

# TGAR11



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

AGOSTO - 2023



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 11

Cotas Emitidas: 13.784.500

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: Até o 10º dia útil

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

## OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Ativo Real tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e aumento do valor patrimonial do Fundo, advindos, principalmente, da exploração de Ativos Imobiliários, de Ativos Financeiros Imobiliários e de Ativos de Renda Fixa. Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([clikando aqui](#)).

## DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

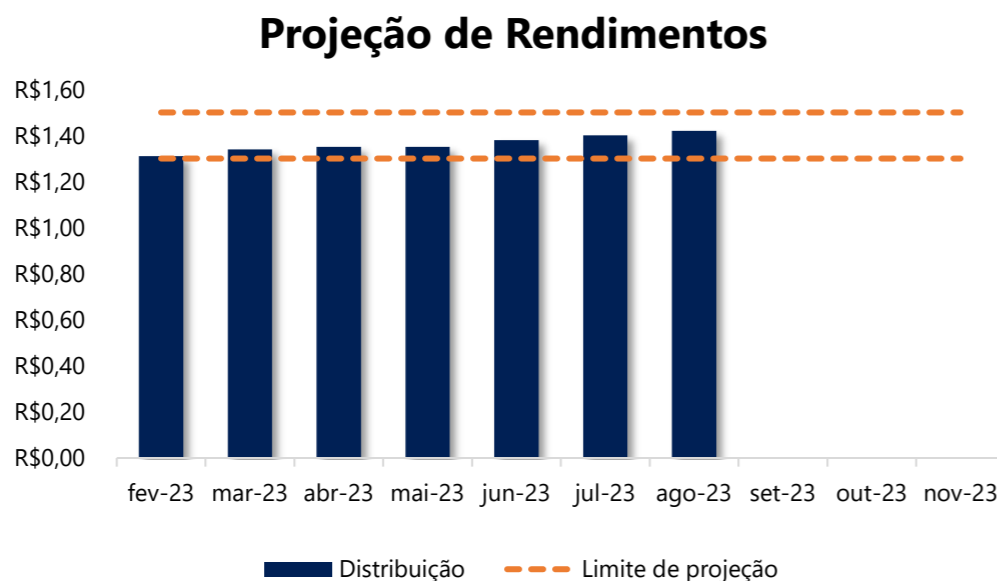
## RESUMO DO MÊS

### Resultados de Agosto

Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,42 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,16%, ou, em termos anualizados, de 14,82%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,80 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,91%.

### Projeção de Rendimentos

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



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

Por fim, neste mês, foi adicionada uma nova questão na seção "Perguntas e Respostas", onde foi respondida a pergunta: **"Qual o racional de reduzir a parcela de crédito na carteira do TGAR? O Fundo voltará a alocar em crédito?"**.

Rendimento do mês  
(R\$/cota)

1,42

Dividend Yield (DY) | mês

1,16%

DY mês anualizado 14,82%

DY | últimos 12 meses

14,91%

Valor de Mercado (R\$)

1,69 BI

Cota de fechamento: R\$ 122,57

Patrimônio Líquido (R\$)

1,60 BI

Cota patrimonial: R\$ 116,34

Quantidade de Ativos

162

23 estados e 101 municípios

Número de Cotistas

114.873

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

4,09 MM

Retorno Total no Mês\*

0,91%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

Os diferentes estágios de ciclo de política monetária entre países desenvolvidos e emergentes, com destaque à América Latina, seguem sendo pauta importante ao se traçar cenários prospectivos. Enquanto algumas nações em desenvolvimento, como o Brasil, já iniciaram seus ciclos de cortes nos juros, a Zona do Euro, o Reino Unido e os Estados Unidos seguem avaliando com cautela o *timing* de início do afrouxamento monetário. Como evento subsequente à data de corte das informações do presente relatório, em 20 de setembro, na última reunião do Federal Open Market Committee (FOMC), comitê responsável pelas decisões de política monetária do Banco Central dos Estados Unidos, fora anunciada a manutenção do atual patamar de juros do país, todavia, o que surpreendeu os mercados, foi a afirmação do presidente do Comitê, Jerome Powell, de que não é descartado a necessidade de elevações adicionais dos juros ainda neste ano.

Acerca do panorama para política monetária americana, uma explanação faz-se necessária: o diferencial de juros entre Brasil e Estados Unidos tem influência direta sobre nossa taxa de câmbio, que, por sua vez, é variável chave para a inflação, cuja principal ferramenta para controle é a taxa Selic. Em outras palavras, o ritmo de cortes e a taxa terminal de juros nos Estados Unidos tem grande influência sobre os mesmos parâmetros aqui no Brasil. Apesar da ponderação descrita acerca da causalidade entre as variáveis, o nível de juros reais brasileiro encontra-se em patamar apreciavelmente restritivo, o que, frente aos dados correntes e prospectivos de inflação, traz plausibilidade às expectativas de dois novos cortes de 50 bps (50 pontos percentuais) nas duas próximas reuniões do Comitê de Política

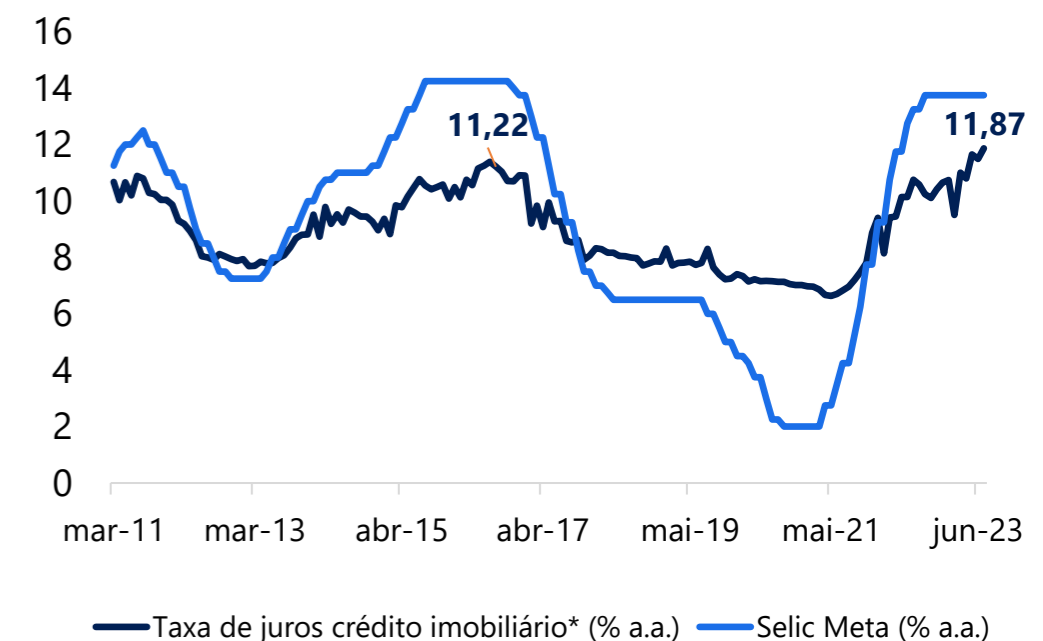
Monetária (Copom) ainda em 2023. Há mais dúvidas acerca do ritmo de cortes em 2024, bem como acerca da taxa nominal terminal, que podem vir a frustrar expectativas recentes.

As dúvidas acima descritas com relação à evolução dos juros americanos unidas às incertezas sobre a condução da política fiscal interna, marcada por atrasos na aprovação do arcabouço fiscal e desconfianças sobre as fontes de receita para zeragem do déficit primário já em 2024, refletiram-se nos ativos financeiros. As porções média e longa da curva DI (curva formada por derivativos com vencimentos no futuro, cujos preços refletem as expectativas para o CDI em cada data de vencimento) apresentaram relevante elevação (abertura), refletindo a piora das perspectivas para o patamar de juros ou, em outras palavras, um ciclo de corte da Selic menos pujante que o esperado. Tal piora das expectativas refletiu-se, principalmente, em ativos classificados como cíclicos e, dentre eles os do setor imobiliário. O IMOB (índice com as principais ações de incorporadoras da B3) recuou 7,65% em agosto, após quatro meses consecutivos de relevantes altas, e continua recuando em setembro. O Índice de Fundos Imobiliários, IFIX, por sua vez, apresentou comportamento mais estável, sendo o mês de agosto a quinta alta mensal consecutiva.

O comportamento dispar entre os dois índices acima referidos é explicável, de certa forma, haja vista que as ações, de modo geral, tendem a ter seus movimentos de preços mais relacionados às perspectivas de médio e longo prazos, enquanto os FIs, por sua vez, tendem a refletir mais fortemente as expectativas para os dividendos a curto prazo. Por mais que tenha havido alguma deterioração das

expectativas de juros a longo prazo, o fato é que há em curso um ciclo de corte da Selic que tende a ser relevante, o qual poderá proporcionar melhorias em indicadores sensíveis ao mercado imobiliário, quais sejam: maior elegibilidade de compradores para financiamentos, haja vista as expectativas de taxas de juros menores (veja gráfico abaixo); taxas mais atrativas para o financiamento à produção; e, com bastante relevância, elevação da disponibilidade de recursos direcionáveis ao crédito imobiliário (*funding*).

### Taxa Média para Pessoa Física



Fonte: Bacen

\*Taxa média de juros de financiamentos imobiliários com recursos direcionados

Adicionalmente, e não com menos importância, vale ressaltar a revisão promovida pelo Conselho Curador do FGTS referente ao orçamento do fundo que será designado a habitação, mais especificamente, à sua principal destinação, que é o Programa Minha Casa, Minha Vida. Essa revisão aumentou o orçamento em 42%, totalizando R\$ 28,8 bilhões a mais para o ano de 2023, atingindo um total de R\$ 96,9 bilhões



**TGAR11**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em suma, apesar da recente deterioração das expectativas de juros a médio e longo prazos, o ciclo de corte de juros ora em curso deve contribuir para o aquecimento do mercado imobiliário, à medida que ajuda em questões chave como as anteriormente descritas, o que tende a se refletir de modo positivo principalmente no setor residencial, bem como nos fundos focados neste nicho.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## TGAR IN LOCO

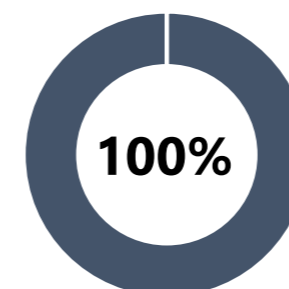
### Residencial Jardim Europa



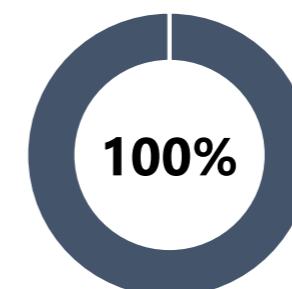
#### Obras

96%

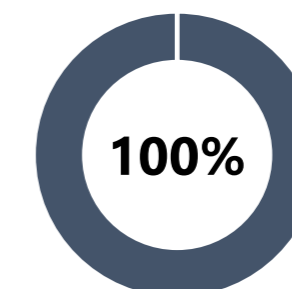
Asfalto



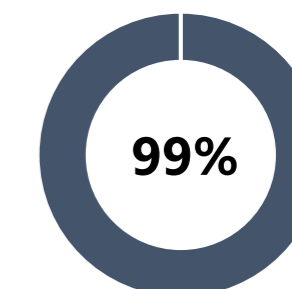
Rede de esgoto



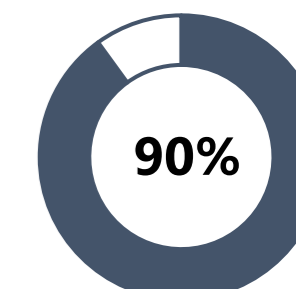
Energia elétrica



Bueiros



Praça



Unidades

1.832

VGV Total (R\$)

92,52 M

Vendas

92%

O loteamento Residencial Jardim Europa fica localizado em Formosa (GO), em uma das regiões com maior crescimento e valorização da cidade. A cidade é considerada uma capital sub-regional de alta influência e que, dentre outros, apresenta proximidade com importantes vias de acesso que, não apenas facilitam o escoamento da produção agropecuária, como também proporcionam à cidade visibilidade e maior potencial de desenvolvimento.

O empreendimento se destaca por ser o primeiro bairro planejado de Formosa e seu projeto abrange alguns diferenciais para os moradores, tais como; (i) praças com área de convivência; (ii) pista de caminhada; (iii) quadra poliesportiva; (iv) equipamentos de ginástica ao ar livre; (v) playground; e (vi) ciclofaixa.

As obras do empreendimento foram iniciadas em meados de 2021 com previsão para serem finalizadas no terceiro trimestre de 2023. Ao final do mês de agosto, 96% das obras do empreendimento estavam executadas. Em relação às vendas, 92% das unidades já foram comercializadas.

**Clique no mapa ao lado para fazer um tour pela área do empreendimento!**





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

### Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 37 unidades, o que resultou em R\$ 7,15 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Alvorá Villágio, com 9 vendas, totalizando R\$ 864 mil de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 69 unidades, resultando em R\$ 4,18 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar do Norte, com 20 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,24 milhão de VGV vendido.

### Incorporação

No consolidado do mês de agosto, foram comercializadas 84 unidades desta classe, o que resultou em R\$ 32,09 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com o melhor desempenho foram: (i) Link Clube House, com 51 vendas, resultando em R\$ 17,35 milhões de VGV vendido; (ii) Parque dos Ingleses Londres, com 9 vendas, resultando em R\$ 3,72 milhões de VGV vendido; (iii) Horizonte Flamboyant, com 2 vendas, resultando em R\$ 3,67 milhões de VGV vendido; (iii) Parque dos Ingleses Liverpool, com 6 vendas, resultando em R\$ 1,93 milhão de VGV vendido; e (iv) Talk Marista, com 2 vendas, resultando em R\$ 1,70 milhão de VGV vendido.

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

Como destaque para o mês de agosto tem-se a emissão do Termo de Verificação de Obra (TVO) para o empreendimento Cidade Nova I, loteamento residencial localizado na cidade de Imperatriz (MA). O TVO é um documento emitido pela prefeitura após a conclusão das obras e que representa a entrega do empreendimento ao município.

Ainda neste mês, foram iniciadas as obras de saneamento (água, esgoto e drenagem) do empreendimento Vila Aurora, loteamento residencial localizado em Várzea Grande (MT). Além disso, as obras da praça do empreendimento Jardim Europa avançaram consideravelmente, atingindo 90% de conclusão até o fim do mês.

Em relação às vendas, no mês, foram comercializadas 218 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 23,05 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Residencial Jardim Europa, com 64 vendas, resultando em R\$ 5,07 milhões de VGV vendido; (ii) Vila Carnaúba, com 4 vendas, resultando em R\$ 4,61 milhões de VGV vendido; (iii) Cidade Viva Campo Verde, com 10 vendas, resultando em R\$ 2,05 milhões de VGV vendido; (iv) Parque Ecológico Nunes Neto, com 21 vendas, resultando em R\$ 1,93 milhão de VGV vendido; e (v) Residencial Setor Solange, com 19 vendas, resultando em R\$ 1,89 milhão de VGV vendido.

### Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 308 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 15,03 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

Durante o mês de agosto, houve a venda do CRI Golden Resort Lagheto 638<sup>a</sup> e 639<sup>a</sup> Série Sênior e Subordinada, respectivamente, no valor total de R\$ 16,53 milhões.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## DADOS GERENCIAIS

### Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 0,91% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,42 por cota, o que equivale a um *Dividend Yield* (DY) de 1,16%, ou 14,82% em termos anualizados.

### Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
set/22	R\$ 125,71	R\$ 1.421.726.216,13	R\$ 119,19	R\$ 1.348.002.618,83
out/22	R\$ 126,00	R\$ 1.425.005.991,82	R\$ 116,96	R\$ 1.322.809.051,32
nov/22	R\$ 121,93	R\$ 1.378.976.036,37	R\$ 114,63	R\$ 1.296.364.862,05
dez/22	R\$ 122,00	R\$ 1.681.709.044,37	R\$ 127,78	R\$ 1.761.315.567,81
jan/23	R\$ 119,00	R\$ 1.640.355.543,28	R\$ 126,81	R\$ 1.747.957.077,43
fev/23	R\$ 113,20	R\$ 1.560.405.441,17	R\$ 125,31	R\$ 1.727.306.613,92
mar/23	R\$ 113,45	R\$ 1.563.851.566,26	R\$ 123,09	R\$ 1.696.716.174,78
abr/23	R\$ 112,40	R\$ 1.549.377.840,88	R\$ 121,69	R\$ 1.677.423.250,22
mai/23	R\$ 121,38	R\$ 1.673.162.654,14	R\$ 120,41	R\$ 1.659.847.157,62
jun/23	R\$ 121,71	R\$ 1.677.711.539,26	R\$ 119,48	R\$ 1.647.016.644,13
jul/23	R\$ 122,86	R\$ 1.693.563.714,68	R\$ 118,03	R\$ 1.626.948.102,10
ago/23	R\$ 122,57	R\$ 1.689.566.209,58	R\$ 116,34	R\$ 1.603.707.468,82

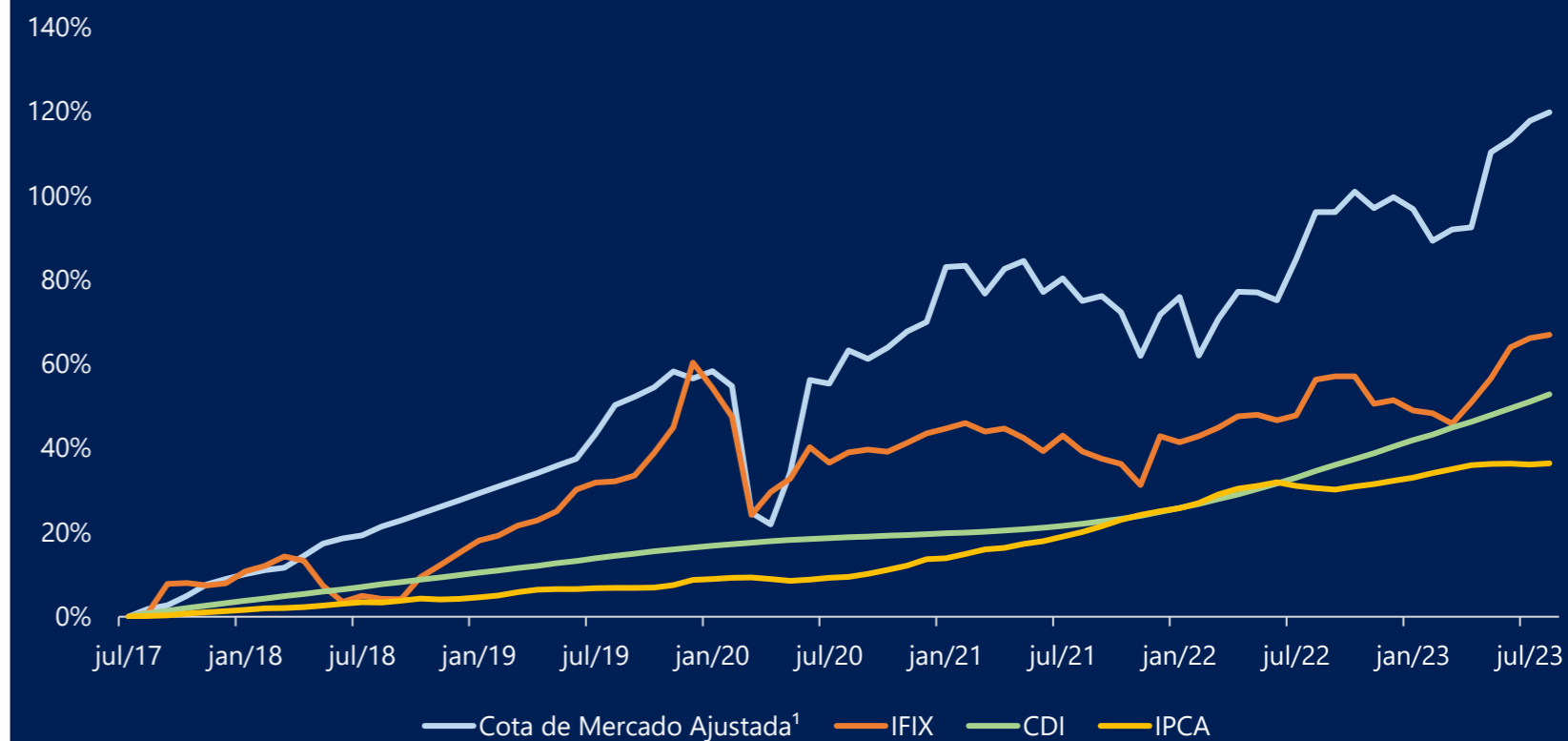
### Histórico de Rentabilidade – Retorno Total<sup>1</sup>

Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	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%	1,05%	-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%	1,51%	-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%					10,09%	119,81%

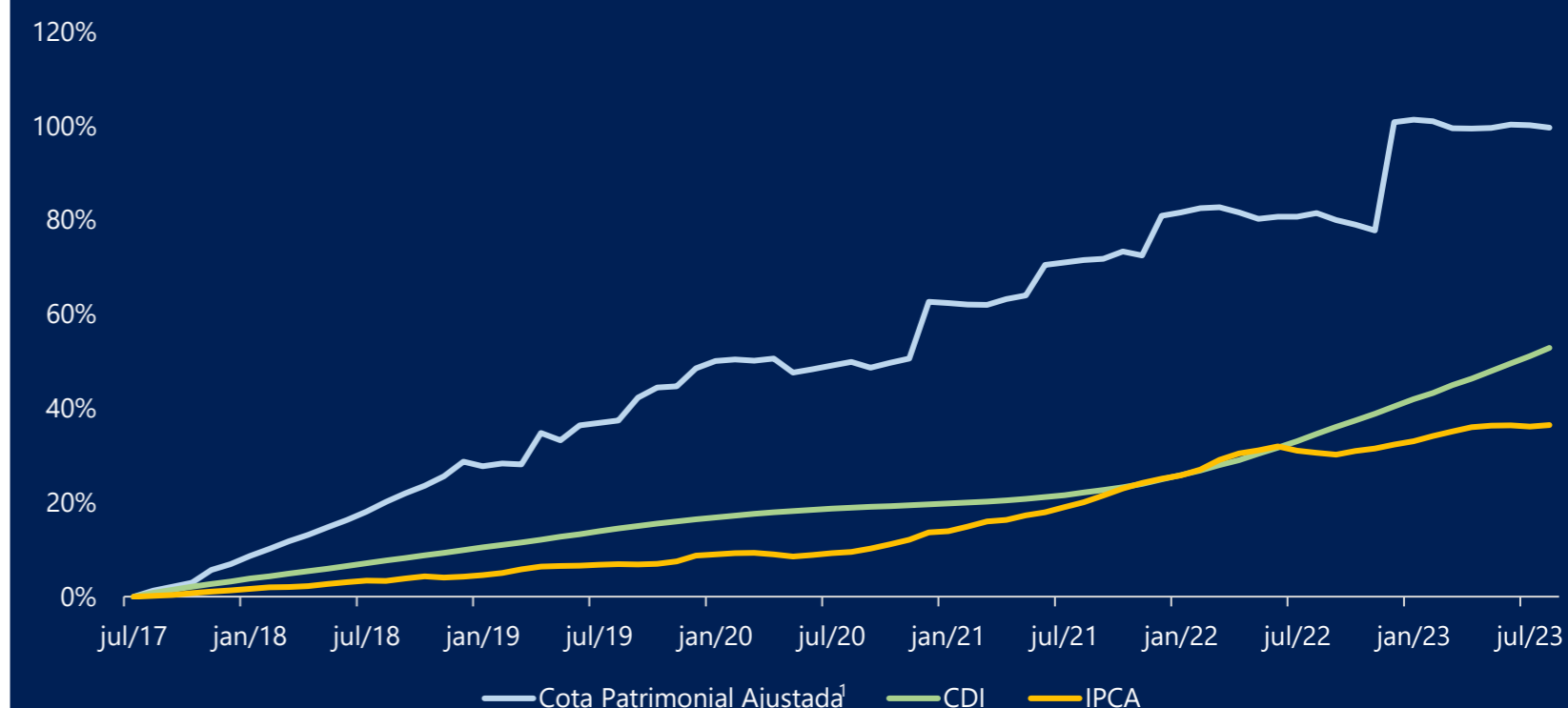
<sup>1</sup>Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.

\*Início da listagem do Fundo na B3.

### Retorno Acumulado – Cota de Mercado



### Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

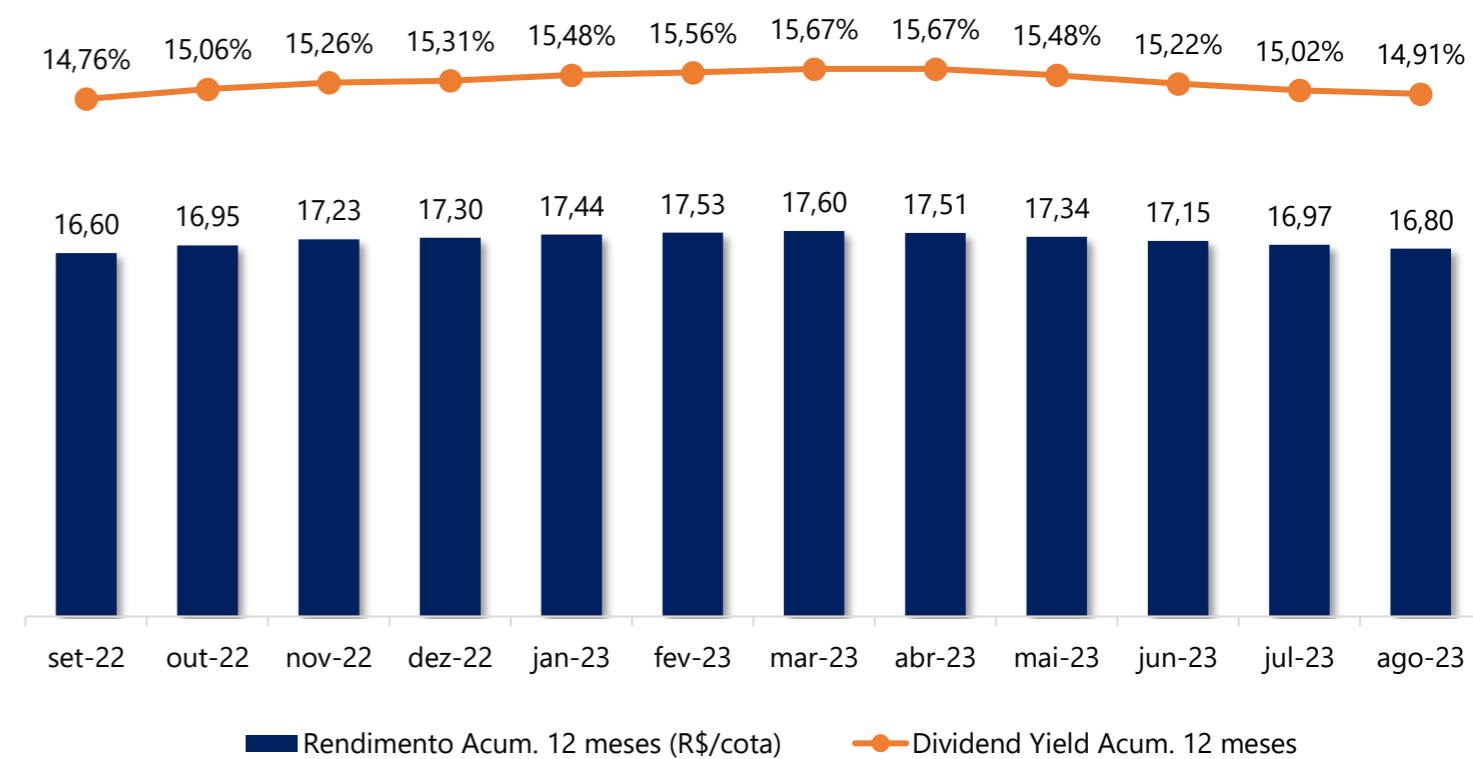
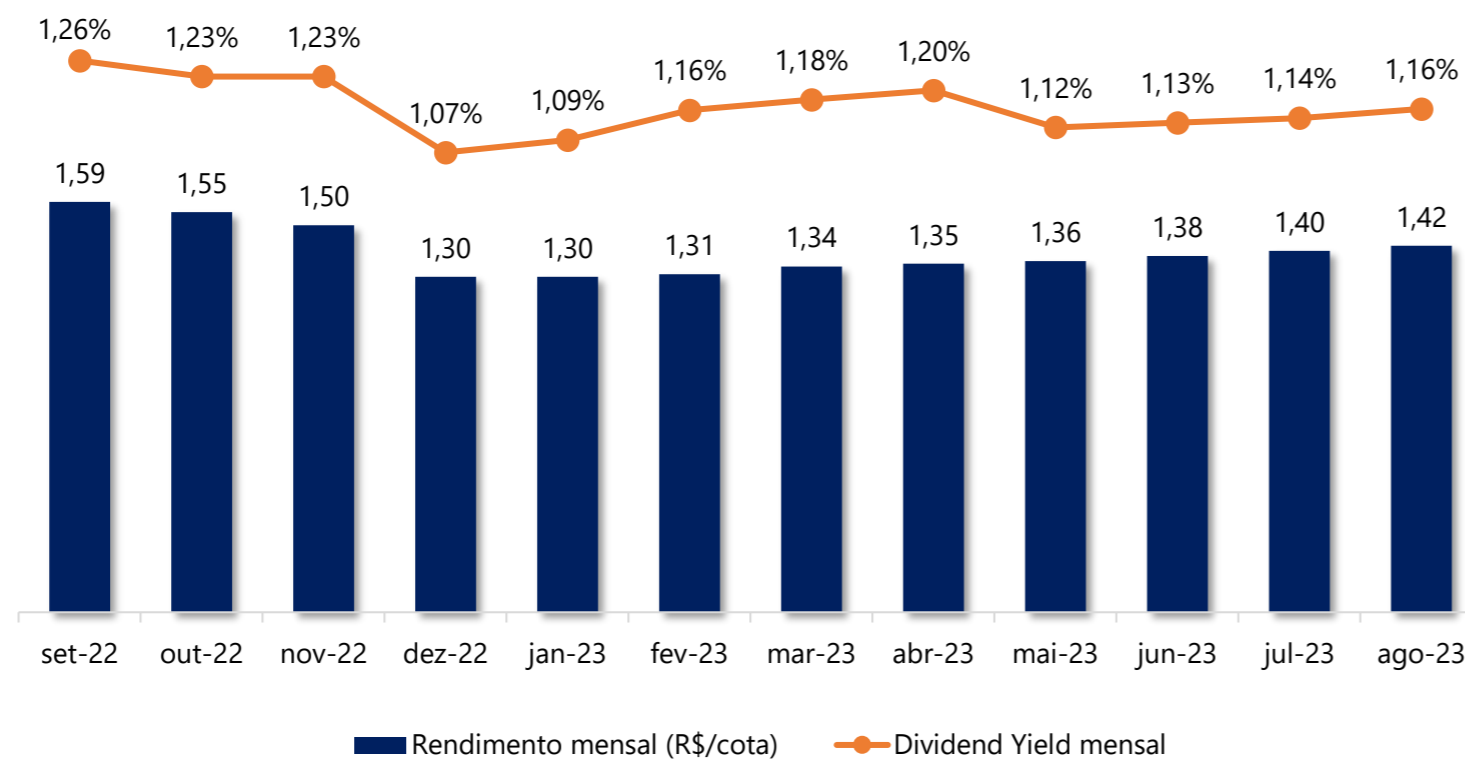
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

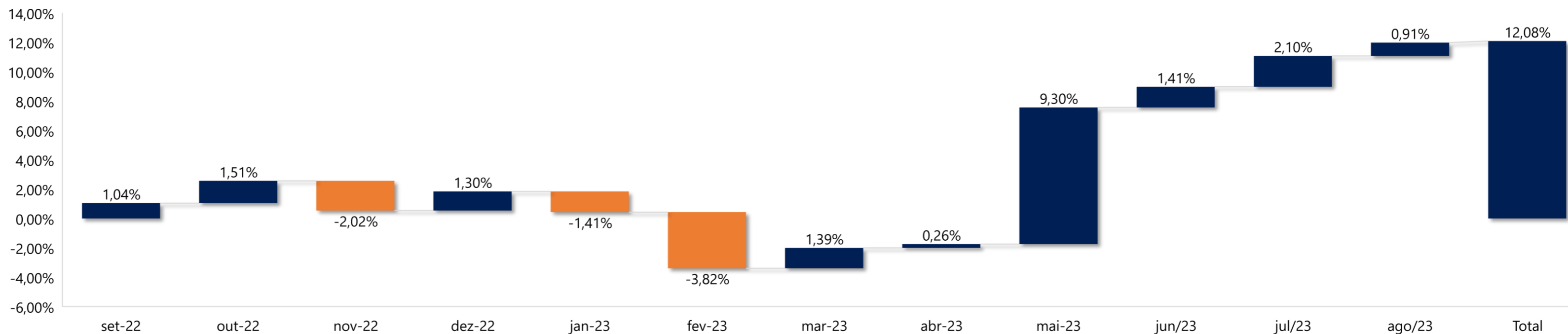
RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

# DADOS GERENCIAIS

## Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



## Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses\*



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## DADOS GERENCIAIS

### Liquidez

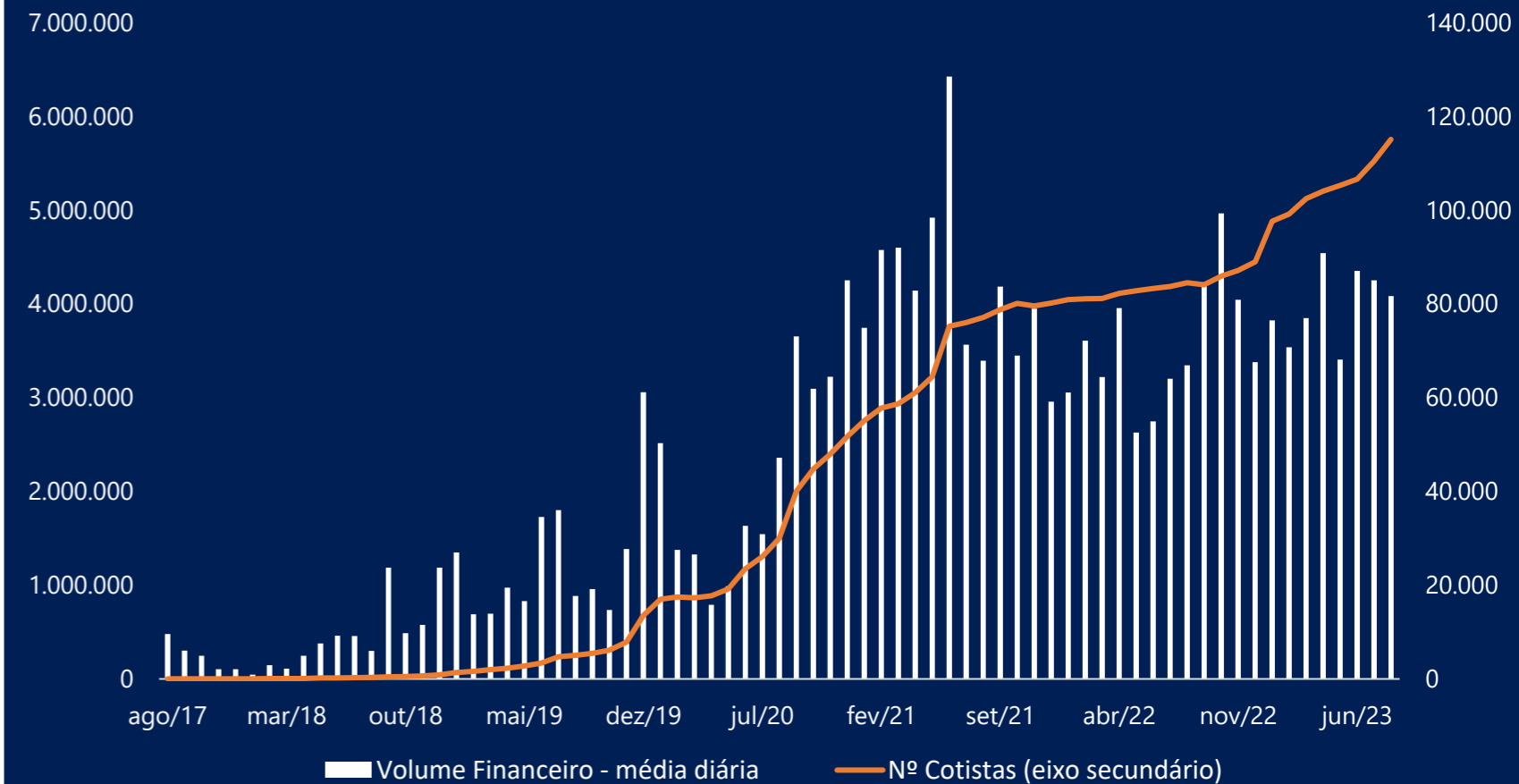
O Fundo encerrou o mês de agosto com 114.873 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 4,55% frente ao mês anterior e um aumento de 35,90% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 93,96 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 4,09 milhões por dia.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,43%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; e (ii) SUNO30 com peso de 3,33%.

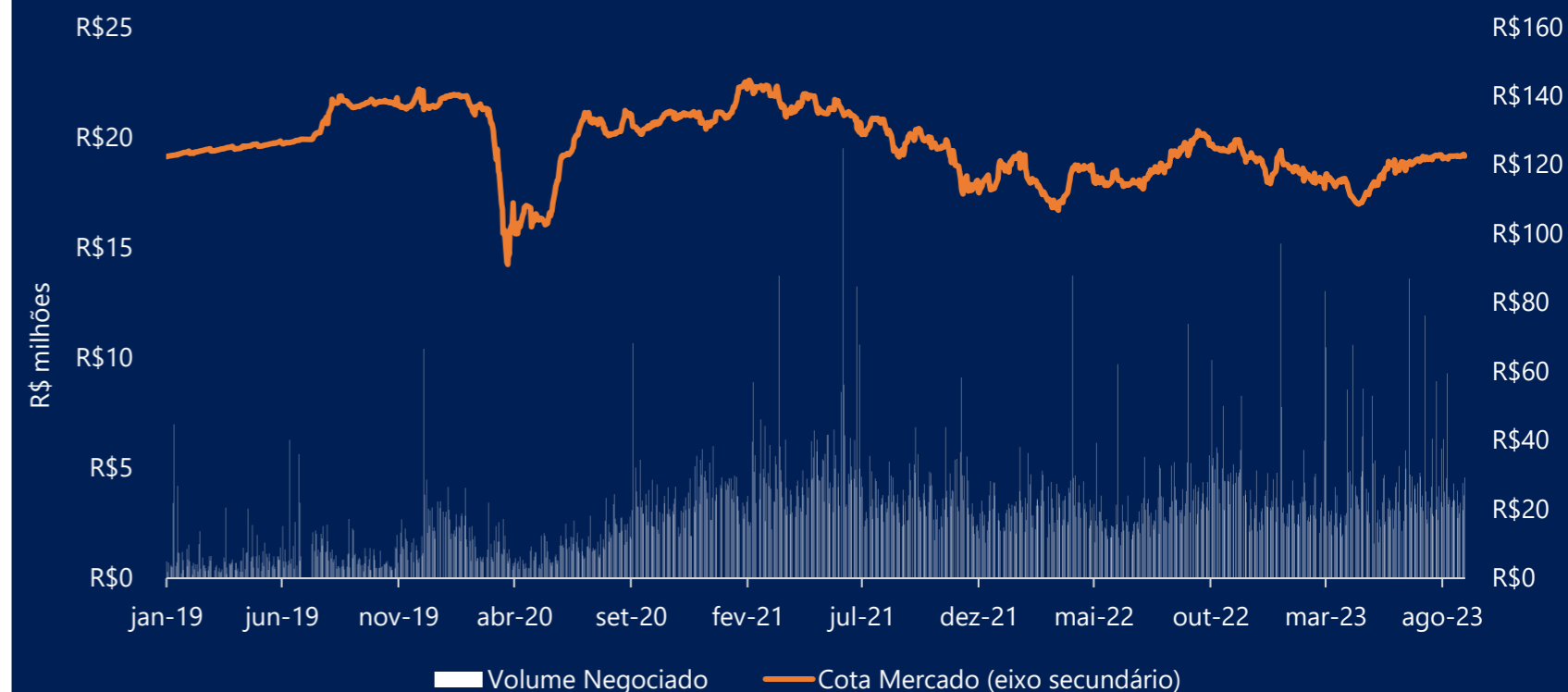
### Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
set/22	11.309.572	84.117	R\$ 88.291.352	R\$ 4.204.350	6,14%
out/22	11.309.572	85.984	R\$ 99.347.810	R\$ 4.967.390	7,05%
nov/22	11.309.572	87.181	R\$ 80.919.409	R\$ 4.045.970	5,78%
dez/22	13.784.500	89.028	R\$ 71.000.647	R\$ 3.380.983	4,35%
jan/23	13.784.500	97.650	R\$ 84.145.413	R\$ 3.824.791	5,08%
fev/23	13.784.500	99.221	R\$ 63.704.394	R\$ 3.539.133	3,99%
mar/23	13.784.500	102.504	R\$ 88.536.397	R\$ 3.849.409	5,56%
abr/23	13.784.500	103.902	R\$ 81.794.990	R\$ 4.544.166	5,37%
mai/23	13.784.500	105.339	R\$ 74.976.742	R\$ 3.408.034	4,65%
jun/23	13.784.500	106.679	R\$ 91.412.366	R\$ 4.352.970	5,52%
jul/23	13.784.500	110.239	R\$ 89.316.673	R\$ 4.253.175	5,31%
ago/23	13.784.500	114.873	R\$ 93.962.023	R\$ 4.085.305	5,57%

### Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



### Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## DADOS GERENCIAIS

### Resultados

Em agosto, a classe de Equity foi responsável por 98,39% das receitas do TG Ativo Real, que representou a segunda maior participação relativa da classe desde o início do Fundo. O valor apurado é reflexo da maturação da carteira e da maior participação em ativos de *equity* no portfólio do Fundo.

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

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

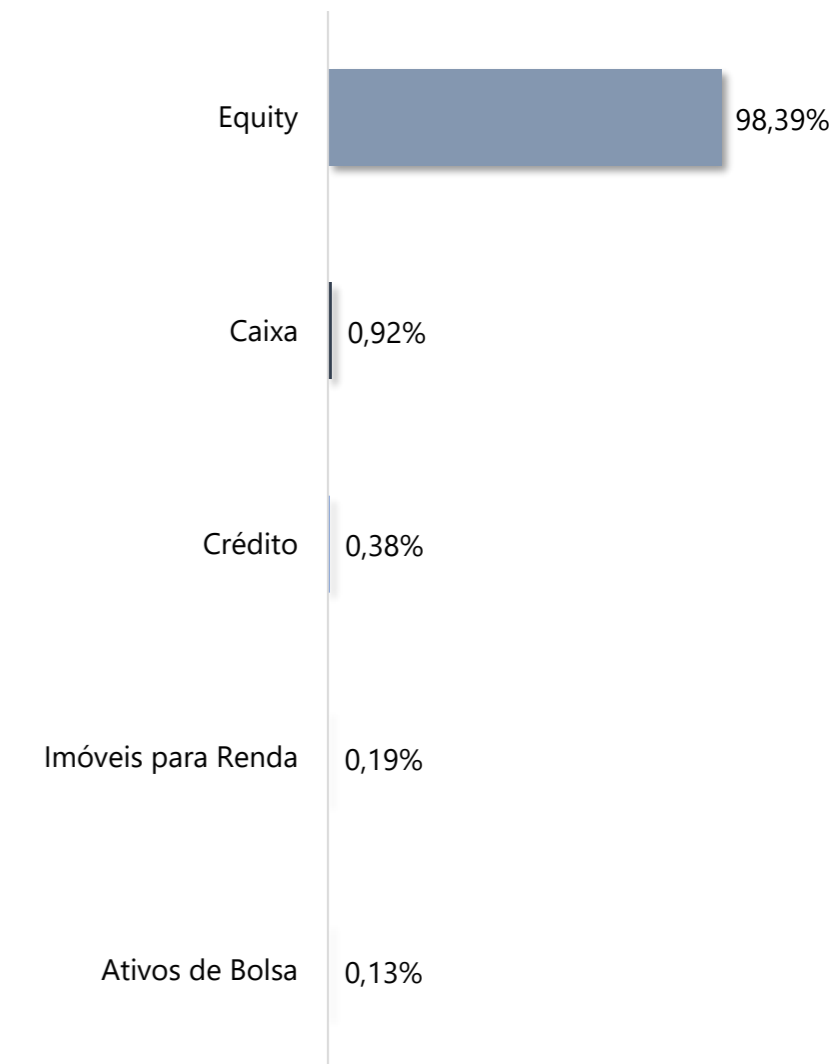
Demonstrativo de Resultado*	Jun/23	Jul/23	Ago/23	2023/1	2023/2
<b>1. Receitas</b>	<b>19.747.488</b>	<b>29.030.422</b>	<b>20.943.808</b>	<b>118.411.657</b>	<b>49.974.230</b>
1.1 Crédito	1.681.836	237.507	78.937	11.523.125	316.444
1.2 Equity	18.419.150	28.546.760	20.606.364	105.205.046	49.153.125
1.3 Imóveis para Renda	40.810	40.810	38.850	239.930	365.890
1.4 Caixa	108.966	174.215	191.675	1.303.320	79.659
1.5 Ativos de Bolsa	-503.274	31.130	27.982	140.237	59.112
<b>2. Despesas</b>	<b>-2.244.997</b>	<b>-2.244.997</b>	<b>-2.163.683</b>	<b>-13.122.957</b>	<b>-4.501.725</b>
2.1 Taxa de Administração	-169.082	-169.082	-168.242	-950.855	-333.661
2.2 Taxa de Gestão	-1.787.221	-1.787.221	-1.768.913	-9.898.150	-3.519.362
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas <sup>1</sup>	-288.694	-288.684	-226.528	-2.273.951	-4.501.725
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>17.502.491</b>	<b>26.785.425</b>	<b>18.780.124</b>	<b>105.288.700</b>	<b>45.472.505</b>
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,27	1,94	1,36	7,64	3,30
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>19.022.611</b>	<b>19.298.301</b>	<b>19.573.991</b>	<b>110.827.393</b>	<b>38.872.291</b>
4.1 Distribuição por cota	1,38	1,40	1,42	8,04	2,82

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

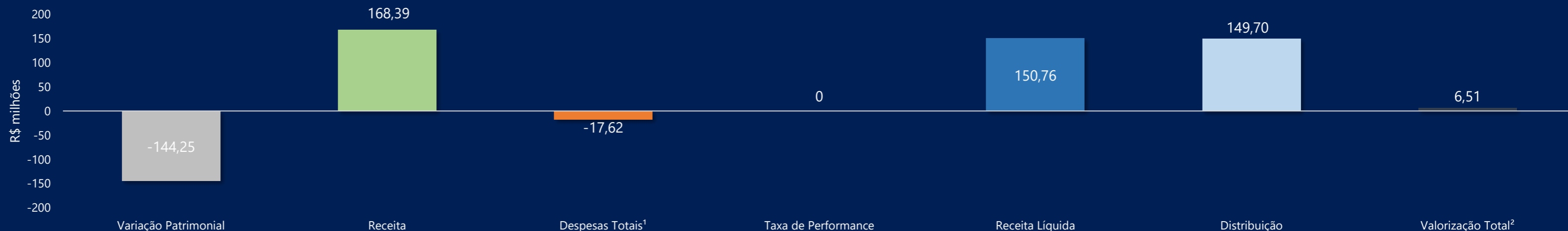
\*O Fundo possuía, no fechamento de agosto, um resultado acumulado e não distribuído no valor de R\$ 0,50 por cota.

### Receitas por Tipologia

Considera todas as fontes de receita - agosto de 2023



### Detalhamento de Resultados – 2023



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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# PORTFÓLIO

## Portfólio Consolidado

### Quantidade de Ativos

Total

162

Equity

156

Loteamento: 113  
Incorporação: 38  
Multipropriedade: 4  
Shopping: 1  
Imóvel para Renda: 1

Crédito

3

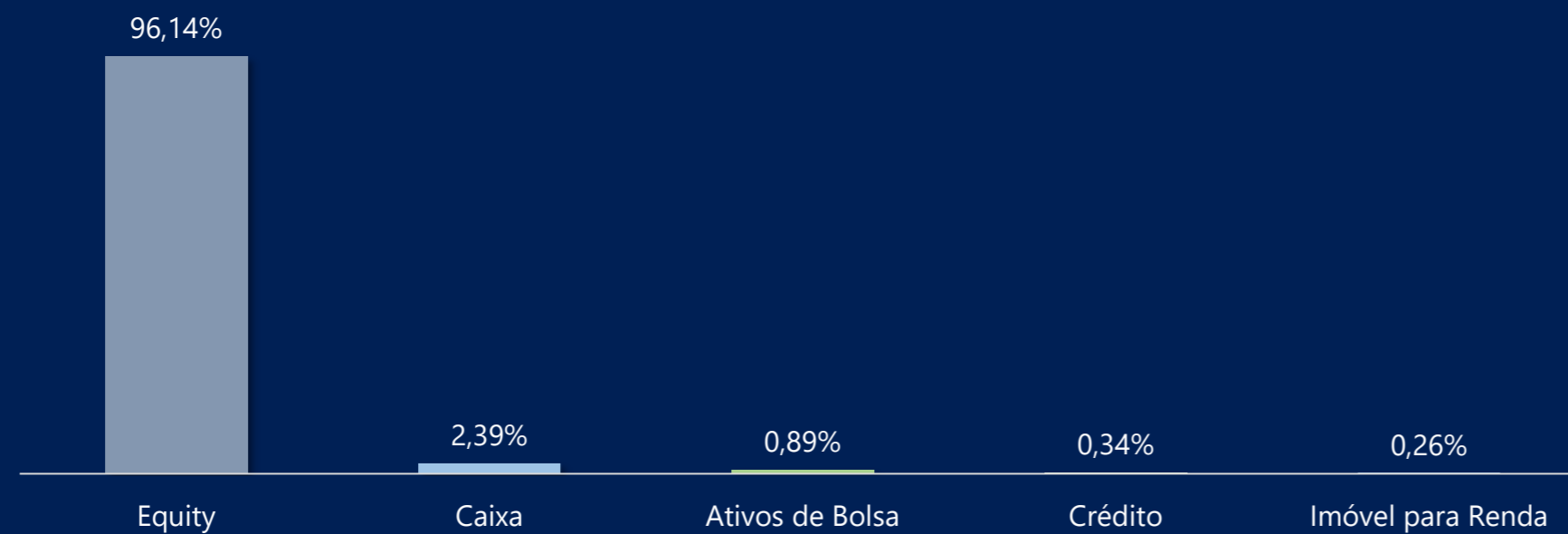
Estratégia Core: 2  
Estratégia Tática: 1

Ativos de Bolsa

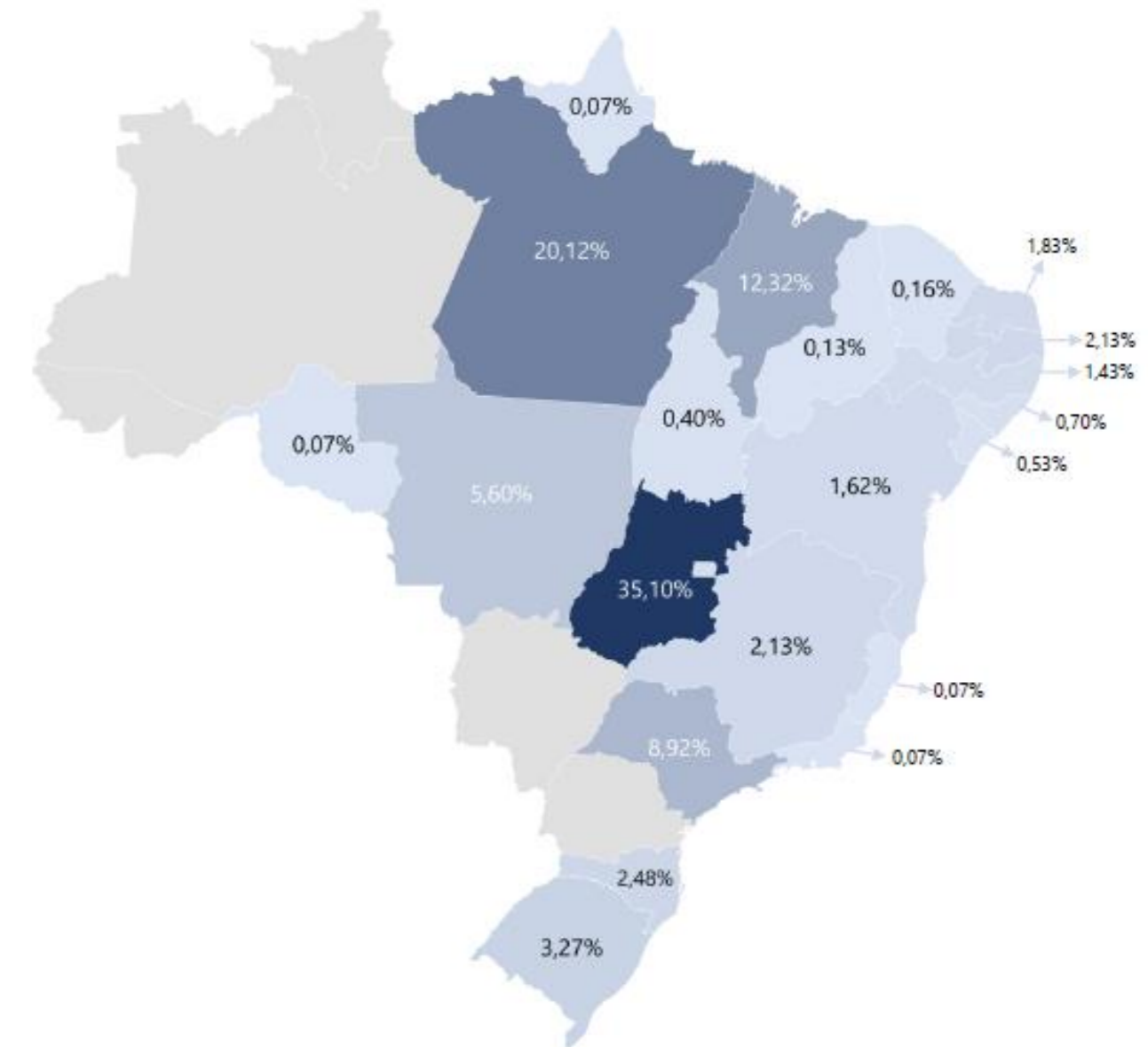
2

FIs: 1  
Ações: 1

### Distribuição do PL por Classe de Ativos



### Diversificação Geográfica (% do PL)





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

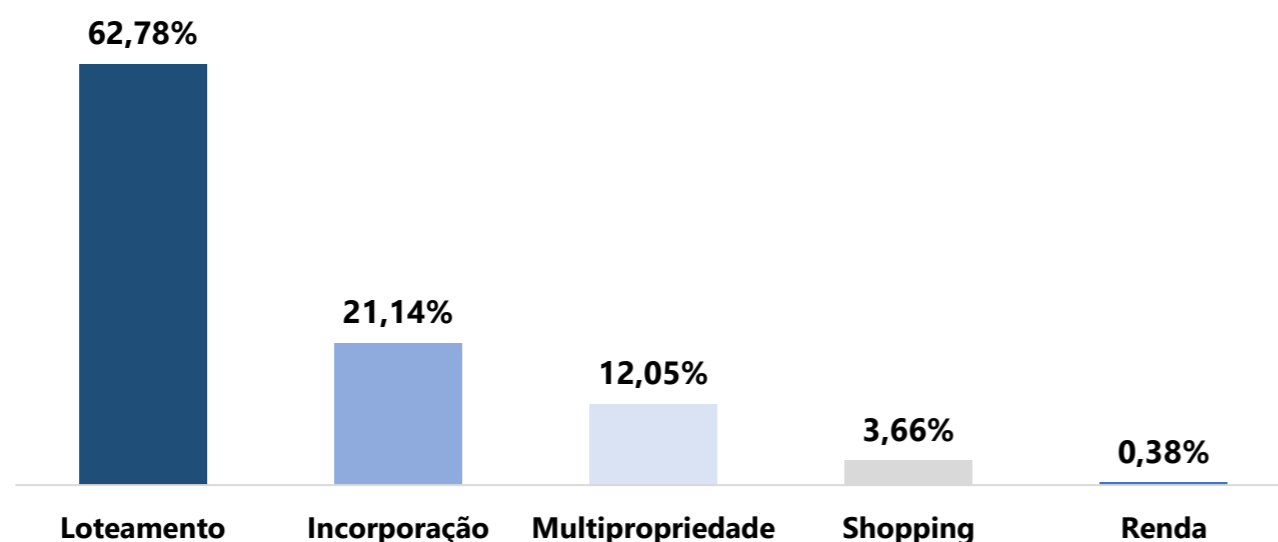
RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

Os 156 ativos de *equity* são divididos em 113 loteamentos, 38 incorporações, 4 multipropriedades, 1 shopping e 1 imóvel para renda. Os empreendimentos estão localizados em 21 estados e possuem valor contábil somado de R\$ 1,57 BI.

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



## Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

17,78%  
+ Inflação

Obras

79%

Vendas

66%

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

1,08

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

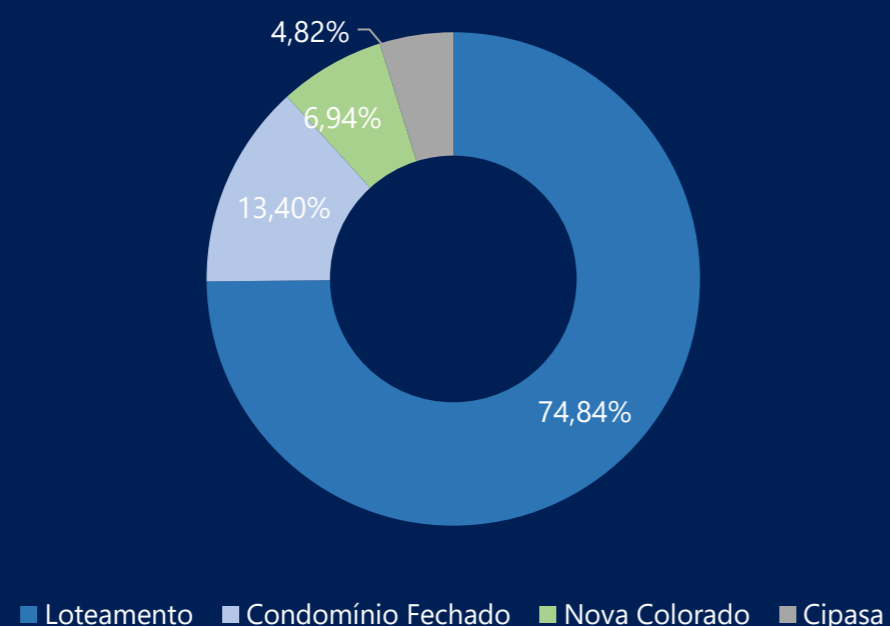
3,74

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,35%	17,41%	1.784.929.115	91%	75%
Incorporação	1,36%	17,56%	302.669.746	54%	49%
Multipropriedade	1,56%	20,38%	371.172.956	51%	62%
Shopping	1,19%	15,25%	24.615.256	100%	n/a

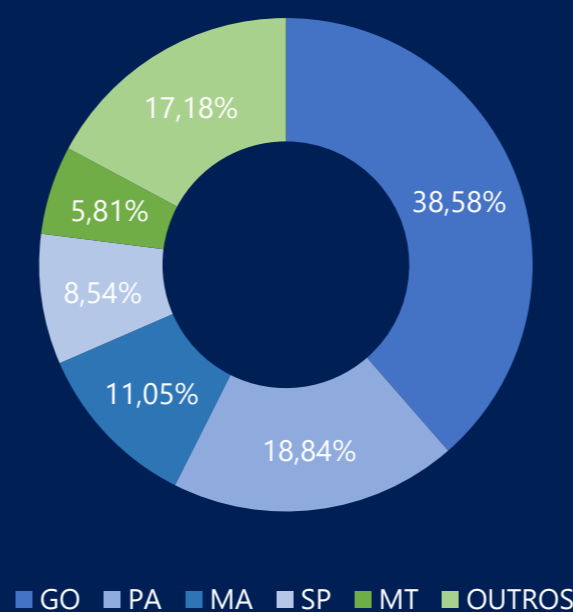
\* Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs).

### Distribuição da carteira de Equity

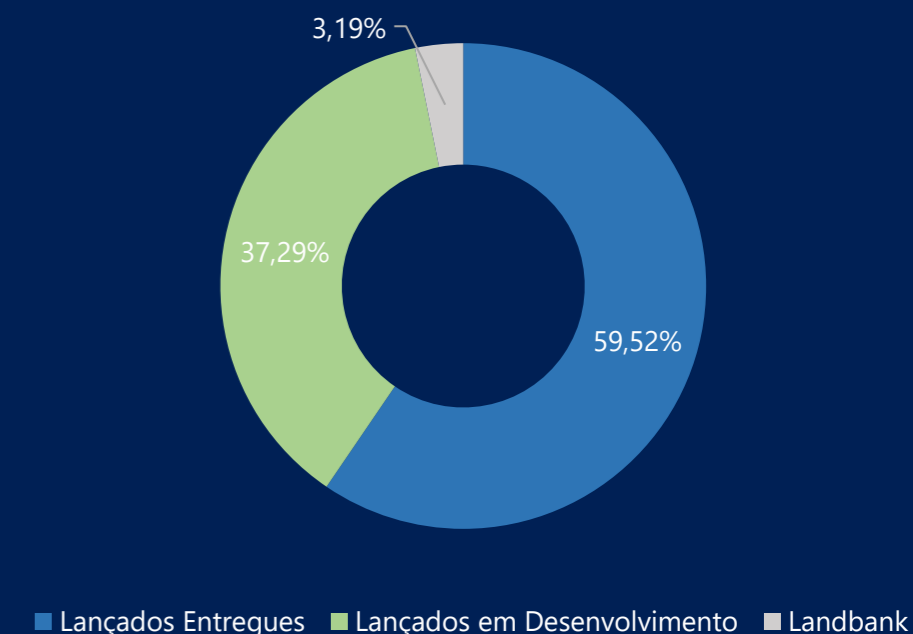
#### Segmentação da Estratégia de Loteamento



#### Por Estado



#### Por Fase





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

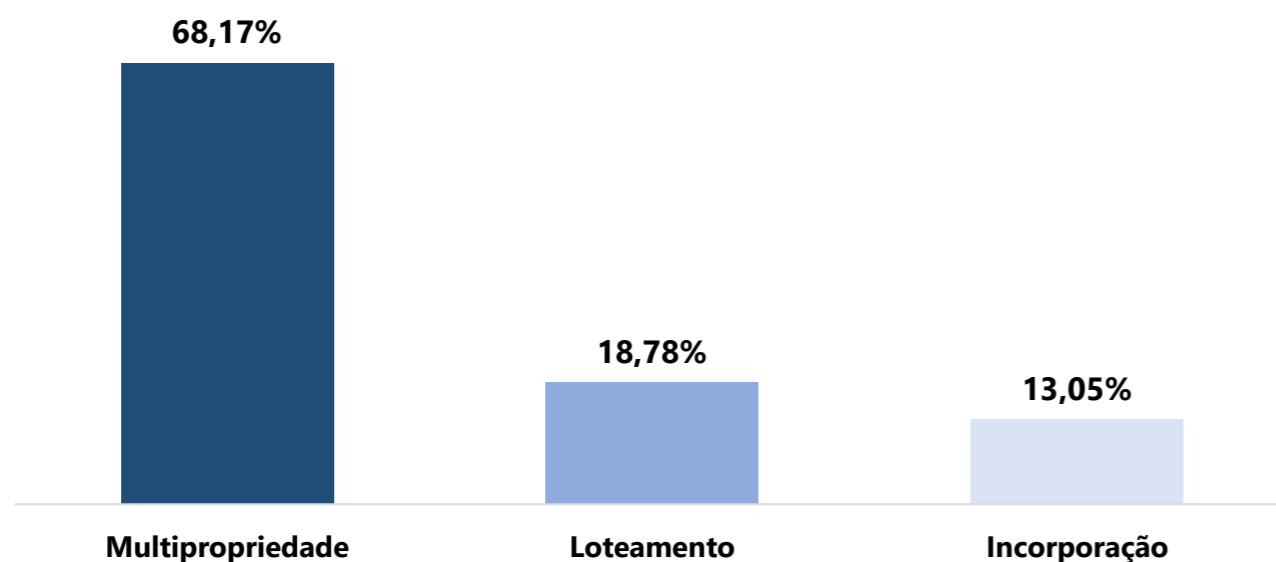
GLOSSÁRIO

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 4 séries de CRIs, cujos lastros são 3 empreendimentos.

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



## Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

### Taxa Média Real de Juros

9,58% a.a.  
+ inflação

### Razão de Fluxo Mensal

244,01%

### Razão de Saldo Devedor

224,87%

### LTV

32%

### Duration (anos)

2,20

### Obras

100%

### Vendas

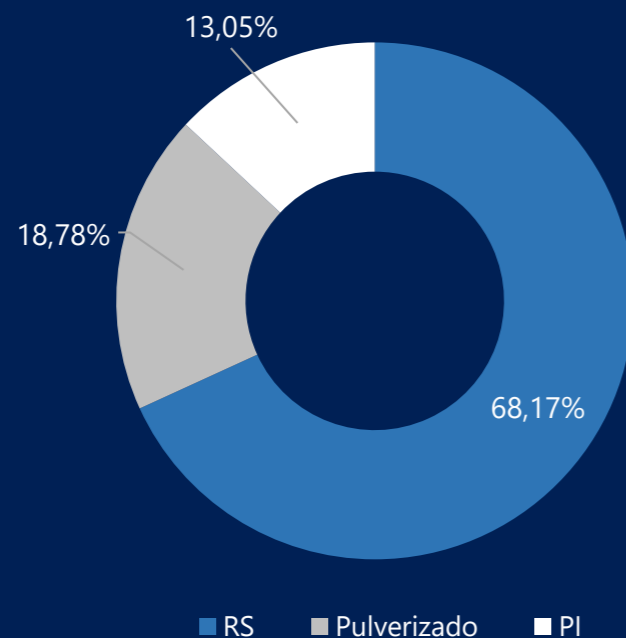
95%

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

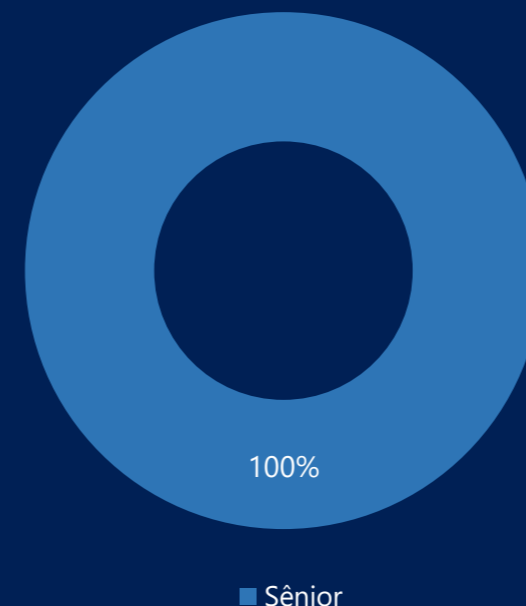
<sup>1</sup>Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

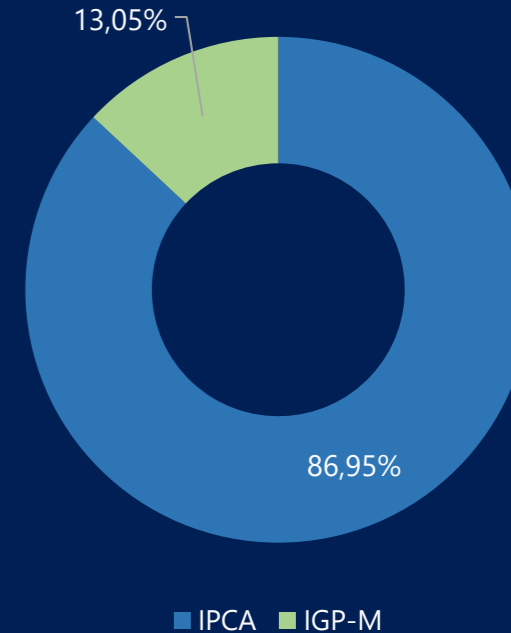
#### Por Localização



#### Por Classe



#### Por Indexador





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Tese de Investimento

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

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

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

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

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

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes *players*, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que deve seguir em terreno positivo ao menos nas próximas duas décadas.

Diante desta realidade socioeconômica e devido a seu *ticket* médio, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria. Dessa forma, o TGAR11 atua, majoritariamente, no

desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais, graças à toda a estrutura da Trinus.co (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Ativo Real.

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

Importante também ressaltar que, atualmente, o Fundo possui um portfólio de ativos majoritariamente performados, ou seja, com obras e/ou vendas iniciadas, e, contando com a evolução contínua das obras, possibilita o reconhecimento do lucro contábil dos empreendimentos e, conseqüentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (consulte "PoC" na seção "Glossário").

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

### Incorporação

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

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

### Multipropriedade

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

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

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

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

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

### Shopping Center

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

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

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

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

### Imóveis para Renda

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Crédito

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

A estratégia nessa classe de ativos é dividida em alocação estratégica, ou *core*, e alocação tática. A carteira estratégica é composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio do Fundo. Já a carteira tática consiste em ativos, geralmente corporativos, que apresentam menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário e, além disso, possuem rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira estratégica de crédito do TG Ativo Real. Com isso, dado o ingresso dos recursos da 11ª Oferta no caixa, a Gestão julgou como eficiente a montagem da uma carteira tática de crédito imobiliário, que

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

### Ativos de Bolsa

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

Com relação à aquisição de ações de empresas imobiliárias listadas em bolsa, atualmente o Fundo apresenta como única representante dessa classe a Alphaville S.A. (AVLL3), loteadora que realizou IPO no 4º trimestre de 2020 e é uma das marcas mais conhecidas do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão, possuindo quase meio século de experiência. Além disso, o Fundo possui como representante no conselho da empresa o Sr. Diego Siqueira, CEO e fundador da Trinus Co. holding da TG Core Asset.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

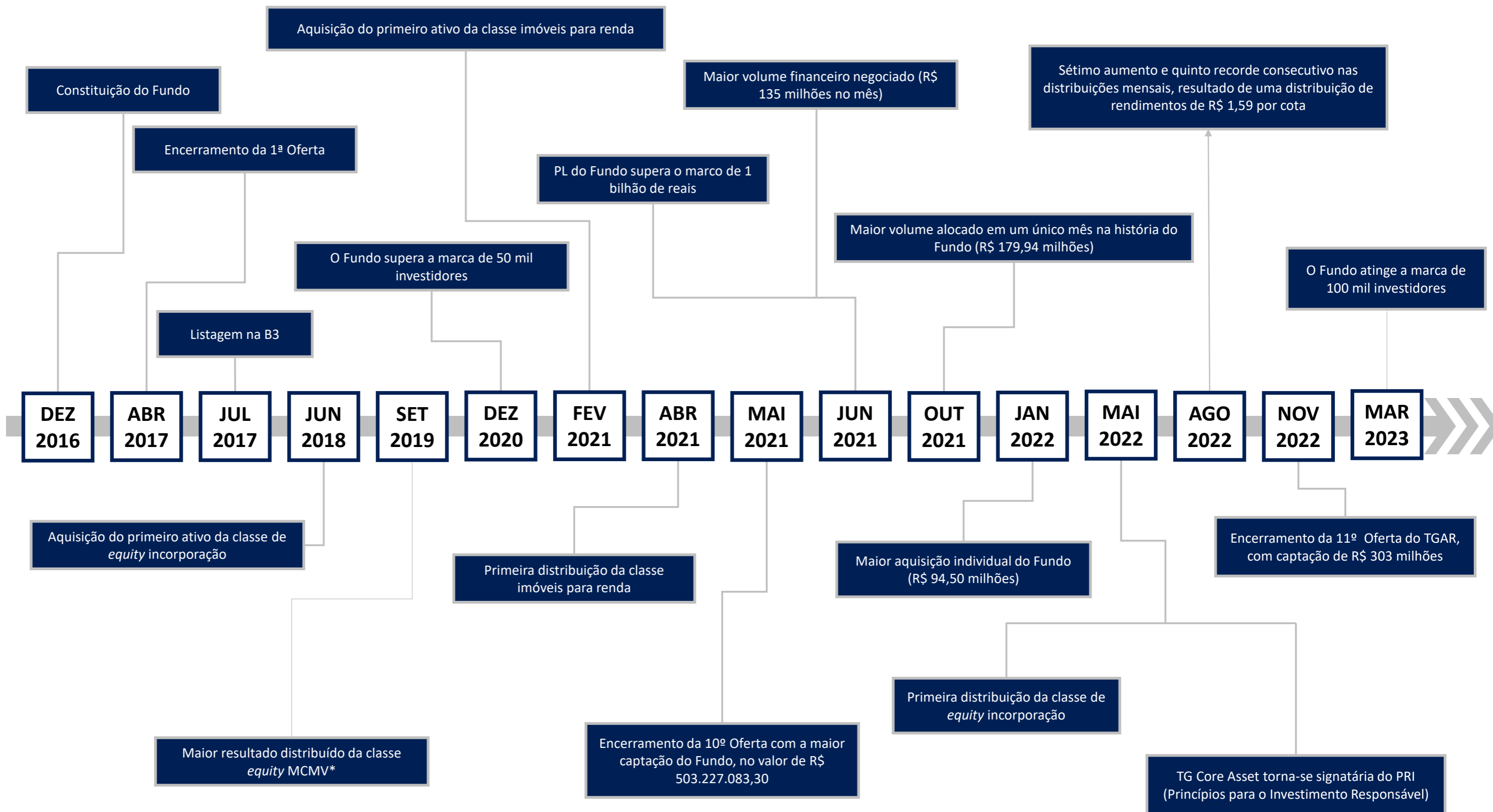
TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

ESG

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

A **Festa Junina da Trinus.Co** contou com campanhas de arrecadação para o **Circo Laheto**. A instituição é uma ONG sediada em Goiânia, e responsável por apoiar a educação de mais de **120 crianças e adolescentes** em situação de vulnerabilidade. A ONG oferece atividades de artes e cultura circense, atendimento psicológico, entrega de cestas básicas e rodas de conversas.



Jun



Participação no **Evento do Pacto Global da ONU**: Diálogos de alto nível sobre integridade e anticorrupção no setor privado.

**Participação na Semana da Escola Avançada de Tecnologia (EAT), do Instituto Alpha Lumen**, um dos maiores e mais completos eventos de tecnologia da América Latina. O evento contou com a presença de **300 estudantes e professores** de escolas públicas e privadas de todo o país. A palestra sobre **Inteligência Artificial** foi ministrada por uma colaboradora da área de tecnologia da Trinus.Co e impactou **mais de 40 estudantes**.



Jul

No evento **Sábado Júnior**, colaboradores da Trinus.Co ministraram palestras sobre desenvolvimento de **habilidades socioemocionais voltadas ao mercado de trabalho** para 5 instituições de ensino superior de Brasília ligadas ao **Movimento de Empresas Júniores**. Mais de **400 estudantes** estavam presentes.



A Trinus.Co participou ativamente da **Feira Construindo sua Carreira**, promovida pelas Empresas Júniores da Universidade de Brasília, que levou oportunidades de **carreira e desenvolvimento para mais de 2.000 estudantes**.

Ago

**Treinamento de ESG** com Márcia Menezes, diretora de Inovação e Tecnologia do CTE, para os colaboradores das áreas de Engenharia e Coordenação de Projetos Imobiliários. Foram 3 horas de capacitação com a apresentação de **práticas ESG** que contribuem para a geração de eficiência em todo o ciclo do desenvolvimento imobiliário.



cte

centro de tecnologia  
de edificações



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## ESG

O TGAR11 é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita que o empreendedor regional tenha acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo desempenha um papel fundamental na promoção da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

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

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

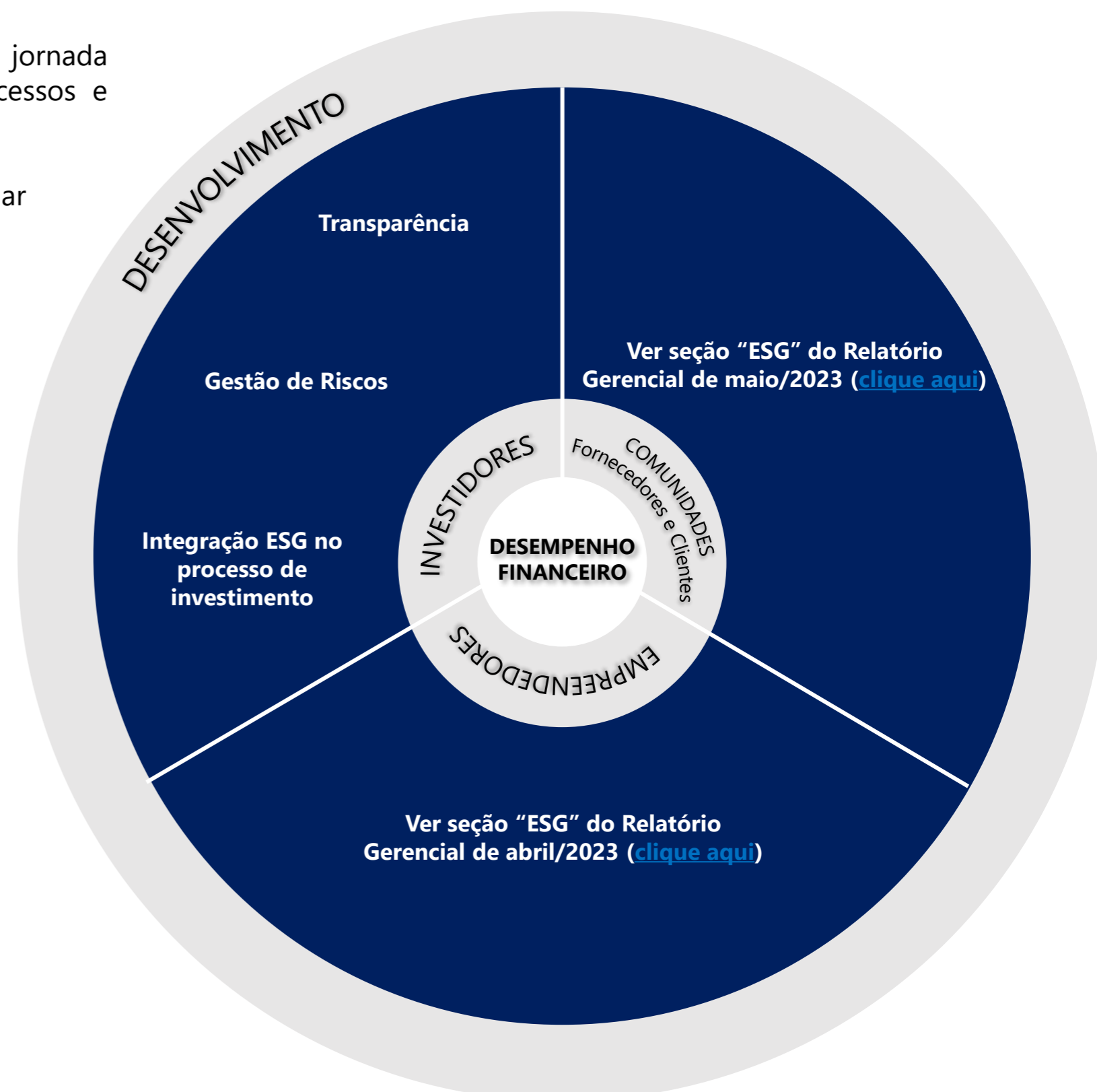
Para que essa jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar os *stakeholders* que fazem parte do ciclo de desenvolvimento imobiliário.

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

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

Neste relatório, os investidores serão o foco. Assim, será feito um recorte das boas práticas de gestão implementadas pela TG Core Asset, as quais desempenham um papel fundamental na redução de riscos e na valorização dos ativos do portfólio.

Estas práticas estão diretamente relacionadas à proteção dos interesses dos cotistas e destacam o compromisso com a criação de valor não apenas aos investidores, mas também para as comunidades e o meio ambiente.





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

ESG

O ano de 2023 tem sido de grande relevância para a integração ESG em todo o ciclo de desenvolvimento imobiliário das investidas, bem como nas etapas do processo de investimento. Essa jornada de aprimoramento está sendo orientada pelas melhores práticas globais, quais sejam: (i) os Princípios para o Investimento Responsável da ONU (PRI); e, (ii) o *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB):

### **PRI-ONU**

Em maio de 2022, a TG Core Asset tornou-se signatária do PRI, por meio do qual demonstrou publicamente seu compromisso com o investimento responsável e se uniu a uma comunidade global que busca construir um sistema financeiro mais sustentável.

Em julho de 2023, a gestora submeteu seu primeiro relatório de progresso ao PRI. Na sequência, dentre as principais ações de transparência realizadas, estão o Relatório de *Stewardship* e a Política de Investimento Responsável, os quais, em breve, estarão disponíveis a todos os investidores. Esses documentos fornecerão os detalhes sobre como a análise ESG é integrada ao processo de investimento e como é feito o engajamento com as empresas investidas.

### **GRESB**

O GRESB é um padrão global de *benchmarking* de investimentos no setor imobiliário. A metodologia mensura, avalia e compara o desempenho ESG da carteira de ativos, fornecendo dados padronizados e validados para o mercado de capitais. Essa avaliação se baseia em três principais componentes: Gestão, Desempenho, e Desenvolvimento.

Em que pese não ter submetido à avaliação de *Real Estate* do GRESB, em janeiro de 2023, o time de ESG da gestora realizou o diagnóstico dos Fundos Imobiliários geridos com o objetivo de compreender as ações já existentes e identificar os pontos de melhoria. A partir dessa análise, foram definidos projetos prioritários que, desde então, têm sido desenvolvidos em colaboração com as áreas de negócio do ecossistema Trinus.

Devido ao maior controle operacional, os investimentos imobiliários em *equity* foram priorizados, seguidos pelos investimentos em crédito imobiliário. De todo modo, em ambas as estratégias a gestora mantém diálogo contínuo de melhorias

com os empreendedores imobiliários regionais e, sempre que cabível, exerce influência na tomada de decisão durante as deliberações de sócios ou assembleias de cotistas.

Os projetos prioritários que têm sido implementados ao longo deste ano são:

#### **1. Indicadores socioambientais**

Este projeto consiste na coleta de indicadores socioambientais das obras de incorporação dos *equities*. O objetivo é avaliar o desempenho ambiental e social a fim de identificar oportunidades de melhorias relacionadas ao uso eficiente de recursos e promover práticas mais sustentáveis nas construções. Os indicadores coletados são:



Consumo de água



Consumo de energia



Geração de resíduos



Nº de trabalhadores por sexo



Horas de capacitação



Nº de acidentes de trabalho

#### **2. Gestão de riscos socioambientais de obras**

Durante as visitas *in loco* nos empreendimentos em obras, foi implementado um checklist de verificação abrangendo aspectos como: regularidade das documentações trabalhistas, regularidade das documentações de obra, condições de trabalho e alojamentos; bem como a conformidade de questões ambientais. O principal objetivo do projeto é identificar eventuais irregularidades e evitar a ocorrência de riscos socioambientais.

#### **3. Diligência de fornecedores e prestadores de serviços**

Realização de diligências via plataforma terceirizada de consultas de bases públicas (listas restritivas, portais da transparência, entre outros), bem como pesquisa de riscos de imagem e riscos jurídicos. Vale ressaltar que, por ora, este processo é aplicado apenas para os empreendimentos em que a Trinus atua como servicer na gestão dos contratos de fornecedores e prestadores de serviços.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,23%	3.749.619	-	-	-	-	95%	100%
2	Solaris Sul	Teresina	PI	Incorporação	Fortesec	IGP-M	10,00%	Sênior	0,04%	717.895	244%	225%	32%	2,20	94%	100%
		Total	-	-	-	-	9,58%	-	0,27%	4.467.514	244%	255%	32%	2,07	95%	100%

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
3	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,06%	1.032.969	172%	167%	50%	2,69	95%	100%
		Total	-	-	-	-	7,50%	-	0,06%	1.032.969	172%	167%	50%	2,69	95%	100%

**TGAR11**[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[ESG](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[TGAR NA MÍDIA](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
4	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	5,90%	1,19%	93%	91%
5	Residencial Setor Solange	Trindade	GO	4,86%	0,78%	40%	93%
6	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	4,39%	1,89%	86%	100%
7	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz	MA	3,22%	1,13%	68%	98%
8	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	3,18%	0,79%	65%	70%
9	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz	MA	3,09%	1,16%	85%	98%
10	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,46%	1,57%	93%	100%
11	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	2,23%	0,89%	58%	100%
12	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia	GO	1,77%	2,13%	100%	100%
13	Residencial Laguna	Trindade	GO	1,65%	1,33%	92%	99%
14	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,60%	1,12%	49%	100%
15	Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,29%	1,02%	82%	98%
16	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	1,26%	1,55%	97%	100%
17	Residencial Valle do Açaí	Açailândia	MA	1,15%	1,40%	79%	100%
18	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis	PA	1,12%	1,84%	87%	100%
19	Residencial Benjamin	Hidrolândia	GO	1,12%	1,09%	95%	87%
20	Vila Carnaúba	Cruz	CE	0,98%	1,56%	32%	59%
21	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande	PB	0,85%	1,48%	79%	100%
22	Residencial Masterville Juína	Juína	MT	0,80%	0,91%	70%	100%
23	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,77%	1,28%	23%	23%
24	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,58%	1,52%	18%	63%
25	Residencial Maria Madalena	Turvânia	GO	0,53%	1,67%	99%	100%
26	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas De Goiás	GO	0,51%	1,12%	41%	79%
27	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,45%	1,05%	69%	60%
28	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	0,43%	0,79%	22%	26%
29	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande	PB	0,42%	1,64%	49%	49%
30	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	0,33%	0,95%	71%	100%
31	Residencial Morro dos Ventos	Rosário D'oeste	MT	0,30%	1,02%	67%	100%
32	Residencial Jardim Scala	Trindade	GO	0,30%	0,70%	90%	97%
33	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,24%	0,96%	43%	12%
34	Guaya	Lorena	SP	0,22%	0,73%	8%	11%
35	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão	GO	0,11%	0,91%	90%	100%
36	Residencial Nova Canaã	Trindade	GO	0,11%	1,07%	50%	100%
37	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Paraupebas	PA	0,07%	2,49%	74%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY LOTEAMENTO – CIPASA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Cipasa	-	-	3,01%	2,49%	-	-
38	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	52%	98%
39	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	78%	100%
40	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
41	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
42	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	74%	100%
43	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
44	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	99%	100%
45	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
46	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
47	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	80%	100%
48	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	95%	100%
49	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	0%	100%
50	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	69%	100%
51	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	79%	100%
52	Bosque do Horto	Jundiá	SP	-	-	98%	100%
53	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	90%	100%
54	Verana Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	62%	100%
55	Reserva Central Parque	Salto	SP	-	-	95%	100%
56	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	92%	100%
57	Verana Cachoeiro	Cachoeira do Itapemirim	ES	-	-	85%	100%
58	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
59	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	97%	100%
60	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	94%	100%
61	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	92%	100%
62	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	96%	100%
63	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	99%	100%
64	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
65	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	100%	100%
66	Altavis Aldeia	Aldeia	SP	-	-	92%	100%
67	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
68	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
69	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
70	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto	SP	-	-	94%	100%
71	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	95%	100%

**TGAR11**[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[ESG](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[TGAR NA MÍDIA](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

72	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	51%	100%
73	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
74	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
75	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	96%	100%
76	Granja Viana	Carapicuíba	SP	-	-	100%	100%
77	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
78	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
79	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
80	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
81	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%

## EQUITY LOTEAMENTO - NOVA COLORADO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado	-		4,05%	1,52%	-	-
82	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
83	Luar De Aldeia	Aldeia dos Camarás Camaragibe	PE	-	-	100%	100%
84	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	97%	100%
85	Luar De Arapiraca 2	Arapiraca	AL	-	-	96%	100%
86	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	98%	100%
87	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	98%	100%
88	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	98%	100%
89	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	86%	100%
90	Luar Vale Do Assu	Assu	RN	-	-	99%	100%
91	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
92	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
93	Luar De Estância	Estância/Aracaju	SE	-	-	89%	100%
94	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	64%	71%
95	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
96	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
97	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
98	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
99	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
100	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
101	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	95%	100%
102	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	88%	88%
103	Luar De Santana	Santana do Ipanema/Arapiraca	AL	-	-	100%	100%
104	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
105	Luar De Vitória	Vitória de Santo Antão	PE	-	-	100%	100%

**TGAR11****INFORMAÇÕES GERAIS****RESUMO DO MÊS****CENÁRIO MACROECONÔMICO****TGAR IN LOCO****MONITORAMENTO DE ATIVOS****DADOS GERENCIAIS****PORTFÓLIO****ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO****HISTÓRICO DO FUNDO****ESG****DETALHAMENTO DE ATIVOS****PERGUNTAS E RESPOSTAS****TGAR NA MÍDIA****QUEM SOMOS****CONHEÇA NOSSOS FUNDOS****GLOSSÁRIO**RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
106	Aqualand Suítes	Salinópolis	PA	9,09%	1,77%	59%	58%
107	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,23%	1,25%	2%	5%

## EQUITY – INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
108	Gran Life	Anápolis	GO	4,43%	0,98%	63%	59%
109	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,05%	1,09%	30%	73%
110	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	0,85%	2,62%	5%	35%
111	Parque dos Ingleses Liverpool	Itu	SP	0,70%	1,42%	59%	40%
112	Tempus	Goiânia	GO	0,63%	2,14%	52%	31%
113	Max Buriti	Goiânia	GO	0,62%	1,00%	45%	34%
114	Max Cidade	Goiânia	GO	0,59%	0,99%	47%	24%
115	Parque dos Ingleses Londres	Itu	SP	0,58%	2,35%	73%	36%
116	Life In	Goiânia	GO	0,58%	0,72%	31%	50%
117	Talk Marista	Goiânia	GO	0,58%	1,85%	69%	98%
118	Duo Sky Garden	Goiânia	GO	0,55%	2,07%	85%	79%
119	Folks	São Paulo	SP	0,55%	0,96%	4%	43%
120	Harmonia	São Paulo	SP	0,53%	1,66%	89%	100%
121	Max Serra Dourada	Aparecida De Goiânia	GO	0,47%	1,30%	53%	64%
122	Autem	São Paulo	SP	0,46%	1,98%	100%	100%
123	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,43%	3,05%	84%	100%
124	Wish Park Faber	São Carlos	SP	0,34%	1,86%	75%	100%
125	Linea	Goiânia	GO	0,31%	0,84%	33%	23%
126	B. Great	Goiânia	GO	0,30%	2,25%	47%	13%
127	Link Club House	Aparecida De Goiânia	GO	0,27%	1,46%	70%	19%
128	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,26%	1,50%	53%	58%
129	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,22%	2,17%	81%	17%
130	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,18%	2,00%	75%	36%
131	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,18%	0,45%	97%	100%
132	Nord	São Paulo	SP	0,17%	1,27%	88%	100%
133	Max Ipê	Goiânia	GO	0,15%	1,61%	15%	0%
134	Pod	São Paulo	SP	0,14%	1,33%	97%	100%
135	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,11%	1,32%	77%	50%
136	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,09%	1,96%	60%	6%
137	Jardã	Goiânia	GO	0,09%	1,56%	20%	0%
138	Ventura	São Paulo	SP	0,04%	1,25%	97%	100%
139	Art Haus	Goiânia	GO	0,04%	2,84%	85%	5%
140	Natto Bueno Design	Goiânia	GO	0,04%	1,58%	30%	19%

**TGAR11**[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[ESG](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[TGAR NA MÍDIA](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### EQUITY - LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
141	Alameda Franca	São Paulo	SP	1,37%	1,65%	Incorporação	set-23
142	Condá	Chapecó	SC	0,66%	2,57%	Incorporação	out-23
143	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,54%	1,26%	Incorporação	set-23
144	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,45%	0,57%	Loteamento	jan-25
145	Parque 47	Araguaína	TO	0,31%	1,20%	Loteamento	dez-23
146	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,30%	1,88%	Multipropriedade	nov-23
147	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,22%	2,42%	Multipropriedade	nov-23
148	Chanés	São Paulo	SP	0,18%	0,74%	Incorporação	dez-23
149	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,12%	0,48%	Loteamento	set-23
150	Varzea Grande Empreendimentos II	Várzea Grande	MT	0,08%	1,26%	Loteamento	out-23
151	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,07%	1,10%	Loteamento	set-23
152	Jardim dos Pássaros	Aparecida De Goiânia	GO	0,07%	0,68%	Loteamento	out-23
153	Residencial Masterville I	Nerópolis	GO	0,06%	1,04%	Loteamento	abr-24
154	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,05%	1,20%	Loteamento	dez-23
155	Petrolina	Petrolina	PE	0,04%	1,43%	Loteamento	out-23
156	Residencial Braviello	Sorriso	MT	0,04%	1,40%	Incorporação	set-23
157	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,03%	1,54%	Condomínio Fechado	nov-23
158	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,03%	1,29%	Loteamento	set-23

### 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
159	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,23%	9,99%	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913 m <sup>2</sup>

### EQUITY SHOPPING

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
160	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	3,15%	1,19%	93%	100%

### ATIVOS DE BOLSA

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Solaris Sul	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Localização: Teresina (PI)</p> <p>Vencimento: 20/04/2028</p> <p>Série: 547ª (Única)</p> <p>IF: 21E0537593</p>	<p>Alienação Fiduciária</p> <p>Cessão fiduciária direitos creditórios</p> <p>Coobrigação</p> <p>Fiança</p> <p>Fundo de reserva</p>

Urbanes	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento</p> <p>Localização: Santa Maria (RS)</p> <p>Vencimento: 20/03/2028</p> <p>Série: 523ª (Sên.)</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>

GVI	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade</p> <p>Localização: Gramado (RS)</p> <p>Vencimento: 20/06/2028</p> <p>Série: 575ª e 576ª (Sên.)</p> <p>IF: 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>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

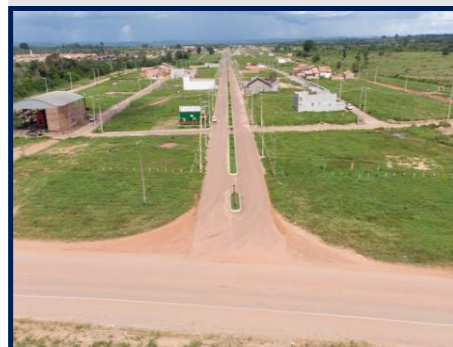
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Pérola do Tapajós



#### Descrição

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

### Residencial Cidade Nova II



#### Descrição

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

### Residencial Jardim do Éden



#### Descrição

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

### Residencial Jardim Europa



#### Descrição

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

### Parque Benjamim



#### Descrição

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

### Residencial Morro dos Ventos



#### Descrição

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

### Residencial Laguna



#### Descrição

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

### Cidade Viva Campo Verde



#### Descrição

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

### Esmeralda do Tapajós



#### Descrição

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

### Residencial Cidade Nova I



#### Descrição

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

### Cidade Viva São Domingos



#### Descrição

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

### Loteamento Bandeirantes



#### Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Park Jardins



#### Descrição

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

### Jardim dos Ipês



#### Descrição

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

### Residencial Jardim Scala



#### Descrição

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

### Jardim Tropical



#### Descrição

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

### Valle do Açaí



#### Descrição

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

### Jardim Walnyza



#### Descrição

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

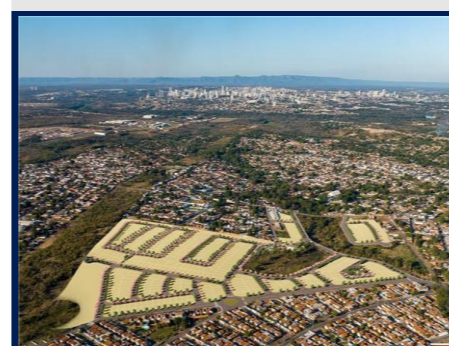
### Residencial Masterville I



#### Descrição

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

### Vila Aurora



#### Descrição

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

### Parque da Mata



#### Descrição

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

### Residencial Monte Carmelo



#### Descrição

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

### Várzea Grande II



#### Descrição

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

### Petrolina



#### Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Jardim dos Pássaros



#### Descrição

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

### Quinta da Boa Vista



#### Descrição

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

### Park Bahia



#### Descrição

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

### Parque Ecológico Nunes Neto



#### Descrição

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

### Parque 47



#### Descrição

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

### Residencial Setor Solange



#### Descrição

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

### Portal do Lago I e II



#### Descrição

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

### Residencial Nova Canaã



#### Descrição

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

### Jardim Maria Madalena



#### Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

DETALHAMENTO DE ATIVOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS


CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

Portal do Sol Green e Garden	Descrição
	<p>VGv: R\$ 411,65 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.000</p> <p>Área vendável: 632.947 m<sup>2</sup></p>


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

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

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

Entreverdes	Descrição
	<p>VGv: R\$ 112,460 milhões</p> <p>Localização: Lorena (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 434</p> <p>Área vendável: 167.902 m<sup>2</sup></p>

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Talk Marista



### Descrição

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

## Pod



### Descrição

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

## B. Great



### Descrição

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

## Horizonte Flamboyant



### Descrição

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

## Parque dos Ingleses Londres



### Descrição

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

## Max Serra Dourada



### Descrição

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

## Duo Sky Garden



### Descrição

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

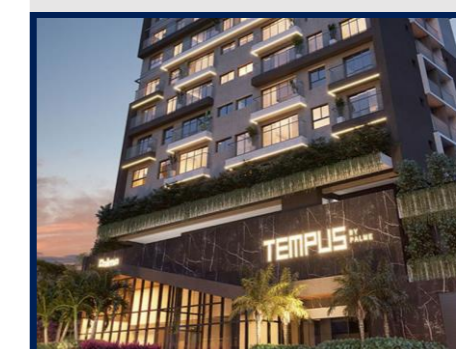
## Parque dos Ingleses Liverpool



### Descrição

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

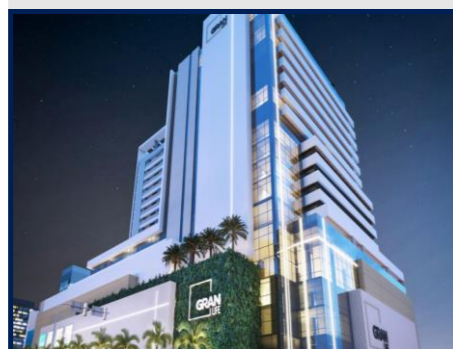
## Tempus Palme



### Descrição

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

## Gran Life



### Descrição

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

## Soho Bueno



### Descrição

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

## Wish Morumbi



### Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Jardim Gramado



### Descrição

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

## Wish Park Faber



### Descrição

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

## Vitta Novo Mundo



### Descrição

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

## Liv Urban Marista



### Descrição

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

## Orby Flamboyant



### Descrição

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

## Folks



### Descrição

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

## Natto Bueno Design



### Descrição

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

## Tectus Ecovillage Residence



### Descrição

VGv: R\$ 37,99 milhões  
Localização: Toledo (SC)  
Quant. de unidades: 320  
Área vendável: 15.328 m<sup>2</sup>

## Tectus Jardim Roma



### Descrição

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

## Link Clube House



### Descrição

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

## Nord



### Descrição

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

## Novo Tempo



### Descrição

VGv: R\$ 14,55 milhões  
Localização: Montes Claros (MG)  
Quant. de unidades: 329  
Área vendável: 39.951 m<sup>2</sup>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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


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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa

Descrição



Localização: pulverizada  
Quant. de ativos: 43

Nova Colorado

Descrição



Localização: pulverizada  
Quant. de ativos: 24

### SHOPPING

Brasil Center Shopping

Descrição



Localização: Valparaíso (GO)  
ABL: 9.954 m<sup>2</sup>

### IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center

Descrição



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)









[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)






RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## TGAR NA MÍDIA

### Lives

-  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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
AGOSTO/2023

## QUEM SOMOS

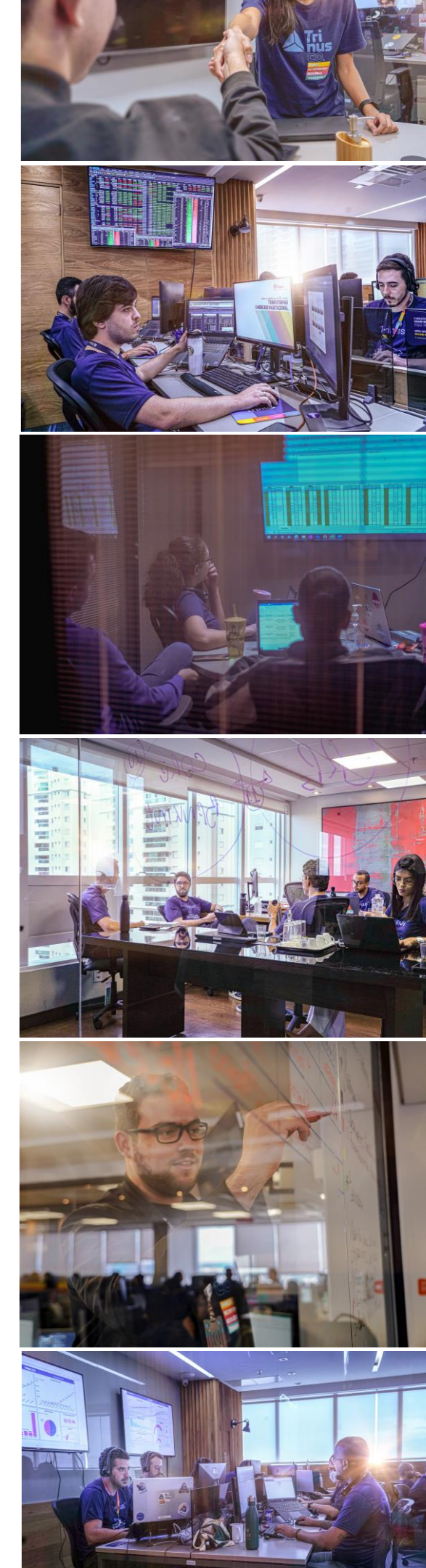
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 147 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 959 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 104 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

## GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	MoU	Sigla em inglês para <i>Memorandum of Understanding</i> . É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
Cap Rate:	Abreviação do termo em inglês " <i>capitalization rate</i> ". De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	PL:	Patrimônio Líquido.
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA)	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Cota Ex-Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , método contábil para o reconhecimento de receitas à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento de <i>equity</i> (conforme acima definido), cuja tipologia é caracterizada pela comercialização de frações de unidades imobiliárias, de modo que o tempo de uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Inegibilidade:	Contratos que estão a mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	Triângulo Mineiro:	Composto por 35 municípios, sendo uma das dez regiões do estado de Minas Gerais. É dividido em sete microrregiões: Araxá, Frutal, Ituiutaba, Patos de Minas, Patrocínio, Uberaba e Uberlândia.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGL:	Valor Geral de Locação.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Valor Presente	Somatório do fluxo de caixa futuro de um dado investimento, descontado pelo custo de oportunidade do capital do investidor (Fundo). A determinação do custo de oportunidade do capital do Fundo, representado por uma taxa, pode ser majorado ou minorado a depender de critérios qualitativos identificados pelo Gestor para cada operação, com base em sua expertise.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual $LTV = \frac{SDL}{(VPe + (VPI + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)}$ . Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPI): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.	Waiver:	É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a credores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.
MoU	Sigla em inglês para Memorandum of Understanding. É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.		

## DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





# TGAR11

## SÃO PAULO

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

## GOIÂNIA

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

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

[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)