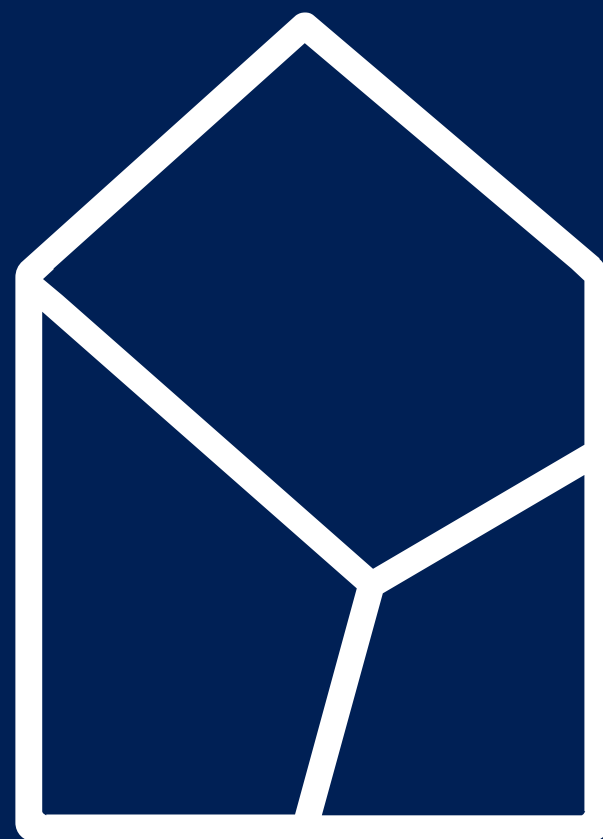




TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

MARÇO - 2024



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
MARÇO/2024

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 12

Cotas Emitidas: 19.160.622

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: Até o 10º dia útil

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RESUMO DO MÊS

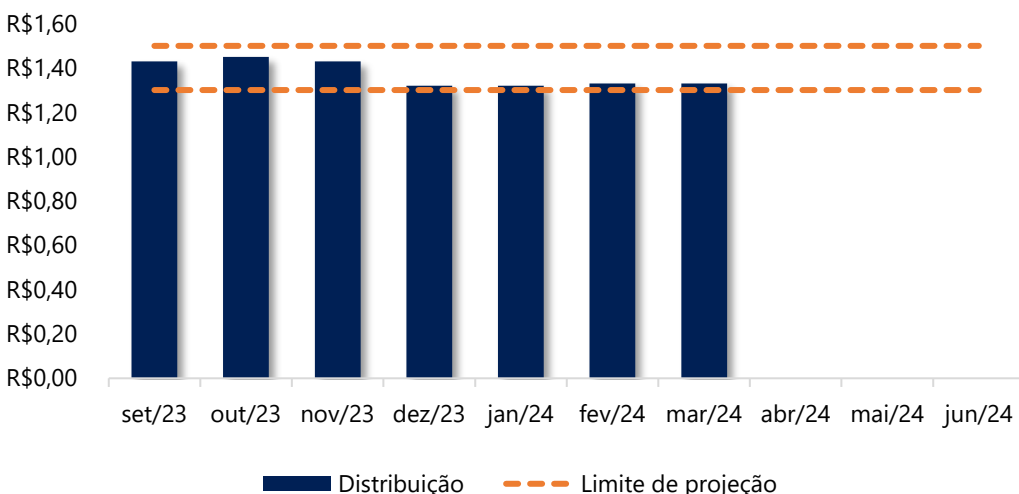
Resultados de Março

Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 1,33 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,04%, ou, em termos anualizados, de 13,26%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 16,52 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,38%.

Em relação às movimentações, em março, foram adquiridas 13 operações de crédito, no valor total de R\$ 37,82 milhões (veja a seção “Monitoramento de Ativos” para mais detalhes).

Projeção de Rendimentos

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



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

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,33

Dividend Yield (DY) | mês

1,04%

DY mês anualizado 13,26%

DY | últimos 12 meses

14,38%

Valor de Mercado (R\$)

2,44 BI

Cota de fechamento: R\$ 127,51

Patrimônio Líquido (R\$)

2,29 BI

Cota patrimonial: R\$ 119,58

Quantidade de Ativos

187

23 estados e 105 municípios

Número de Cotistas

161.045

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

7,87 MI

Retorno Total no Mês*

3,12%

*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](#)

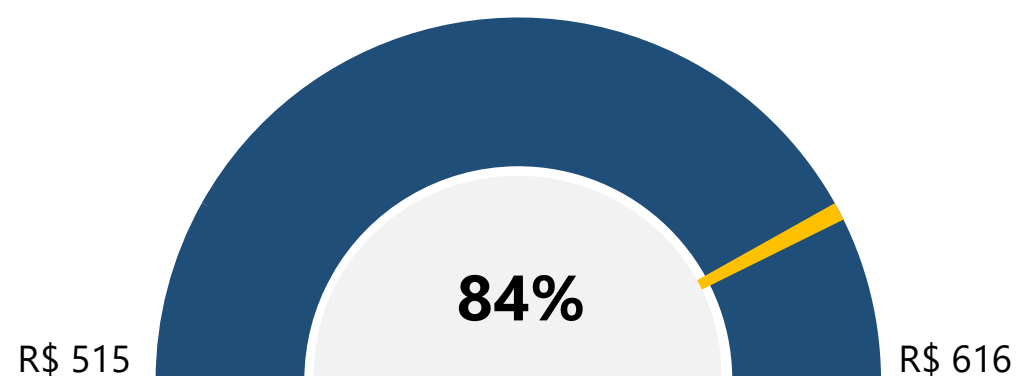
[GLOSSÁRIO](#)

RESUMO DO MÊS

12ª Oferta – TG Ativo Real

Até o fechamento de março, a gestão havia alocado 83,54% do montante captado na 12ª Oferta, o que, em termos monetários, representa R\$ 515 milhões. Com base no avanço das questões envolvendo o pipeline do Fundo, a Gestão entende que entre abril e maio todo o recurso seja alocado, tendo como foco ativos de crédito e *equity*.

Alocação de Recursos (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

CENÁRIO MACROECONÔMICO



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

TGAR IN LOCO

TERIVA CAMPINA GRANDE



Localizado em Campina Grande (PB), o Teriva Campina Grande é um condomínio que proporciona aos seus residentes uma experiência única. Neste projeto, o morador pode desfrutar da serenidade do campo e das instalações de lazer de um clube, tudo em um empreendimento. Além disso, o condomínio possui em suas dependências: espaço praia, lago, quiosques com churrasqueira, quadras, espaços de convivência, trilha ecológica e playground.

O empreendimento foi lançado no 4º trimestre de 2019, e integralizado pelo Fundo em agosto de 2020. O condomínio contempla 371 lotes, gerando um VGV total de R\$ 40,89 milhões. O TG Ativo Real detém uma participação societária de 85% na SPE, e ao final de março, o ativo correspondia a 0,60% do patrimônio líquido (PL) do Fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

TIR Real (a.a.)

17,60%

VGV total (R\$)

40,89 MI

VGV %TGAR (R\$)

35,17 MI

Obras

100%

Vendas

75%

NATTO BUENO DESIGN



O Natto Bueno Design é uma incorporação vertical de alto padrão localizada em uma área nobre da cidade de Goiânia (GO). O empreendimento possui apartamentos de 3 quartos e duplex, que variam entre 88 m² e 215 m². A localização privilegiada fornece aos moradores do edifício acesso rápido a locais de lazer, saúde, gastronomia, educação e conveniências. Além disso, o projeto possui em suas dependências: espaço gourmet, bicicletário, quadras, salão de festas, playground, espaço kids, vagas para carros elétricos, espaço de beleza e saunas.

O empreendimento é composto por 83 unidades, e possui um VGV total de R\$ 69,27 milhões. O empreendimento foi integralizado pelo Fundo em novembro de 2019, e seu lançamento ocorreu em setembro de 2022. O TGAR possui uma participação societária de 40% na SPE, o que equivale a um VGV de 27,68 milhões. Em relação ao seu desempenho, ao final do mês de março, o empreendimento estava com 24% das obras executadas e 36% das unidades vendidas.

INFORMAÇÕES GERAIS

TIR Real (a.a.)

14,98%

VGV total (R\$)

69,27 MI

VGV %TGAR (R\$)

27,68 MI

Obras

24%

Vendas

36%



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
MARÇO/2024

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

Em março foram comercializadas 218 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 19,98 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Residencial Jardim Europa, com 26 vendas, resultando em R\$ 2,32 milhões de VGV vendido; (ii) Residencial Cidade Nova I, com 25 vendas, resultando em R\$ 1,26 milhão de VGV vendido; (iii) Parque Ecológico Nunes Neto, com 22 vendas, resultando em R\$ 1,76 milhão de VGV vendido; (iv) Parque Jardins, com 21 vendas, resultando em R\$ 1,44 milhão de VGV vendido; (v) Residencial Setor Solange, com 16 vendas, resultando em R\$ 1,54 milhão de VGV vendido; e (vi) Pérola do Tapajós, com 15 vendas, resultando em R\$ 1,73 milhão de VGV vendido.

Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 87 unidades, o que resultou em R\$ 15,65 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com a maior quantidade de vendas foi o Vivea Nova Camaçari, com 25 vendas, totalizando R\$ 4,63 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 75 unidades, resultando em R\$ 4,32

milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 12 unidades comercializadas, resultando em R\$ 759 mil de VGV vendido.

Incorporação

No consolidado mensal foram comercializadas 59 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 23,07 milhões de VGV vendido.

Em relação aos destaques de vendas, tem-se: (i) Le Jardã, com 10 vendas, resultando em R\$ 4,63 milhões de VGV vendido; (ii) Parque dos Ingleses Liverpool, com 7 vendas, resultando em R\$ 2,52 milhões de VGV vendido; (iii) Max Cidade, com 7 vendas, resultando em R\$ 1,85 milhão de VGV vendido; e (iv) Jardim Roma, com 6 vendas, resultando em R\$ 1,19 milhão de VGV vendido.

Multipropriedade

Neste mês, foram comercializadas 280 frações do empreendimento Aqualand Suítes, o que representou R\$ 9,45 milhões de VGV vendido.

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

Crédito

Conforme mencionado no início deste relatório, no mês, foram adquiridas 13 operações de crédito no valor de R\$ 37,82 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,11% a.a. Adiante segue

detalhamento dos ativos.

R\$ 1,74 milhão do CRI Torres de Paris 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Torres de Paris, incorporação vertical residencial e comercial localizada na cidade de Nova Mutum (MT). O empreendimento é composto por 92 unidades residenciais e 6 comerciais, resultando em um VGV de R\$ 43,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 9,00 milhões do CRI New York, sendo R\$ 2,00 milhões referente a 353ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,00% a.a., e R\$ 7,00 milhões referentes às Séries Subordinadas 301ª e 354ª com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término de obras do empreendimento New York Residence, incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). O empreendimento é composto por 114 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 174,28 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária das quotas; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 252 mil do CRI Gran Paradiso 5ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada com o objetivo de financiar as obras do empreendimento Gran Paradiso Resort, multipropriedade localizada na cidade de Campos do Jordão (SP). O projeto é composto por 3.718



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

MONITORAMENTO DE ATIVOS

frações e possui um VGV de R\$ 263,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fundo de obras; e (v) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 347 mil do CRI Massangano 1ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras do empreendimento Residencial Massangano, loteamento localizado na cidade de Petrolina (PE). O empreendimento é composto por 2.409 unidades e possui um VGV estimado de R\$ 90,56 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 323 mil do CRI Green Life 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Green Life Residence, incorporação vertical localizada na cidade de Santo Amaro da Imperatriz (SC). O empreendimento é composto por 144 unidades e possui um VGV de R\$ 40 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 1,06 milhão do CRI Moov 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Moov Smart Home, incorporação vertical localizada na cidade de Cuiabá (MT). O empreendimento é composto por 84 unidades e possui um VGV de R\$ 36,95 milhões. Como garantia,

foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 1,68 milhão do CRI Green Park 2ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Green Park, loteamento localizado na cidade de Bacabal (MA). O empreendimento é composto por 1.261 lotes e possui um VGV de R\$ 57,77 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) coobrigação; (iii) alienação fiduciária de quotas; e (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 1,18 milhão do CRI Blue III 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 5,05 milhões do CRI Cumaru Golf 163ª e 167ª Séries Subordinadas, com remuneração de IPCA + 15,00% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras do empreendimento Cumaru Golf Clube, incorporação vertical localizada na cidade de São Paulo (SP). O empreendimento é composto por 112 unidades e possui um VGV total de R\$ 143,11 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval dos sócios; (iii) alienação fiduciária da matrícula mãe do imóvel; (iv) alienação fiduciária das quotas da construtora; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 2,50 milhões do CRI Torre Lumiar 7ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das

obras do empreendimento Edifício Torre Lumiar, incorporação vertical localizada em Belém (PA). O empreendimento é composto por 160 unidades e possui um VGV total de R\$ 101,58 milhões. Como Garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) aval; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 8,13 milhões do CRI Blue VI 3ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 2,54 milhões do CRI Florata 1ª Série Única, com remuneração de IPCA + 11,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Condomínio Florestal Florata, loteamento residencial localizado na cidade de Aparecida de Goiânia (GO). O empreendimento é composto por 163 lotes, e possui um VGV total de R\$ 37,71 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) coobrigação; (iii) alienação fiduciária de quotas da cedente; (iv) fiança; (v) fundos de reserva; e (vi) fundo de despesas.

R\$ 4,03 milhões do CRI Vitória Tower 1ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação possui como lastro, os créditos oriundos do empreendimento Vitória Tower, incorporação vertical localizada em Vitória da Conquista (BA). O empreendimento é composto por 38 unidades, e possui um VGV total de R\$ 22,80 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária de quotas; e (v)



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

MONITORAMENTO DE ATIVOS

fundo de reserva.

Para mais informações sobre a carteira de crédito do FII TG Ativo Real, veja a seção “Portfólio – Portfólio de crédito”.

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 3,12% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,33 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,04%, ou 13,26% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
abr/23	R\$ 112,40	R\$ 1.549.377.840,88	R\$ 121,69	R\$ 1.677.423.250,22
mai/23	R\$ 121,38	R\$ 1.673.162.654,14	R\$ 120,41	R\$ 1.659.847.157,62
jun/23	R\$ 121,71	R\$ 1.677.711.539,26	R\$ 119,48	R\$ 1.647.016.644,13
jul/23	R\$ 122,86	R\$ 1.693.563.714,68	R\$ 118,03	R\$ 1.626.948.102,10
ago/23	R\$ 122,57	R\$ 1.689.566.209,58	R\$ 116,34	R\$ 1.603.707.468,82
set/23	R\$ 128,19	R\$ 1.767.035.101,62	R\$ 114,63	R\$ 1.580.078.952,49
out/23	R\$ 120,34	R\$ 1.658.826.773,77	R\$ 112,93	R\$ 1.556.741.990,59
nov/23	R\$ 120,89	R\$ 1.666.408.248,97	R\$ 111,49	R\$ 1.536.775.352,97
dez/23	R\$ 122,00	R\$ 2.337.595.928,37	R\$ 123,42	R\$ 2.364.894.746,54
jan/24	R\$ 123,75	R\$ 2.371.127.017,51	R\$ 122,20	R\$ 2.341.375.171,63
fev/24	R\$ 124,98	R\$ 2.394.694.583,01	R\$ 120,85	R\$ 2.315.588.105,88
mar/24	R\$ 127,51	R\$ 2.443.170.958,59	R\$ 119,58	R\$ 2.291.256.759,87

Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,33%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%	2,13%	15,58%	113,03%
2024	2,54%	2,08%	3,12%										7,95%	148,57%

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

*Início da listagem do Fundo na B3.

Retorno Acumulado – Cota de Mercado

Cota de Mercado Ajustada¹

IFIX

CDI

IPCA

Retorno Acumulado – Cota Patrimonial

Cota Patrimonial Ajustada¹

CDI

IPCA

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

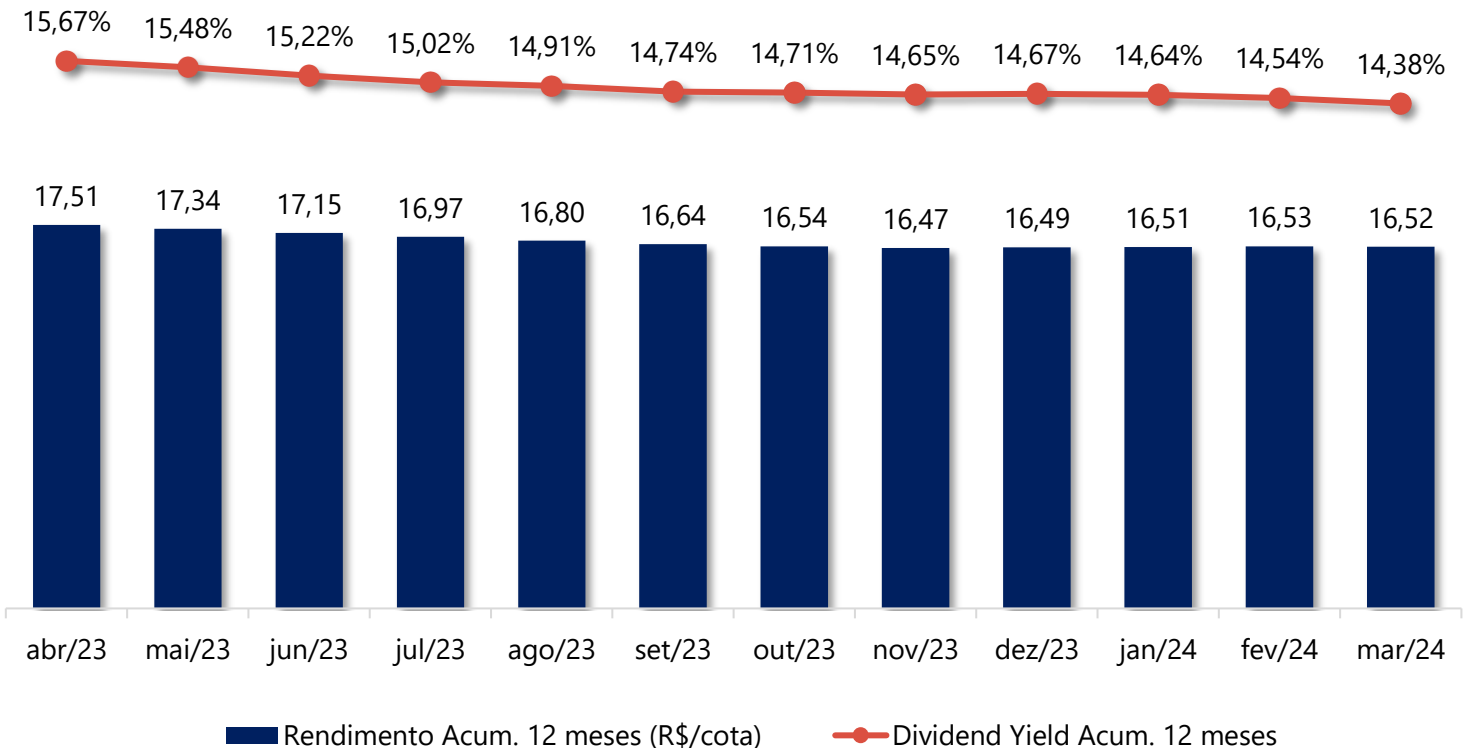
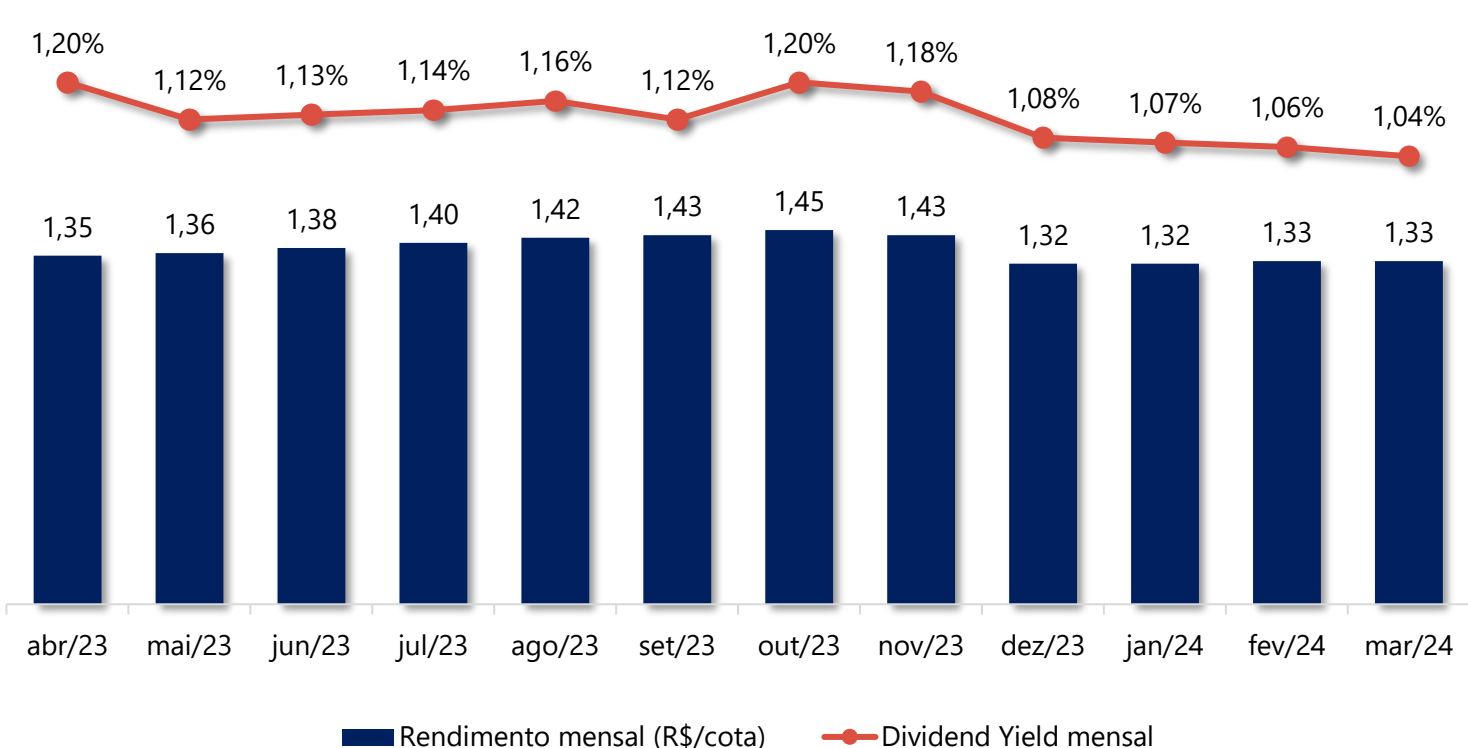
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

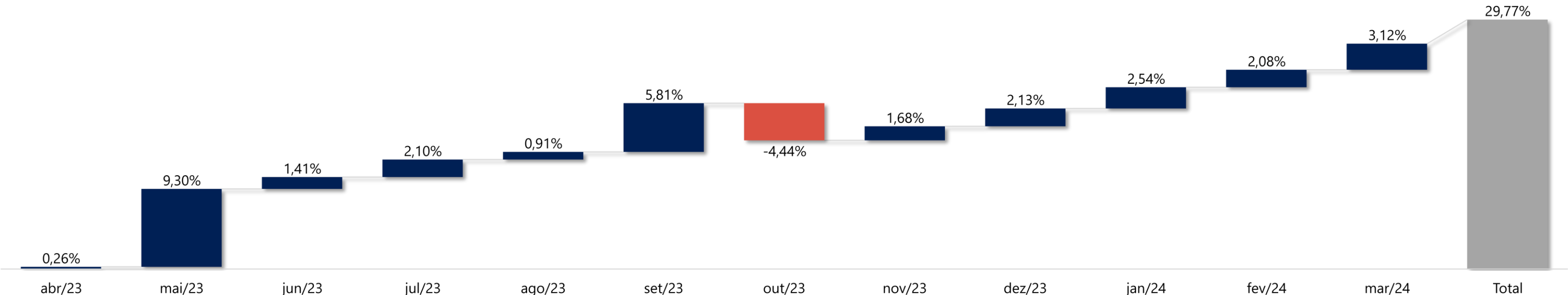
RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2024

DADOS GERENCIAIS

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses*



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

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

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

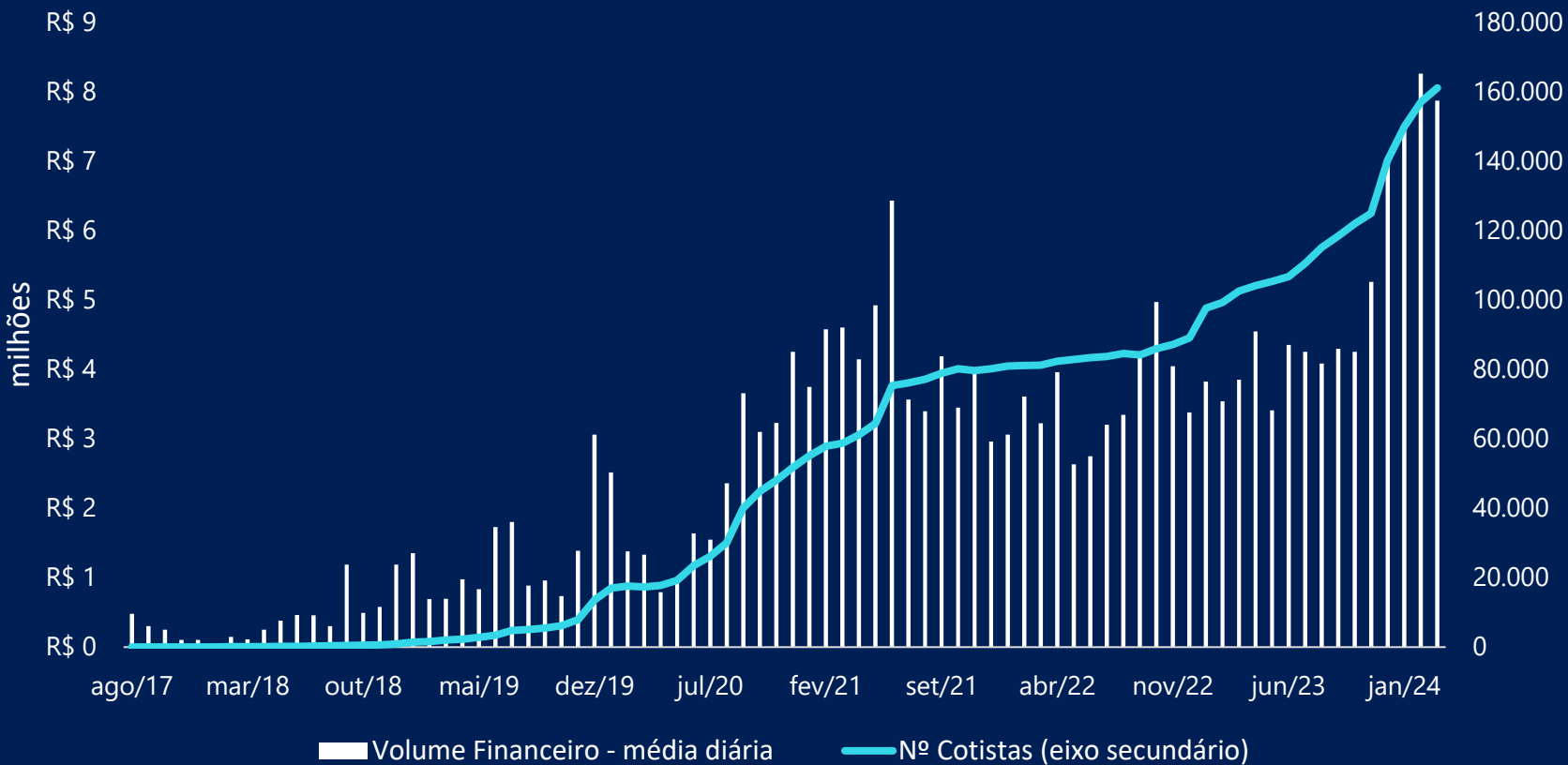
O Fundo encerrou o mês de março com 161.045 investidores. O valor apurado representa uma elevação de 2,58% frente ao mês anterior e um aumento de 57,11% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 142,60 milhões. Em relação ao volume médio diário, neste mês, houve negociação média de R\$ 7,87 milhões, crescimento de 105% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,82%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,35%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

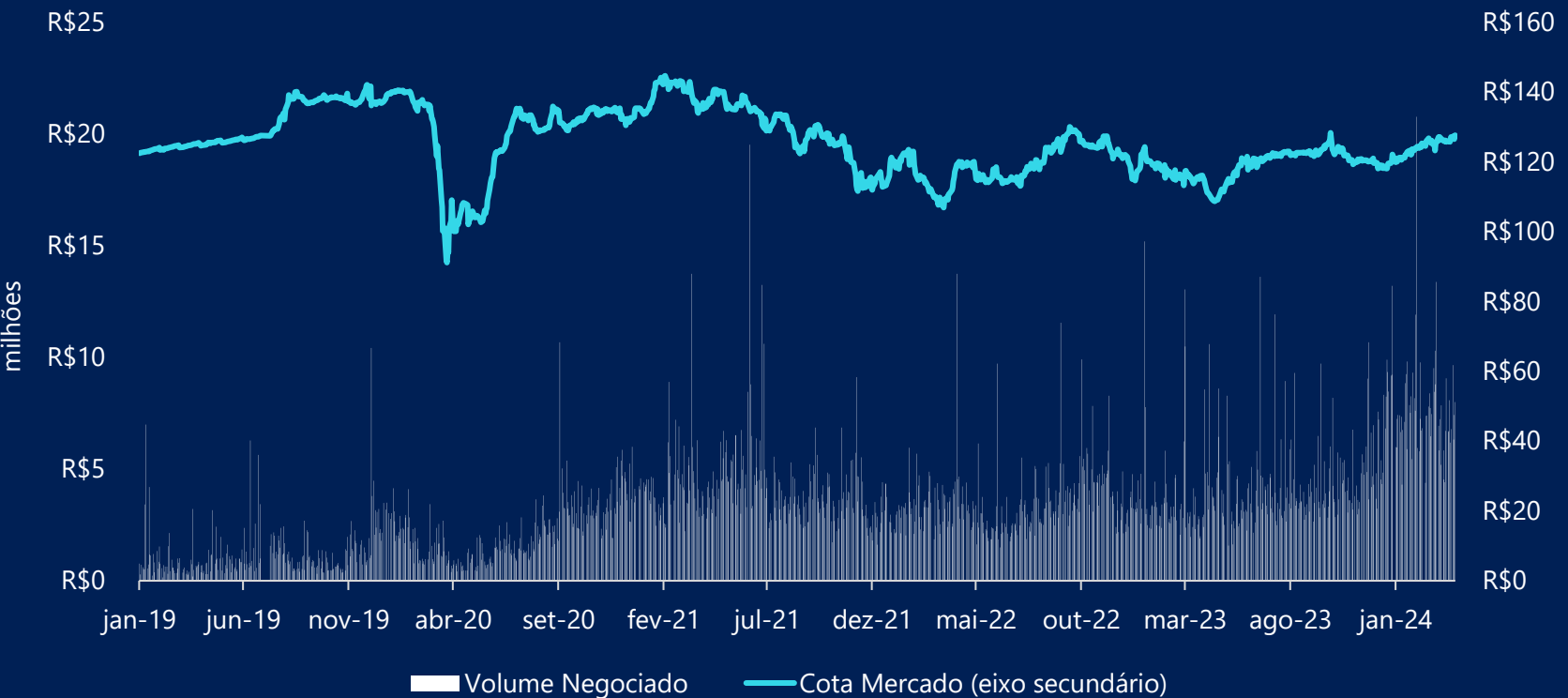
Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
abr/23	13.784.500	103.902	R\$ 81.794.990	R\$ 4.544.166	5,37%
mai/23	13.784.500	105.339	R\$ 74.976.742	R\$ 3.408.034	4,65%
jun/23	13.784.500	106.679	R\$ 91.412.366	R\$ 4.352.970	5,52%
jul/23	13.784.500	110.239	R\$ 89.316.673	R\$ 4.253.175	5,31%
ago/23	13.784.500	114.873	R\$ 93.962.023	R\$ 4.085.305	5,57%
set/23	13.784.500	118.820	R\$ 85.932.282	R\$ 4.296.614	5,04%
out/23	13.784.500	121.875	R\$ 89.326.403	R\$ 4.253.638	5,29%
nov/23	13.784.500	124.930	R\$ 105.234.080	R\$ 5.261.704	6,35%
dez/23	19.160.622	140.200	R\$ 132.422.559	R\$ 6.969.608	5,80%
jan/24	19.160.622	149.933	R\$ 165.897.015	R\$ 7.540.773	7,10%
fev/24	19.160.622	156.992	R\$ 156.970.241	R\$ 8.261.592	6,56%
mar/24	19.160.622	161.045	R\$ 142.599.270	R\$ 7.872.707	5,90%

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado



DADOS GERENCIAIS					
Demonstrativo de Resultado	jan/24	fev/24	mar/24	2023/2	2024/1
1. Receitas	35.164.564	32.241.266	29.521.408	142.511.926	96.927.237
1.1 Crédito	3.117.049	2.711.173	3.333.080	2.768.098	9.161.301
1.2 Equity	29.252.811	27.899.685	25.101.300	134.815.663	82.253.797
1.3 Imóveis para Renda	38.850	38.860	38.860	235.059	116.570
1.4 Fundos de Renda Fixa	2.731.904	1.533.932	1.026.652	4.174.550	5.292.488
1.5 Ativos de Bolsa	23.851	57.616	21.516	161.520	102.983
1.6 12ª Oferta*	-	-	-	357.038	0
2. Despesas	-18.628.433	-2.902.040	-2.599.116	-13.230.302	-24.129.589
2.1 Taxa de Administração	-202.078	-247.403	-216.492	-1.007.321	-665.974
2.2 Taxa de Gestão	-1.723.503	-2.240.023	-2.089.939	-10.598.453	-6.053.465
2.3 Taxa de Performance	-16.395.136	-	-	-	-16.395.136
2.4 Outras Taxas/Despesas¹	-307.716	-414.614	-292.685	-1.624.527	-1.015.014
3. Resultado – Caixa	16.536.131	29.339.225	26.922.292	129.281.625	72.797.648
3.1 Resultado Caixa por Cota	0,86	1,53	1,41	8,93	3,80
4. Rendimento Distribuído	25.292.022	25.483.628	25.483.628	123.575.509	76.259.277
4.1 Distribuição por Cota	1,32	1,33	1,33	8,45	3,98
4.2 Distribuição Recibos 12º Oferta	-	-	-	0,69	-

Receitas por Tipologia

Considera todas as fontes de receita - março de 2024

Equity

85,04%

Crédito

11,29%

Fundos de Renda Fixa

3,46%

Imóvel para Renda

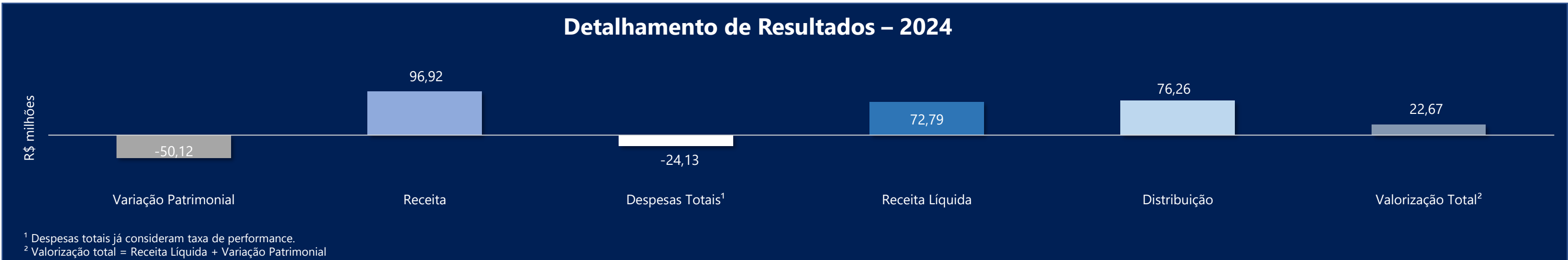
0,13%

Ativos de Bolsa

0,07%

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

*Excedente da Taxa de Distribuição Primária.





GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL MARÇO/2024

Portfólio Consolidado

Total

187

Equity

159

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

Crédito

26

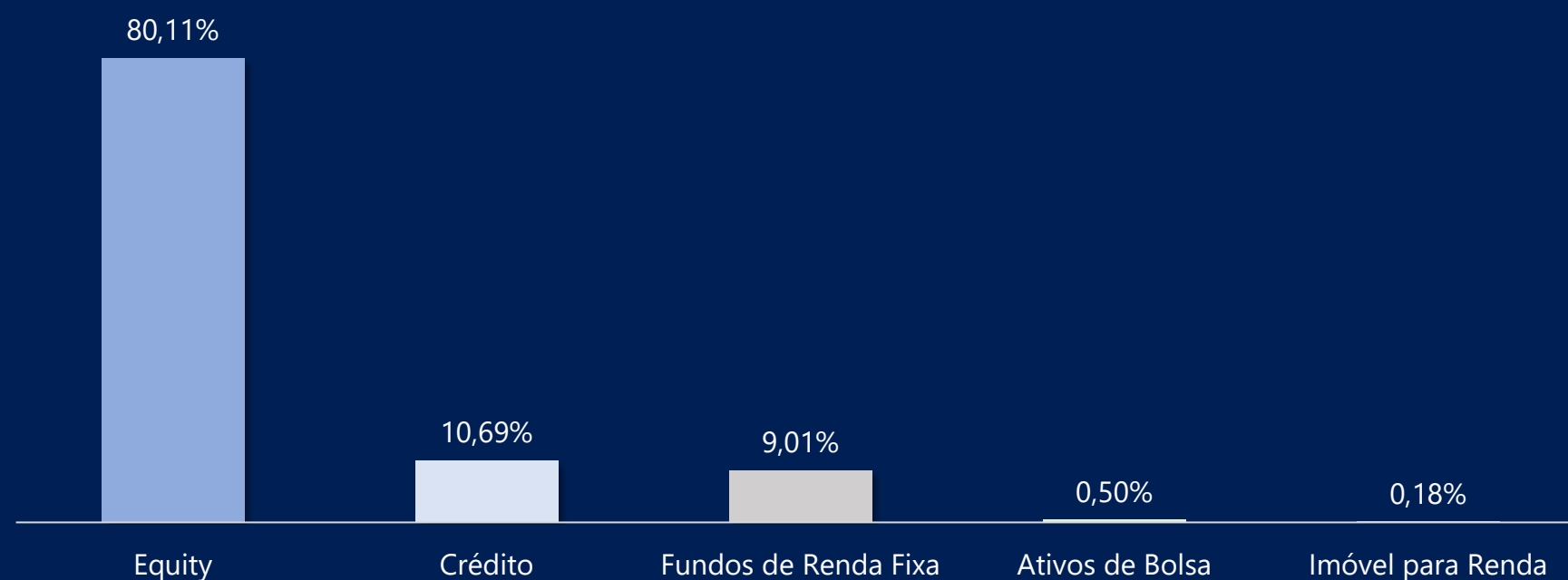
Estratégia Core: 25
Estratégia Tática: 1

Ativos de Bolsa

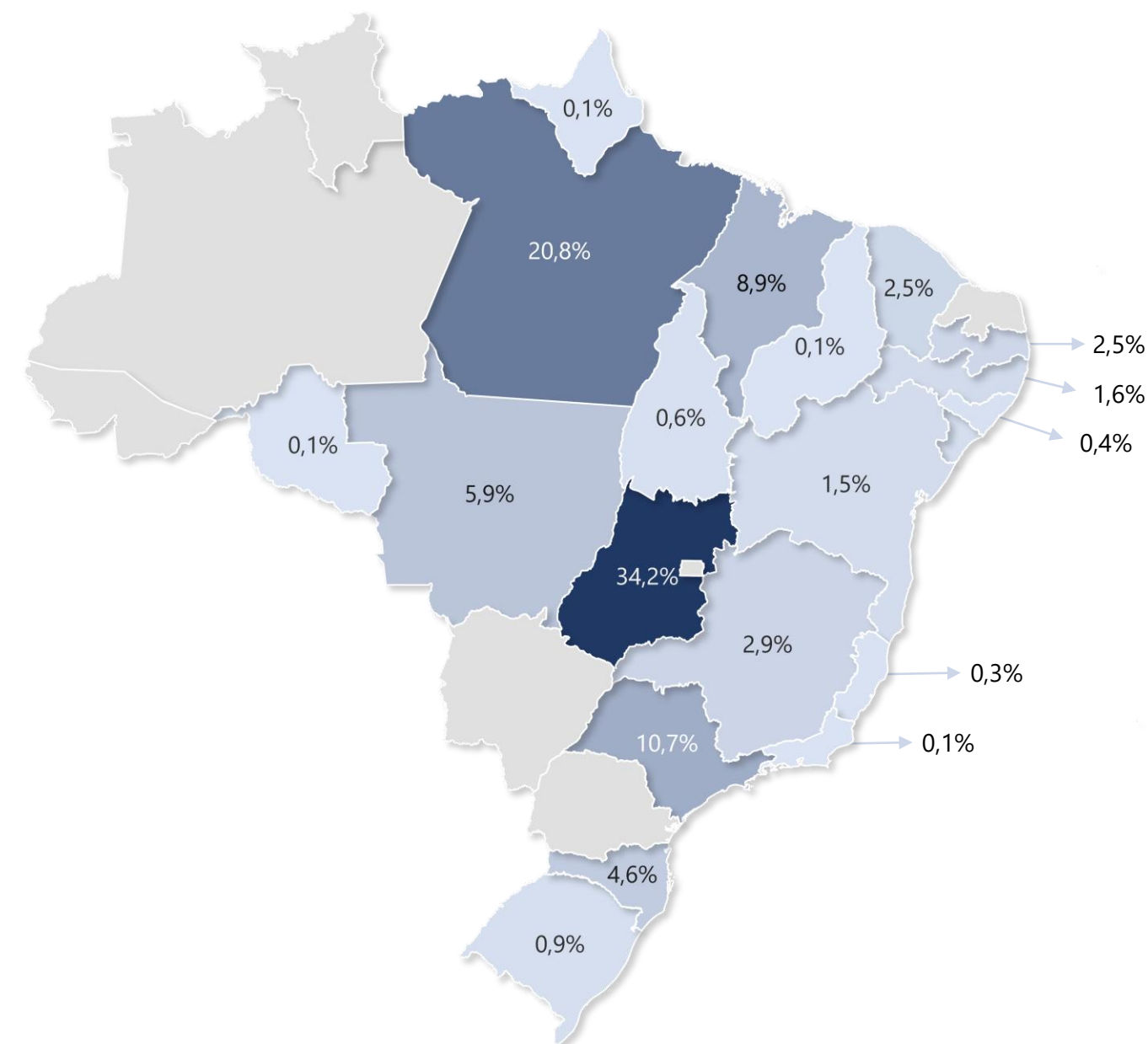
2

FII: 1
Ações: 1

Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL)





GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL MARÇO/2024

■ Lançados em Desenvolvimento ■ Lançados Entregues ■ 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](#)

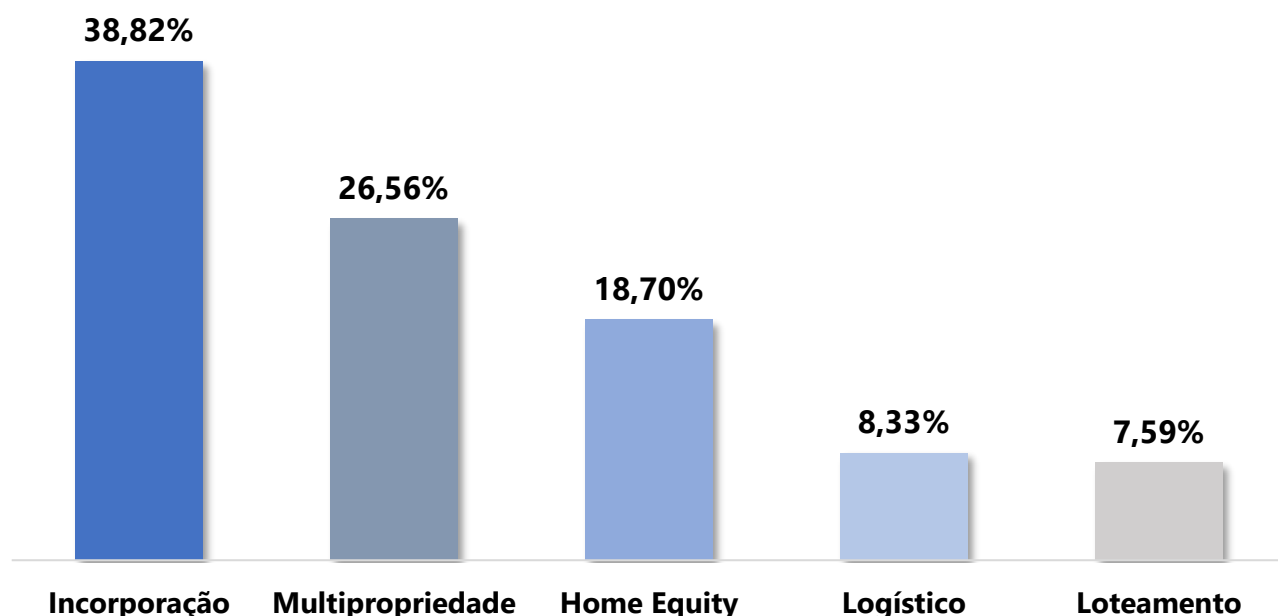
[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2024

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

11,71% a.a.
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

183%

Razão de Saldo Devedor

171%

LTV

44%

Duration (anos)

2,83

Obras

79%

Vendas

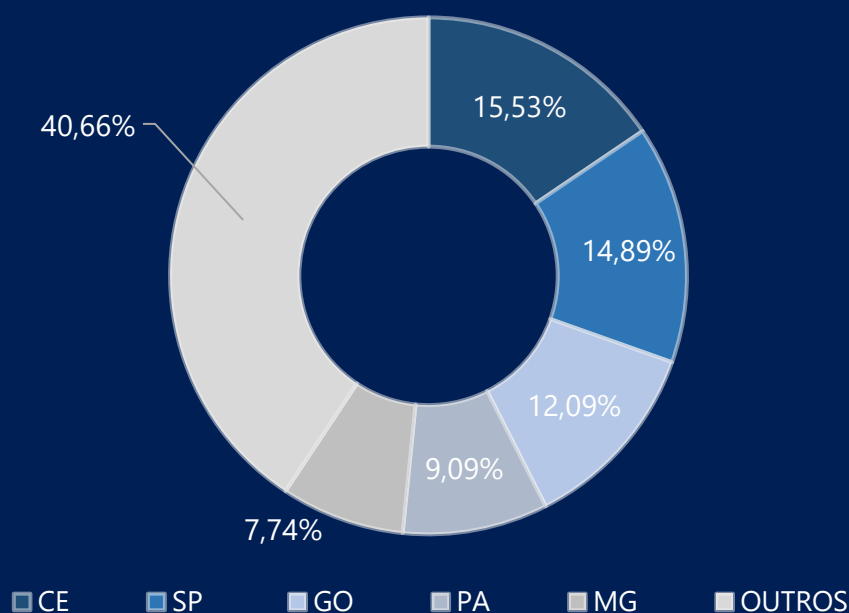
72%

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

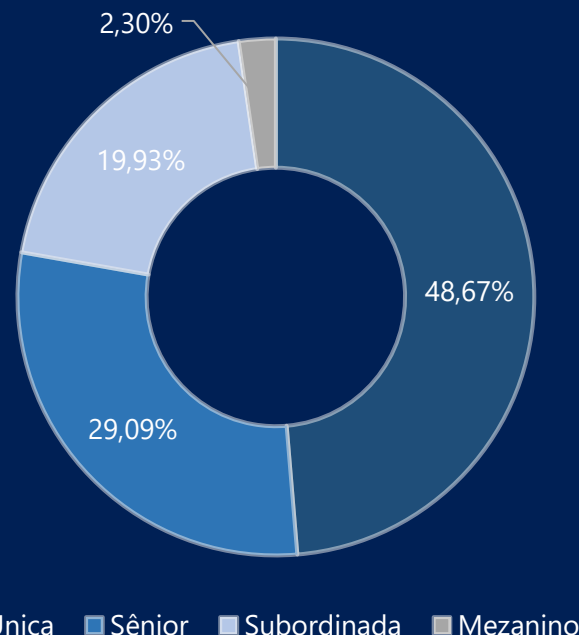
¹Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

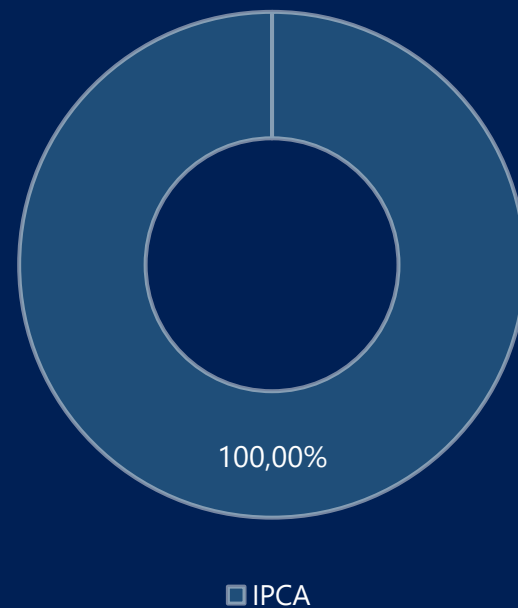
Por Localização



Por Classe



Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

MARÇO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS																
ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	1,85%	42.318.584	227%	131%	28%	3,32	50%	78%
2	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,63%	37.262.455	n/a	n/a	43%	3,23	n/a	n/a
3	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	1,06%	24.197.291	n/a	119%	50%	0,79	59%	81%
4	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,96%	21.988.125	n/a	139%	39%	2,67	76%	59%
5	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,94%	21.567.252	120%	195%	48%	3,51	n/a	100%
6	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,87%	19.951.541	n/a	237%	25%	0,79	59%	81%
7	Salinas	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,79%	18.059.485	n/a	190%	51%	1,63	84%	100%
8	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,49%	11.243.007	193%	411%	22%	1,56	90%	100%
9	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,45%	10.423.739	n/a	128%	73%	3,07	100%	0%
10	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,41%	9.481.442	124%	268%	38%	3,92	99%	n/a
11	Massangano	Petrolinna	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,36%	8.362.942	171%	136%	48%	4,81	84%	96%
12	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,00%	Subordinada	0,36%	8.163.030	n/a	n/a	48%	10,00	n/a	n/a
13	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,34%	7.778.600	n/a	157%	41%	2,79	66%	70%
14	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,30%	6.888.522	n/a	134%	70%	2,74	85%	83%
15	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,29%	6.550.551	n/a	n/a	43%	3,13	n/a	n/a
16	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,23%	5.291.320	n/a	133%	66%	2,60	83%	56%
17	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,22%	5.052.753	n/a	47%	93%	1,67	81%	100%
18	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,18%	4.047.482	n/a	n/a	64%	1,79	n/a	n/a
19	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,17%	3.871.960	n/a	n/a	52%	2,54	96%	100%
20	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,11%	2.530.308	154%	137%	65%	3,28	99%	100%
21	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,11%	2.435.659	223%	133%	55%	4,19	86%	100%
22	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,09%	2.085.060	n/a	158%	61%	3,27	85%	52%
23	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,08%	1.853.347	n/a	162%	57%	1,70	46%	48%
24	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,05%	1.187.409	n/a	n/a	54%	3,23	n/a	n/a
25	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,03%	777.404	n/a	161%	59%	2,61	81%	98%
		Total	-	-	-	-	11,73%	-	12,37%	283.369.268	183%	171%	44%	2,83	72%	79%

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
26	Grupo Cem	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,04%	864.147	177%	179%	41%	2,51	97%	100%
		Total	-	-	-	-	7,50%	-	0,04%	864.147	177%	179%	41%	2,51	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

RELATÓRIO GERENCIAL

MARÇO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
EQUITY – LOTEAMENTO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
27	Residencial Jardim Europa	Formosa	GO	5,02%	1,29%	99%	98%
28	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	3,68%	1,70%	86%	100%
29	Residencial Setor Solange	Trindade	GO	3,58%	0,85%	46%	94%
30	Residencial Cidade Nova I	Davinópolis	MA	2,93%	1,04%	87%	100%
31	Residencial Cidade Nova II	Davinópolis	MA	2,40%	0,99%	70%	100%
32	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,23%	1,52%	96%	100%
33	Residencial Park Jardins	Açailândia	MA	2,18%	0,75%	66%	70%
34	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	1,21%	1,32%	71%	100%
35	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Paraupebas	PA	1,14%	2,59%	72%	100%
36	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,11%	1,03%	80%	93%
37	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,04%	0,78%	29%	61%
38	Residencial Benjamin	Hidrolândia	GO	0,97%	1,05%	94%	88%
39	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	0,90%	1,54%	99%	100%
40	Residencial Jardim Scala	Trindade	GO	0,83%	0,71%	93%	100%
41	Loteamento Bandeirantes	Curionópolis	PA	0,80%	1,84%	92%	100%
42	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	0,69%	0,98%	54%	47%
43	Residencial Laguna	Trindade	GO	0,64%	1,32%	93%	100%
44	Vila Carnaúba	Cruz	CE	0,64%	1,34%	39%	87%
45	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,61%	1,38%	51%	100%
46	Condomínio Teriva Campina Grande	Campina Grande	PB	0,60%	1,36%	75%	100%
47	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,60%	0,92%	73%	95%
48	Parque 47	Araguaína	TO	0,55%	1,41%	27%	45%
49	Residencial Masterville Juína	Juína	MT	0,52%	1,01%	71%	100%
50	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,47%	1,08%	43%	80%
51	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,44%	0,97%	82%	100%
52	Portal do Sol	Goiânia	GO	0,44%	2,29%	83%	100%
53	Residencial Maria Madalena	Turvânia	GO	0,43%	1,69%	99%	100%
54	Condomínio Teriva Campina Grande II	Campina Grande	PB	0,43%	1,56%	52%	63%
55	Guaya	Lorena	SP	0,34%	0,84%	13%	25%
56	Residencial Valle do Açaí	Açailândia	MA	0,31%	1,41%	80%	100%
57	Loteamento Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,30%	1,79%	30%	89%
58	Residencial Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,27%	1,00%	76%	100%
59	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,27%	1,14%	23%	42%



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

MARÇO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
60	Alvo	Pulverizado	Pulverizado	0,10%	0,70%	100%	100%
61	Residencial Nova Canaã	Trindade	GO	0,08%	1,06%	50%	100%
62	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão	GO	0,07%	0,88%	87%	100%
63	Land Petrolina	Petrolina	PE	0,03%	0,58%	0%	0%

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

MARÇO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
95	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	51%	98%
96	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	92%	100%
97	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	80%	100%
98	Altavis Aldeia	Santana de Parnaíba	SP	-	-	92%	100%
99	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	80%	100%
100	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	95%	100%
101	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	95%	100%
102	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
103	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	53%	100%
104	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	63%	100%
105	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	79%	100%

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

MARÇO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
EQUITY – INCORPORAÇÃO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
130	Gran Life	Anápolis	GO	2,43%	1,12%	63%	81%
131	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	1,76%	1,87%	17%	44%
132	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,08%	0,59%	31%	86%
133	Alameda Franca	São Paulo	SP	1,00%	0,86%	0%	47%
134	Life In	Goiânia	GO	0,85%	0,60%	33%	93%
135	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,77%	1,01%	52%	48%
136	Parque dos Ingleses Liverpool	Sorocaba	SP	0,76%	0,89%	68%	47%
137	Max Buriti	Goiânia	GO	0,75%	0,64%	51%	63%
138	Tempus	Goiânia	GO	0,73%	1,38%	53%	62%
139	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	0,71%	1,70%	79%	44%
140	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,55%	1,00%	61%	81%
141	Talk Marista	Goiânia	GO	0,47%	1,31%	77%	100%
142	Folks	São Paulo	SP	0,46%	0,34%	5%	56%
143	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,39%	1,11%	84%	97%
144	B. Great	Goiânia	GO	0,34%	0,48%	47%	40%
145	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,33%	0,81%	98%	27%
146	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,31%	1,07%	55%	84%
147	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,28%	1,74%	72%	53%
148	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,25%	0,78%	77%	80%
149	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,24%	2,78%	91%	100%
150	Max Ipê	Goiânia	GO	0,23%	1,35%	27%	0%
151	Le Jardã	Goiânia	GO	0,21%	1,05%	29%	17%
152	Linea	Goiânia	GO	0,20%	0,68%	35%	55%
153	Art Haus	Goiânia	GO	0,18%	1,31%	93%	26%
154	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,17%	1,60%	78%	100%
155	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,16%	2,38%	83%	16%
156	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,11%	1,20%	59%	22%
157	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,10%	1,21%	99%	18%
158	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,07%	0,39%	100%	100%
159	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,04%	1,17%	36%	24%
160	Harmonia	São Paulo	SP	0,02%	1,66%	84%	100%
161	Autem	São Paulo	SP	0,02%	1,98%	100%	100%
162	Nord	São Paulo	SP	0,01%	1,27%	78%	100%
163	Pod	São Paulo	SP	0,01%	1,33%	95%	100%
164	Ventura	São Paulo	SP	0,00%	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

RELATÓRIO GERENCIAL

MARÇO/2024



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 - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



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 - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



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 - CRÉDITO

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

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



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

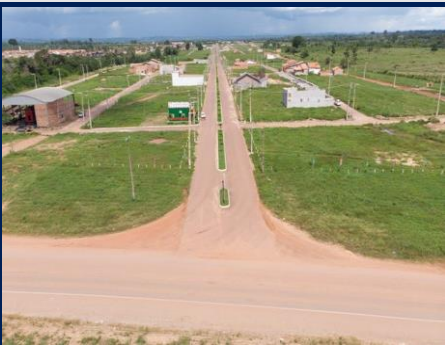
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Pérola do Tapajós



Descrição

VGV: R\$ 88,08 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.175
Área vendável: 56.800 m²

Residencial Cidade Nova II



Descrição

VGV: R\$ 74,65 milhões
Localização: 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

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins



Descrição

VGv: R\$ 117,48 milhões

Localização: Açailândia (MA)

Quant. de unidades: 2.224

Área vendável: 427.375 m²

Jardim dos Ipês



Descrição

VGv: R\$ 109,59 milhões

Localização: Araporã (MG)

Quant. de unidades: 1.122

Área vendável: 337.500 m²

Residencial Jardim Scala



Descrição

VGv: R\$ 35,44 milhões

Localização: Trindade (GO)

Quant. de unidades: 334

Área vendável: 57.406 m²

Jardim Tropical



Descrição

VGv: R\$ 22,21 milhões

Localização: Alto Taq. (MT)

Quant. de unidades: 296

Área vendável: 76.600 m²

Valle do Açaí



Descrição

VGv: R\$ 95,31 milhões

Localização: Açailândia (MA)

Quant. de unidades: 2.830

Área vendável: 599.150 m²

Jardim Walnyza



Descrição

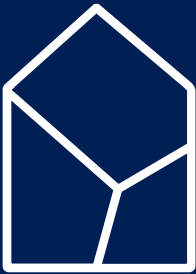
VGv: R\$ 32,87 milhões

Localização: Campi. Gran. (PB)

Quant. de unidades: 491

Área vendável: 105.500 m²

Residencial Masterville I



Descrição

VGv: R\$ 14,16 milhões

Localização: Nerópolis (GO)

Quant. de unidades: 169

Área vendável: 56.157 m²

Vila Aurora



Descrição

VGv: R\$ 32,49 milhões

Localização: Várzea Gran. (MT)

Quant. de unidades: 498

Área vendável: 140.000 m²

Parque da Mata



Descrição

VGv: R\$ 36,34 milhões

Localização: Hidrolândia (GO)

Quant. de unidades: 448

Área vendável: 11.684 m²

Residencial Monte Carmelo



Descrição

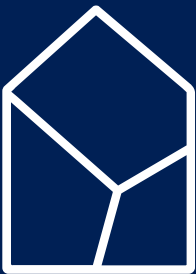
VGv: R\$ 39,00 milhões

Localização: Cristalina (GO)

Quant. de unidades: 441

Área vendável: 114.378 m²

Várzea Grande II



Descrição

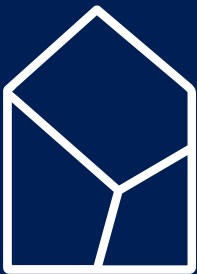
VGv: R\$ 30,82 milhões

Localização: Várzea Gran. (MT)

Quant. de unidades: 475

Área vendável: 96.600 m²

Petrolina



Descrição

VGv: R\$ 220 milhões

Localização: Petrolina (PE)

Quant. de unidades: 270

Área vendável: 67.856 m²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

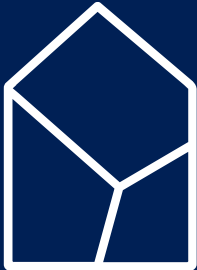
TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

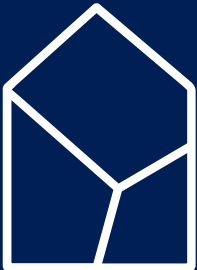
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

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

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

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

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

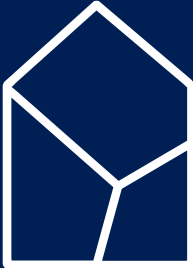
Parque 47	Descrição
	VGv: R\$ 54,35 milhões Localização: Araguaína (TO) Quant. de unidades: 172 Área vendável: 599.150 m²

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

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

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO					
Portal do Sol		Descrição	Vila Carnaúba		Descrição
		VGv: R\$ 528 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 1.280 Área vendável: 740.841 m²			VGv: R\$ 261,00 milhões Localização: Cruz (CE) Quant. de unidades: 119 Área vendável: 265.479 m²
Kota Bulan		Descrição	Teriva Campina Grande		Descrição
		VGv: R\$ 159,00 milhões Localização: Votuporanga (SP) Quant. de unidades: 278 Área vendável: 57.257 m²			VGv: R\$ 33,89 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 371 Área vendável: 86.750 m²
Guaya		Descrição	Alphaville Maceió		Descrição
		VGv: R\$ 113,11 milhões Localização: Lorena (SP) Quant. de unidades: 434 Área vendável: 167.902 m²			VGv: R\$ 140,07 milhões Localização: Maceió (AL) Quant. de unidades: 275 Área vendável: N/A
Teriva Campina Grande II		Descrição	Residencial Masterville Juína		Descrição
		VGv: R\$ 24,70 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 247 Área vendável: 56.925m²			VGv: R\$ 32,53 milhões Localização: Juína (MT) Quant. de unidades: 271 Área vendável: 79.625 m²
Terras Alpha		Descrição	Lotes Alphaville		Descrição
		VGv: R\$ 355,92 milhões Localização: Senador Canedo (GO) Quant. de unidades: 1.768 Área vendável: N/A			VGv: R\$ 27,90 milhões Localização: Pulverizada Quant. de unidades: 170 Área vendável: N/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

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

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
MARÇO/2024

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

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

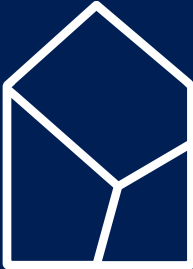
GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

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 – INCORPORAÇÃO

Mood Clube House	Descrição
	VGV: R\$ 89,27 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 232 Área vendável: 23.139,49 m²

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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

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

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

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

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 m²

IMÓVEL PARA RENDA

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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](#)

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

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Crédito

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

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

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

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

Ativos de Bolsa

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

Com relação à aquisição de ações de empresas imobiliárias listadas em bolsa, atualmente o Fundo apresenta como única representante dessa classe a Alphaville S.A. (AVLL3), loteadora que realizou IPO no 4º trimestre de 2020 e é uma das marcas mais conhecidas do país no mercado de condomínios fechados de alto padrão, possuindo quase meio século de experiência.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

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

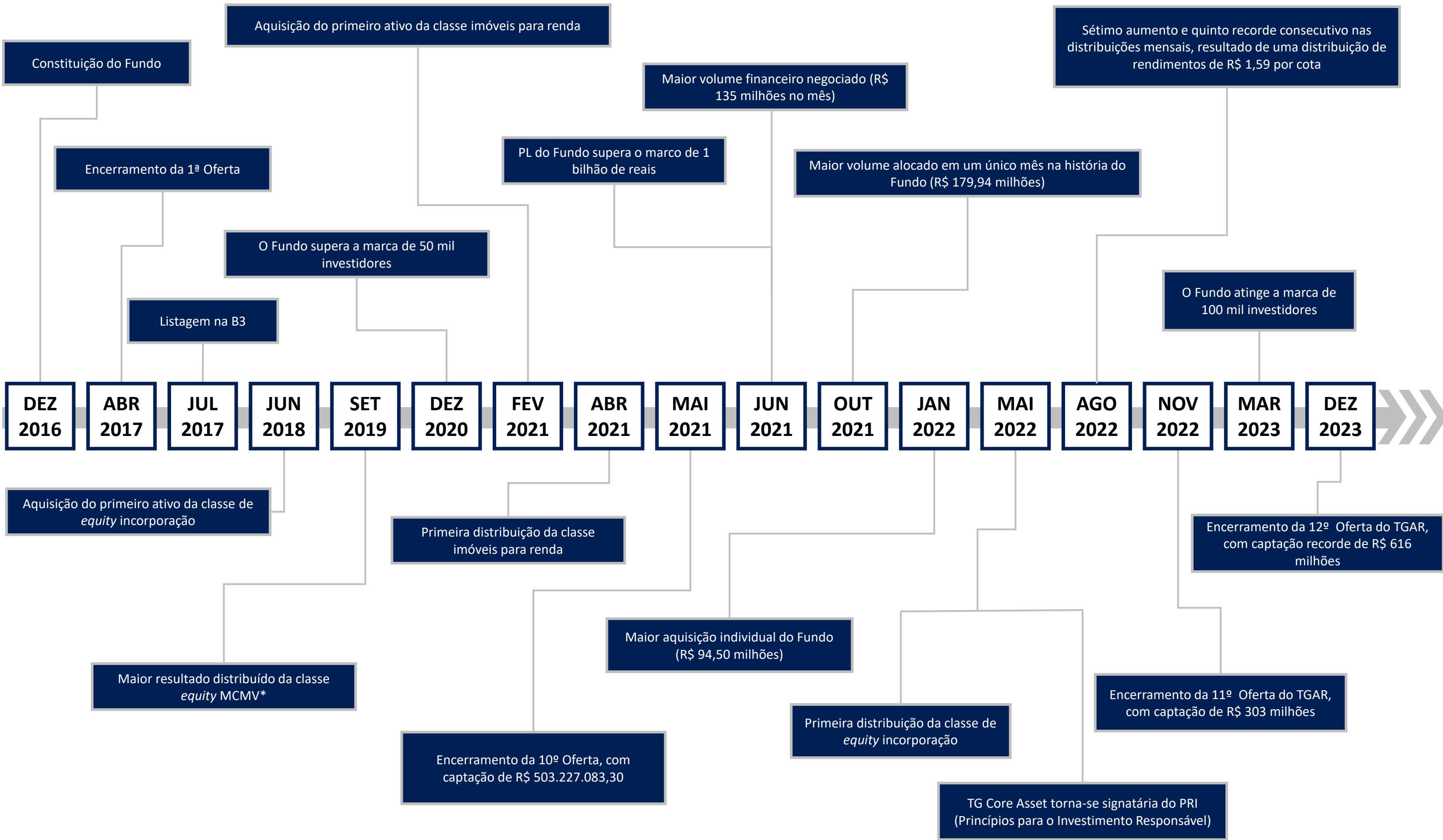
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2024

HISTÓRICO 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

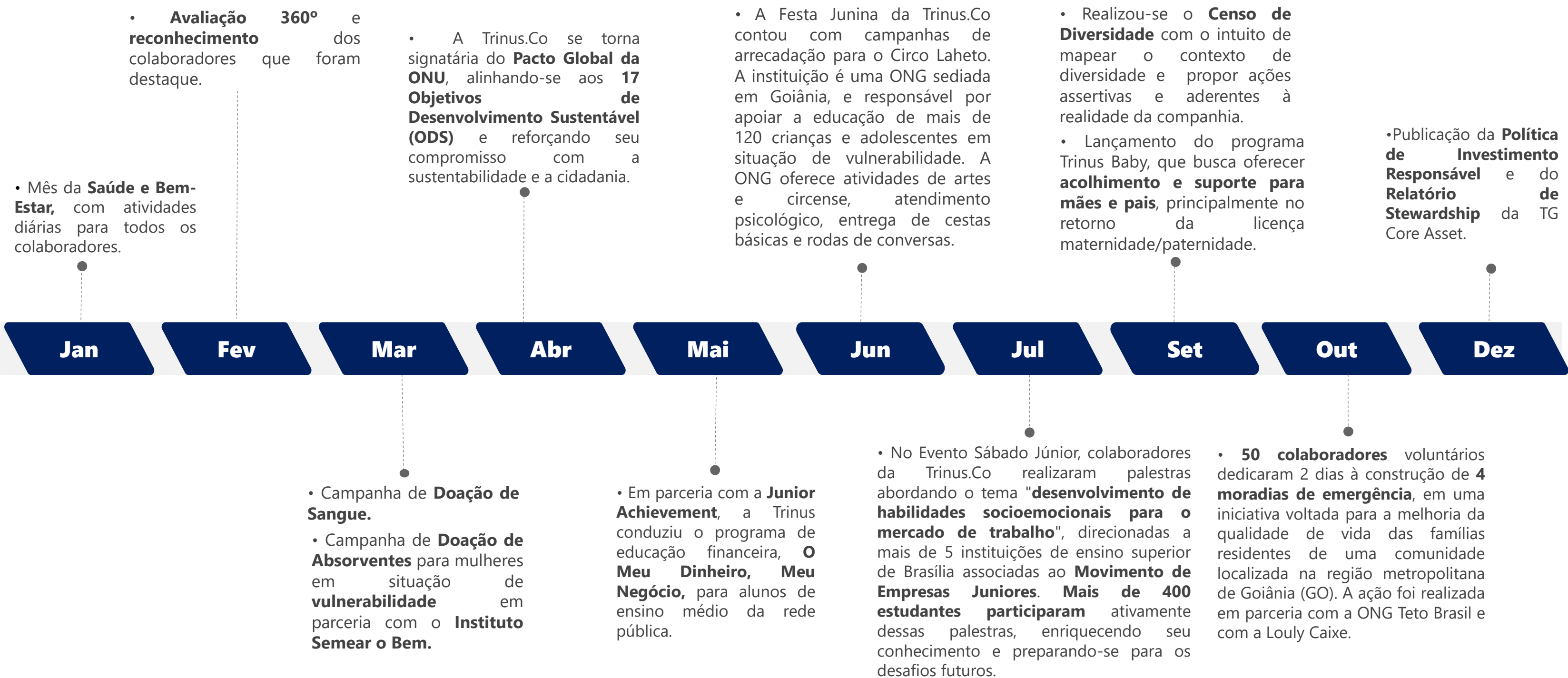
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2024

ESG

Em 2023, a Trinus.Co, *holding* da gestora de recursos TG Core Asset, realizou uma série de ações que fortalecem o compromisso com a sustentabilidade.





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](#)

ESG

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

Enquanto gestora independente de 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.

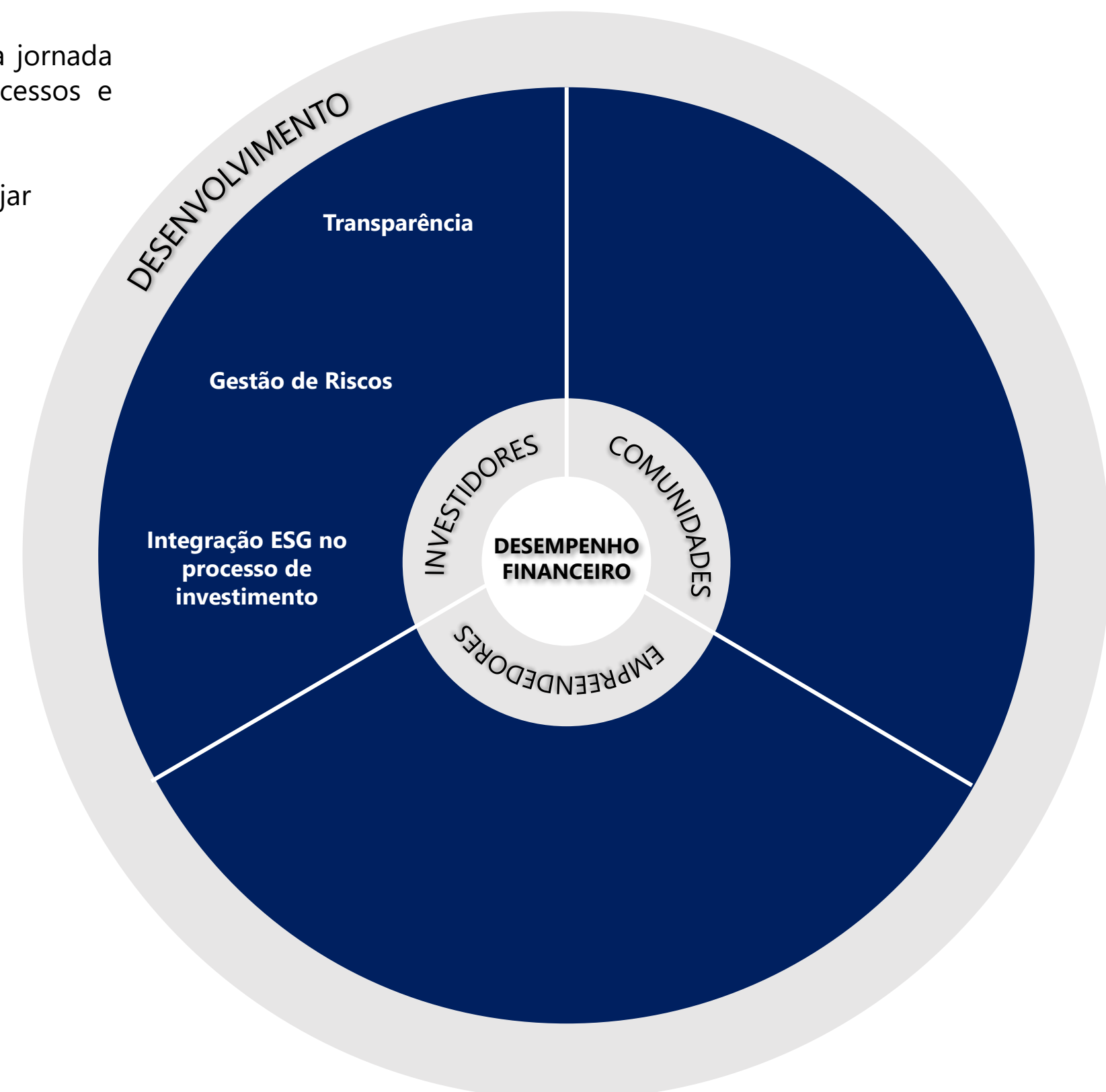
É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

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* impactados:

- Investidores
- Comunidades (fornecedores, corretores imobiliários e clientes das unidades imobiliárias)
- Empreendedores regionais

Neste relatório, será dado um recorte do impacto do Fundo nas Comunidades as quais os ativos imobiliários estão inseridos, mais especificamente sobre os Corretores Imobiliários.





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
MARÇO/2024

ESG

Os ativos imobiliários investidos pelo TGAR11 desempenham um papel fundamental no desenvolvimento socioeconômico do país, promovendo a geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação em diversas regiões. Esses investimentos têm um pacto direto na comunidade local, beneficiando empreendedores, corretores e a própria população ao possibilitar a aquisição da sua primeira moradia. Assim, fortalecem a economia local e contribuem para o crescimento sustentável do país.

Destaca-se neste relatório a atuação dos Corretores de Imóveis que desempenham um papel fundamental no dinâmico e complexo universo do mercado imobiliário. Sua importância vai além de simples intermediários, eles desempenham um papel crucial em todas as fases do processo de compra e venda das unidades imobiliárias que compõem o portfólio do Fundo.

No contexto da tese da Gestora, que se concentra em regiões menos assistidas pelo mercado de capitais convencional, os Corretores tornam-se ainda mais cruciais. Eles atuam como embaixadores locais, conhecendo a fundo as particularidades das comunidades, transmitindo informações essenciais aos potenciais compradores.

Reforçando o valor desses *stakeholders* no final de 2023, realizou-se a primeira edição do Experiência Trinus, evento voltado para corretores, donos de imobiliárias, construtores, empreendedores e aqueles com interesse em compreender mais sobre o mercado imobiliário.



A experiência teve como palco o Centro de Convenções de Imperatriz, no Maranhão, sendo um marco inédito na região do MATOPIBA, acrônimo que denomina a nova fronteira agrícola do Brasil, abrangendo os estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia, foco da tese de investimento do Fundo.

O evento trouxe *insights* valiosos, compartilhou ideias e estratégias para impulsionar o crescimento do setor, além de apresentar as tendências mais recentes.



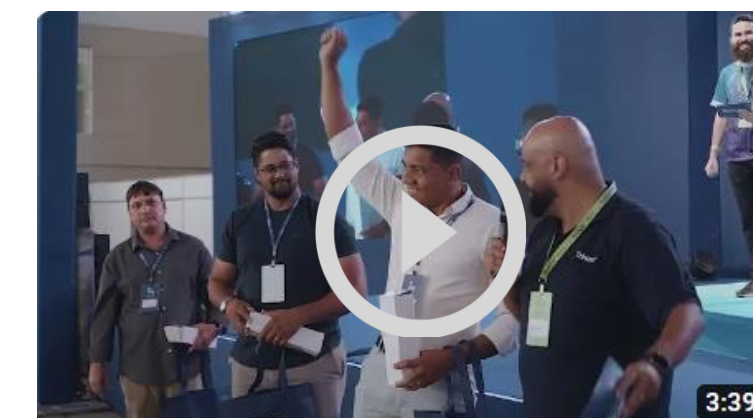
+ **500** participantes
do Maranhão, Pará,
e Piauí Tocantins
imersos em uma jornada de
conhecimento, networking e
oportunidades de negócio.

10 horas de evento
com renomados
especialistas do
mercado imobiliário

Clique na imagem abaixo e confira o vídeo do evento!

As palestras e conversas contaram com nomes referência do Mercado Imobiliário, como Ricardo Martins, sócio My Broker, Nilza Silva, especialista MCMV, Glauco Farnezi, CEO Facilita e Anderson Gonçalves, *head* centro-oeste da BRAIN.

Além disso, o evento teve como parceiros o SEBRAE, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Maranhão (CRECIMA) e a Associação Comercial e Industrial de Imperatriz (ACII).





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
MARÇO/2024

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

A Taxa de Performance é apurada pelo método do passivo. Neste método, utiliza-se a cota patrimonial do fechamento do último exercício contábil, ou, em caso de emissão durante o novo exercício, para as novas cotas emitidas, utiliza-se o valor de emissão, sobre a qual adiciona-se: (i) valorização patrimonial do Fundo; e (ii) resultado caixa distribuído. A esta cota, atribui-se o nome de “cota bruta de performance”. Caso, ao fim do novo exercício contábil, a cota bruta de performance supere a cota inicial corrigida pelo *benchmark* estabelecido (também conhecido como linha d’água), apura-se a taxa de performance em fração estabelecida em Regulamento, que é de 30% do valor que superar o CDI do período. Dessa forma, o período analisado para verificação de ganho patrimonial, e consequente 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, consequentemente, 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, consequentemente, geradores de resultado que é convertido em rendimentos aos cotistas. Dessa forma, a parcela de crédito não se faz mais necessária para manutenção de rendimentos atrativos.

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

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
MARÇO/2024

TGAR NA MÍDIA

Vídeos

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

Matérias

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[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](#)

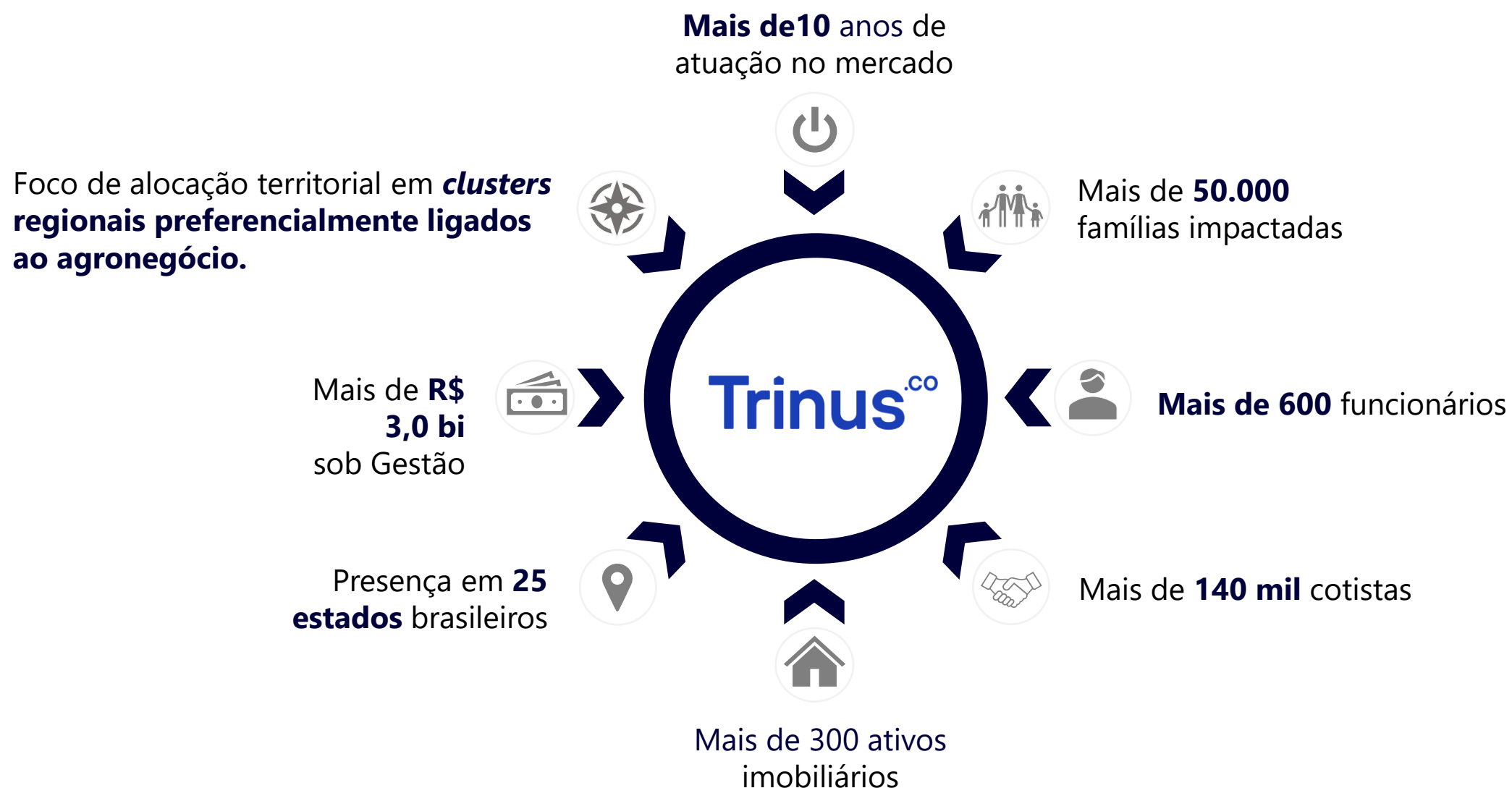
RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2024

QUEM SOMOS

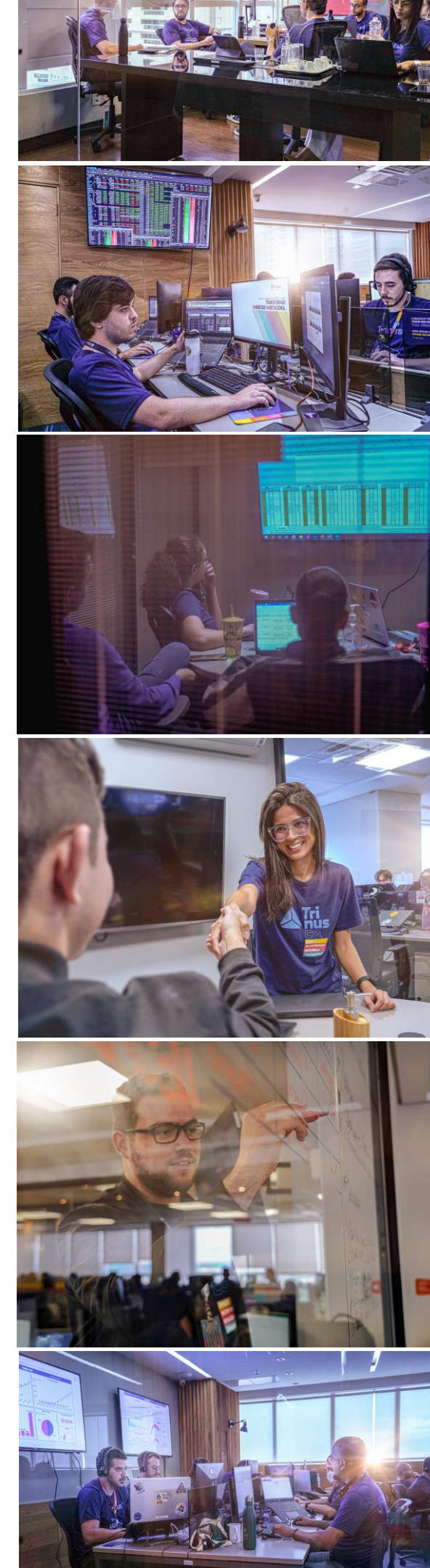
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[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
MARÇO/2024

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)



Patrimônio Líquido: R\$ 48 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\$ 122 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\$ 118 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

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

tgcore.com.br

tgar11.com.br

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