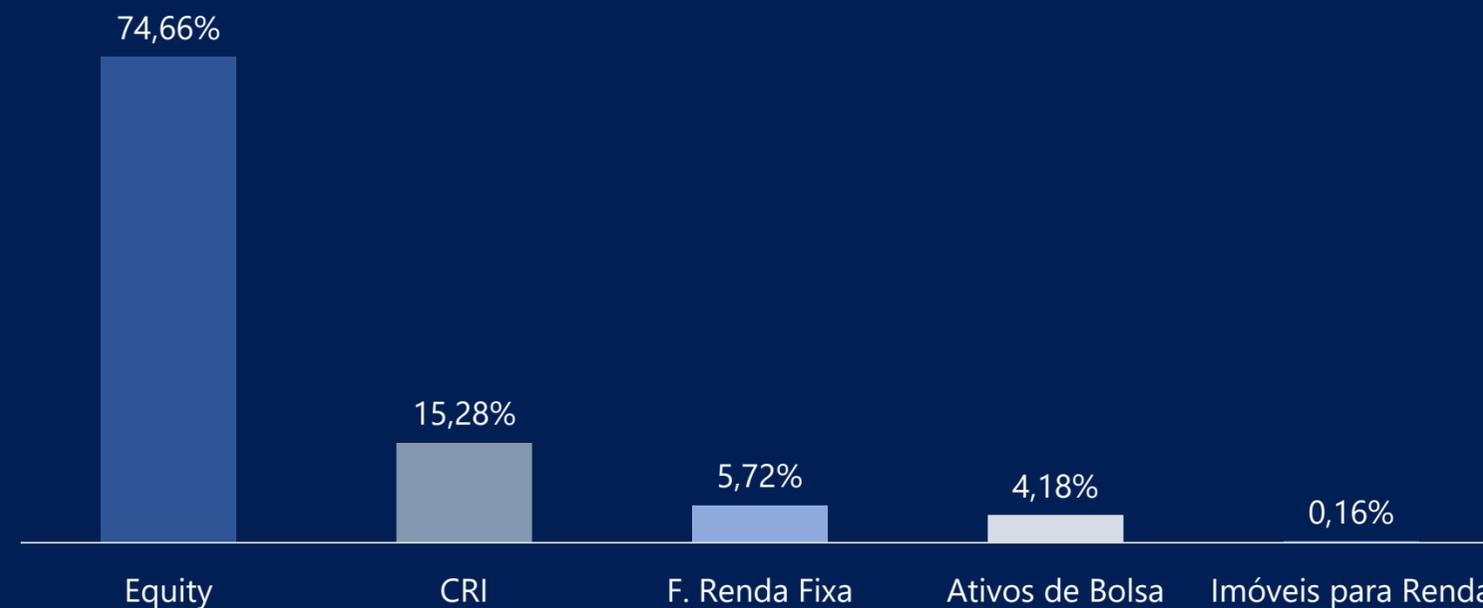
Estratégia Core: 35
Estratégia Tática: 16

Ativos de Bolsa

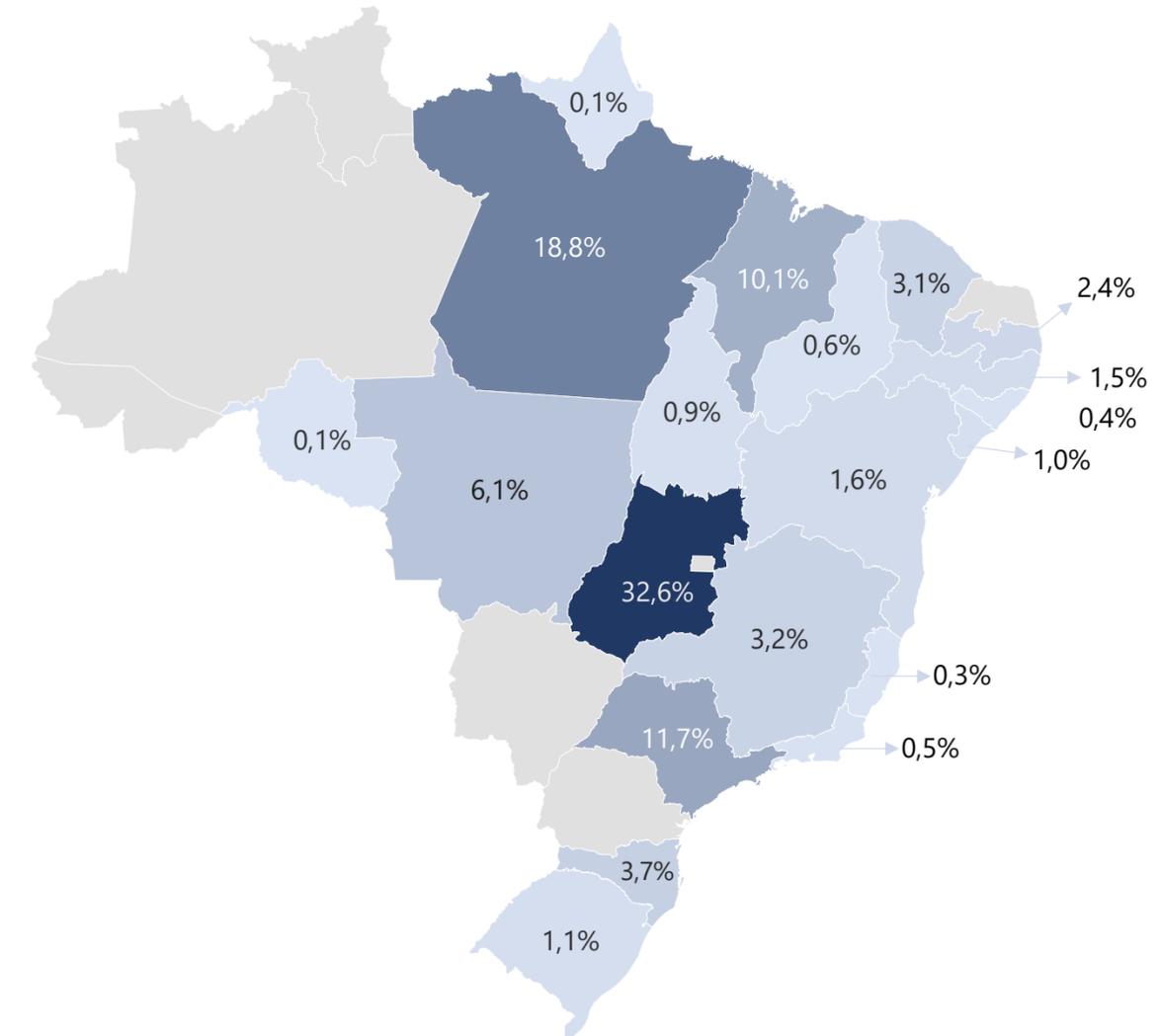
6

FIs: 5
Ações: 1

Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL)





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

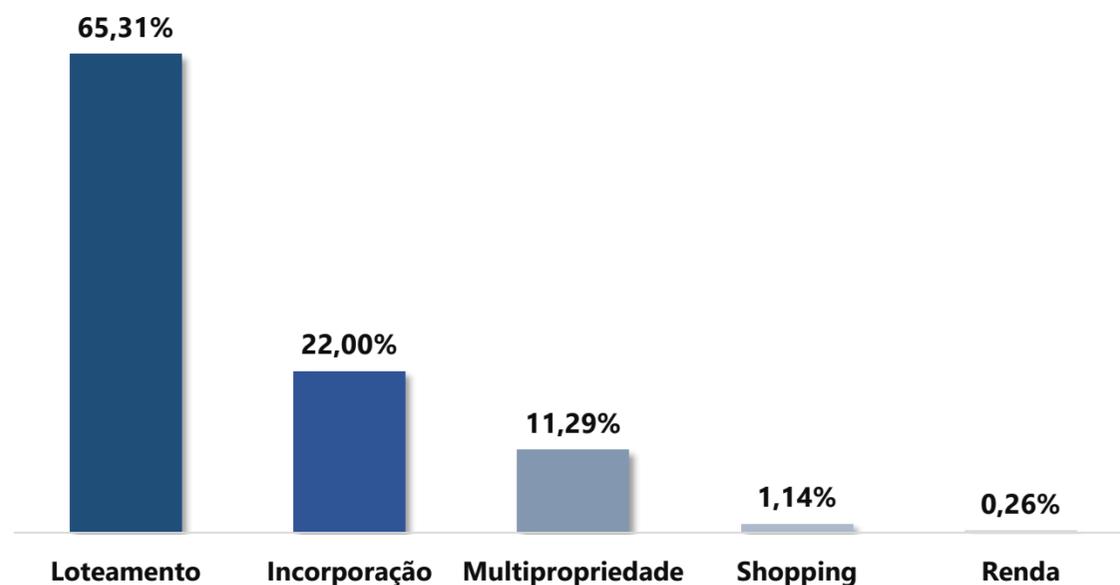
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

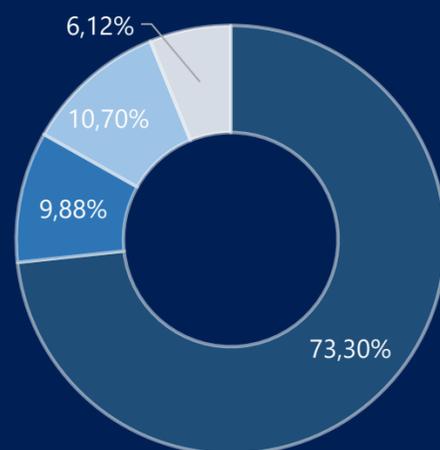


Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,24%	15,97%	1.814.422.753	97%	81%
Incorporação	1,23%	15,74%	237.787.042	78%	63%
Multipropriedade	1,50%	19,56%	240.457.532	70%	57%
Shopping	1,19%	15,25%	24.071.992	100%	n/a

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

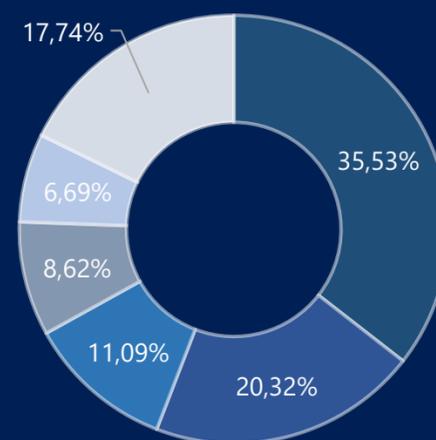
Distribuição da carteira de Equity

Segmentação da Estratégia de Loteamento



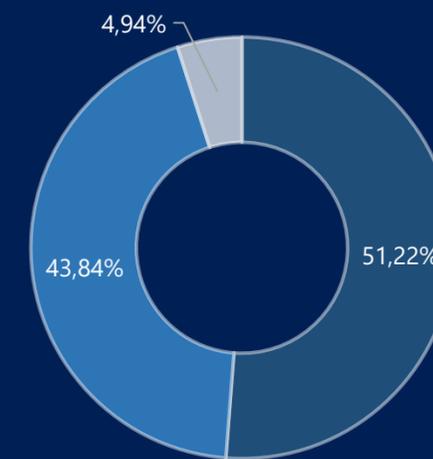
■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

Por Estado



■ GO ■ PA ■ SP ■ MA ■ MT ■ OUTROS

Por Fase



■ Lançados Entregues ■ Lançados em Desenvolvimento ■ Landbank



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

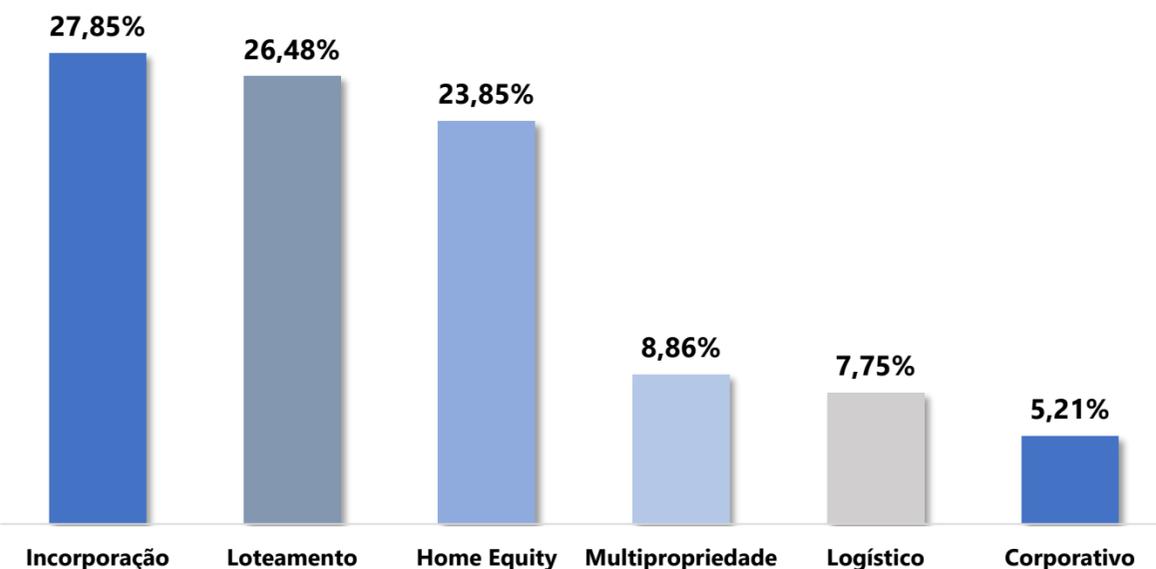
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

11,94% a.a.
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

189%

Razão de Saldo Devedor

180%

LTV

47%

Duration (anos)

2,90

Obras

86%

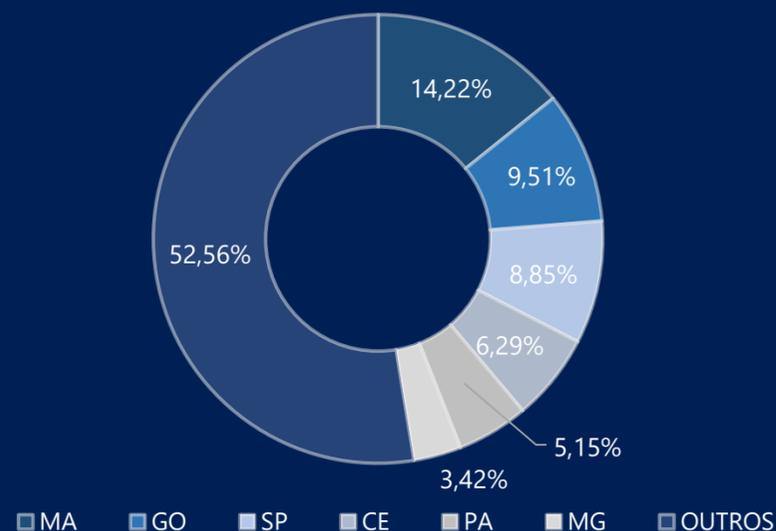
Vendas

75%

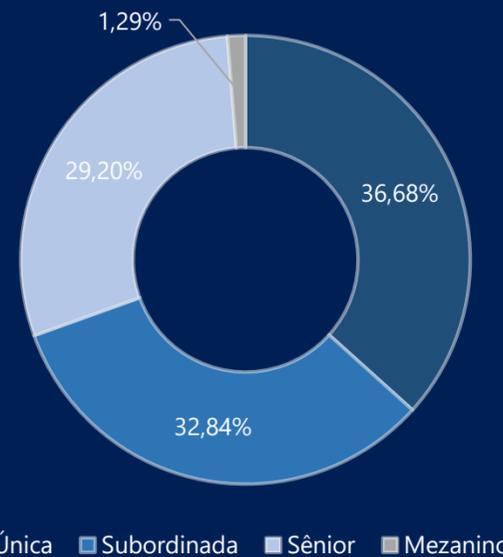
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

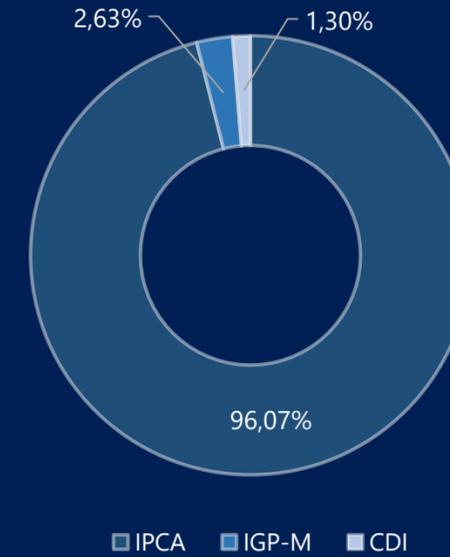
Por Localização



Por Classe



Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%*	Subordinada	1,37%	35.987.188	n/a	n/a	58%	3,58	n/a	n/a
2	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,31%	34.218.556	n/a	n/a	41%	3,07	n/a	n/a
3	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	1,05%	27.422.715	122%	131%	48%	3,45	75%	100%
4	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	1,04%	27.244.581	299%	273%	23%	4,17	75%	100%
5	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,78%	20.515.435	149%	n/a	49%	3,27	n/a	100%
6	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,67%	17.623.113	n/a	110%	52%	0,23	64%	90%
7	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,58%	15.151.939	n/a	163%	46%	1,44	81%	n/a
8	Haute	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,38%	9.998.676	n/a	n/a	44%	1,57	58%	22%
9	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,37%	9.752.179	n/a	n/a	66%	2,19	78%	83%
10	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,36%	9.459.762	159%	141%	54%	3,01	65%	94%
11	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,34%	8.970.397	n/a	n/a	71%	2,71	100%	56%
12	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,32%	8.267.002	120%	166%	33%	3,41	64%	83%
13	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,31%	8.101.794	237%	348%	16%	3,46	64%	83%
14	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,00%	Subordinada	0,31%	7.989.504	n/a	n/a	47%	3,76	n/a	n/a
15	Massangano	Petrolinna	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,31%	7.988.922	154%	135%	45%	4,57	85%	96%
16	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,30%	7.796.336	137%	n/a	39%	3,73	99%	100%
17	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,29%	7.534.884	n/a	233%	25%	0,23	64%	90%
18	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,27%	7.135.807	227%	225%	22%	3,73	89%	95%
19	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	0,26%	6.857.246	245%	n/a	51%	2,13	90%	87%
20	Boulevard Sudoeste	Goiânia	GO	Incorporação	Habitsec	IPCA	11,50%	Única	0,26%	6.721.038	n/a	162%	62%	2,36	65%	62%
21	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	17,36%	Subordinada	0,22%	5.778.437	n/a	n/a	51%	4,38	76%	41%
22	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,22%	5.743.976	n/a	n/a	63%	4,45	76%	41%
23	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,21%	5.503.188	n/a	n/a	56%	2,18	84%	73%
24	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,21%	5.439.483	n/a	n/a	48%	2,43	71%	90%
25	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,20%	5.233.906	n/a	n/a	91%	1,32	81%	100%
26	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,20%	5.161.930	n/a	n/a	35%	2,96	n/a	n/a
27	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,17%	4.384.138	n/a	n/a	74%	2,38	69%	91%
28	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,15%	3.990.777	n/a	n/a	58%	2,08	91%	100%
29	Vitoria Towers	Vitoria Towers	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,14%	3.571.070	n/a	n/a	54%	1,56	n/a	n/a
30	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,13%	3.522.224	n/a	n/a	53%	2,94	83%	87%
31	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,13%	3.422.484	n/a	n/a	71%	1,27	33%	53%
32	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,10%	2.494.565	213%	n/a	58%	2,97	99%	100%
33	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,09%	2.242.630	210%	134%	43%	3,97	80%	n/a
34	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%*	Subordinada	0,04%	1.089.347	n/a	n/a	52%	3,07	n/a	n/a
35	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	544.002	n/a	n/a	59%	2,24	70%	100%
	Total						11,94%		13,09%	342.859.233	189%	180%	47%	2,90	75%	86%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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
36	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	0,40%	10.505.033	n/a	n/a	71%	4,80	n/a	n/a
37	GPA V	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,36%	9.410.999	n/a	n/a	44%	4,93	n/a	n/a
38	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,26%	6.813.936	n/a	n/a	35%	3,63	n/a	n/a
39	Balaroti	-	-	Corporativo	Opea	CDI	3,00%	Única	0,20%	5.215.738	n/a	204%	39%	2,25	n/a	n/a
40	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	0,15%	3.942.882	n/a	100%	100%	1,05	n/a	n/a
41	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	0,14%	3.665.990	134%	130%	77%	2,88	n/a	n/a
42	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,13%	3.431.759	n/a	n/a	66%	4,88	n/a	n/a
43	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,11%	2.888.037	145%	349%	29%	1,34	n/a	n/a
44	Wimo IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,50%	Sênior	0,11%	2.774.250	n/a	n/a	35%	3,84	n/a	n/a
45	GPA	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	5,50%	Única	0,10%	2.522.629	n/a	n/a	62%	4,95	n/a	n/a
46	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,05%	1.396.342	n/a	n/a	54%	4,81	n/a	n/a
47	Souza Cruz I	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.356.976	n/a	n/a	64%	1,45	n/a	n/a
48	Souza Cruz II	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.356.765	n/a	n/a	64%	1,45	n/a	n/a
49	Pesa / AIZ 302	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	5,50%	Única	0,04%	967.230	100%	n/a	53%	0,98	n/a	n/a
50	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,03%	730.114	219%	193%	40%	2,32	98%	100%
51	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	345.608	n/a	n/a	42%	1,77	n/a	n/a
		Total	-	-	-	-	-	-	2,19%	57.324.288	134%	141%	52%	3,64	98%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,82%	1,33%	33%	79%
66	Residencial Jardim Bandeirante	Curionópolis	PA	0,80%	1,84%	96%	100%
67	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,78%	0,84%	64%	74%
68	Reserva Laguna	Trindade	GO	0,69%	1,30%	98%	100%
69	Parque 47	Araguaína	TO	0,62%	1,46%	40%	79%
70	Jardim Bela Vista	Campina Grande	PB	0,56%	1,26%	74%	100%
71	Lago dos Ipês	Campina Grande	PB	0,56%	2,06%	62%	93%
72	Guaya	Lorena	SP	0,50%	1,05%	19%	46%
73	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	0,50%	1,16%	87%	98%
74	Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,50%	1,13%	57%	85%
75	Masterville Juína	Juína	MT	0,45%	0,63%	75%	100%
76	Portal do Sol Golf	Goiânia	GO	0,41%	2,01%	86%	100%
77	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,40%	1,01%	81%	98%
78	Benjamim Bairro Planejado	Hidrolândia	GO	0,38%	1,10%	93%	92%
79	Jardim Maria Madalena	Turvânia	GO	0,37%	1,62%	93%	100%
80	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,37%	1,36%	50%	100%
81	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,32%	0,94%	86%	100%
82	Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,29%	1,03%	87%	100%
83	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,24%	1,65%	53%	97%
84	Valle do Açaí	Açailândia	MA	0,20%	1,41%	76%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

85	Alvo	Pulverizado	Pulverizado	0,09%	0,75%	100%	100%
86	Nova Canaã	Trindade	GO	0,07%	1,03%	59%	100%
87	Portal do Lago 1 e 2	Catalão	GO	0,06%	0,89%	77%	100%
	Total			37,53%	1,21%	78%	97%

EQUITY LOTEAMENTO – CIPASA

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

119	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	58%	100%
120	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	94%	100%
121	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	83%	100%
122	Altavis Aldeia	Santana de Parnaíba	SP	-	-	90%	100%
123	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	79%	100%
124	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	96%	100%
125	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	92%	100%
126	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
127	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	62%	100%
128	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	62%	100%
129	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	75%	100%

EQUITY LOTEAMENTO - NOVA COLORADO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado	-	-	2,89%	0,91%	-	-
1130	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
131	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
132	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
133	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
134	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
135	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
136	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
137	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
138	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
139	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
140	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
141	Luar De Vitória	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
142	Luar De Santana	Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
143	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
144	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
145	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	97%	100%
146	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
147	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
148	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
149	Luar De Estância	Estância	SE	-	-	90%	100%
150	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
151	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	92%	100%
152	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
153	Luar De Arapiraca 2	Lagarto	SE	-	-	100%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
154	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	1,45%	1,44%	24%	72%
155	Gran Life Medical	Anápolis	GO	1,38%	1,09%	64%	96%
156	Parque dos Ingleses Liverpool	Sorocaba	SP	1,11%	2,03%	81%	53%
157	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	1,10%	1,49%	73%	55%
158	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,00%	0,52%	41%	95%
159	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,88%	1,08%	80%	67%
160	Life In	Goiânia	GO	0,87%	1,22%	81%	100%
161	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,81%	1,11%	70%	95%
162	Tempus	Goiânia	GO	0,75%	1,15%	51%	100%
163	Art Haus	Goiânia	GO	0,71%	1,60%	90%	62%
164	Folks	São Paulo	SP	0,64%	0,80%	23%	93%
165	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,56%	1,00%	93%	100%
166	Max Buriti	Goiânia	GO	0,51%	0,53%	53%	87%
167	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,49%	1,36%	83%	100%
168	B. Great	Goiânia	GO	0,47%	1,03%	50%	69%
169	Jardã	Goiânia	GO	0,34%	1,11%	51%	31%
170	Línea	Goiânia	GO	0,29%	0,77%	46%	100%
171	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,28%	1,56%	75%	85%
172	Max Ipê	Goiânia	GO	0,28%	1,76%	50%	21%
173	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,26%	0,80%	82%	100%
174	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,24%	1,50%	65%	33%
175	Braviello	Sorriso	MT	0,22%	1,68%	30%	11%
176	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,21%	2,14%	87%	33%
177	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,21%	0,62%	65%	100%
178	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,15%	1,06%	48%	48%
179	Talk Marista	Goiânia	GO	0,13%	1,29%	85%	100%
180	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,09%	0,39%	100%	100%
181	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,06%	1,36%	96%	100%
182	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,05%	2,40%	96%	100%
183	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,04%	1,57%	87%	14%
184	Harmonia	São Paulo	SP	0,01%	1,66%	84%	100%
185	Autem	São Paulo	SP	0,01%	1,98%	100%	100%
186	Nord Jardins	São Paulo	SP	0,00%	1,27%	98%	100%
187	Pod	São Paulo	SP	0,00%	1,33%	97%	100%



TGAR11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

188	Ventura	São Paulo	SP	0,00%	1,25%	100%	100%
	Total			15,59%	1,23%	63%	78%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

EQUITY – MULTIPROPRIEDADE

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

EQUITY – LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
190	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	0,82%	0,75%	Incorporação	nov-25
191	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,44%	1,65%	Loteamento	out-25
192	Condá	Chapecó	SC	0,42%	1,66%	Incorporação	mar-26
193	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,36%	0,81%	Incorporação	mar-26
194	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,33%	1,43%	Multipropriedade	dez-24
195	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,25%	0,90%	Loteamento	ago-25
196	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,15%	0,85%	Loteamento	jun-25
197	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,13%	1,55%	Multipropriedade	nov-25
198	Chanés 1	São Paulo	SP	0,11%	0,55%	Incorporação	jun-26
199	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,09%	1,24%	Ativo de Renda	mar-25
200	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,09%	0,44%	Loteamento	mai-25
201	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,07%	2,31%	Multipropriedade	mai-25
202	Land Petrolina	Petrolina	PE	0,07%	0,54%	Loteamento	mar-25
203	Terras Alpha 3	Senador Canedo	GO	0,06%	1,09%	Loteamento	nov-25
204	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,06%	0,72%	Loteamento	nov-24
205	Várzea Grande 2	Várzea Grande	MT	0,06%	1,12%	Loteamento	abr-25
206	Valenciana	Goiânia	GO	0,06%	1,54%	Incorporação	jan-25
207	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,02%	1,05%	Loteamento	mai-25
208	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,02%	0,79%	Loteamento	abr-25
209	Masterville Nerópolis	Nerópolis	GO	0,02%	0,76%	Loteamento	abr-25
	Total			3,63%	1,13%		

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
210	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
211	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	1,27%	1,19%	93%	100%



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado
212	Maxi Renda	MXRF11	Recebíveis	1,83%	R\$ 47.837.394,95
213	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,71%	R\$ 44.753.445,00
214	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,20%	R\$ 5.360.116,00
215	Paramis Hedge Fund	PMSI11	Hedge Fund	0,19%	R\$ 4.847.213,20
216	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,18%	R\$ 4.657.940,00
217	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,07%	R\$ 1.882.096,20
	Total			4,18%	R\$ 109.338.205,35



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Frutal

Descrição

Garantias



TGAR11

Segmento: Loteamento

Localização: Pulverizado

Vencimento: 20/02/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24D3676679 / 24D3681252

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva

Maranhão

Descrição

Garantias



TGAR11

Segmento: Loteamento

Localização: Imperatriz (MA)

Vencimento: 20/06/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24G1966807 / 24G1967273

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Jardim dos Pássaros



Descrição

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

Quinta da Boa Vista



Descrição

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

Park Bahia



Descrição

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

Parque Ecológico Nunes Neto



Descrição

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

Parque 47



Descrição

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

Residencial Setor Solange



Descrição

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

Portal do Lago I e II



Descrição

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

Residencial Nova Canaã



Descrição

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

Jardim Maria Madalena



Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista	Descrição
	<p>VGV: R\$ 59,52 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 74</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p>

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

B. Great	Descrição
	<p>VGV: R\$ 128,39 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 277</p> <p>Área vendável: 24.682 m²</p>

Horizonte Flamboyant	Descrição
	<p>VGV: R\$ 202,02 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 130</p> <p>Área vendável: 43.888 m²</p>

Parque dos Ingleses Londres	Descrição
	<p>VGV: R\$ 151,00 milhões</p> <p>Localização: Sorocaba (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 324</p> <p>Área vendável: 21.600 m²</p>

Max Serra Dourada	Descrição
	<p>VGV: R\$ 39,18 milhões</p> <p>Localização: Ap. de Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 229</p> <p>Área vendável: 11.241 m²</p>

Duo Sky Garden	Descrição
	<p>VGV: R\$ 39,81 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 156</p> <p>Área vendável: 10.229 m²</p>

Parque dos Ingleses Liverpool	Descrição
	<p>VGV: R\$ 98,00 milhões</p> <p>Localização: Sorocaba (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 432</p> <p>Área vendável: 21.600 m²</p>

Tempus	Descrição
	<p>VGV: R\$ 113,70 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 149</p> <p>Área vendável: 29.304 m²</p>

Gran Life	Descrição
	<p>VGV: R\$ 135,31 milhões</p> <p>Localização: Anápolis (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 454</p> <p>Área vendável: 21.777 m²</p>

Soho Bueno	Descrição
	<p>VGV: R\$ 48,98 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 113</p> <p>Área vendável: 10.528 m²</p>

Wish Morumbi	Descrição
	<p>VGV: R\$ 49,62 milhões</p> <p>Localização: Araraquara (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 129</p> <p>Área vendável: 9.535 m²</p>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

Aura Resort Residence	Descrição
	<p>VGV: R\$ 78,28 milhões</p> <p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Quant. de unidades: 132</p> <p>Área vendável: 13.970m²</p>

Galery Residence	Descrição
	<p>VGV: R\$ 51,92 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 128</p> <p>Área vendável: 11.045m²</p>

Braviello	Descrição
	<p>VGV: R\$ 30,02 milhões</p> <p>Localização: Sorriso (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 58</p> <p>Área vendável: 7.725 m²</p>

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

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

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

Art Haus	Descrição
	<p>VGV: R\$ 66,05 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 231</p> <p>M Área vendável: 14.131 m²</p>

Max Buriti	Descrição
	<p>VGV: R\$ 44,08 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 192</p> <p>Área vendável: 10.649 m²</p>

Max Cidade	Descrição
	<p>VGV: R\$ 58,42 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 346</p> <p>Área vendável: 14.219 m²</p>

Alameda Franca	Descrição
	<p>VGV: R\$ 81,25 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 49</p> <p>Área vendável: 3.488 m²</p>

Linea	Descrição
	<p>VGV: R\$ 124,25 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 136</p> <p>Área vendável: 29.304 m²</p>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

Condá	Descrição
	VGV: R\$ 48,74 milhões Localização: Chapecó (SC) Quant. de unidades: 138 Área vendável: 9,84 m ²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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 m²

IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center

Descrição



Localização: Goiânia (GO)
ABL: 2.913 m²
Cap rate: 9,99% a.a



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)
- [RESUMO DO MÊS](#)
- [CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
- [DESINVESTIMENTO](#)
- [MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
- [DADOS GERENCIAIS](#)
- [PORTFÓLIO](#)
- [DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
- [ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
- [HISTÓRICO DO FUNDO](#)
- [PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)
- [TGAR NA MÍDIA](#)
- [QUEM SOMOS](#)
- [CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
- [GLOSSÁRIO](#)
- [RELEASE DE RESULTADOS](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Crédito

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

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

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

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

Ativos de Bolsa

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

DESINVESTIMENTO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

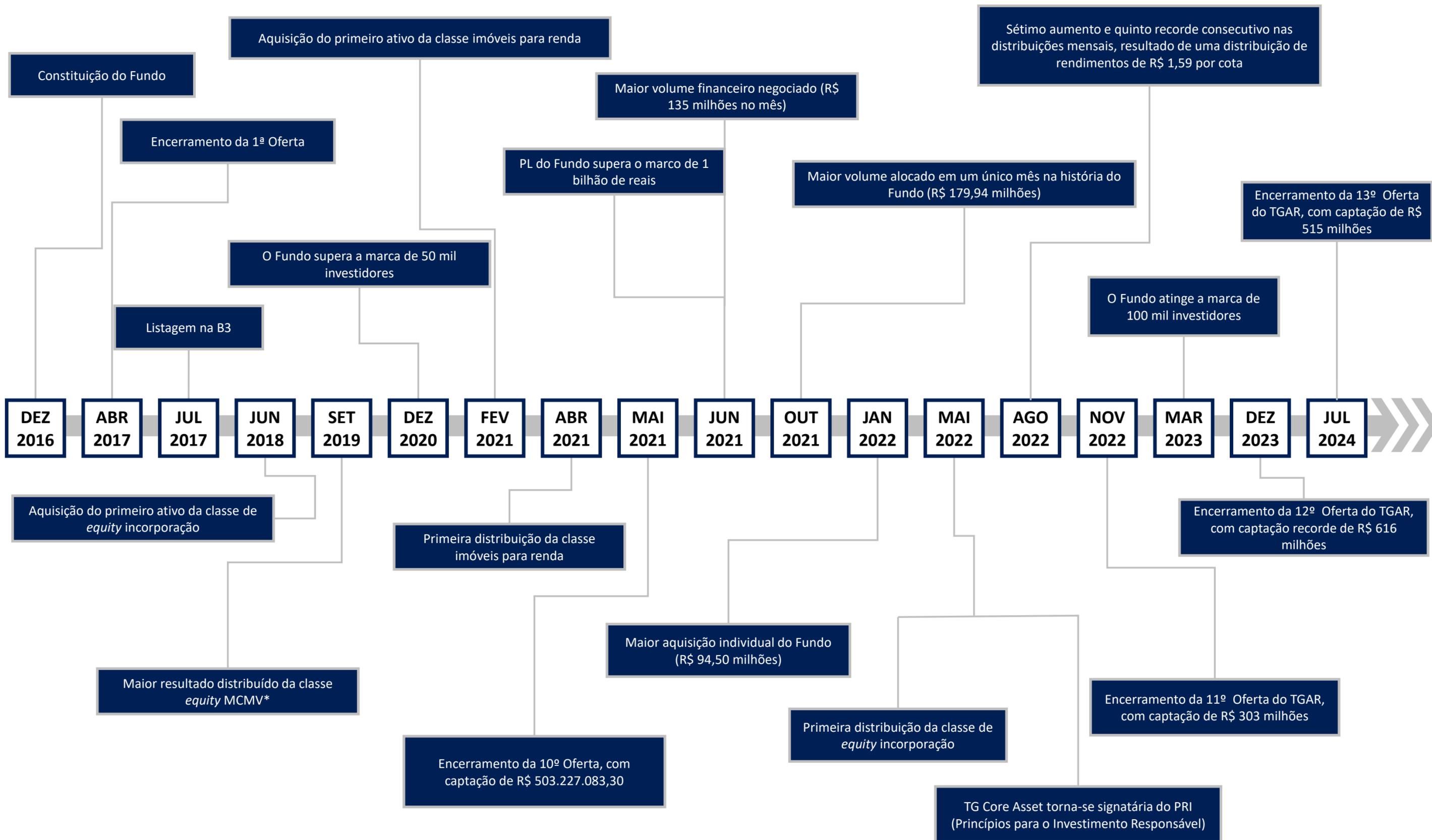
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

TGAR NA MÍDIA

Vídeos

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

Matérias

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

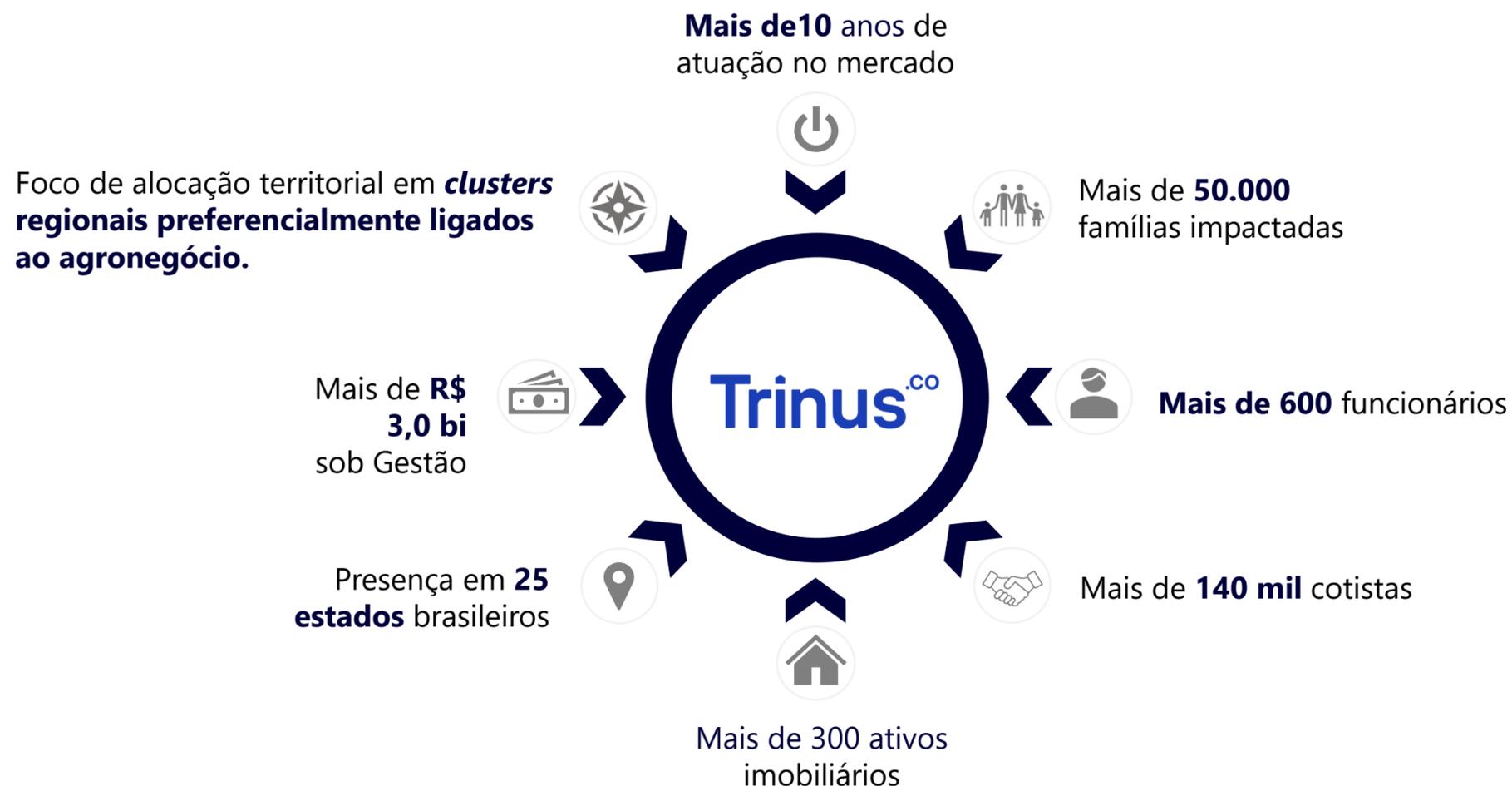
RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

QUEM SOMOS

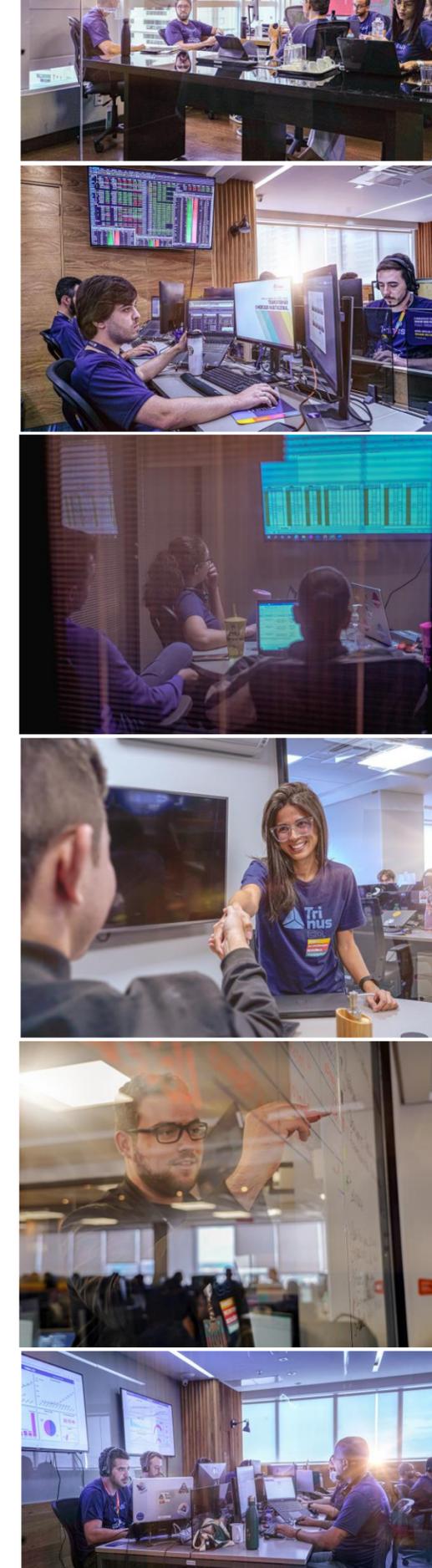
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2024

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 40 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 32 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 111 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[somotrinius](https://www.somotrinius.com.br)

[tgcore.com.br](https://www.tgcore.com.br)

[tgar11.com.br](https://www.tgar11.com.br)

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