

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

OUTUBRO - 2023



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

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

DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

RESUMO DO MÊS

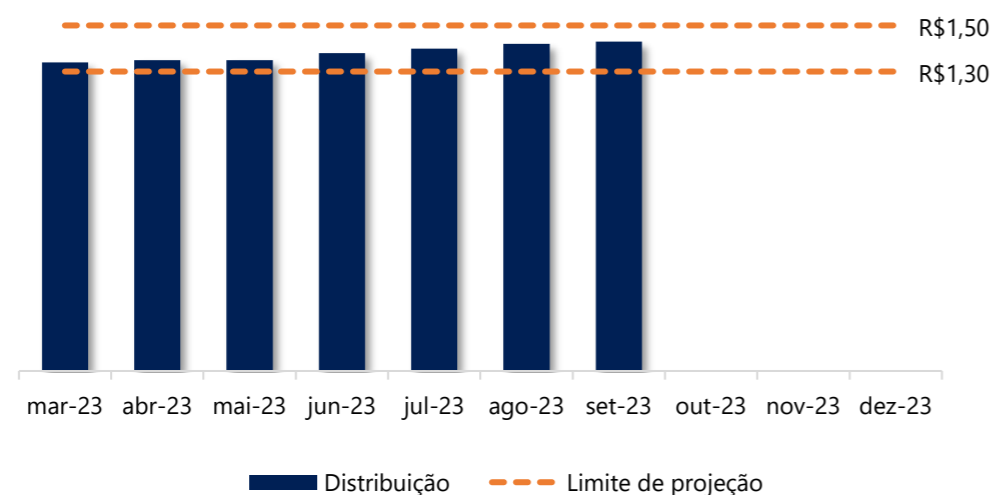
Resultados de Setembro

Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,45 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,20%, ou, em termos anualizados, de 15,46%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,54 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,71%.

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.**

Projeção de Rendimentos



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

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,45

Dividend Yield (DY) | mês

1,20%

DY mês anualizado 15,46%

DY | últimos 12 meses

14,71%

Valor de Mercado (R\$)

1,66 BI

Cota de fechamento: R\$ 120,34

Patrimônio Líquido (R\$)

1,56 BI

Cota patrimonial: R\$ 112,93

Quantidade de Ativos

163

23 estados e 101 municípios

Número de Cotistas

121.875

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

4,25 MM

Retorno Total no Mês*

-5,06%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

RESUMO DO MÊS

12ª Oferta – TG Ativo Real

No dia 17/10/2023, foi divulgado o Anúncio de Início da 12ª emissão de cotas do Fundo. A Oferta tem como coordenador líder a XP Investimentos e como coordenador contratado a Genial Investimentos. O montante inicial da emissão é de R\$ 500.000.063,42, sem considerar a taxa de distribuição primária. O preço de subscrição é de R\$ 118,66, definido com base no valor da cota patrimonial do Fundo no fechamento setembro de 2023, de R\$ 114,63, como pode ser observado no Informe mensal de setembro ([clique aqui para acessar](#)), somado à taxa de distribuição primária de R\$ 4,04.

Para mais informações acesse:

Prospecto: [clique aqui para acessar](#);

Anúncio de início: [clique aqui para acessar](#);

Lâmina de Oferta de Fundos Fechados: [clique aqui para acessar](#);

Fato relevante: [clique aqui para acessar](#).



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O mês de outubro foi marcado pela persistência da volatilidade nos mercados globais, impulsionada, preponderantemente, por questões fiscais, geopolíticas e também climáticas. Tais elementos continuaram a ser fonte de incertezas devido a, por exemplo: agravamento do recente conflito no Oriente Médio entre Israel e Palestina, que aumentou a instabilidade internacional e deixa em evidência possíveis oscilações no preço do barril do petróleo, importante fator inflacionário em todo o mundo; e questões fiscais, no cenário externo protagonizado pelo atingimento de níveis recordes de endividamento nos Estados Unidos e, domesticamente, pela redução da probabilidade de cumprimento da meta fiscal recentemente estabelecida para 2024.

Nos Estados Unidos, o nível de atividade econômica seguiu forte, com leituras surpreendentes acerca do mercado de trabalho, o que, unido à comunicação *hawkish* por parte do FED (*"higher for longer"*, acerca dos juros básicos da economia), continuou se refletindo em alta nos juros dos títulos públicos (as Treasuries), que formam a curva futura de juros americana e, como é amplamente sabido, determinam o custo de oportunidade do capital a nível global. Tal alta das Treasuries se refletiu de modo altista na curva de juros brasileira, o que trouxe, em conjunto às notícias internas, maus resultados para os ativos de renda variável domésticos. O Ibovespa acumulou queda de 2,94% no mês, o IFIX caiu 1,95% e, sobre renda fixa, a maioria dos vértices da curva da NTN-B, que representa o nível de juros reais esperado a cada data futura, apresentou elevação. Ainda sobre o cenário doméstico, contribuíram para a elevação das incertezas, as divergências nos discursos do governo

sobre o quadro fiscal do país.

Apesar do fluxo de notícias não tão positivo, o quadro inflacionário segue apresentando leituras benignas, com o percentual acumulado em doze meses se aproximando do teto da meta (centro de 3,25% a.a. com bandas de 1,50 p.p.), registrando 4,82% até outubro. Também até outubro, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acumulado no ano registra alta de 3,75%.

Como fato subsequente, dados indicaram moderação no mercado de trabalho americano, o que, junto às leituras inflacionárias domésticas benignas, segue dando a espaço para que o Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom) prossiga com a redução gradual da taxa básica da economia brasileira, tal como o *guidance* emitido na última ata de reunião do Copom. Desta forma, com ainda mais uma reunião do Comitê em 2023, a ser realizada nos dias 10 e 11 de dezembro, espera-se que a taxa básica de juros do país recue para 11,75% a.a.

Em termos do desempenho nacional, as estimativas de alta do PIB nacional continuam fortemente atreladas ao segmento do agronegócio. A resiliência da balança comercial do setor prossegue e, em outubro, foi apurado superávit de US\$ 11,85 bilhões, com o volume exportado ficando na casa de US\$ 13,21 bilhões (45,4% das exportações totais do Brasil). É importante notar que, de forma acumulada, o volume de exportações do agronegócio brasileiro entre janeiro e outubro de 2023 alcançou a soma recorde US\$ 139,58 bilhões, crescimento de 3% na comparação com o mesmo período de 2022 (US\$ 135,55 bilhões).

Diante do cenário ainda incerto, é importante ressaltar a eficiência da tese de investimento adotada pela TG Core (ver seção "Estratégia de Alocação"). Essa estratégia, que prioriza alocação geográfica em regiões expostas ao agronegócio, unida a uma estrutura rígida de governança e controle, além de uma carteira majoritariamente posicionada em ativos com obras e vendas em estágio avançado, tem proporcionado a manutenção de uma carteira saudável e perene, o que tem se refletido em dividendos estáveis aos cotistas do Fundo.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

TGAR IN LOCO

LINK CLUBE HOUSE



O empreendimento fica localizado em Aparecida de Goiânia (GO), possui 232 unidades e VGV total de R\$ 74,90 milhões. A incorporação possui em seu projeto: academia; brinquedoteca; espaço gourmet; piscinas; playground; quadra esportiva; salão de festas; sauna e mini mercado. Além disso, o empreendimento possui localização próxima a escolas, comércios e restaurantes, o que facilita as atividades diárias dos moradores.

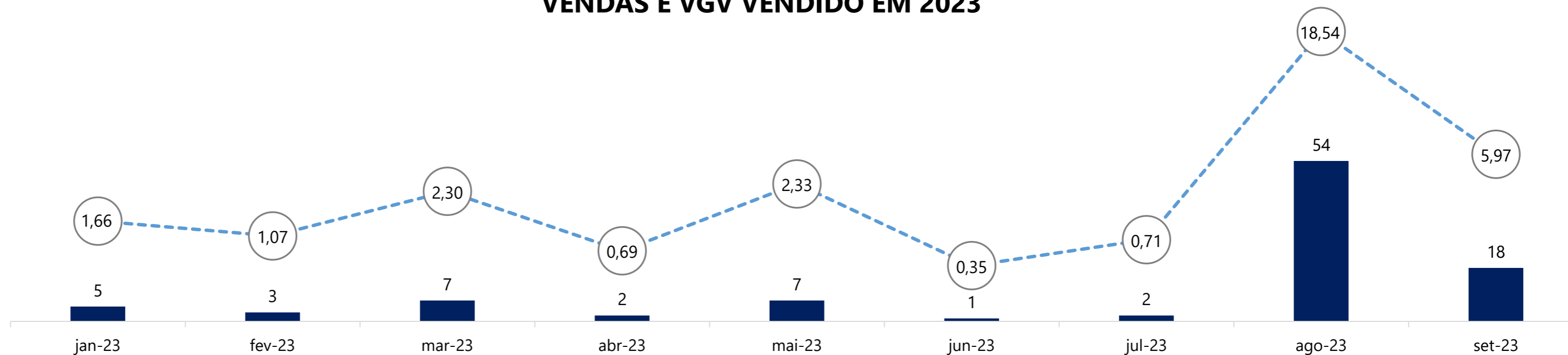
O lançamento do ativo ocorreu em julho de 2022. No mês de lançamento, o empreendimento comercializou, aproximadamente, 31% das unidades, o que resultou em um VGV vendido de, aproximadamente, R\$ 23 milhões. Ao final do mês de setembro, o empreendimento estava com 21% das obras executadas e 70% das unidades comercializadas. A previsão para a entrega das obras é até o segundo semestre de 2025.

Por fim, ao final do mês de setembro, o empreendimento representava 0,27% do Patrimônio Líquido do TGAR11 e possuía uma Taxa Interna de Retorno (TIR) projetada de 1,51% a.m. + IPCA, o que, em termos anualizados, corresponde a 19,70% + IPCA.

| Unidades | Dados comerciais | Cronograma | Área privativa |
|--------------|---|---|--------------------------|
| 232 unidades | VGV: R\$ 79,94 milhões Ticket médio: R\$ 344.569 | Lançamento: jul/22 Entrega da obra: set/25 | 12.757,68 m ² |



VENDAS E VGV VENDIDO EM 2023



*Página atualizada bimestralmente.

■ Unidades Vendidas ○— VGV Vendido (R\$ milhão)



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

No consolidado da classe de loteamento foram comercializadas 247 unidades, o que resultou em R\$ 19,86 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Parque Ecológico Nunes Neto, com 47 vendas, resultando em R\$ 4,07 milhões de VGV vendido; (ii) Esmeralda do Tapajós, com 25 vendas, resultando em R\$ 2,28 milhões de VGV vendido; (iii) Vila Aurora, com 12 vendas, resultando em R\$ 1,53 milhão de VGV vendido; (iv) Residencial Jardim Europa, com 44 vendas, resultando em R\$ 1,36 milhão de VGV vendido; e (v) Residencial Cidade Nova I, com 18 vendas, resultando em R\$ 1,27 milhão de VGV vendido.

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

As vendas dessa tipologia continuaram apresentando um bom resultado no mês de outubro. No mês, foram comercializadas 55 unidades, o que resultou em R\$ 19,82 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Parque dos Ingleses Liverpool, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,98 milhões de VGV vendido; (ii) Max Cidade, com 10 vendas, resultando em R\$ 2,29 milhões de VGV vendido; (iii) Art Haus, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,12 milhões de VGV vendido; (iv) Max Ipê, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,01 milhões de VGV vendido; e (v) Parque dos Ingleses Londres, com 4 vendas, resultando em R\$ 1,69 milhão de VGV vendido.

Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 340 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 12,47 milhões de VGV vendido.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -5,06% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,45 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,20%, ou 15,46% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

| Mês | Cota Fechamento | Valor de Mercado | Cota Patrimonial | Valor Patrimonial |
|--------|-----------------|----------------------|------------------|----------------------|
| 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 |
| set/23 | R\$ 128,19 | R\$ 1.767.035.101,62 | R\$ 114,63 | R\$ 1.580.078.952,49 |
| out/23 | R\$ 120,34 | R\$ 1.658.826.773,77 | R\$ 112,93 | R\$ 1.556.741.990,59 |

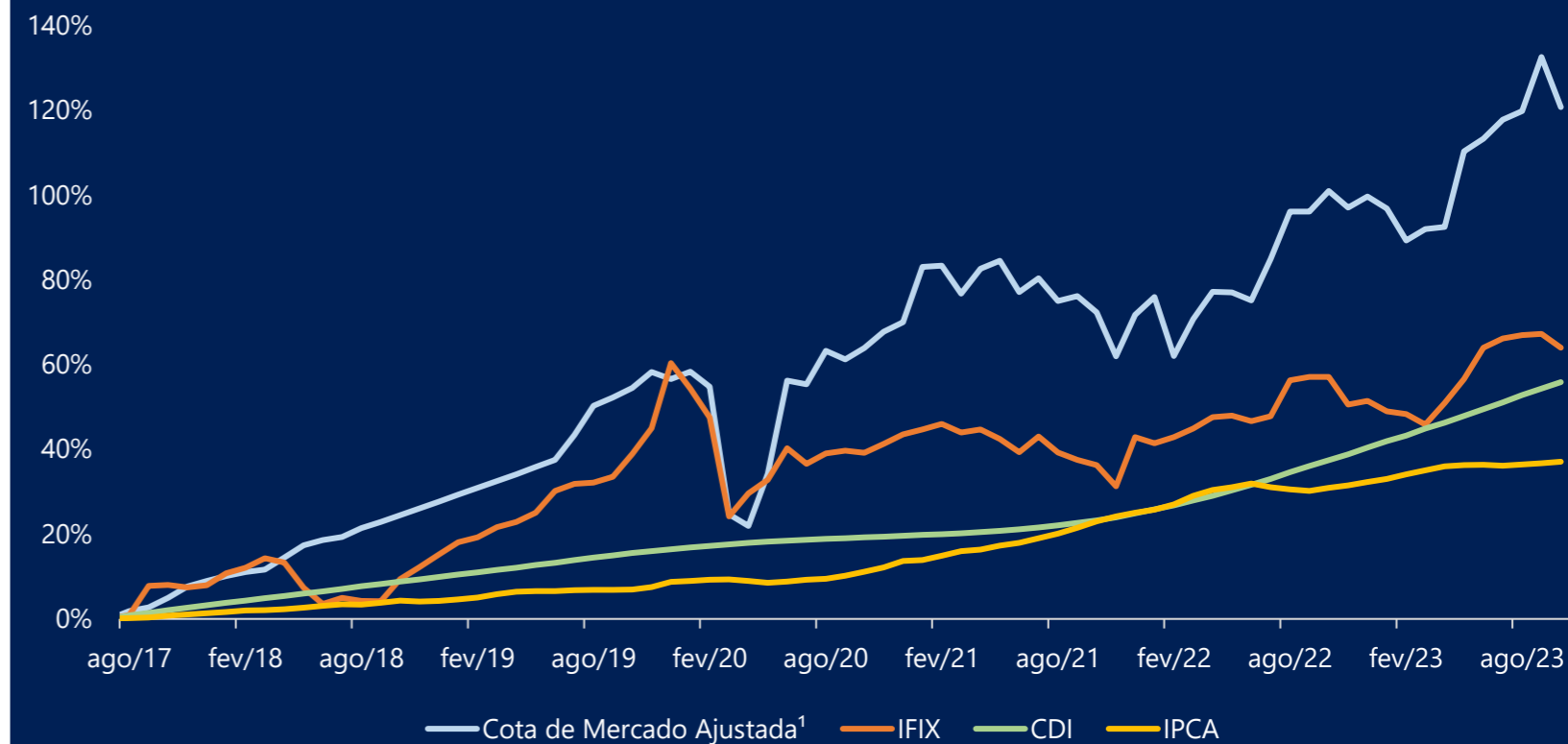
Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

| Retorno | JAN | FEV | MAR | ABR | MAIO | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ | Ano | Início |
|---------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 2017 | - | - | - | - | - | - | - | 0,24%* | 0,86% | 2,20% | 2,54% | 1,22% | 7,23% | 7,23% |
| 2018 | 1,04% | 0,86% | 0,53% | 2,54% | 2,52% | 1,06% | 0,60% | 1,76% | 1,21% | 1,29% | 1,29% | 1,24% | 17,14% | 25,61% |
| 2019 | 1,35% | 1,21% | 1,19% | 1,22% | 1,32% | 1,21% | 4,30% | 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% | 5,81% | -5,06% | | | 10,58% | 120,80% |

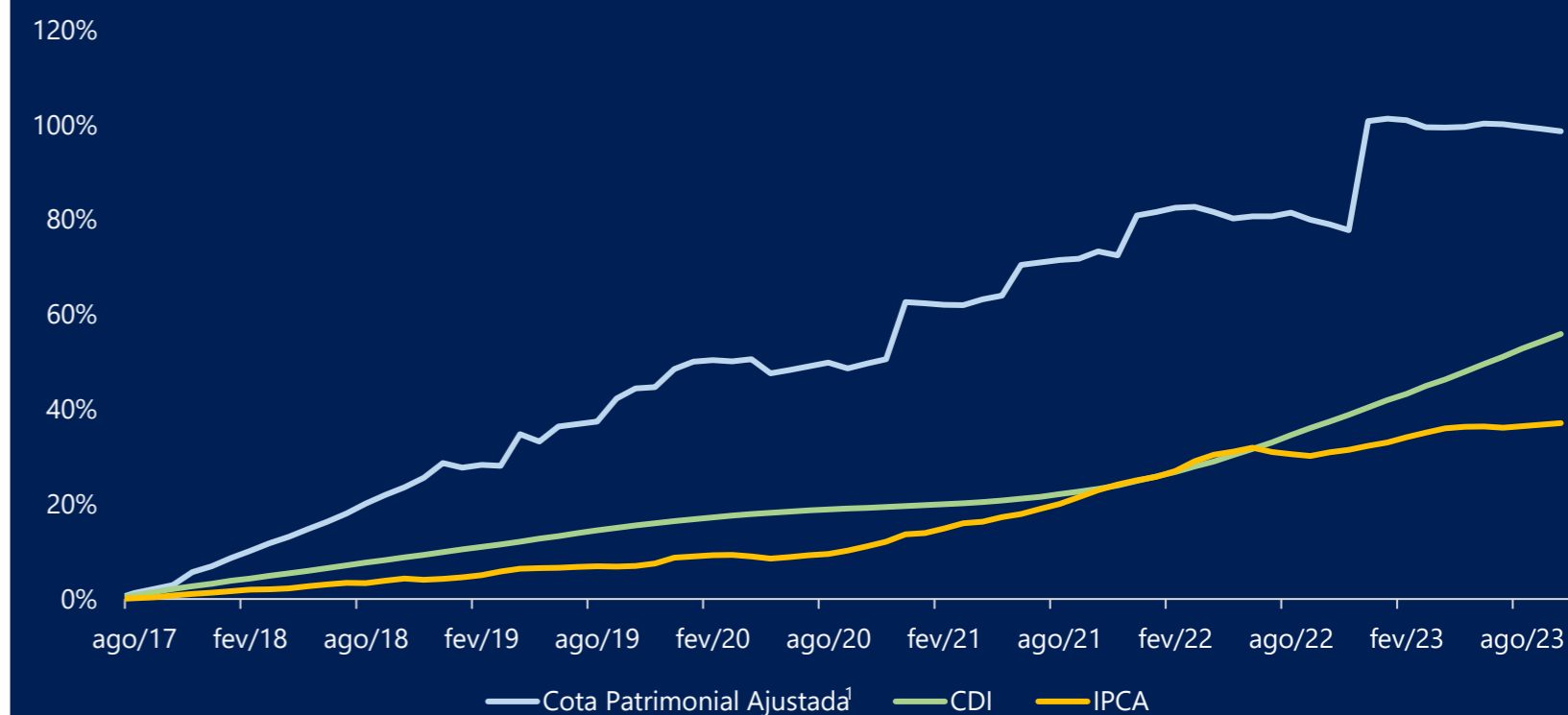
¹Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.

*Início da listagem do Fundo na B3.

Retorno Acumulado – Cota de Mercado



Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



¹Considera a variação da cota + distribuição de rendimentos.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

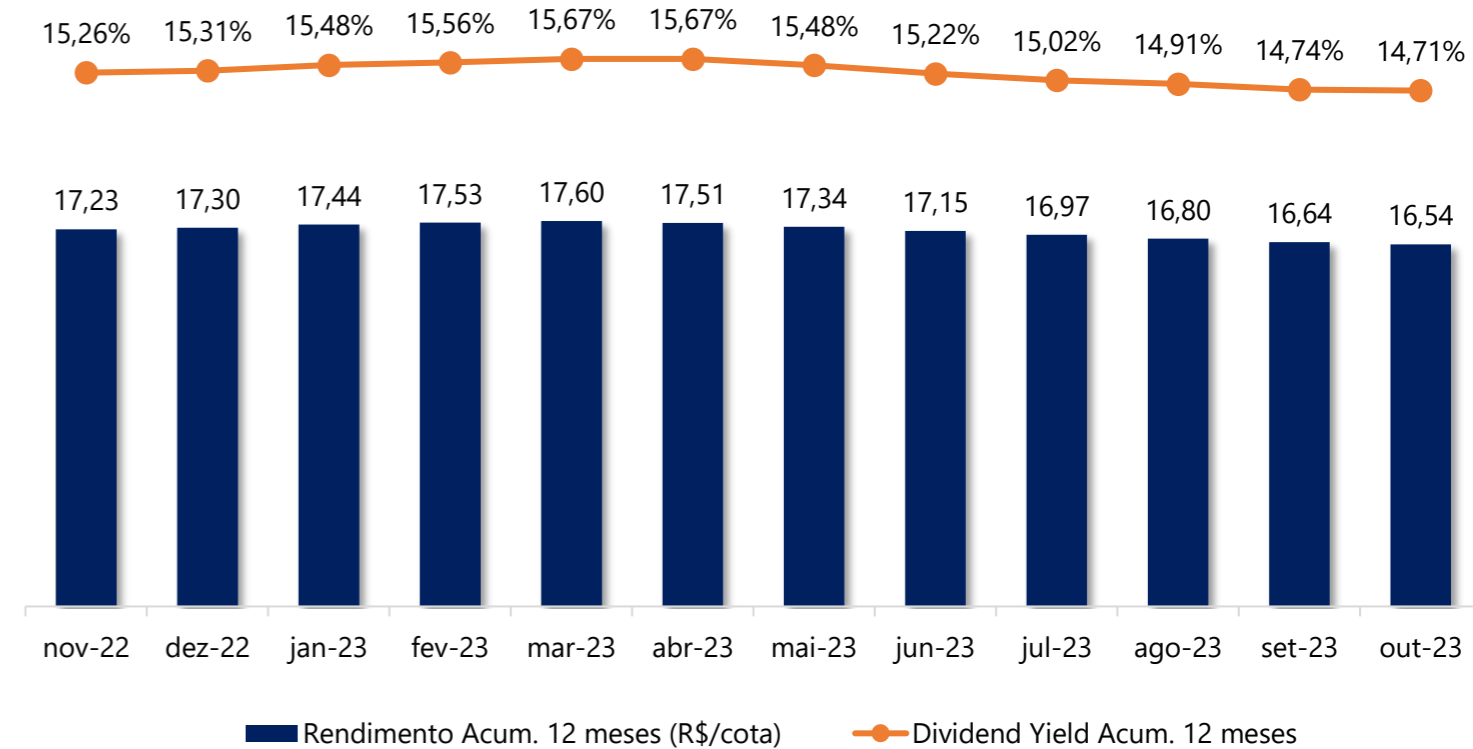
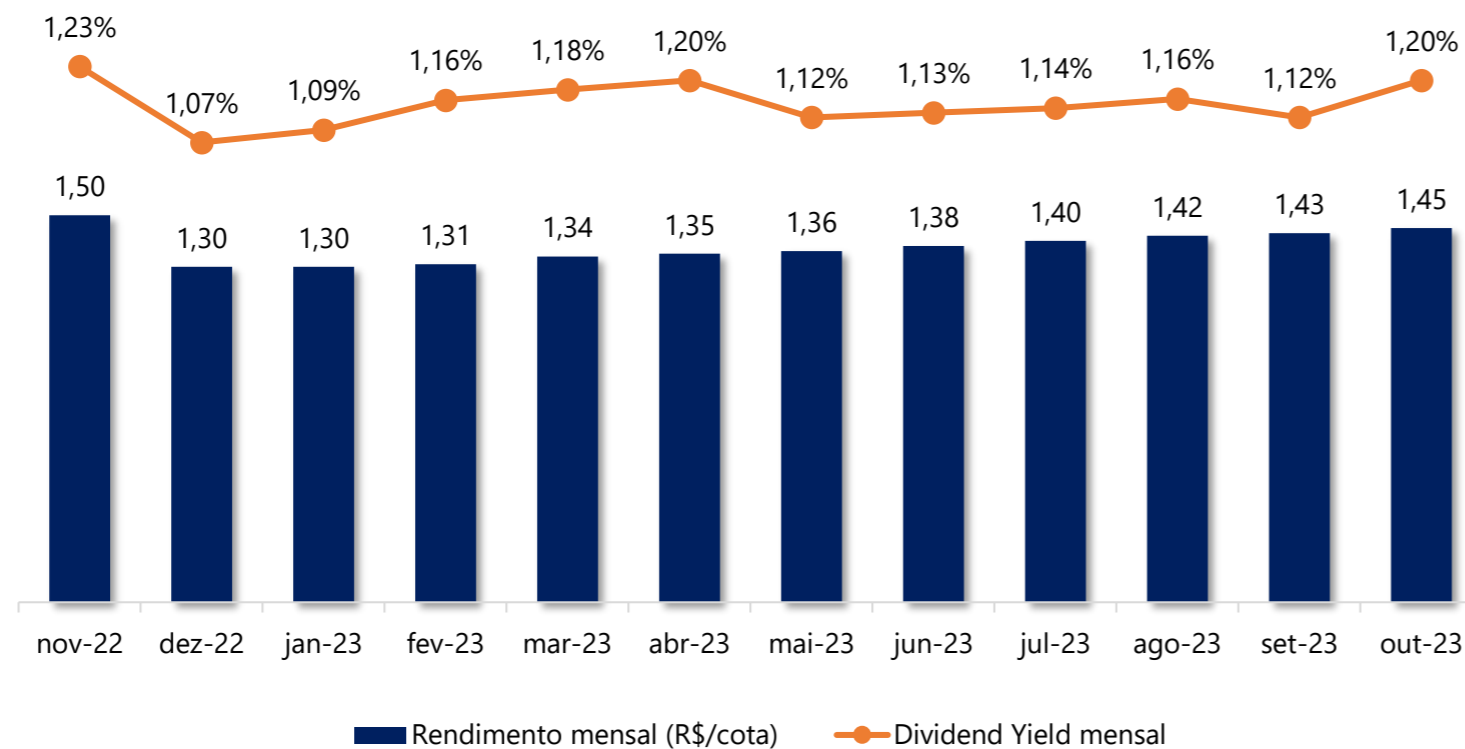
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

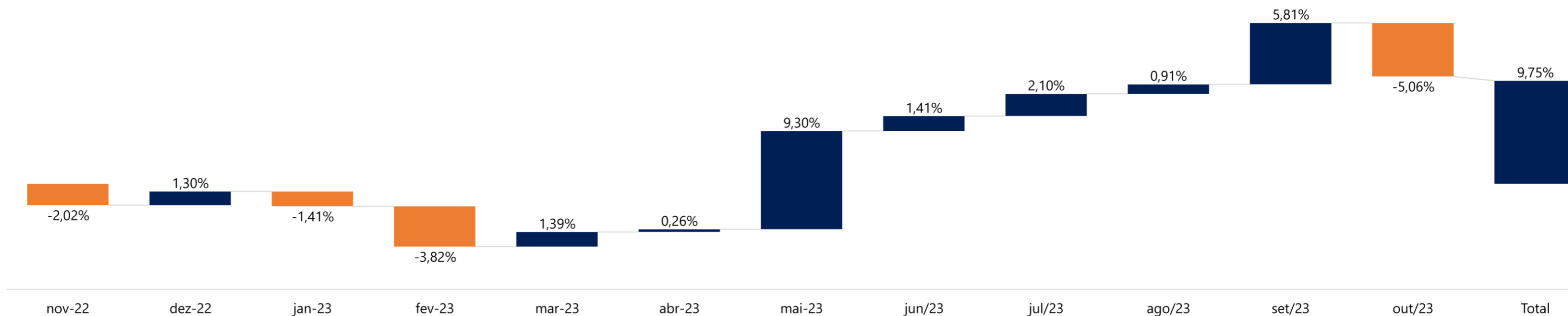
RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

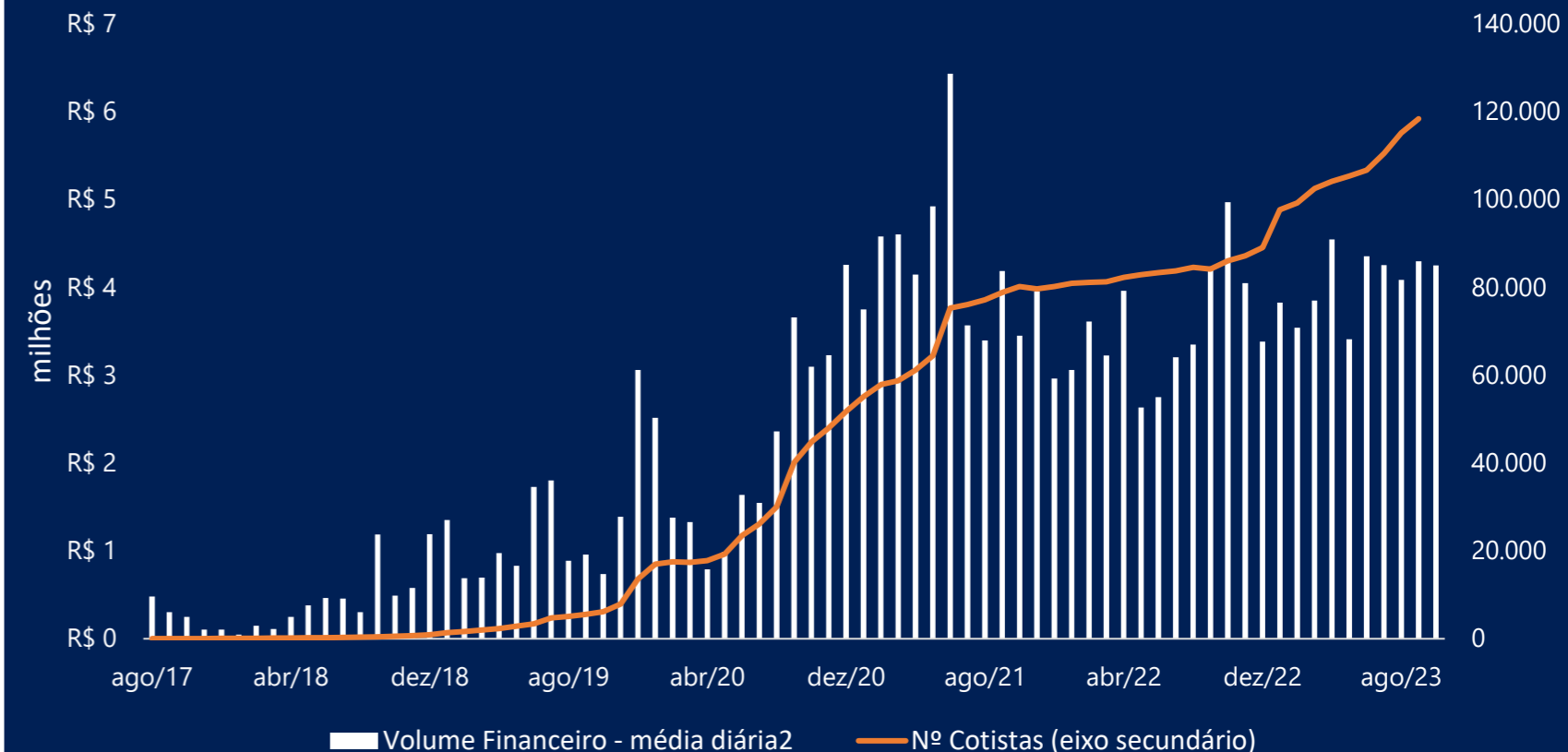
O Fundo encerrou o mês de setembro com 121.875 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 2,98% frente ao mês anterior e um aumento de 41,74% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 89,33 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 4,25 milhões por dia.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,42%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; e (ii) SUNO30 com peso de 3,33%.

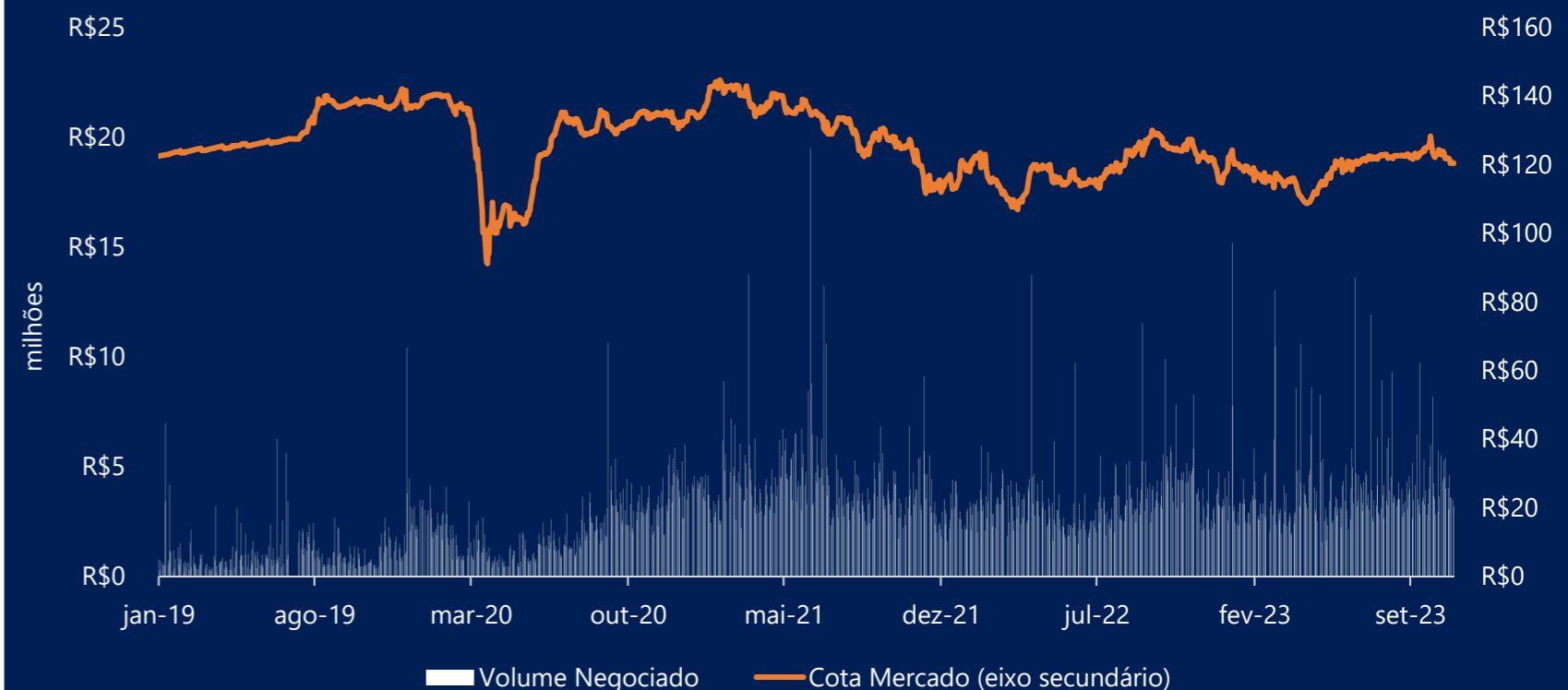
Histórico de Negociações das Cotas

| Mês | Qtd. Cotas | Nº Cotistas | Volume Financeiro | Volume Média diária | Giro (% nº cotas) |
|--------|------------|-------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| 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% |
| set/23 | 13.784.500 | 118.820 | R\$ 85.932.282 | R\$ 4.296.614 | 5,04% |
| out/23 | 13.784.500 | 121.875 | R\$ 89.326.403 | R\$ 4.253.638 | 5,29% |

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DADOS GERENCIAIS

Resultados

Em outubro, a classe de Equity foi responsável por 99,28% das receitas do TG Ativo Real. 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.

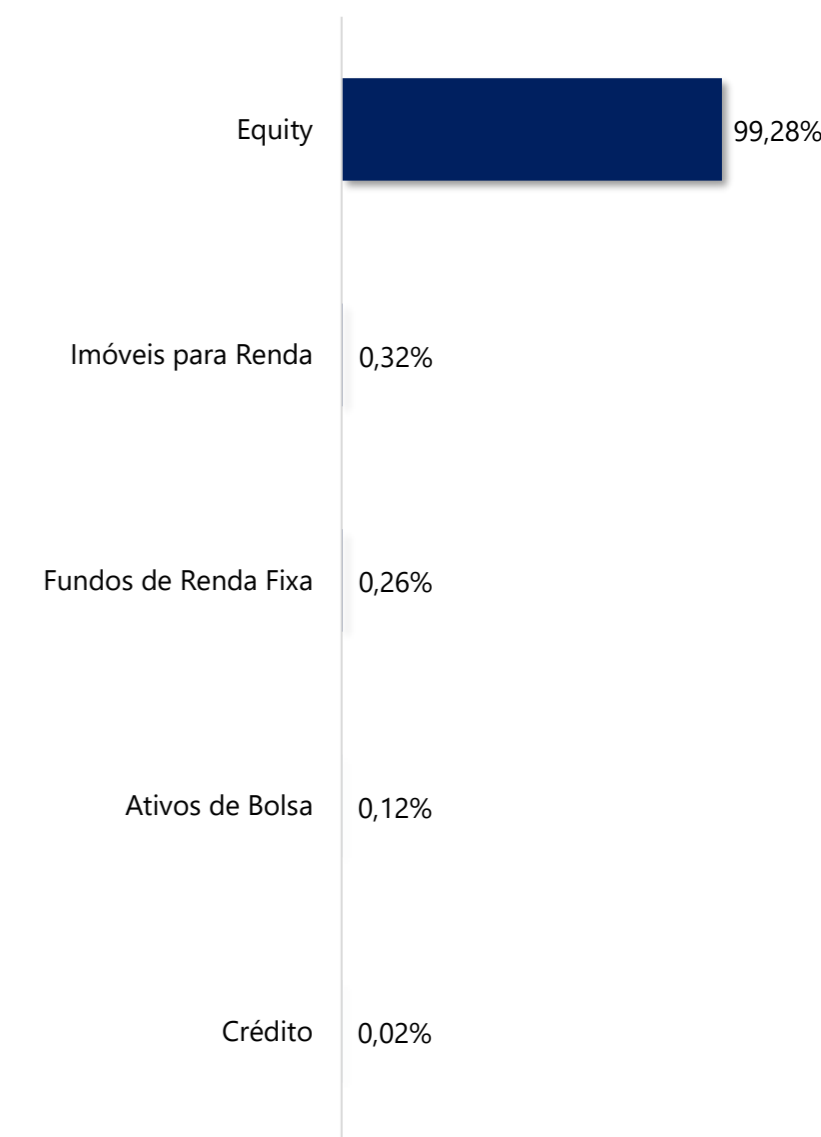
| Demonstrativo de Resultado | Ago/23 | set/23 | out/23 | 2023/1 | 2023/2 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 1. Receitas | 20.943.808 | 18.433.121 | 24.477.308 | 118.411.657 | 92.884.659 |
| 1.1 Crédito | 78.937 | 6.189 | 5.904 | 11.523.125 | 322.633 |
| 1.2 Equity | 20.606.364 | 17.703.698 | 24.302.160 | 105.205.046 | 66.856.822 |
| 1.3 Imóveis para Renda | 38.850 | - | 77.700 | 239.930 | 79.659 |
| 1.4 Fundos de Renda Fixa | 191.675 | 694.929 | 62.951 | 1.303.320 | 1.060.820 |
| 1.5 Ativos de Bolsa | 27.982 | 28.305 | 28.592 | 140.237 | 87.417 |
| 2. Despesas | -2.163.683 | -2.380.446 | -2.122.985 | -13.122.957 | -9.005.156 |
| 2.1 Taxa de Administração | -168.242 | -184.789 | -162.022 | -950.855 | -680.472 |
| 2.2 Taxa de Gestão | -1.768.913 | -1.944.857 | -1.716.774 | -9.898.150 | -7.180.993 |
| 2.3 Taxa de Performance | - | - | - | - | - |
| 2.4 Outras Taxas/Despesas ¹ | -226.528 | -250.799 | -244.190 | -2.273.951 | -1.143.691 |
| 3. Resultado – Caixa | 18.780.124 | 16.052.676 | 22.354.322 | 105.288.700 | 83.879.503 |
| 3.1 Resultado Caixa por Cota | 1,36 | 1,16 | 1,62 | 7,64 | 6,09 |
| 4. Rendimento Distribuído | 19.573.991 | 19.711.836 | 19.987.526 | 110.827.393 | 78.571.652 |
| 4.1 Distribuição por cota | 1,42 | 1,43 | 1,45 | 8,04 | 5,70 |

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

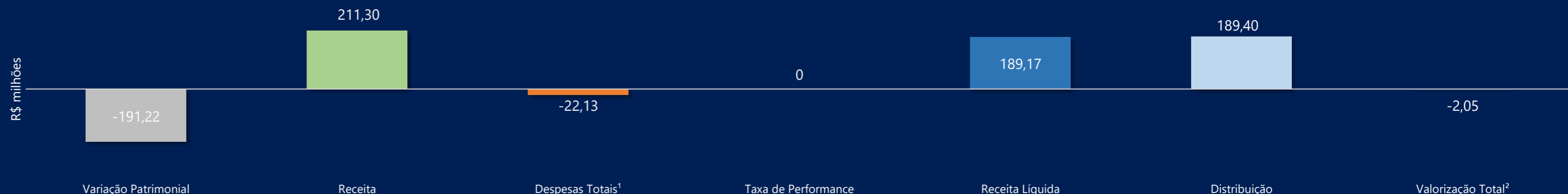
*O Fundo possuía, no fechamento de outubro, um resultado acumulado e não distribuído no valor de R\$ 0,40 por cota.

Receitas por Tipologia

Considera todas as fontes de receita - outubro de 2023



Detalhamento de Resultados – 2023



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado

Quantidade de Ativos

Total

163

Equity

159

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

Crédito

2

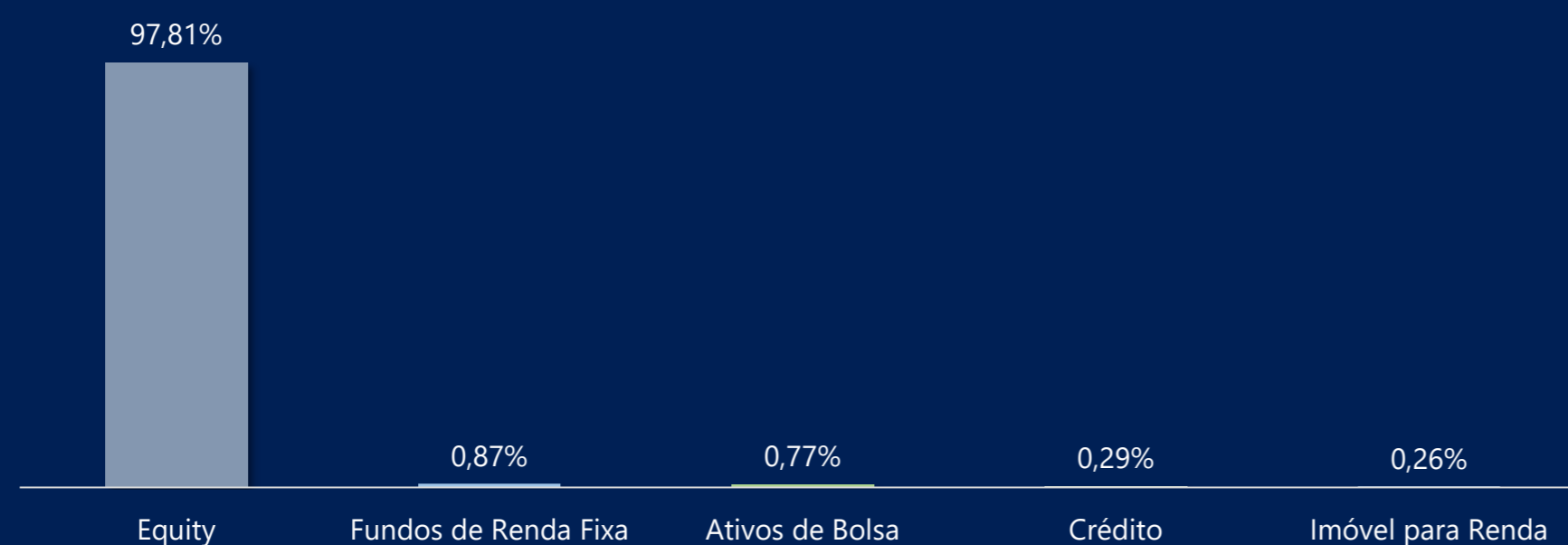
Estratégia Core: 1
Estratégia Tática: 1

Ativos de Bolsa

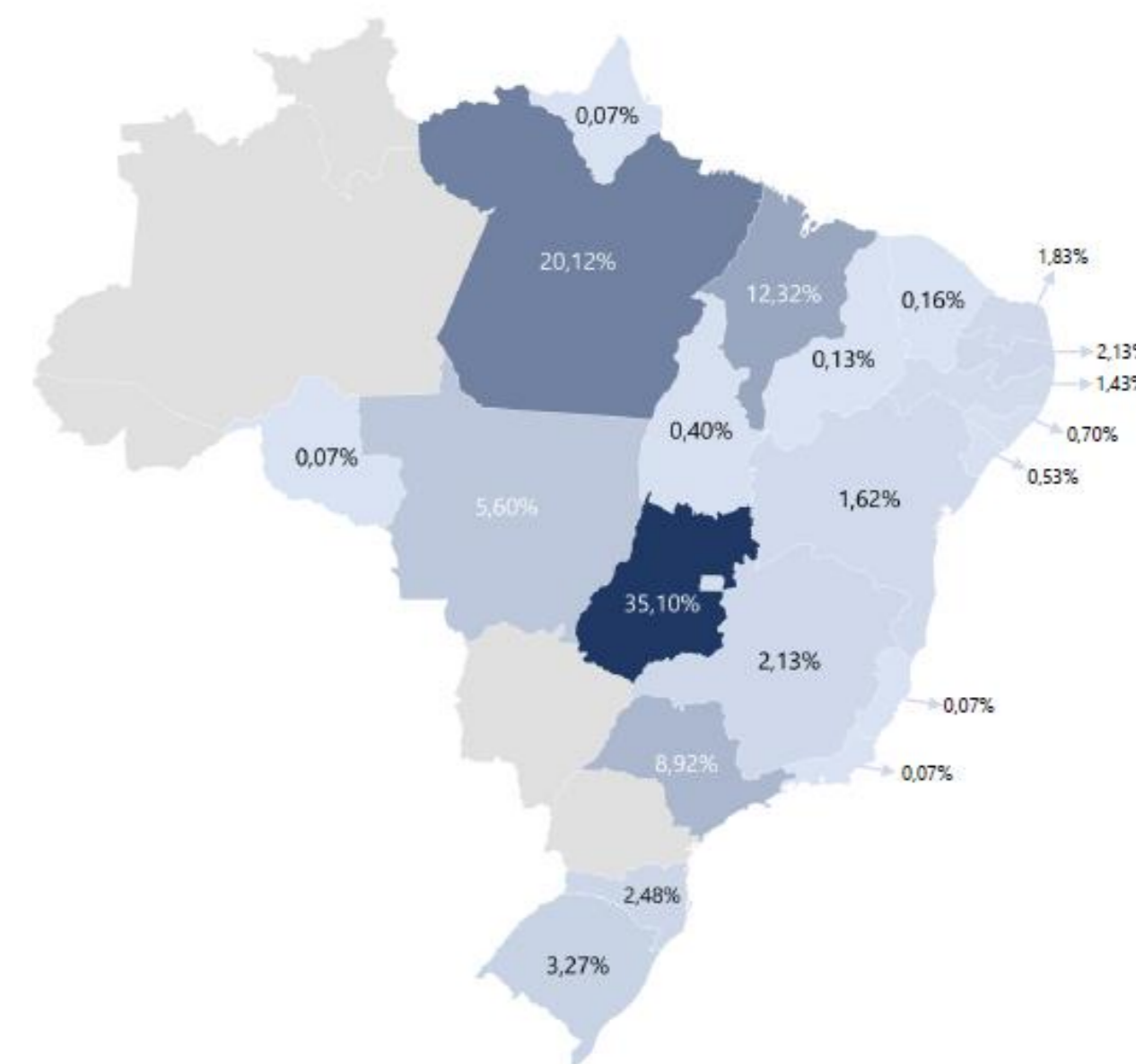
2

FII: 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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

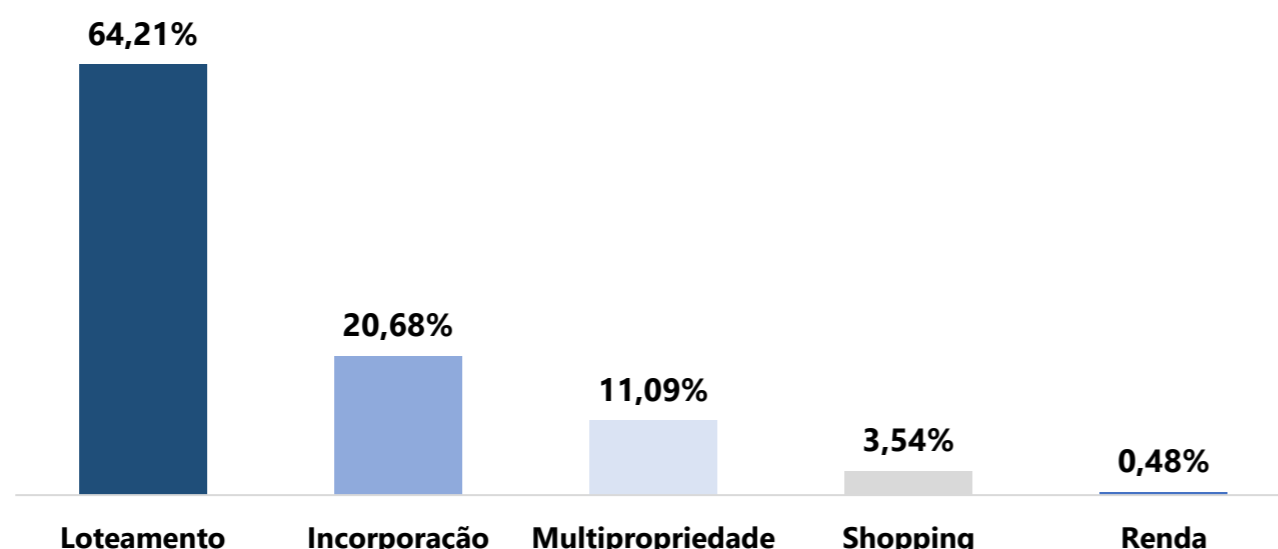
RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

PORTFÓLIO

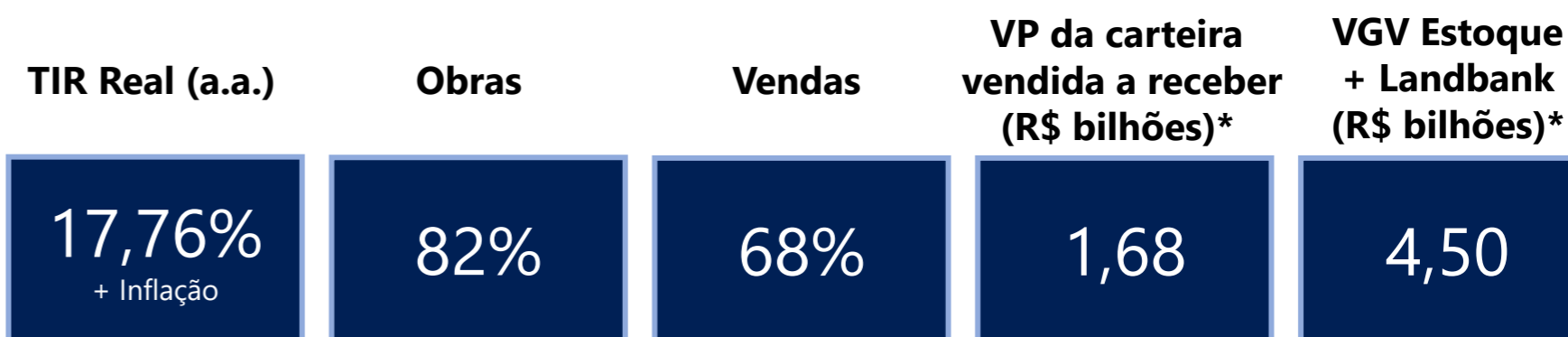
Portfólio de Equity

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

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

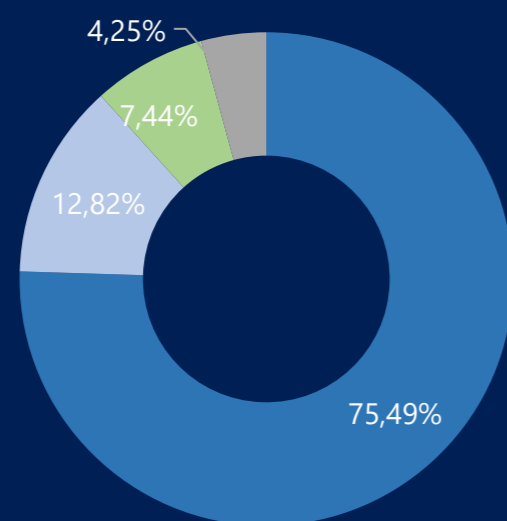


| Tipologia | TIR Real (a.m.) | TIR Real (a.a.) | Resultado Esperado (R\$) | Obras | Vendas |
|------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-------|--------|
| Loteamento | 1,37% | 17,69% | 1.720.951.970 | 93% | 76% |
| Incorporação | 1,33% | 17,15% | 286.399.363 | 58% | 52% |
| Multipropriedade | 1,58% | 20,70% | 231.106.556 | 60% | 70% |
| Shopping | 1,19% | 15,25% | 24.615.256 | 100% | n/a |

* Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados](#) do 2T23.

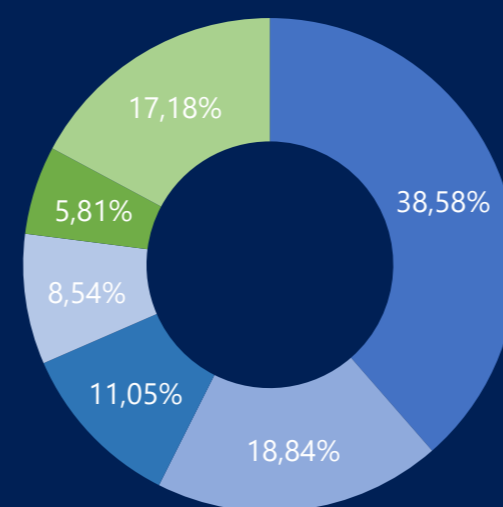
Distribuição da carteira de Equity

Segmentação da Estratégia de Loteamento



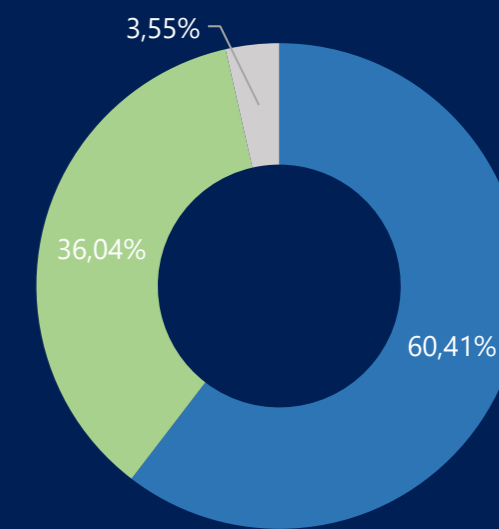
■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

Por Estado



■ GO ■ PA ■ MA ■ SP ■ MT ■ OUTROS

Por Fase



■ Lançados Entregues ■ Lançados em Desenvolvimento ■ Landbank



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

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 | 0,24% | 3.737.509 | - | - | - | - | 96% | 100% |
| | | Total | - | - | - | - | 9,50% | - | 0,24% | 3.737.509 | - | - | - | - | 96% | 100% |

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

| Nº | Ativo | Localização | UF | Segmento | Sec. | Index. | Taxa Real de Juros | Subordinação | % PL | Valor de Mercado (R\$) | RFM | RSD | LTV | Duration | % Vendas | % Obras |
|----|--------------|-------------|-------------|------------|----------|--------|--------------------|--------------|-------|------------------------|------|------|-----|----------|----------|---------|
| 2 | Grupo Cem 32 | Pulverizado | Pulverizado | Loteamento | Fortesec | IPCA | 7,50% | Sênior | 0,06% | 943.282 | 178% | 169% | 50% | 2,64 | 95% | 100% |
| | | Total | - | - | - | - | 7,50% | - | 0,06% | 943.282 | 178% | 169% | 50% | 2,64 | 95% | 100% |



TGAR11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LOTEAMENTO

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|----|-------------------------------------|-----------------------|-------------|-------|------------|----------|-------|
| 3 | Residencial Jardim Europa | Formosa | GO | 6,34% | 1,19% | 95% | 93% |
| 4 | Residencial Setor Solange | Trindade | GO | 5,05% | 0,78% | 44% | 93% |
| 5 | Pérola do Tapajós | Itaituba | PA | 4,59% | 1,80% | 85% | 100% |
| 6 | Residencial Cidade Nova I | Imperatriz | MA | 3,97% | 1,12% | 86% | 100% |
| 7 | Cidade Viva Campo Verde | Campo Verde | MT | 3,00% | 1,53% | 95% | 100% |
| 8 | Residencial Cidade Nova II | Imperatriz | MA | 2,95% | 1,11% | 68% | 95% |
| 9 | Residencial Park Jardins | Açailândia | MA | 2,71% | 0,77% | 65% | 70% |
| 10 | Jardim dos Ipês | Araporã | MG | 1,89% | 1,42% | 53% | 100% |
| 11 | Portal do Sol Green e Garden | Goiânia | GO | 1,85% | 2,15% | 100% | 100% |
| 12 | Alvorá (Paraupebas/Villagio) | Paraupebas | PA | 1,84% | 2,59% | 86% | 100% |
| 13 | Terras Alpha | Senador Canedo | GO | 1,73% | 0,89% | 71% | 100% |
| 14 | Benjamim Parque da Mata | Hidrolândia | GO | 1,50% | 1,03% | 81% | 93% |
| 15 | Residencial Benjamin | Hidrolândia | GO | 1,37% | 1,07% | 94% | 88% |
| 16 | Jardim Tropical | Alto Taquari | MT | 1,29% | 1,56% | 99% | 100% |
| 17 | Residencial Jardim Scala | Trindade | GO | 1,19% | 0,70% | 93% | 100% |
| 18 | Loteamento Bandeirantes | Curionópolis | PA | 1,17% | 1,86% | 91% | 100% |
| 19 | Residencial Valle do Açaí | Açailândia | MA | 1,14% | 1,31% | 79% | 100% |
| 20 | Vila Carnaúba | Cruz | CE | 0,98% | 1,48% | 35% | 72% |
| 21 | Residencial Laguna | Trindade | GO | 0,89% | 1,33% | 90% | 100% |
| 22 | Residencial Masterville Juína | Juína | MT | 0,86% | 0,84% | 71% | 100% |
| 23 | Esmeralda do Tapajós | Itaituba | PA | 0,85% | 1,22% | 22% | 23% |
| 24 | Lotes Alphaville | Pulverizado | Pulverizado | 0,77% | 0,88% | 60% | 100% |
| 25 | Parque Ecológico Nunes Neto | Frutal | MG | 0,75% | 0,72% | 25% | 42% |
| 26 | Loteamento Quinta da Boa Vista | Pelotas | RS | 0,75% | 1,83% | 27% | 80% |
| 27 | Condomínio Teriva Campina Grande | Campina Grande | PB | 0,69% | 1,42% | 75% | 100% |
| 28 | Jardim Walnyza | Campina Grande | PB | 0,67% | 1,10% | 70% | 79% |
| 29 | Parque 47 | Araguaína | TO | 0,66% | 1,46% | 24% | 45% |
| 30 | Residencial Jardim do Éden | Águas Lindas De Goiás | GO | 0,54% | 1,12% | 41% | 79% |
| 31 | Residencial Maria Madalena | Turvânia | GO | 0,52% | 1,67% | 99% | 100% |
| 32 | Condomínio Teriva Campina Grande II | Campina Grande | PB | 0,51% | 1,68% | 50% | 49% |
| 33 | Vila Aurora | Várzea Grande | MT | 0,48% | 0,95% | 48% | 20% |
| 34 | Residencial Morro dos Ventos | Rosário D'oeste | MT | 0,47% | 0,99% | 74% | 100% |
| 35 | Guaya | Lorena | SP | 0,47% | 0,71% | 10% | 17% |

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

| | | | | | | | |
|----|-----------------------------------|----------------------|-------------|-------|-------|------|------|
| 36 | Residencial Portal do Lago I e II | Catalão | GO | 0,34% | 0,88% | 87% | 100% |
| 37 | Residencial Nova Canaã | Trindade | GO | 0,11% | 1,07% | 50% | 100% |
| 38 | Jardim dos Pássaros | Aparecida de Goiânia | GO | 0,06% | 0,64% | 0% | 0% |
| 39 | Alvo | Pulverizado | Pulverizado | 0,01% | 1,03% | 100% | 100% |
| 40 | Terras Alpha III | Senador Canedo | GO | 0,01% | 0,73% | 7% | 0% |

EQUITY LOTEAMENTO – CIPASA

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|----|------------------------------|-------------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| - | Consolidado CIPASA | - | | 4,65% | 2,29% | - | - |
| 41 | Paradis Canoas | Canoas | RS | - | - | 92% | 100% |
| 42 | Reserva Imperial | Vitória da Conquista | BA | - | - | 64% | 100% |
| 43 | Verana Várzea Grande | Várzea Grande | MT | - | - | 49% | 100% |
| 44 | Alvorá Villagio | Parauapebas | PA | - | - | 67% | 100% |
| 45 | Alvorá Parauapebas | Parauapebas | PA | - | - | 74% | 100% |
| 46 | Verana Parque Alvorada | Marília | SP | - | - | 79% | 100% |
| 47 | Verana Cachoeiro | Cachoeiro de Itapemirim | ES | - | - | 85% | 100% |
| 48 | Vivea Nova Camaçari | Camaçari | BA | - | - | 51% | 98% |
| 49 | Salto 2 (Comerciais) | Salto | SP | - | - | 78% | 100% |
| 50 | Villa Bela Vista | Piracicaba | SP | - | - | 97% | 100% |
| 51 | Bellacittá Ribeirão | Ribeirão Preto | SP | - | - | 100% | 100% |
| 52 | Centro Empresarial Charuri | Ribeirão Preto | SP | - | - | 100% | 100% |
| 53 | Parque Pedra Bonita | Jandira | SP | - | - | 100% | 100% |
| 54 | Residencial São José II | Paulínia | SP | - | - | 100% | 100% |
| 55 | São Lucas | Mogi das Cruzes | SP | - | - | 100% | 100% |
| 56 | Portal de Bragança | Bragança Paulista | SP | - | - | 100% | 100% |
| 57 | Praça do Sol | Sumaré | SP | - | - | 100% | 100% |
| 58 | Bellacittá Mogi das Cruzes | Mogi das Cruzes | SP | - | - | 100% | 100% |
| 59 | Quinta do Golfe | São José do Rio Preto | SP | - | - | 100% | 100% |
| 60 | Residencial Itahyê | Santana de Parnaíba | SP | - | - | 99% | 100% |
| 61 | Nova Esplanada | Votorantim | SP | - | - | 100% | 100% |
| 62 | Granja Viana | Barueri | SP | - | - | 100% | 100% |
| 63 | Doca Vetorasso | São José do Rio Preto | SP | - | - | 97% | 100% |
| 64 | Colinas do Aruã | Mogi das Cruzes | SP | - | - | 100% | 100% |
| 65 | Portal de Bragança Horizonte | Bragança Paulista | SP | - | - | 100% | 100% |
| 66 | Nova Carmela | Guarulhos | SP | - | - | 97% | 100% |
| 67 | Jardim Alvorada Araraquara | Araraquara | SP | - | - | 99% | 100% |
| 68 | Central Parque Salto | Salto | SP | - | - | 95% | 100% |
| 69 | Terras de Santa Marta | São Paulo | SP | - | - | 92% | 100% |
| 70 | Villa D'aquila | Piracicaba | SP | - | - | 99% | 100% |



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

| | | | | | | | |
|----|----------------------------|---------------------|----|---|---|------|------|
| 71 | Urban Parque | Campinas | SP | - | - | 96% | 100% |
| 72 | Parque Alvorada Marilia | Marília | SP | - | - | 90% | 100% |
| 73 | Reserva Bonsucesso | Pindamonhangaba | SP | - | - | 99% | 100% |
| 74 | Reserva Amary | Guarapari | ES | - | - | 89% | 100% |
| 75 | Verana Porto Velho | Porto Velho | RO | - | - | 99% | 100% |
| 76 | Verana São José dos Campos | São José dos Campos | SP | - | - | 100% | 100% |
| 77 | Bosque do Horto | Jundiaí | SP | - | - | 98% | 100% |
| 78 | Verana Macapá | Macapá | AP | - | - | 94% | 100% |
| 79 | Altavis Aldeia | Santana de Parnaíba | SP | - | - | 92% | 100% |
| 80 | Alvora Nova Iguaçu | Nova Iguaçu | RJ | - | - | 95% | 100% |
| 81 | Verana Teresina | Teresina | PI | - | - | 95% | 100% |
| 82 | Vivea Rio Grande | Rio Grande | RS | - | - | 80% | 100% |

EQUITY LOTEAMENTO - NOVA COLORADO

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|---------------------------|------------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| - | Consolidado Nova Colorado | - | | 2,69% | 1,22% | - | - |
| 83 | Luar Das Palmeiras | Palmeira dos Índios | AL | - | - | 100% | 100% |
| 84 | Luar Vale Do Assu | Caruaru | PE | - | - | 99% | 100% |
| 85 | Luar De Santa Luzia | Santa Luzia | PB | - | - | 100% | 100% |
| 86 | Luar Do Cerrado | Luís Eduardo Magalhães | BA | - | - | 99% | 100% |
| 87 | Luar De Aldeia | Camaragibe | PE | - | - | 100% | 100% |
| 88 | Luar Do Oeste | Luís Eduardo Magalhães | BA | - | - | 99% | 100% |
| 89 | Luar Comercial Oeste | Luís Eduardo Magalhães | BA | - | - | 100% | 100% |
| 90 | Luar Do Príncipe | Toritama | PE | - | - | 98% | 100% |
| 91 | Luar De Arapiraca | Arapiraca | AL | - | - | 97% | 100% |
| 92 | Luar De Sumaré | Caruaru | PE | - | - | 97% | 100% |
| 93 | Luar De Jurity | Caruaru | PE | - | - | 98% | 100% |
| 94 | Luar De Vitória | Santa Luzia | PB | - | - | 99% | 100% |
| 95 | Luar De Santana | Santana do Ipanema | AL | - | - | 100% | 100% |
| 96 | Luar De Cajazeiras | Cajazeiras | PB | - | - | 100% | 100% |
| 97 | Luar De Itaberaba | Itaberaba | BA | - | - | 65% | 71% |
| 98 | Luar Do Campestre | Patos | PB | - | - | 95% | 100% |
| 99 | Luar Da Barra | Barra dos Coqueiros | SE | - | - | 100% | 100% |
| 100 | Luar De Caruaru | Caruaru | PE | - | - | 98% | 100% |
| 101 | Luar De Lagarto | Lagarto | SE | - | - | 100% | 100% |
| 102 | Luar De Estância | Estância | SE | - | - | 89% | 100% |
| 103 | Luar De Camaçari | Camaçari | BA | - | - | 94% | 100% |
| 104 | Luar De Canaã | Caruaru | PE | - | - | 86% | 100% |
| 105 | Luar Do Norte | Taquaritinga do Norte | PE | - | - | 90% | 88% |



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS

| 106 | Luar De Arapiraca 2 | Lagarto | SE | - | - | 95% | 100% |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| EQUITY – INCORPORAÇÃO | | | | | | | |
| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
| 107 | Gran Life | Anápolis | GO | 4,31% | 0,94% | 63% | 72% |
| 108 | Aura Resort Residence | Chapecó | SC | 1,41% | 2,41% | 12% | 39% |
| 109 | Alameda Franca | São Paulo | SP | 1,32% | 1,26% | 0% | 0% |
| 110 | Jardim Roma | Xanxerê | SC | 1,17% | 0,69% | 31% | 81% |
| 111 | Parque dos Ingleses Liverpool | Sorocaba | SP | 0,82% | 1,21% | 64% | 43% |
| 112 | Max Buriti | Goiânia | GO | 0,78% | 0,94% | 47% | 49% |
| 113 | Max Cidade | Aparecida de Goiânia | GO | 0,78% | 1,01% | 48% | 34% |
| 114 | Life In | Goiânia | GO | 0,75% | 0,53% | 32% | 70% |
| 115 | Max Serra Dourada | Aparecida de Goiânia | GO | 0,69% | 1,00% | 55% | 71% |
| 116 | Parque dos Ingleses Londres | Sorocaba | SP | 0,69% | 1,71% | 77% | 39% |
| 117 | Tempus | Goiânia | GO | 0,61% | 1,91% | 54% | 46% |
| 118 | Horizonte Flamboyant | Goiânia | GO | 0,55% | 2,87% | 87% | 100% |
| 119 | Talk Marista | Goiânia | GO | 0,53% | 1,40% | 74% | 99% |
| 120 | Duo Skygarden | Goiânia | GO | 0,51% | 1,67% | 83% | 83% |
| 121 | Folks | São Paulo | SP | 0,51% | 0,87% | 4% | 43% |
| 122 | Linea | Goiânia | GO | 0,36% | 0,53% | 34% | 38% |
| 123 | Wish Parque Faber | São Carlos | SP | 0,32% | 1,70% | 77% | 100% |
| 124 | Wish Morumbi | Araraquara | SP | 0,31% | 1,22% | 53% | 58% |
| 125 | B. Great | Goiânia | GO | 0,30% | 2,00% | 47% | 19% |
| 126 | Le Jardã | Goiânia | GO | 0,30% | 1,05% | 23% | 16% |
| 127 | Harmonia | São Paulo | SP | 0,22% | 1,66% | 84% | 100% |
| 128 | Link Clube House | Aparecida de Goiânia | GO | 0,22% | 1,51% | 70% | 21% |
| 129 | Liv Urban Marista | Goiânia | GO | 0,21% | 2,18% | 74% | 37% |
| 130 | Max Ipê | Goiânia | GO | 0,21% | 1,62% | 20% | 0% |
| 131 | Autem | São Paulo | SP | 0,19% | 1,98% | 100% | 100% |
| 132 | Vitta Novo Mundo | Goiânia | GO | 0,19% | 0,35% | 98% | 100% |
| 133 | Mood Clube House | Aparecida de Goiânia | GO | 0,19% | 2,25% | 72% | 0% |
| 134 | Art Haus | Goiânia | GO | 0,18% | 2,90% | 87% | 22% |
| 135 | Gallery Residence | Goiânia | GO | 0,17% | 2,06% | 59% | 22% |
| 136 | Orby Flamboyant | Goiânia | GO | 0,16% | 2,06% | 82% | 17% |
| 137 | Soho Bueno | Goiânia | GO | 0,12% | 0,74% | 77% | 64% |
| 138 | Nord | São Paulo | SP | 0,07% | 1,27% | 78% | 100% |
| 139 | Pod | São Paulo | SP | 0,06% | 1,33% | 95% | 100% |
| 140 | Natto Bueno | Goiânia | GO | 0,05% | 1,42% | 35% | 19% |
| 141 | Ventura | São Paulo | SP | 0,02% | 1,25% | 97% | 100% |



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – MULTIPROPRIEDADE

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|----------------|-------------|----|--------|------------|----------|-------|
| 142 | Aqualand | Salinópolis | PA | 10,96% | 1,77% | 59% | 58% |

EQUITY – LANDBANK

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | Tipologia | Previsão de lançamento |
|-----|--------------------------|------------------------|----|-------|------------|------------------|------------------------|
| 143 | Condá | Chapecó | SC | 0,67% | 2,37% | Incorporação | fev/24 |
| 144 | Jardim Gramado | Goiânia | GO | 0,50% | 1,07% | Incorporação | abr/24 |
| 145 | Parque Bahia | Luis Eduardo Magalhães | BA | 0,48% | 1,88% | Condomínio | nov/23 |
| 146 | Kota Bulan | Votuporanga | SP | 0,46% | 0,57% | Loteamento | jan/25 |
| 147 | Várzea Grande 2 | Várzea Grande | MT | 0,46% | 1,25% | Loteamento | nov/23 |
| 148 | Reserva Pirenópolis | Pirenópolis | GO | 0,39% | 1,30% | Multipropriedade | mar/24 |
| 149 | Alto Mantí | Campos do Jordão | SP | 0,27% | 1,79% | Multipropriedade | mar/24 |
| 150 | Chanés | São Paulo | SP | 0,17% | 0,74% | Incorporação | mar/24 |
| 151 | Monte Carmelo | Cristalina | GO | 0,12% | 0,46% | Loteamento | nov/23 |
| 152 | Alpen Park Canela | Canela | RS | 0,09% | 2,45% | Multipropriedade | mar/24 |
| 153 | Braviello | Sorriso | MT | 0,07% | 1,62% | Incorporação | fev/24 |
| 154 | Campo Vieira | Rio Grande | RS | 0,06% | 1,21% | Loteamento | dez/23 |
| 155 | TG Land Petrolina | Petrolina | PE | 0,04% | 0,65% | Loteamento | nov/23 |
| 156 | Park Aroeira | Montes Claros | MG | 0,02% | 1,12% | Loteamento | nov/23 |
| 157 | Masterville Nerópolis | Nerópolis | GO | 0,01% | 1,04% | Loteamento | abr/24 |
| 158 | Cidade Viva São Domingos | Goiânia | GO | 0,01% | 1,00% | Loteamento | dez/23 |
| 159 | Louly | Goiânia | GO | 0,01% | 1,48% | Incorporação | mar/24 |

EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | Cap Rate | Ocupação física | Vacância financeira | Índice de reajuste | Início do contrato | Prazo de contrato | ABL |
|-----|-----------------|-------------|----|-------|----------|-----------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------|
| 160 | Garavelo Center | Goiânia | GO | 0,23% | 9,99% | 100% | 0% | IPCA | 02/2020 | 5 anos | 2.913 m² |

EQUITY SHOPPING

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % de locação | % PoC |
|-----|------------------------|-------------|----|-------|------------|--------------|-------|
| 161 | Brasil Center Shopping | Valparaíso | GO | 3,15% | 1,19% | 93% | 100% |

ATIVOS DE BOLSA

| Nº | Ativo | Ticker | Segmento | % PL | Valor de Mercado |
|-----|--------------------------|--------|--------------------|-------|------------------|
| 162 | Alphaville S.A. | AVLL3 | Condomínio Fechado | 0,77% | R\$12.748.384,00 |
| 163 | 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: set/23



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

| GVI | Descrição | Garantias |
|---|--|---|
|  | Segmento: Multipropriedade Localização: Gramado (RS) Vencimento: 20/06/2028 Série: 575ª e 576ª (Sên.) IF: 21F0950049 | Coobrigação Cessão fiduciária de direitos creditórios alienação fiduciária de ações Fundo de reserva Fundo de obras |

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

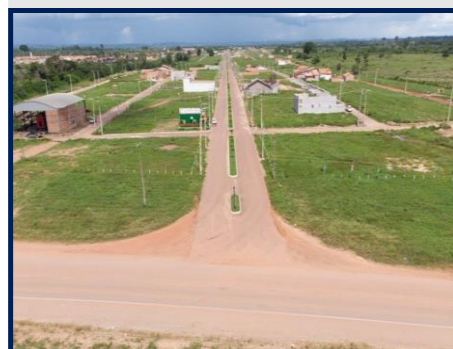
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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 m²

Residencial Cidade Nova II



Descrição

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

Residencial Jardim do Éden



Descrição

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

Residencial Jardim Europa



Descrição

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

Parque Benjamim



Descrição

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

Residencial Morro dos Ventos



Descrição

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

Residencial Laguna



Descrição

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

Cidade Viva Campo Verde



Descrição

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

Esmeralda do Tapajós



Descrição

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

Residencial Cidade Nova I



Descrição

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

Cidade Viva São Domingos



Descrição

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

Loteamento Bandeirantes



Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS


TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

| Jardim dos Pássaros | Descrição |
|---|---|
|  | <p>VGv: R\$ 24,14 milhões</p> <p>Localização: Ap. de Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 221</p> <p>Área vendável: 80.410 m²</p> |

| Quinta da Boa Vista | Descrição |
|---|--|
|  | <p>VGv: R\$ 24,06 milhões</p> <p>Localização: Pelotas (RS)</p> <p>Quant. de unidades: 343</p> <p>Área vendável: 85.922 m²</p> |

| Park Bahia | Descrição |
|---|--|
|  | <p>VGv: R\$ 174 milhões</p> <p>Localização: Luiz Eduardo (BA)</p> <p>Quant. de unidades: 1.983</p> <p>Área vendável: m²</p> |

| Parque Ecológico Nunes Neto | Descrição |
|---|--|
|  | <p>VGv: R\$ 22,21 milhões</p> <p>Localização: Frutal. (MG)</p> <p>Quant. de unidades: 296</p> <p>Área vendável: 76.600 m²</p> |

| Parque 47 | Descrição |
|---|---|
|  | <p>VGv: R\$ 95,31 milhões</p> <p>Localização: Araguaína (TO)</p> <p>Quant. de unidades: 2.830</p> <p>Área vendável: 599.150 m²</p> |

| Residencial Setor Solange | Descrição |
|---|---|
|  | <p>VGv: R\$ 113,45 milhões</p> <p>Localização: Trindade (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.698</p> <p>Área vendável: 212.186 m²</p> |

| Portal do Lago I e II | Descrição |
|---|---|
|  | <p>VGv: R\$ 2,12 milhões</p> <p>Localização: Catalão (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 30</p> <p>Área vendável: 7.682 m²</p> |

| Residencial Nova Canaã | Descrição |
|---|---|
|  | <p>VGv: R\$ 2,81 milhões</p> <p>Localização: Trindade (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 44</p> <p>Área vendável: 11.440 m²</p> |

| Jardim Maria Madalena | Descrição |
|---|--|
|  | <p>VGv: R\$ 8,06 milhões</p> <p>Localização: Turvânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 150</p> <p>Área vendável: 30.156 m²</p> |



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS


CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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 m²</p> |

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

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

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

| 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 m²</p> |

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

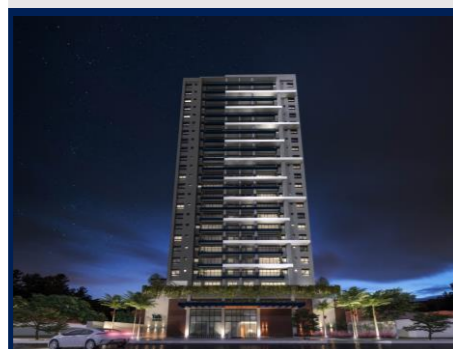
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista



Descrição

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

Pod



Descrição

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

B. Great



Descrição

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

Horizonte Flamboyant



Descrição

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

Parque dos Ingleses Londres



Descrição

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

Max Serra Dourada



Descrição

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

Duo Sky Garden



Descrição

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

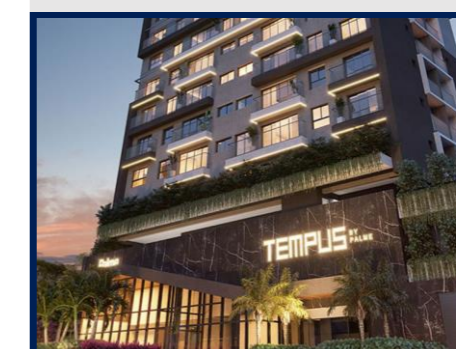
Parque dos Ingleses Liverpool



Descrição

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

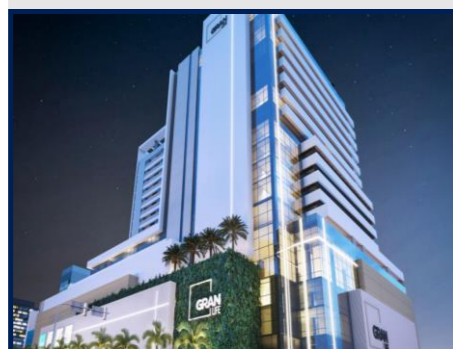
Tempus Palme



Descrição

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

Gran Life



Descrição

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

Soho Bueno



Descrição

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

Wish Morumbi



Descrição

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado



Descrição

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

Wish Park Faber



Descrição

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

Vitta Novo Mundo



Descrição

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

Liv Urban Marista



Descrição

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

Orby Flamboyant



Descrição

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

Folks



Descrição

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

Natto Bueno Design



Descrição

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

Tectus Ecovillage Residence



Descrição

VGv: R\$ 37,99 milhões
Localização: Toledo (SC)
Quant. de unidades: 320
Área vendável: 15.328 m²

Tectus Jardim Roma



Descrição

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

Link Clube House



Descrição

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

Nord



Descrição

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

Novo Tempo



Descrição

VGv: R\$ 14,55 milhões
Localização: Montes Claros (MG)
Quant. de unidades: 329
Área vendável: 39.951 m²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS


CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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: 10.065m²</p> |

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


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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)


[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)


DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA E NOVA COLORADO


| Cipasa | Descrição |
|---|--|
|  | Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43 |

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

SHOPPING

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

IMÓVEL PARA RENDA

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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 2.913m² de Área Bruta Locável (ABL). O imóvel está 100% locado para o Tribunal de Justiça do estado de Goiás cujo contrato está atrelado ao IPCA, apresenta reajuste inflacionário nos meses de fevereiro e possui prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020. A operação possui um cap rate de 9,99% e foi adquirida em janeiro de 2020, pelo valor de R\$ 4,20 milhões, referentes à aquisição de 50% do imóvel.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

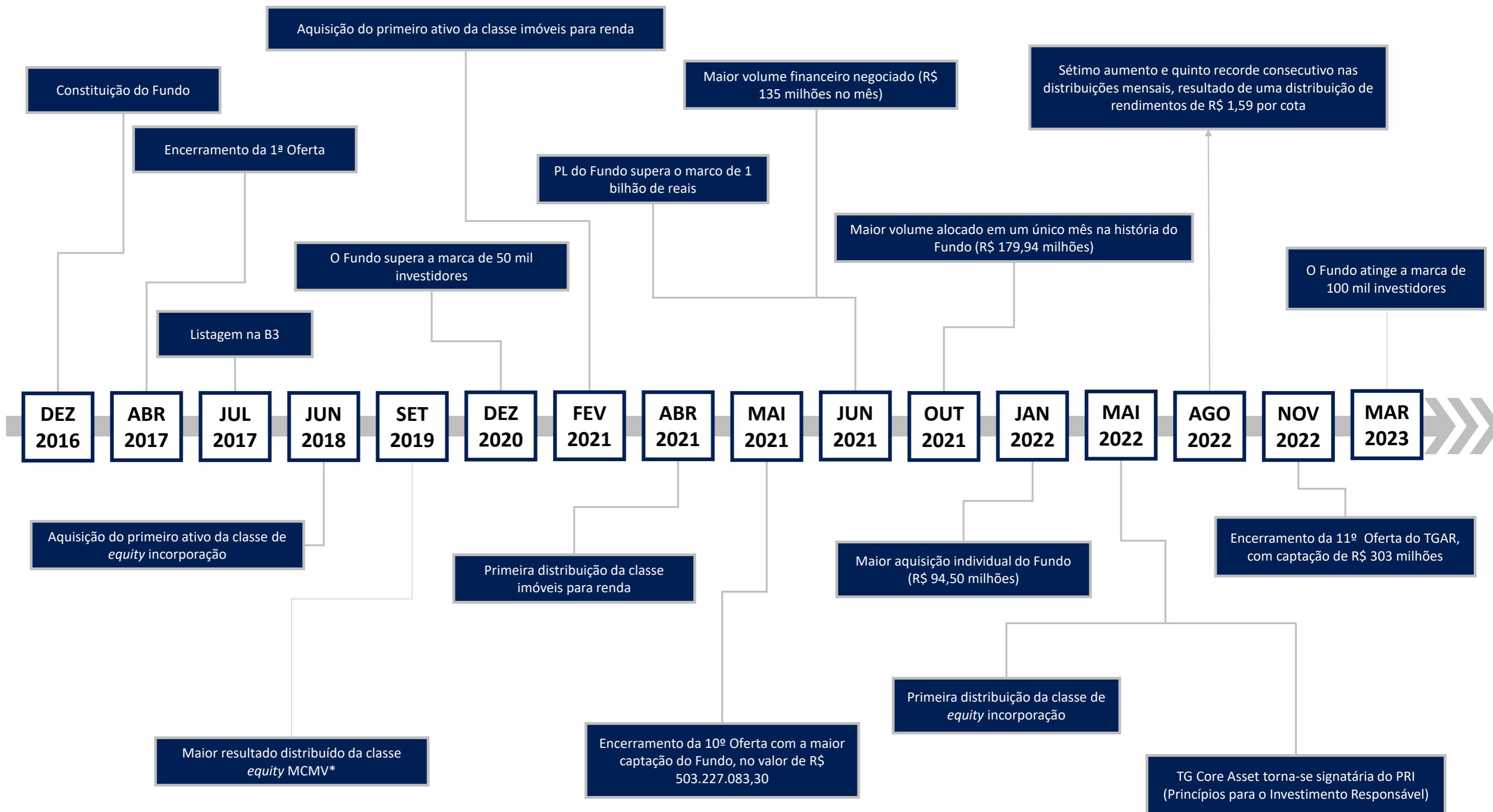
TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

HISTÓRICO DO FUNDO



*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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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.

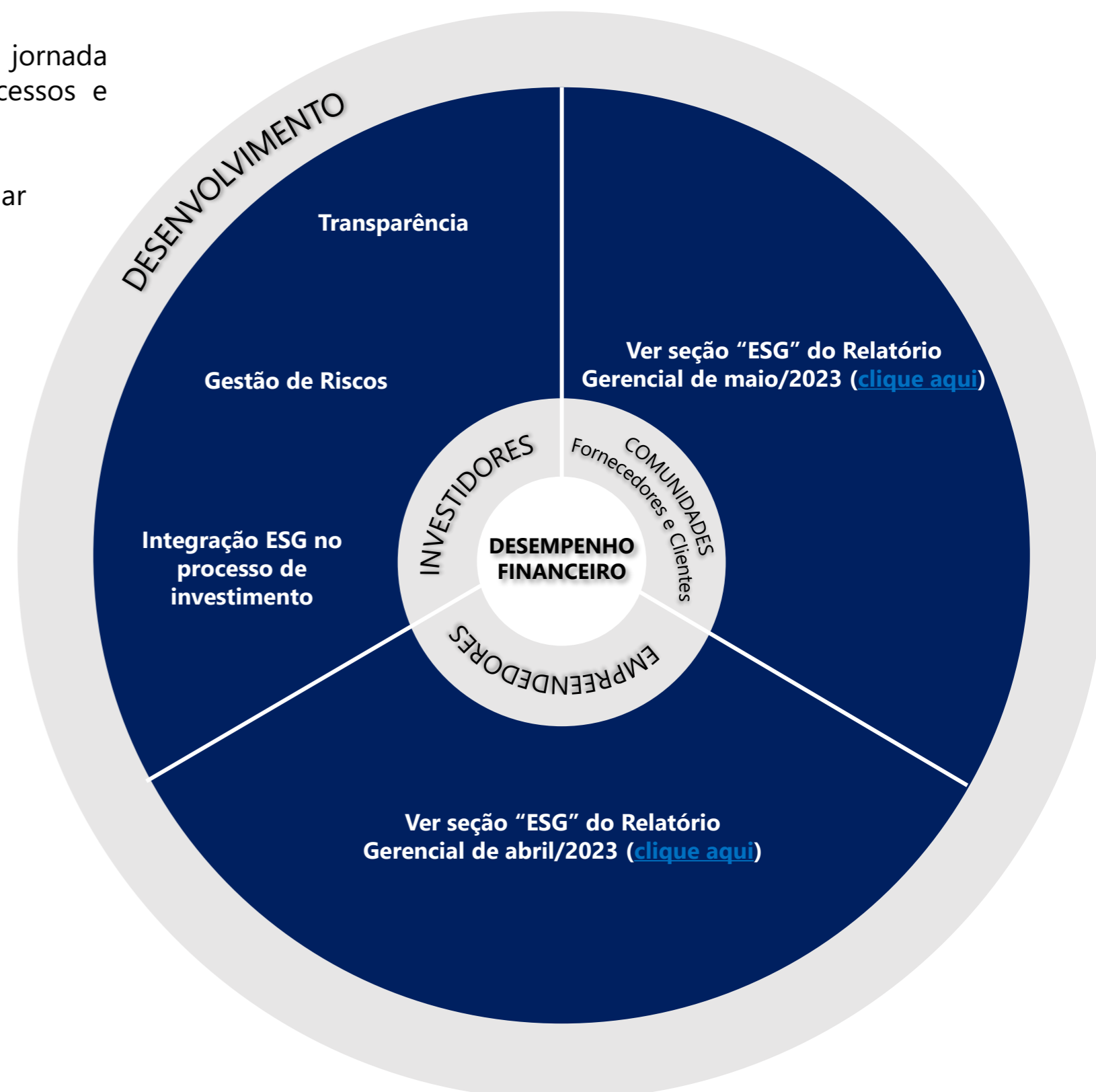
Para que essa jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar os *stakeholders* que fazem parte do ciclo de desenvolvimento imobiliário.

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)









[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)






RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

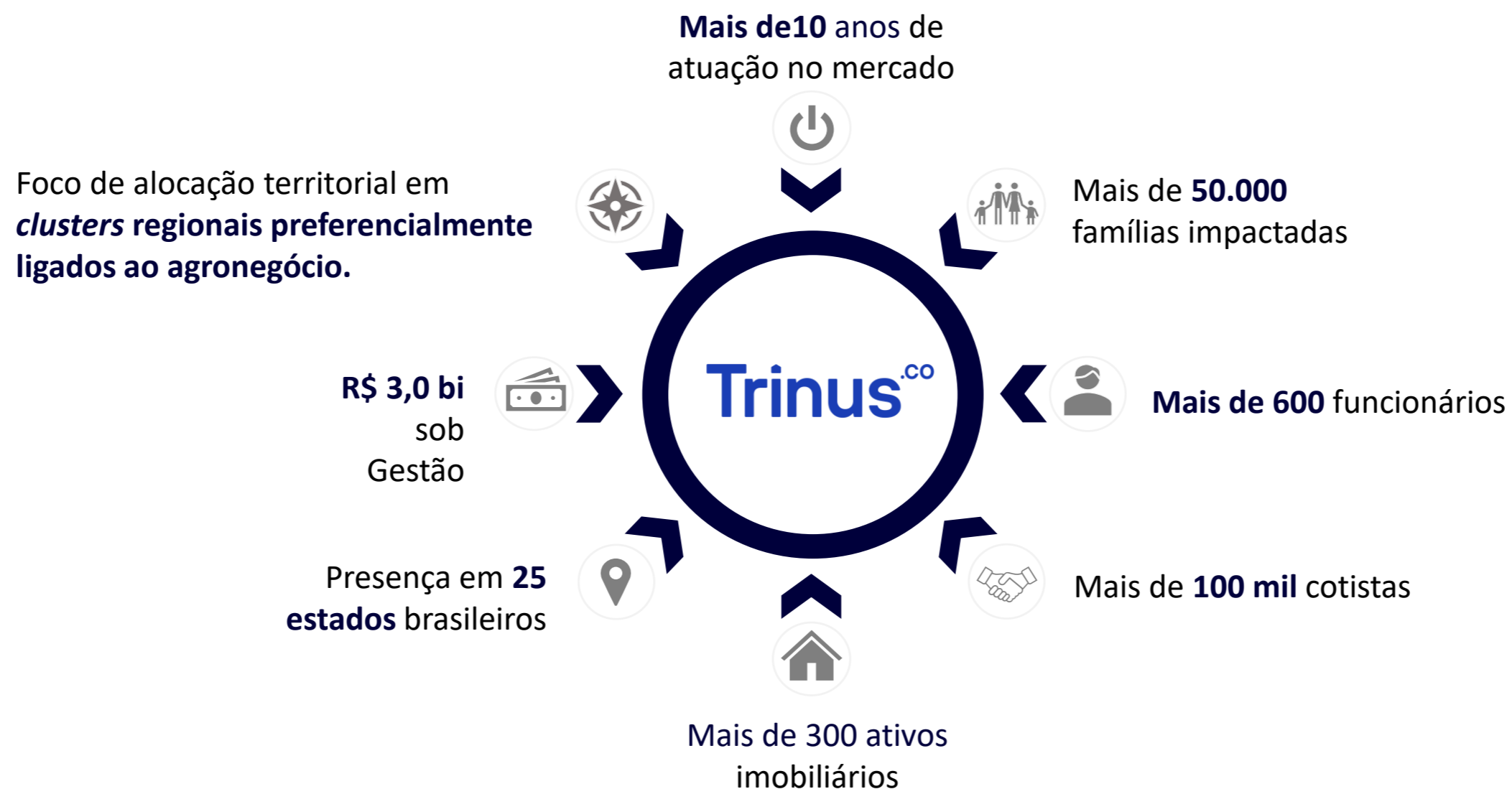
RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

QUEM SOMOS

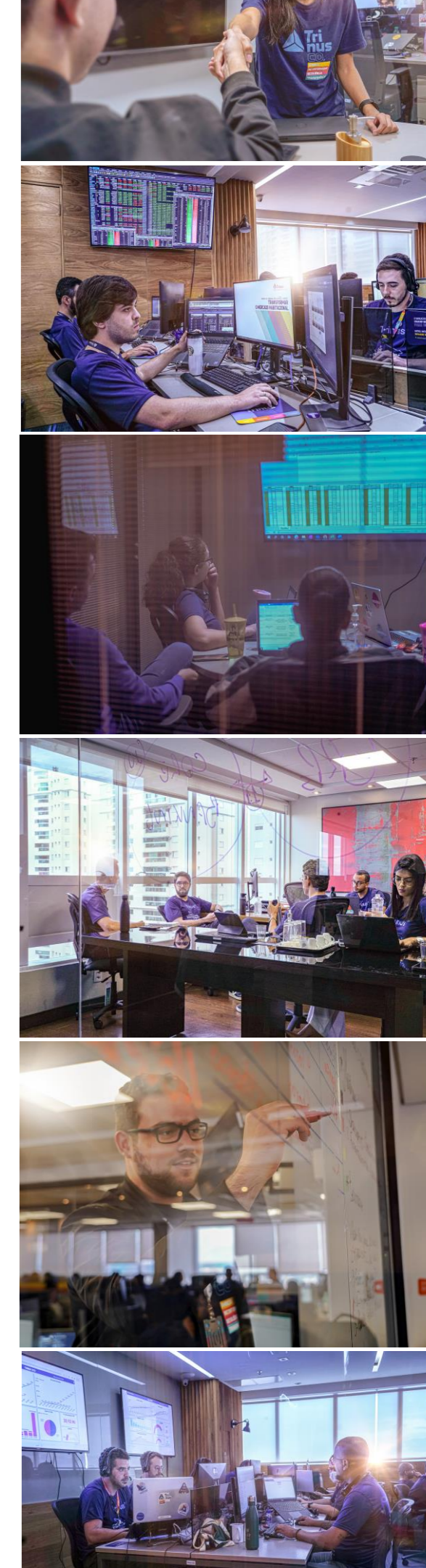
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 147 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 959 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 104 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[somostrinus](#)

tgcore.com.br

tgar11.com.br

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