



**TGAR11**

# Release de Resultados TG Ativo Real

4T22



**Sumário**

1. Descrição -----	03
2. Highlights -----	03
3. Mensagem da Gestão-----	04
4. Tese do Fundo -----	06
5. Resultados Consolidados de Equity -----	08
1. Lançamentos -----	10
2. Vendas -----	13
3. Obras-----	17
6. Portfólio - Crédito-----	20
7. Portfólio - Recebíveis -----	21
8. Relatório de Riscos -----	23
9. Apêndice Metodológico-----	34
1. Estrutura de Governança e Controle -----	34
2. Matriz de riscos -----	37
3. Precificação de ativos -----	41
4. Apuração da Taxa de Performance -----	45
10. Relatório ESG -----	46
11. Glossário -----	51



## Descrição

A TG Core Asset, gestora independente de recursos de terceiros com foco no mercado imobiliário, distinta pela excelência em seus negócios e pelo registro de segurança e rentabilidade nos investimentos dos quais participa, divulga os resultados do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real - referentes ao 4º trimestre do exercício de 2022 (4T22).

Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em milhões de Reais e o Valor Geral de Vendas ("VGV") representa o valor total de cada empreendimento, não ponderado pela participação do Fundo.

## Highlights

### Do trimestre

- ▶ **R\$ 303** milhões captados na 11ª Oferta
- ▶ **R\$ 257** milhões de VGV lançado
- ▶ **R\$ 343** milhões de VGV vendido
- ▶ **4** empreendimentos lançados

### Do ano

- ▶ **+R\$1,35** bilhão de VGV vendido
- ▶ **+R\$1,14** bilhão de VGV lançado
- ▶ **+12** mil unidades comercializadas
- ▶ **+4.000** unidades lançadas



## Mensagem da Gestão

É com imensa satisfação que a TG Core Asset apresenta os resultados consolidados do TG Ativo Real referentes ao 4º trimestre de 2022.

Em 2022 as condições de mercado permaneceram fortemente ligadas às incertezas macroeconômicas globais, refletindo, principalmente, na condução das políticas monetárias diante da persistência inflacionária e no agravamento da percepção de risco por parte de diversos *players* do mercado. Esse cenário provocou mudanças estruturais em vários setores econômicos, incluindo a construção civil e o mercado imobiliário.

Em linhas gerais, apesar da redução do fornecimento de crédito e dos protocolos mais conservadores das instituições financeiras, relatórios publicados pelo Banco Central (BC) indicaram um crescimento estável para o crédito rural e para o crédito imobiliário. No setor imobiliário, o levantamento realizado pelo BC constatou relativa estabilidade das taxas de crédito neste setor, o que se refletiu na demanda por imóveis residenciais, que não sofreu retrações expressivas, conforme estudo realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Além disso, frente a escassez de capital, os fundos de investimento imobiliário, que possuem capital de qualidade (em que não há resgates), têm vantagem adicional, uma vez que é exatamente nesses momentos que surgem operações com retornos esperados superiores àqueles disponíveis em condições normais de mercado. Nesse contexto, a Gestora analisou diversas oportunidades de investimento, todavia, manteve uma postura cautelosa, confiante em sua estratégia de alocação, que se mostrou acertada ao longo dos anos.

Com gestão focada no longo prazo, na entrega recorrente de resultados bem como na saúde financeira do Fundo, o TG Ativo Real encerrou o exercício em trajetória de crescimento, materializado, principalmente, pela maturação de seu portfólio, que encerrou o ano com 186 ativos localizados em 20 estados, sendo 84% projetos de *equity* (participação societária). Além disso, é importante ressaltar o encerramento da 11ª Oferta, que aumentou o patrimônio do Fundo para R\$ 1,83 bilhão, possibilitando novo ciclo de crescimento para o Fundo com o montante disponível para alocação.

No 4T22 os resultados operacionais do Fundo seguiram em linha com as expectativas da Gestora. O Valor Geral de Vendas (VGV) lançado totalizou R\$ 257 milhões, registrando uma redução de 24% em relação ao mesmo período de 2021 (R\$ 340 milhões). No entanto, em linha com o cenário nacional, a Gestão priorizou a venda de unidades em estoque, o que resultou em um aumento considerável de VGV vendido, que atingiu R\$ 343 milhões (ante os R\$ 118 milhões no 4T21).



O sucesso comercial alcançado é resultado do compromisso da Gestora frente às atividades de seleção e monitoramento ativo das operações investidas e das condições de mercado. Como resultado, mesmo com a redução do Volume Geral de Vendas lançado, mais de 4 mil unidades foram lançadas no ano de 2022 e mais de 12.700 unidades foram vendidas, impactando milhares de famílias em todo Brasil com os benefícios trazidos à toda comunidade residente próxima aos projetos investidos, com a geração de empregos e a construção de moradias dignas para a população.

Além dos resultados de vendas e lançamentos, o TGAR encerrou o ano de 2022 com 21 ativos em estágio de *landbank*, que representam projetos ainda em estágio inicial de desenvolvimento. Esses ativos, mensurados em R\$ 2,22 bilhões de VGV potencial, criam boas expectativas para o crescimento do Fundo em médio e longo prazo.

Mesmo diante de um cenário externo incerto, a Gestora busca investimentos com relação risco e retorno favorável, prezando pela segurança das operações e atuando de acordo com a tese de alocação do Fundo, o que inclui a formação de parcerias sólidas com empreendedores regionais para o desenvolvimento de produtos imobiliários. De modo geral, a estratégia visa identificar *clusters* regionais com dinâmicas próprias de crescimento econômico, preferencialmente ligadas ao agronegócio, uma vez que essas características demonstram resiliência histórica e menor correlação com as transições de ciclos macroeconômicos.

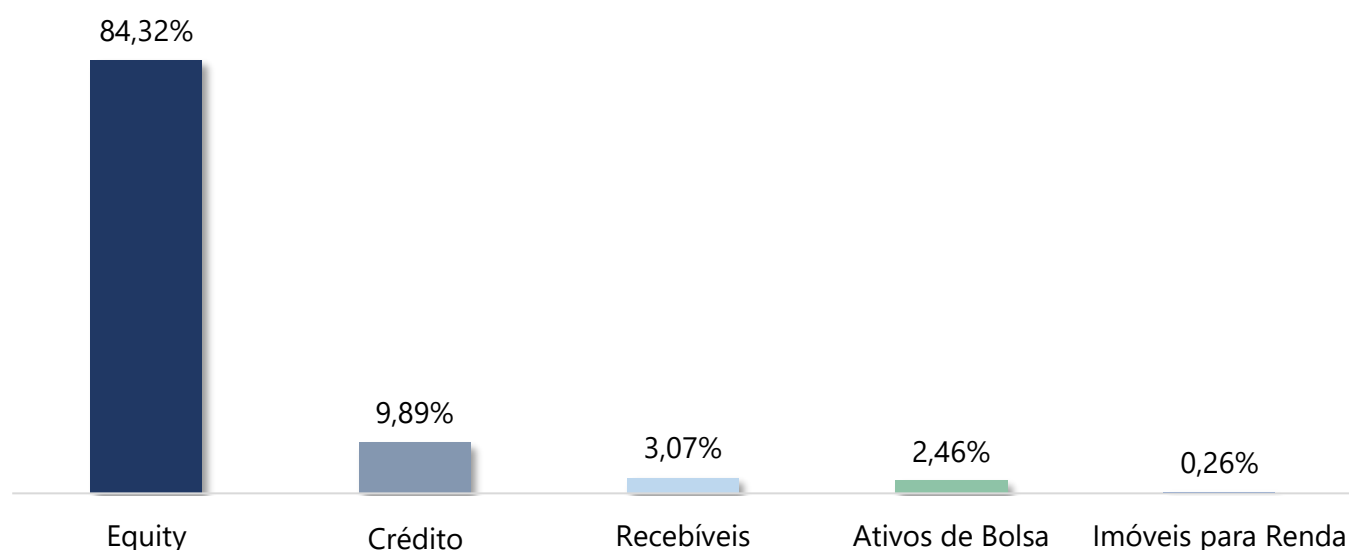
A Gestora encerra mais um ano com a confiança de que seus esforços propiciaram as melhores oportunidades de crescimento para o Fundo, mas mantém a consciência de que ainda há muitas oportunidades a serem exploradas. Agradecemos a confiança dos nossos cotistas e reafirmamos o compromisso com a atuação em vista à maximização do retorno aos investidores.



## Tese do Fundo

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (TGAR11) é um fundo de desenvolvimento que tem como estratégia investir em ativos imobiliários em todo o país, com foco de atuação principalmente nas regiões banhadas pelo agronegócio. Um dos diferenciais do Fundo é a exposição a mais de uma classe de investimento, conforme gráfico abaixo:

### Classe de Ativos Investidos (% do PL em 12/22)

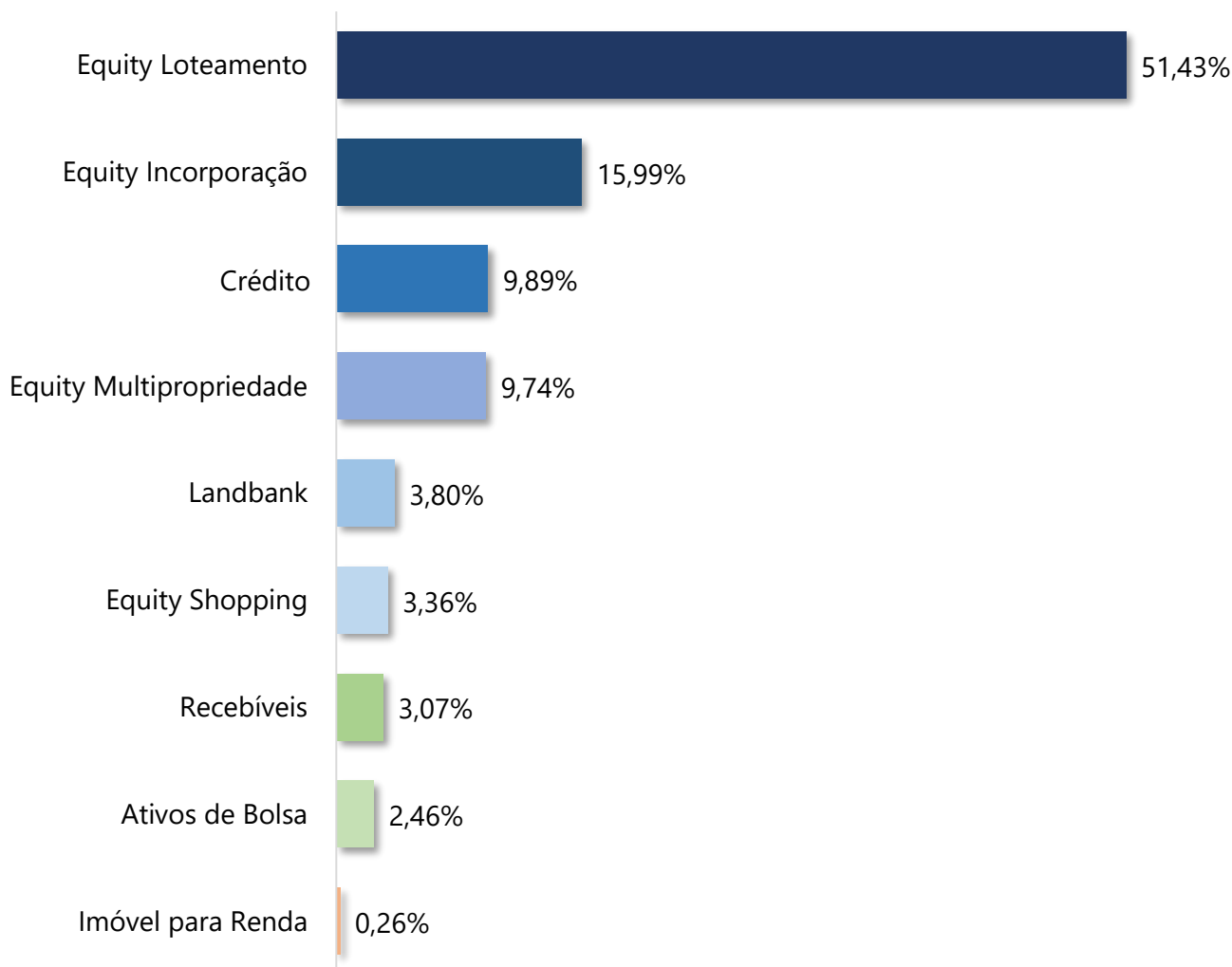


Atualmente o Fundo investe por meio das seguintes estruturas: (i) participação societária em empreendimentos imobiliários (*equity*); (ii) crédito, por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (iii) recebíveis (aquisição direta de lotes); (iv) ativos de bolsa, como ações de empresas de Real Estate e cotas de FIs; e (v) imóveis para renda.

Cada estrutura possui particularidades que devem ser consideradas para mensuração do risco e análise dos ativos. Neste relatório abordaremos cada uma dessas estruturas e como o portfólio do Fundo está exposto a elas.

Ainda sobre as diversas estruturas que compõem o Fundo, especificamente sobre o *equity*, há ainda uma subdivisão por tipologia de cada empreendimento. As subclasses, cujo peso na composição do Fundo podem ser vistas no gráfico abaixo, são: Equity Loteamento, Equity Incorporação, Equity Multipropriedade e Equity Shopping.

## Diversificação do Portfólio (% do PL em 12/22)



Conforme visto acima, a estratégia de *equity* loteamento segue como a classe de maior relevância na carteira do TGAR, sendo responsável por mais de 50% do PL do Fundo. Em segundo lugar, tem-se a estratégia de *equity* incorporação, classe que tem contribuído de forma expressiva para os resultados do Fundo, conforme abordado em nossos relatórios gerenciais ([clique aqui para acessar](#)).

Além da exposição por classe de ativos, vale enfatizar que o Fundo possui como estratégia o investimento em municípios expostos a sólidos ciclos de crescimento econômico ligados a movimentos de expansão e adensamento de regiões metropolitanas ou a fatores regionais específicos, sendo as duas principais regiões de investimento: (i) Cinturão da Soja (Goiás, Mato Grosso e Pará); e (ii) Matopiba (Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia), que juntos representam mais de 70% do Patrimônio Líquido alocado em *equity*.



## Resultados Consolidados Equity

\*Valores monetários em milhões.

	Loteamento	Cond. Fechado	Inc. Vertical	Multipropriedade	Shopping	Total
<b>Landbank - % do PL de equity</b>	<b>1,27%</b>	<b>0,50%</b>	<b>2,96%</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,07%</b>
Valor Patrimonial MEP <sup>1</sup> (R\$)	18,13	7,18	42,36	4,88	0,00	72,55
Quant. Empreendimentos	9	2	8	2	0	21
VGV Potencial Projetos (R\$)	289,75	280,38	749,63	900,08	n.a	2.219,84
VGV Potencial Projetos % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	250,57	78,51	469,54	858,34	n.a	1.656,96
<b>Lançados em Desenvolvimento (em obras) - % do PL de equity</b>	<b>29,67%</b>	<b>0,84%</b>	<b>10,79%</b>	<b>9,85%</b>	<b>0,00%</b>	<b>51,14%</b>
Valor Patrimonial MEP <sup>1</sup> (R\$)	424,54	11,95	154,43	140,90	0,00	731,81
Quant. Empreendimentos	17	4	24	3	0	48
Quant. Unidades Total	18.946	1.562	4.402	25.475	n.a	50.385
VGV Total Projetos (R\$)	1.260,37	570,52	1.829,17	982,71	n.a	4.642,76
VGV Total % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	988,67	219,00	1.106,43	843,52	n.a	3.157,62
VGV Vendido % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	553,71	50,01	515,93	279,57	n.a	1.399,22
Valor Presente Carteira Vendida a Receber % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	329,85	27,05	202,33	190,07	n.a	749,29
VGV Estoque % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	434,97	168,99	590,51	563,95	n.a	1.758,40
Obras Total (R\$)	247,17	210,52	1.051,89	195,26	0,00	1.704,84
Obras Remanescentes (R\$)	112,80	167,77	806,42	130,34	0,00	1.217,34
Obras Remanescentes (R\$) %TGAR <sup>2</sup>	96,76	67,09	465,84	113,71	0,00	743,40
<b>Lançados Entregues (obras concluídas) - % do PL de equity</b>	<b>18,38%</b>	<b>12,86%</b>	<b>7,45%</b>	<b>1,26%</b>	<b>3,84%</b>	<b>43,79%</b>
Valor Patrimonial MEP <sup>1</sup> (R\$)	262,94	183,98	106,60	18,09	54,91	626,52
Quant. Empreendimentos	43	33	6	1	1	84
Quant. Unidades Total	27.450	15.564	207	7.590	n.a	50.811
VGV Total Projetos (R\$)	1.878,29	2.629,90	724,65	496,62	n.a	5.729,46
VGV Total % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	820,98	548,18	432,65	74,49	n.a	1.876,31
VGV Vendido % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	680,74	407,70	396,17	64,95	n.a	1.549,56
Valor Presente Carteira Vendida a Receber % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	201,10	71,24	20,82	40,25	n.a	333,41
VGV Estoque % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	140,24	140,48	36,49	9,54	n.a	326,75
<b>Valores Consolidados - % do PL de equity</b>	<b>49,31%</b>	<b>14,20%</b>	<b>21,20%</b>	<b>11,45%</b>	<b>3,84%</b>	<b>100%</b>
Valor Patrimonial MEP <sup>1</sup> (R\$)	705,60	203,11	303,39	163,86	54,91	1.430,88
Quant. Empreendimentos	69	39	38	6	1	153
Quant. Unidades Total	46.396	17.126	4.609	33.065	n.a	101.196
VGV Total/Potencial Projetos	3.428,41	3.480,80	3.303,45	2.379,41	n.a	12.592,07
VGV Total % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	2.060,23	845,68	2.008,63	1.776,35	n.a	6.690,89
VGV Vendido % TGAR <sup>2</sup> Total (R\$)	1.234,45	457,71	912,09	344,52	n.a	2.948,78
VGV Estoque % TGAR <sup>2</sup> Total (R\$)	825,78	387,97	1.096,53	1.431,83	n.a	3.742,11
Valor Presente Carteira Vendida a receber % TGAR <sup>2</sup> (R\$)	530,95	98,29	223,15	230,32	n.a	1.082,70

<sup>1</sup>Precificação do ativo no Fundo pelo Método de Equivalência Patrimonial (MEP).<sup>2</sup>Valores referentes somente à participação do Fundo.

Valores de VGV, Valor Presente Carteira, Obras e Valor Patrimonial MEP em milhões de reais.





É perceptível a predominância da estratégia de *equity* dentre as diversas investidas pelo TGAR11, em especial a participação dos loteamentos abertos, *core* de atuação do Fundo. No consolidado de todas as tipologias, o VGV total de projetos é de, aproximadamente, R\$ 12,59 bilhões, sendo a participação do Fundo equivalente a R\$ 6,69 bilhões. Desse volume, R\$ 3,74 bilhões estão em estoque (lançados e a lançar) e R\$ 2,95 bilhões já foram comercializados. Em relação as unidades vendidas, o valor da carteira remanescente trazida a valor presente (VP) pela mesma taxa dos contratos, resultam no montante total a receber de R\$ 1,08 bilhão.



## Lançamentos

No 4T22 foi realizado o lançamento de dois loteamentos e duas incorporações verticais. Somados, os empreendimentos possuem 1.106 unidades, o que representa um VGV de R\$ 257 milhões (R\$ 200 milhões considerando o %TGAR).

Abaixo segue um detalhamento dos empreendimentos lançados:

### Novos Ativos Lançados no Período

#### Gallery Residence



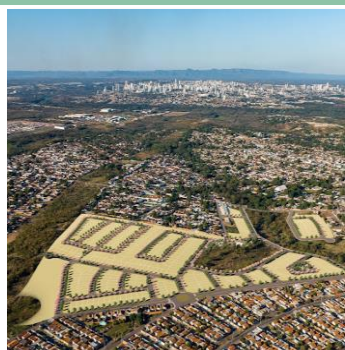
O empreendimento fica localizado em Goiânia (GO) e teve seu lançamento realizado no mês de outubro/22. A incorporação é composta por 128 unidades, com área privativa de 9.706 m<sup>2</sup>, totalizando um VGV de R\$ 64 milhões. Ao fim do 4T22 o empreendimento estava com 53% das unidades comercializadas.

#### Aura\*



O empreendimento fica localizado em Chapecó (SC) e teve seu lançamento realizado no mês de dezembro/22. A incorporação é composta por 132 unidades, com área privativa de 13.970 m<sup>2</sup>, com VGV estimado de R\$ 103 milhões. Ao fim do 4T22 o empreendimento estava com 4% das unidades comercializadas.

#### Quinta da Boa Vista



Loteamento residencial localizado em Pelotas (RS). O empreendimento é composto por 343 lotes, com VGV de R\$ 35 milhões. Ao final do 4T22 o empreendimento estava com 9% das unidades vendidas.

\*No relatório gerencial o empreendimento estava apresentado como Novittá.

### Villa Aurora



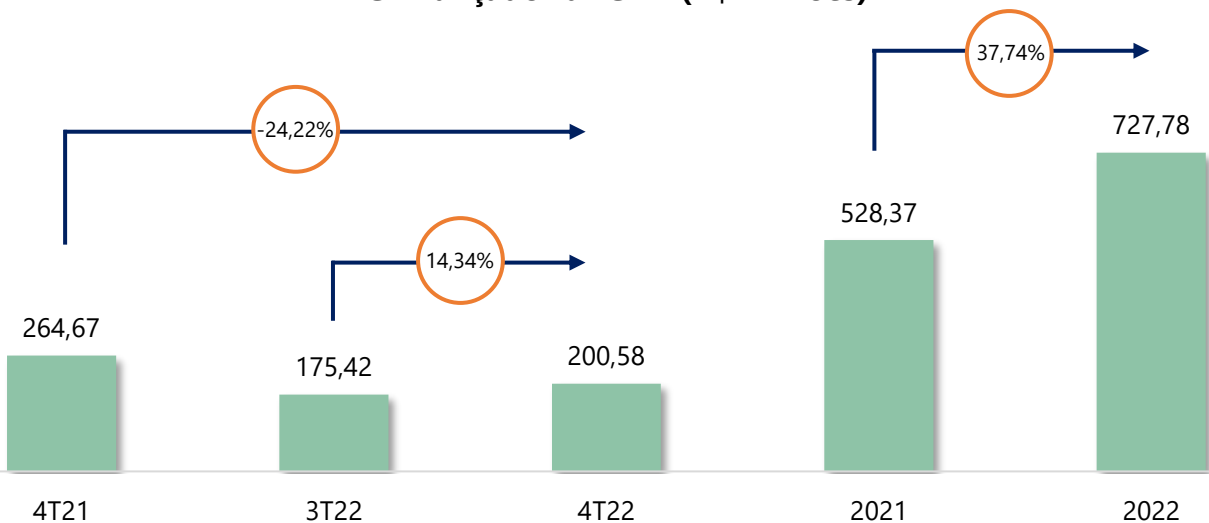
Loteamento residencial localizado em Várzea Grande (MT). O ativo é composto por 503 unidades com VGV de R\$ 55 milhões. No encerramento do 4T22 o empreendimento estava com 39% das unidades vendidas.

Os empreendimentos investidos pelo TG Ativo Real registraram um VGV lançado de R\$ 257 milhões no 4T22, uma queda de 24,26% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Ponderando-se o VGV lançado acima indicado pela participação do Fundo em cada ativo, foi apurada redução de 24,22% na comparação com o período homólogo. Em relação ao 3T22 a variação foi positiva de 14,34%.

No consolidado do ano, o Fundo lançou R\$ 1,14 bilhão (R\$ 727,78 milhões no % TGAR), representando um aumento de 37,74% em comparação com o volume lançado em 2021.

**VGV Lançado % TGAR (R\$ milhões)**





Abaixo segue tabela consolidada com apresentação dos lançamentos por classe de ativos:

\*Valores monetários em milhões.

	Período	Qtde. de Lanç.	VGW Total (R\$)	VGW % TGAR (R\$) <sup>1</sup>	Preço médio do m <sup>2</sup> (R\$)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Qtde. Unidades
Loteamento Aberto	4T22	2	89,35	88,95	444,32	201.089	846
	3T22	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	4T21	5	177,26	102,02	416,62	425.468	1.390
	2022	4	112,57	108,35	403,55	278.945	1.176
	4T22 X 3T22	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	4T22 X 4T21	-60,00%	-49,60%	-12,81%	-4,55%	-52,74%	-39,14%
Condomínio Fechado	4T22	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	3T22	1	108,05	54,02	640,45	168.708	435
	4T21	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	2022	1	108,05	54,02	640,45	168.708	435
	4T22 X 3T22	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	4T22 X 4T21	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Incorporação Vertical	4T22	2	167,80	111,62	7.090,19	23.667	260
	3T22	2	201,04	121,40	5.789,73	34.724	454
	4T21	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	2022	13	921,70	565,40	4.772,41	193.132	2.456
	4T22 X 3T22	0%	-16,53%	-8,05%	22,46%	-31,84%	-42,73%
	4T22 X 4T21	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Multipropriedade	4T22	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	3T22	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	4T21	1	162,25	162,25	18.291,30	8.892	4.992
	2022	0	0,00	0,00	0,00	0	0
	4T22 X 3T22	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	4T22 X 4T21	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	4T22	4	257,15	200,58	n.a.	227.272	1.106
	3T22	3	309,09	175,42	n.a.	203.432	889
	4T21	6	339,51	264,67	n.a.	434.360	6.382
	2022	18	1.142,32	727,78	n.a.	643.299	4.067
	4T22 X 3T22	33,33%	-16,80%	14,34%	n.a.	11,72%	24,41%
	4T22 X 4T21	-33,33%	-24,26%	-24,22%	n.a.	-47,68%	-82,67%

<sup>1</sup>Valores referentes somente a participação do Fundo.



## Vendas

Analisando de modo geral, o fluxo de comercialização de unidades do 4T22 manteve-se em linha com o trimestre anterior. No entanto, eventos sazonais, conforme abaixo explanados, ocasionaram queda de 22,88% no VGV vendido em relação ao terceiro trimestre (R\$ 343,31 milhões *versus* R\$ 445,15 milhões). Ao considerar somente a participação do TG Ativo Real, houve uma redução de 18,82% (R\$ 196,72 milhões *versus* R\$ 242,33 milhões).

Conforme explanado, a queda é decorrente de eventos atípicos, com destaque para dois em específico que ocorreram nas classes de Condomínio Fechado e Incorporação Vertical. A primeira classe aferiu um VGV vendido de R\$ 80,86 milhões no 3T22, impactado, principalmente, pelo fluxo de vendas do empreendimento Flow City, condomínio de alto padrão localizado em Cruz (CE). Como o empreendimento havia acabado de ser lançado, tendo uma alta demanda por unidades, cerca de 30% dos lotes foram comercializados no terceiro trimestre do ano de 2022, o que resultou em um VGV vendido total de, aproximadamente, R\$ 57 milhões, impactando de forma expressiva os resultados do período. Já a classe de Incorporação Vertical, teve uma elevação considerável nos dois últimos trimestres (2T22 e 3T22), por conta do lançamento de empreendimentos de alto padrão que tiveram resultados expressivos durante esses eventos, o que contribuiu para a elevação do VGV vendido nesses períodos. Ou seja, devido à força dos números do 3T22, o efeito de base estatística é negativo para os dados do 4T22 em uma comparação direta.

Vale reforçar que o resultado obtido no 4T22 foi bastante positivo para a Gestão. Analisando o resultado com o mesmo período do ano anterior, o que permite a exclusão de efeitos de sazonalidade, o Fundo obteve um crescimento de 191,56% em termos de VGV vendido total (R\$ 343,31 milhões no 4T22 *versus* R\$ 117,75 milhões no 4T21). Considerando apenas a participação do TG Ativo Real, o crescimento entre períodos foi de 137,10% (R\$ 196,72 milhões *versus* R\$ 82,97 milhões).

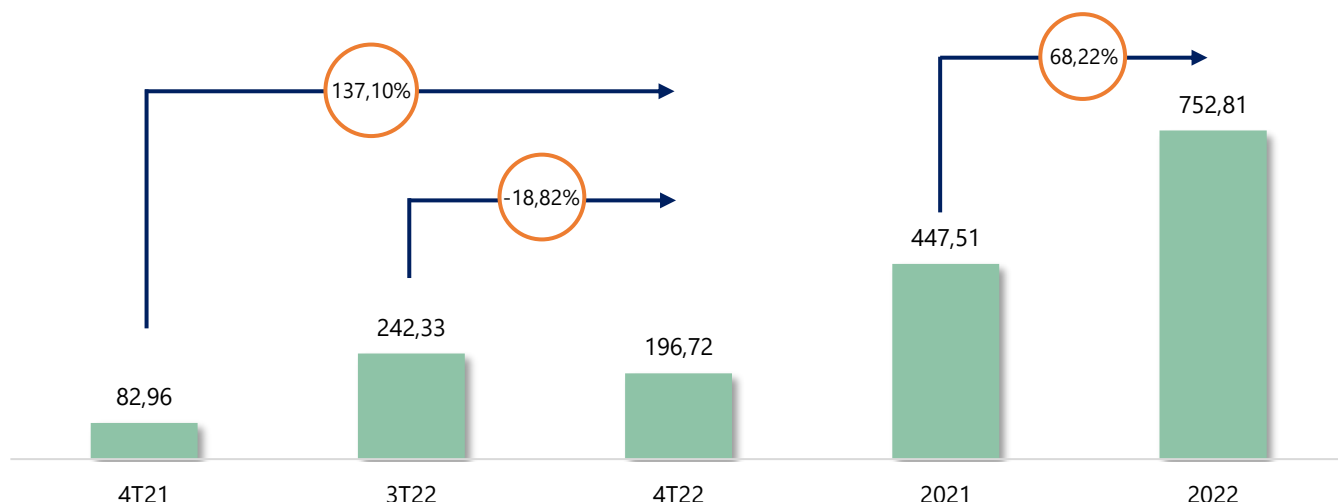
O resultado apurado vai na contramão dos resultados apresentados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), que em seu último relatório trimestral divulgado ([clique aqui para acessar](#)), apontou uma queda de 5,9% no VGV vendido entre o 4T22 e 4T21, o que demonstra que as estratégias de comercialização adotadas pelo Fundo têm sido resilientes frente ao mercado.

Em relação ao consolidado do ano, considerando apenas o % do TG Ativo Real, o VGV vendido foi de R\$ 752,81 milhões, um crescimento de 68,22% em relação ao ano de 2021.

Na próxima página são apresentados os dados consolidados e separados por classe de ativos:



## VGV Vendido % TGAR (R\$ milhões)

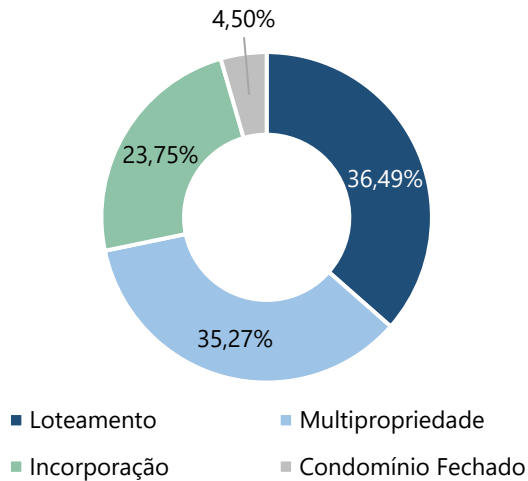


\*Valores monetários em milhões.

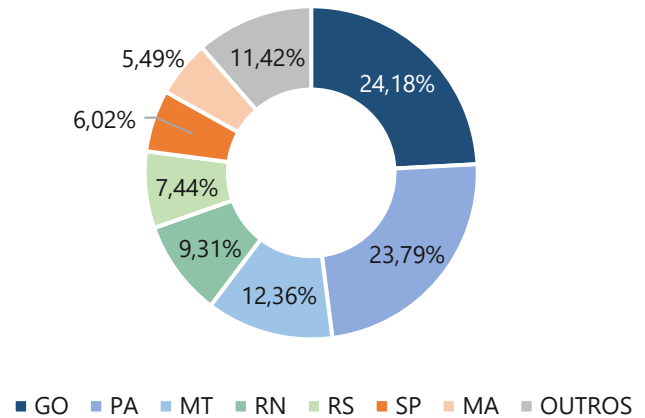
	Vendas	VGV Vendido Total (R\$)	VGV Vendido % TGAR <sup>1</sup> (R\$)	Preço médio do m <sup>2</sup> vendido (R\$)	Quant. Unidades Vendidas
Loteamento aberto	4T22	97,12	71,78	258,50	1.289
	3T22	74,44	52,33	267,41	985
	4T21	51,94	42,31	554,21	521
	2022	280,62	197,72	n.a.	3.553
	4T22 X 3T22	30,47%	37,16%	-3,33%	30,86%
	4T22 X 4T21	86,99%	69,64%	-53,36%	147,41%
Condomínio Fechado	4T22	22,99	8,84	401,76	90
	3T22	80,86	27,06	525,26	163
	4T21	5,46	2,01	995,32	11
	2022	159,89	59,15	n.a.	489
	4T22 X 3T22	-71,56%	-67,32%	-23,51%	-44,79%
	4T22 X 4T21	321,13%	339,96%	-59,63%	718,18%
Incorporação Vertical	4T22	79,93	46,72	6.819,09	192
	3T22	118,19	69,37	5.078,74	290
	4T21	37,34	19,67	6.751,44	81
	2022	457,84	258,64	n.a.	1.282
	4T22 X 3T22	-32,37%	-32,66%	-14,48%	-33,79%
	4T22 X 4T21	114,07%	137,50%	-35,66%	137,04%
Multipropriedade	4T22	143,26	69,39	25.868,42	2.604
	3T22	171,66	93,57	28.532,81	2.623
	4T21	23,01	18,98	23.690,08	604
	2022	448,04	237,31	n.a.	7.390
	4T22 X 3T22	-16,54%	-25,85%	-9,34%	-0,72%
	4T22 X 4T21	522,59%	265,58%	9,20%	331,13%
Total	4T22	343,31	196,72	n.a.	4.175
	3T22	445,15	242,33	n.a.	4.061
	4T21	117,75	82,96	n.a.	1.217
	2022	1.346,40	752,81	n.a.	12.714
	4T22 X 3T22	-22,88%	-18,82%	n.a.	2,81%
	4T22 X 4T21	191,56%	137,10%	n.a.	243,06%

<sup>1</sup>Valores referentes somente a participação do Fundo.

### VGW vendido por tipologia (% TGAR11)



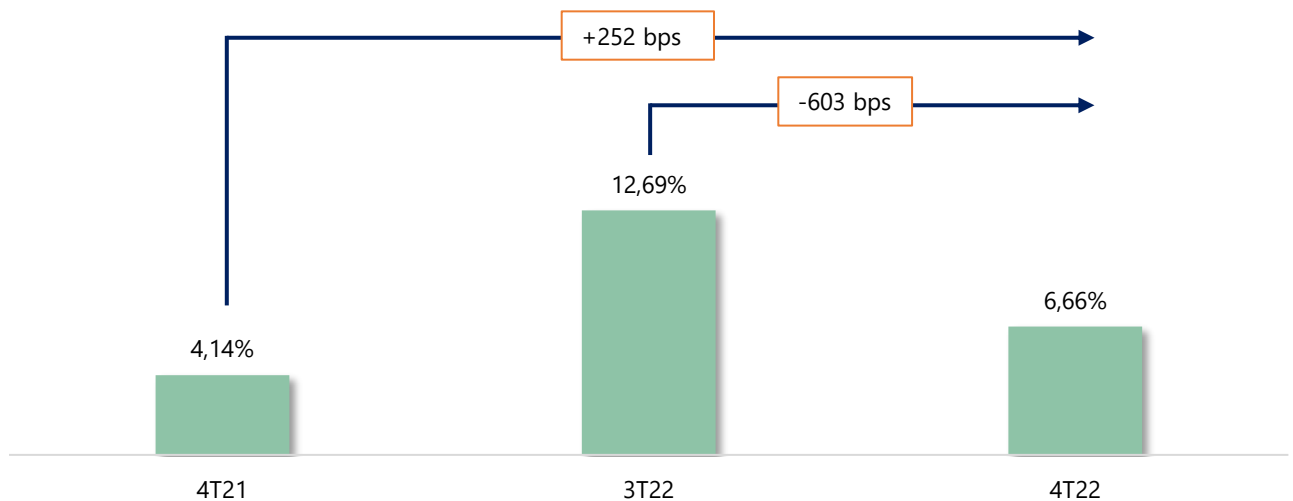
### VGW vendido por estado (% TGAR11)



A classe de Loteamentos foi a tipologia com o melhor fluxo de vendas, sendo responsável por 36,49% do VGV vendido no período. No decorrer do quarto trimestre houve o lançamento de dois novos loteamentos, o que contribuiu para a elevação do volume de vendas. Além disso, essa classe de ativos, em média, possui um baixo *ticket* médio, o que facilita a comercialização nas regiões alvo do TG Ativo Real.

Por fim, em relação ao desempenho de vendas por região, Goiás é o estado mais representativo, sendo responsável por 24,18% do VGV vendido no período.

### VSO



O VSO do período apresentou uma queda de 603bps frente ao 3T22, tendo como principal motivo o movimento de limpeza de carteira (distrato de contratos com mais de 6 parcelas em atraso) que aconteceu, principalmente, na carteira de *equity* loteamento. Essa estratégia é benéfica para o Fundo, pois além de diminuir o



percentual de inadimplência da carteira, disponibiliza novamente o lote para a venda, com preço ajustado na maioria dos casos.

Outro ponto importante é em relação ao VSO do 3T22, que teve uma elevação expressiva, foi o sucesso de lançamentos que aconteceu no período e pelo baixo índice de distratos e movimentos de limpeza de carteira, o que propiciou que o índice estivesse acima dos dois dígitos.

Em relação ao período homólogo, o VSO teve uma elevação de 252bps, o que demonstra que apesar do fluxo de distratos do período em análise, o resultado apresentado foi positivo.

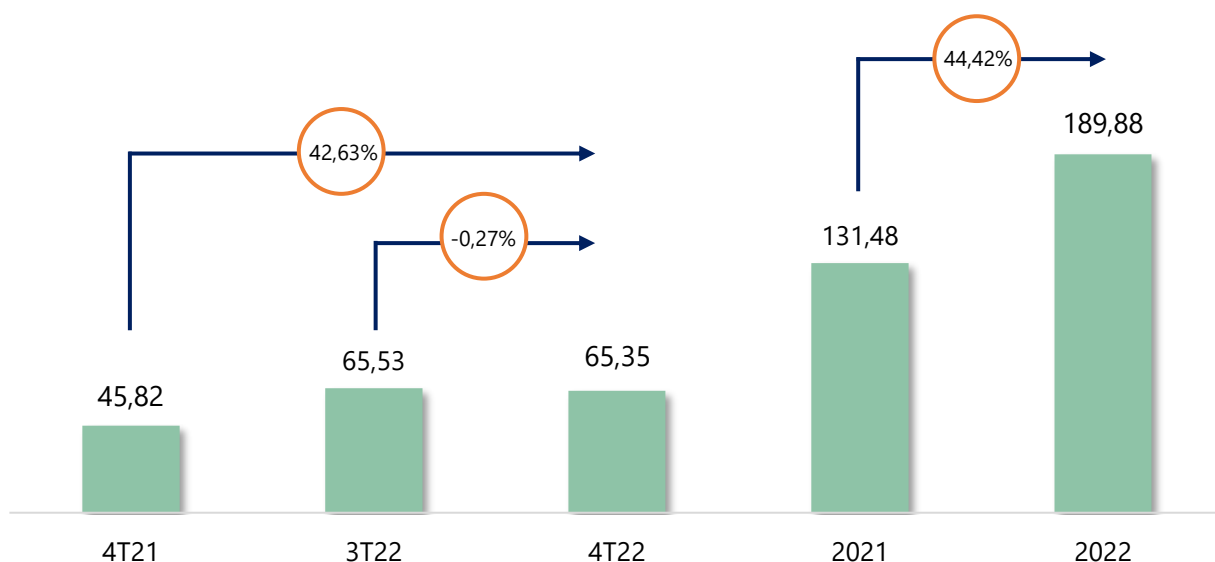




## Obras

O valor aportado em obras pelo Fundo, no 4T22, foi de R\$ 65,35 milhões, valor 0,27% inferior ao montante aportado no 3T22 (R\$ 65,35 milhões *versus* R\$ 65,53 milhões), e 42,63% maior que o valor aportado no mesmo período do ano anterior (R\$ 64,15 milhões *versus* 45,82 milhões). Vale lembrar que a diferença entre aportes no ano de 2022 e 2021 foi ocasionada pelo crescimento do Fundo no período. Como o TG Ativo Real tinha compromisso com aportes em obras, e possuía uma maior gama de ativos em estágio de desenvolvimento, parte do recurso captado no ano foi destinado para esse fim, fator comum em fundos de desenvolvimento. Crucial destacar que o aporte em obras consequentemente eleva o percentual de PoC, o que, conforme a seção "Apêndice Metodológico - Precificação de ativos", possibilita o reconhecimento da receita proveniente da venda de unidades imobiliárias.

**Obras executadas %TGAR (R\$ milhões)**



No gráfico acima fica claro o dispêndio de capital em diferentes períodos. Analisando o aporte anual, o que permite uma visão macro, o crescimento do volume foi de 44,42%, impulsionado, principalmente, pelos empreendimentos que saíram da fase de *landbank* e entraram para a fase de desenvolvimento. Só no ano de 2022, foram lançados 18 empreendimentos, sendo 13 destes apenas da classe de incorporação, ativos que necessitam de maior fluxo de recursos no curto e médio prazo.

Na página seguinte, segue a tabela consolidada do fluxo de aportes em obras dividido por tipologia:



*Valores monetários em milhões.	Período	Obras executadas total (R\$)	Obras a serem executadas (R\$)	Obras executadas %TGAR (R\$) <sup>1</sup>	Obras a serem executadas %TGAR (R\$) <sup>1</sup>
Loteamento aberto	<b>4T22</b>	13,23	112,80	10,16	96,76
	<b>3T22</b>	12,77	99,33	10,83	81,38
	<b>4T21</b>	26,57	92,07	26,42	80,01
	<b>2022</b>	40,10	-	31,28	-
	<b>4T22 X 3T22</b>	3,56%	13,56%	-6,21%	18,89%
	<b>4T22 X 4T21</b>	-50,23%	22,51%	-61,55%	20,93%
Condomínio Fechado	<b>4T22</b>	21,90	167,77	8,27	67,09
	<b>3T22</b>	10,57	61,45	3,36	34,98
	<b>4T21</b>	0,00	7,19	0,00	6,44
	<b>2022</b>	44,74	-	18,42	-
	<b>4T22 X 3T22</b>	107,14%	173,03%	146,07%	91,81%
	<b>4T22 X 4T21</b>	n.a.	2233,45%	n.a.	941,85%
Incorporação Vertical	<b>4T22</b>	70,02	806,42	39,12	465,84
	<b>3T22</b>	71,73	801,34	44,49	432,50
	<b>4T21</b>	14,55	411,54	10,62	213,94
	<b>2022</b>	207,76	-	117,34	-
	<b>4T22 X 3T22</b>	-2,38%	0,63%	-12,07%	7,71%
	<b>4T22 X 4T21</b>	381,27%	95,95%	268,36%	117,74%
Multipropriedade	<b>4T22</b>	9,68	130,34	7,81	113,71
	<b>3T22</b>	8,66	252,54	6,85	252,54
	<b>4T21</b>	8,78	276,04	8,78	269,22
	<b>2022</b>	29,16	-	21,64	-
	<b>4T22 X 3T22</b>	12,26%	-48,39%	13,98%	-54,97%
	<b>4T22 X 4T21</b>	10,73%	-52,78%	-11,07%	-57,76%
Total	<b>4T22</b>	114,83	1.217,34	65,35	743,40
	<b>3T22</b>	103,73	1.214,66	65,53	801,40
	<b>4T21</b>	49,90	786,84	45,82	569,61
	<b>2022</b>	321,76	-	189,88	-
	<b>4T22 X 3T22</b>	10,70%	0,22%	-0,27%	-7,24%
	<b>4T22 X 4T21</b>	130,12%	54,71%	42,63%	30,51%

<sup>1</sup>Valores referentes somente a participação do Fundo.

Conforme mencionado na página anterior, a maior parte dos aportes em obras no 4T22 foram realizados na classe de Incorporação Vertical, representando, 56,29% da totalidade do recurso aplicado pelo TG Ativo Real. Importante ressaltar que esses aportes são necessários para evoluir o percentual de obras e, conseqüentemente, possibilitar o reconhecimento de resultado contábil dos empreendimentos. Conforme explanado em nossos relatórios gerenciais, apesar de possuir uma maior exposição de capital, essa tipologia possui um fluxo de recebimento temporal inferior aos loteamentos, impulsionado, principalmente, pela fase de desligamento bancário (etapa em que o comprador final encerra suas obrigações 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).

Por fim, vale esclarecer dois pontos em relação a grandes distorções de fluxo de obras a executar de duas classes: (i) Condomínio Fechado, teve uma elevação de 173% nos custos totais de obra a serem executados em relação ao 3T22, tendo em vista, o lançamento comercial do Condomínio Fechado Flow City, com orçamento de R\$ 146 milhões, sendo R\$ 27,6 milhões já executados, o empreendimento é um condomínio fechado de alto padrão, localizado em uma região paradisíaca em Jericoacoara-CE; e (ii) a redução de 48% no fluxo de obras da classe de Multipropriedade, frente ao trimestre anterior, é decorrente da alteração do projeto do empreendimento Reserva Pirenópolis. O ativo passou por uma remodelagem de produto, com conceito mais aderente às características regionais, número reduzido de unidades, ocasionando uma redução no custo de obras do empreendimento.



## Portfólio - Crédito

Essa estratégia consiste na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro tenham carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, reduzindo a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito na carteira do Fundo. Da mesma forma que os ativos de *equity*, o TGAR11 também possui em sua carteira operações de crédito lastreadas em empreendimentos imobiliários de diversas tipologias, como loteamentos, incorporações residenciais, multipropriedade e logístico. No que tange às fases do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas. A média de evolução de obras, ponderada pelo volume das operações da carteira de crédito do Fundo, situou-se em 92,41% ao final do terceiro trimestre. Em relação às vendas, a média ponderada aferida foi de 90,17%.

No fechamento do 4T22, a posição do Fundo estava distribuída conforme apresentado a seguir:

	Loteamento	Incorporação	Multipropriedade	Outros	TOTAL
Valor de mercado (R\$)	32.280.966,08	19.867.624,00	45.766.408,98	63.527.790,45	161.442.789,51
% do PL de Crédito	20,00%	12,31%	28,35%	39,35%	100%
% do PL do Fundo	1,76%	1,08%	2,49%	3,46%	8,80%
Ativos adquiridos no 4T22	4	3	1	3	11
Valor alocado no 4T22 (R\$)	21.096.926,54	14.287.640,31	30.813.929,93	67.214.508,45	133.413.005,23
% do PL alocado por classe					
Sênior	6,01%	3,15%	23,72%	8,17%	41,05%
Mezanino	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Única	12,21%	9,16%	0,00%	31,18%	52,55%
Subordinada	1,78%	0,00%	4,63%	0,00%	6,40%
% do PL por indexador					
IPCA	20,00%	6,74%	28,35%	10,48%	65,56%
IGP-M	0,00%	0,59%	0,00%	28,87%	29,46%
CDI	0,00%	4,97%	0,00%	0,00%	4,97%
Indicadores operacionais*					
Duration	3,65	3,04	2,05	5,83	3,98
RFM	172,56%	214,26%	122,43%	99,05%	133,01%
RSD	250,57%	223,34%	195,87%	0,00%	219,11%
LTV	43,22%	57,97%	43,15%	66,58%	54,21%
% de vendas	93,37%	77,28%	89,34%	0,00%	89,20%
% de obras	85,29%	68,87%	99,13%	0,00%	88,47%



## Resultados Financeiros

Financeiro	Outubro	Novembro	Dezembro	4T22
Fluxo de caixa (R\$)	12.603.389	2.663.969	9.952.662	25.220.021
Distribuído (R\$)	1.039.515	1.623.471	1.106.592	3.769.579
Juros (R\$)	763.002	758.974	1.119.174	2.641.150
Correção monetária (R\$)	276.514	864.497	-12.582	1.128.429

Conforme apresentado na tabela da página anterior, em relação à segurança das operações, mais da metade da carteira é composta por séries seniores, classe que conta com o maior nível de proteção. Concomitantemente a essa proteção por senioridade, a carteira apresenta indicadores de *over collateral* em níveis confortáveis, com Razão de Fluxo Mensal acima de 130% e Razão de Saldo Devedor acima de 219%. Além dos indicadores saudáveis, os ativos lastro das operações são, em sua maioria, empreendimentos com estágio avançado de obras e carteiras de recebíveis robustas.

## Portfólio - Recebíveis

Essa estratégia consiste na aquisição direta de imóveis por preços abaixo do mercado, os quais somente são viabilizados devido ao pagamento à vista e pelo grande volume adquirido. Posteriormente, o Fundo revende os imóveis com valores maiores que os de aquisição, porém com formas de pagamento facilitadas e com parcelas em linha ao perfil dos consumidores. Dessa forma, o Fundo consegue rentabilizar sua carteira de duas maneiras: (i) arbitragem entre os valores de compra à vista e venda a prazo; e (ii) através da cobrança de juros dos clientes no parcelamento do lote.

Atualmente o TG Ativo Real possui 2.092 lotes distribuídos em 5 empreendimentos com VGV total de R\$ 210 milhões.

Empreendimentos	Cidade	UF	Indexador	VGV Total (R\$ milhões)	Total de Unidades	Vendas Firmes	Disponível para venda	Fora de venda
Residencial Maria Madalena	Turvânia	GO	IPCA	8,11	150	150	0	0
Residencial Nova Canaã	Trindade	GO	IPCA	3,03	44	23	21	0
Residencial Portal do Lago I e II	Catalão	GO	IPCA	2,25	30	25	5	0
Residencial Setor Solange	Trindade	GO	IPCA	152,17	1.698	669	95	934
Lotes Alphaville	Pulverizado	-	IPCA	38,29	206	101	105	0



## Relatório de Riscos

Foi decidido pela segmentação do relatório de riscos em duas partes: (i) a primeira, que segue abaixo, onde serão apresentadas as operações que, do ponto de vista da Gestão, têm algo que suscite maior atenção; (ii) e a parte conceitual detalhando a estrutura de governança e controle da TG Core Asset, assim como uma explicação dos riscos inerentes ao desenvolvimento imobiliário e suas diversas tipologias que, por não serem de atualização constante, foi migrado para o apêndice metodológico no final desse relatório.

### Setor Imobiliário

O setor imobiliário expõe-se a uma gama de riscos sistêmicos e não mitigáveis ligados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais, globalização, surtos, epidemias, pandemias e endemias de doenças, de contingências ambientais, entre outros. Qualquer tipo de investimento está sujeito aos riscos sistêmicos comentados acima. Para o TGAR11, a TG Core entende que a própria tese do Fundo possui fatores que podem contribuir para a redução dos impactos desses eventos, como: (i) atuação preponderante em produtos habitacionais voltados à primeira moradia; (ii) presença em regiões fora dos grandes centros populacionais, fomentadas, principalmente, pelo agronegócio, setor que historicamente se demonstra mais resiliente a crises; e (iii) diversificação do portfólio.

### Portfólio - FII TG Ativo Real

Em relação aos riscos do Portfólio do Fundo, uma das formas de expor-se ao setor é via desenvolvimento imobiliário, classe à qual o mercado atribui um prêmio de risco devido a fatores intrínsecos deste tipo de ativo, principalmente: (i) risco de execução de obras; (ii) risco de comercialização das unidades imobiliárias; e (iii) risco de inadimplência. Em relação ao TGAR11, o Fundo é classificado como desenvolvimento e atua de duas principais formas: (i) tornando-se sócio de projetos imobiliários, operações estas denominadas como "*equity*"; e (ii) através de operações estruturadas de crédito, denominadas "Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)".

Conforme falado, nas operações de *equity* o Fundo torna-se sócio do empreendedor no projeto e deve aportar o capital necessário, conforme sua participação, para cobrir a necessidade de caixa para o desenvolvimento dos empreendimentos. Nessa modalidade de investimento, o Fundo participa de todos os riscos inerentes ao desenvolvimento imobiliário junto com o empreendedor.



## Relatório de Riscos - Ativos

## Brasil Center Shopping



## Dados do Empreendimento

Classificação: Shopping

Localização: Valparaíso (GO)

% do PL: 2,99%

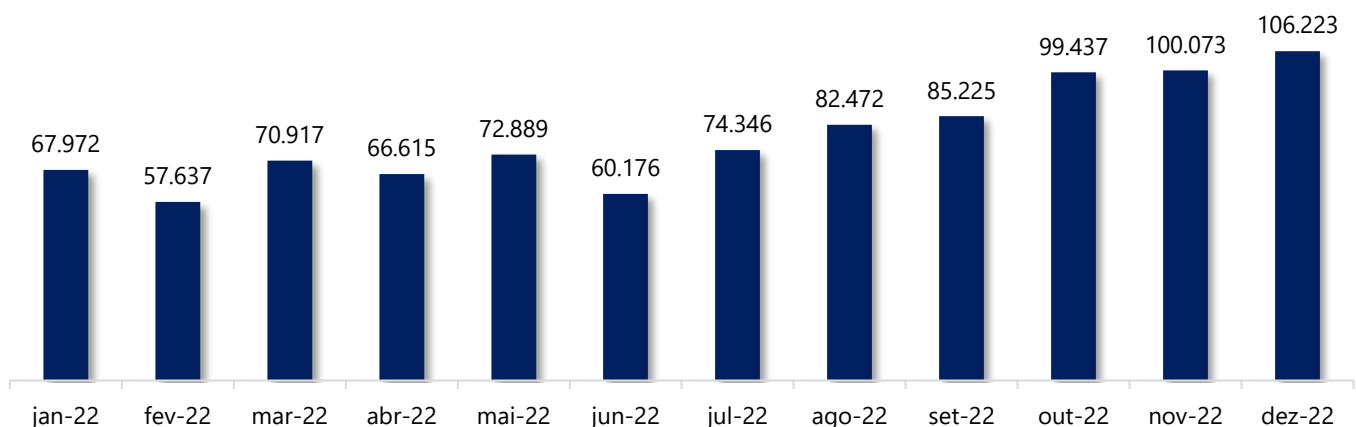
% de Obras: 100%

% Locado: 93%

Conforme divulgado nos relatórios mensais, o ativo ainda se encontra em fase de maturação, não gerando lucro operacional passível de distribuição e, desta forma, também não contribuindo para a apuração de taxa de performance.

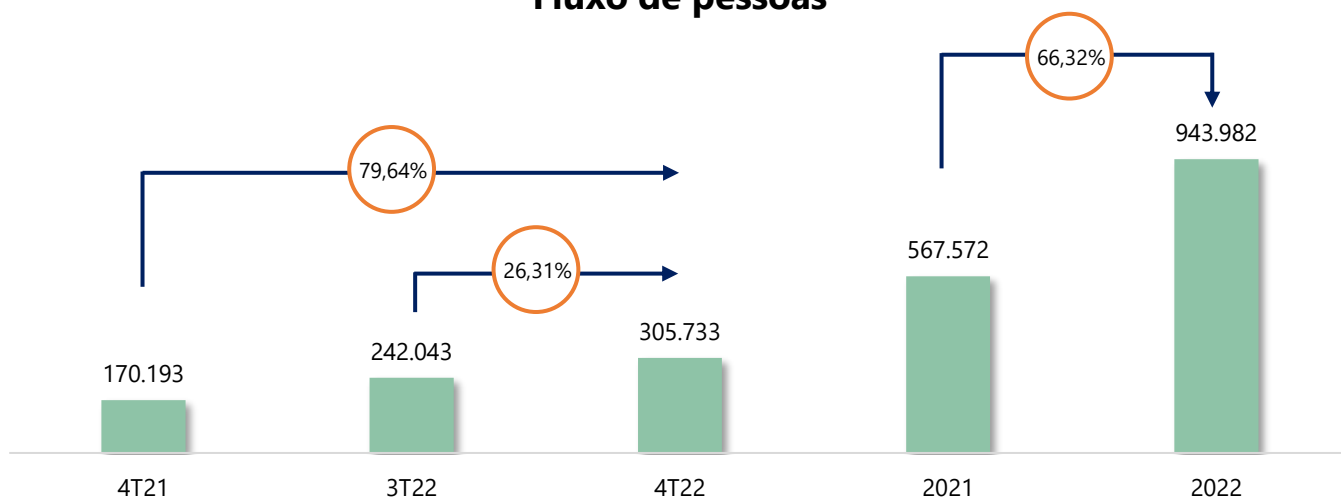
No quarto trimestre o empreendimento continuou apresentando uma melhora em relação ao fluxo de pessoas, impulsionada, principalmente, por estratégias de expansão da marca (marketing nas redes sociais, captação de lojas âncoras e divulgações em outdoors).

## Fluxo de pessoas





### Fluxo de pessoas



No consolidado do 4T22 foi registrado um fluxo de mais de 300 mil pessoas, o melhor resultado apurado desde o início do empreendimento. Em termos de análise entre trimestres, o empreendimento apresentou um resultado bastante positivo, com crescimento de 79,64% frente ao mesmo trimestre do ano anterior, conforme pode ser observado no gráfico acima.

Apesar da melhora notável em relação ao fluxo de pessoas ao longo do ano, esse ativo continuará nesta seção do relatório até que não se tenha mais necessidade de aportes para fazer jus às despesas operacionais.



## Solar da Águas – Série 339ª Sênior



### Dados da Operação

Classificação: CRI

Localização: Olímpia (SP)

% do PL: 0,43%

Securitizadora: Fortesec

Data de Vencimento: 20/11/2025

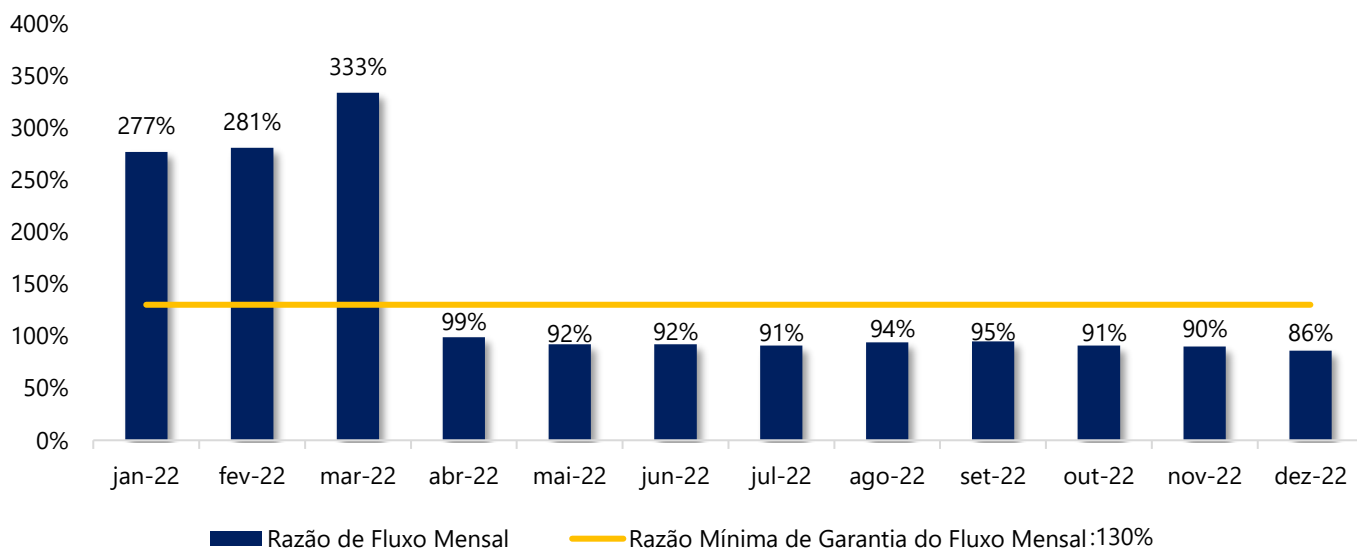
Tipologia: Multipropriedade

Taxa: 9,50%

Indexador: IPCA

Duration (anos): 1,35

### Evolução da Razão de Fluxo Mensal Sênior



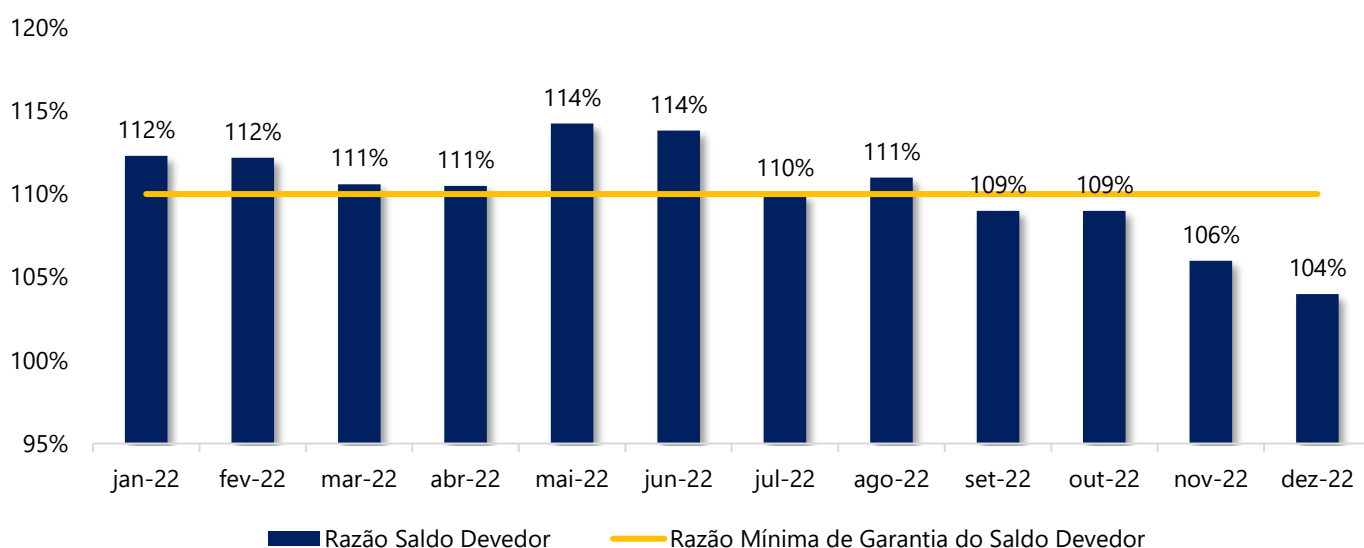
O Fundo possui R\$ 7,90 milhões alocados na operação, representando 0,43% do patrimônio líquido do Fundo. No encerramento do 4T22, o ativo contava com 100% das suas obras executadas e 87% das unidades comercializadas. Em relação aos indicadores de solvência, a operação entrou para o relatório de riscos pois apresentou uma deterioração do indicador de razão de fluxo mensal, que mensura o recebimento da operação, frente à parcela devida aos credores. O desenquadramento do indicador (mínimo de 130%), decorre do descasamento



entre o vencimento do CRI e o vencimento dos contratos de compra e venda do empreendimento lastro. O vencimento do CRI está próximo (nov-25) fazendo com que a maior parte do fluxo dos contratos, parcelados em aproximadamente 100 meses, fique fora do prazo do CRI. Além disso, o CRI possui um fundo de reserva de, aproximadamente, R\$ 2,53 milhões, e uma inadimplência acumulada de 1,78%, bem saudável para o segmento de multipropriedade.

Por fim, conforme pode ser observado no gráfico da página anterior, a operação teve a carência encerrada no mês de abril de 2022, o que impactou de forma expressiva o fluxo de pagamento da operação. Vale enfatizar que apesar da Razão de Fluxo Mensal estar abaixo do mínimo, o CRI segue pagando a PMT da classe sênior normalmente.

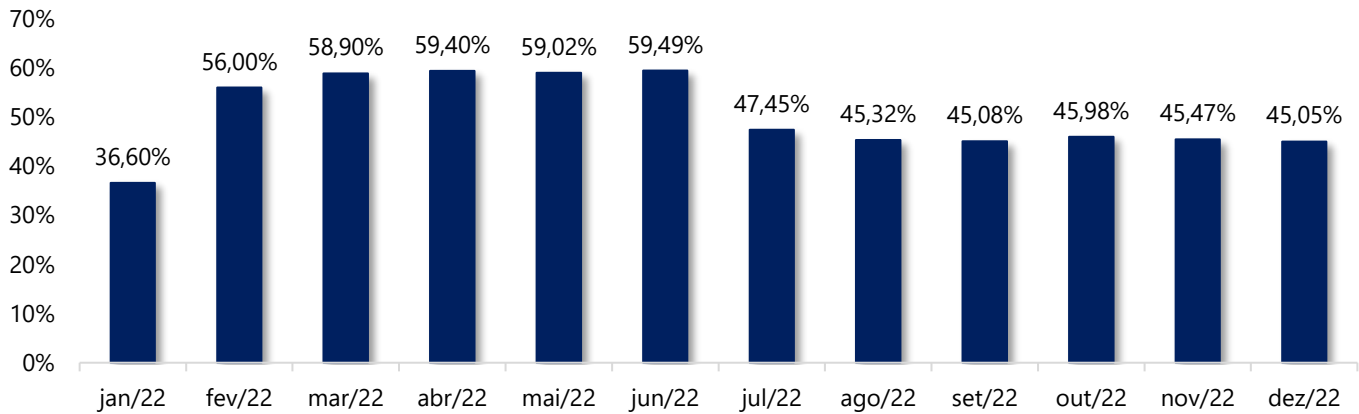
### Evolução da Razão de Saldo Devedor



Ao analisar a evolução do Saldo Devedor da operação, foi identificada uma pequena redução no último trimestre do ano. O saldo devedor médio do 4T22 correspondia a cerca de R\$ 104 milhões, sendo que mais de 70% desse valor está programado para ser recebido após o vencimento da operação, o que faz com que o indicador sofra essa variação para baixo, o mesmo caso da RFM.

Caso o cálculo do indicador estivesse considerando o VP elegível da cauda (valor presente da carteira elegível cujas parcelas tenham seu vencimento após o vencimento final do CRI), que encerrou o mês de dezembro em R\$ 79,96 milhões, o valor apurado em dezembro de 2022 seria de 178%.

## LTV



Por fim, o LTV da operação segue em nível saudável, encerrando o mês de dezembro de 2022 em 45,05%, isso devido ao elevado volume de estoque, que encerrou o 4T22 com um VGV de, aproximadamente, R\$ 191 milhões.

## Golden Laghetto – Série 639ª Subordinada



### Dados da Operação

Classificação: CRI

Localização: Gramado (RS)

% do PL: 1,52%

Securitizedora: Fortesec

Data de Vencimento: 20/01/2030

Tipologia: Multipropriedade

Taxa: 13,34%

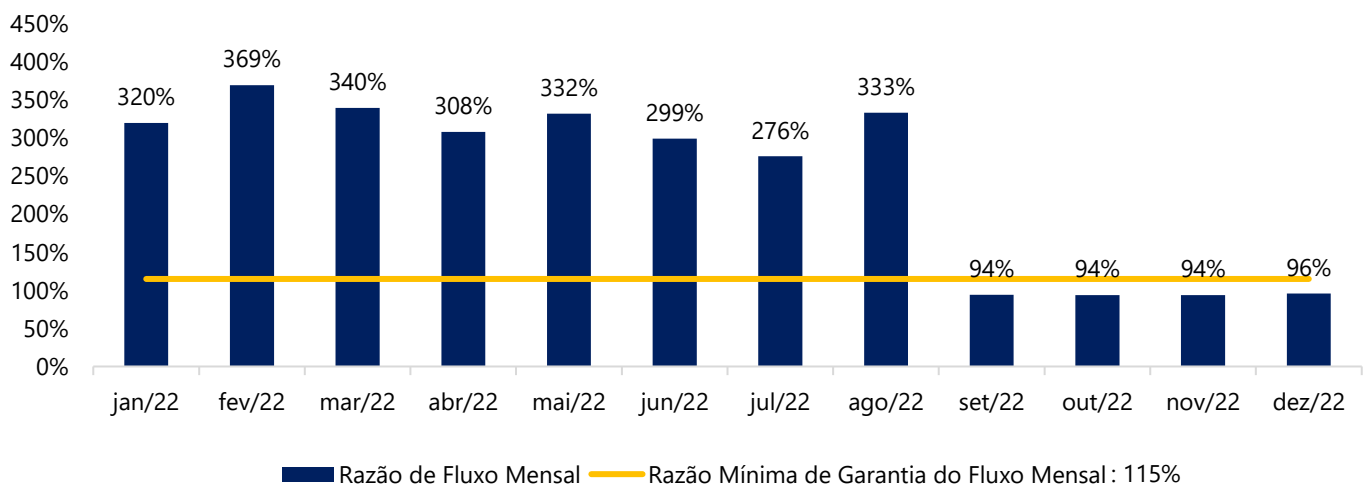
Indexador: IPCA

Duration (anos): 2,04

O Fundo possui R\$ 7,47 milhões alocados na operação, representando 0,41% do patrimônio líquido do Fundo. No encerramento do 4T22, o ativo contava com 100% das suas obras executadas e 91% das unidades comercializadas.

A classe subordinada da operação passou a ser monitorada mais de perto devido ao desenquadramento do indicador da razão de fluxo mensal, que encerrou o mês de dezembro em 96% (mínimo de 115%). A redução no nível de garantia da RFM está relacionada ao fim da carência de principal do CRI, que fez com que a PMT ordinária saísse de, aproximadamente, R\$ 1,5 milhão para R\$ 4,6 milhões, impactando o indicador.

### Evolução da Razão de Fluxo Mensal

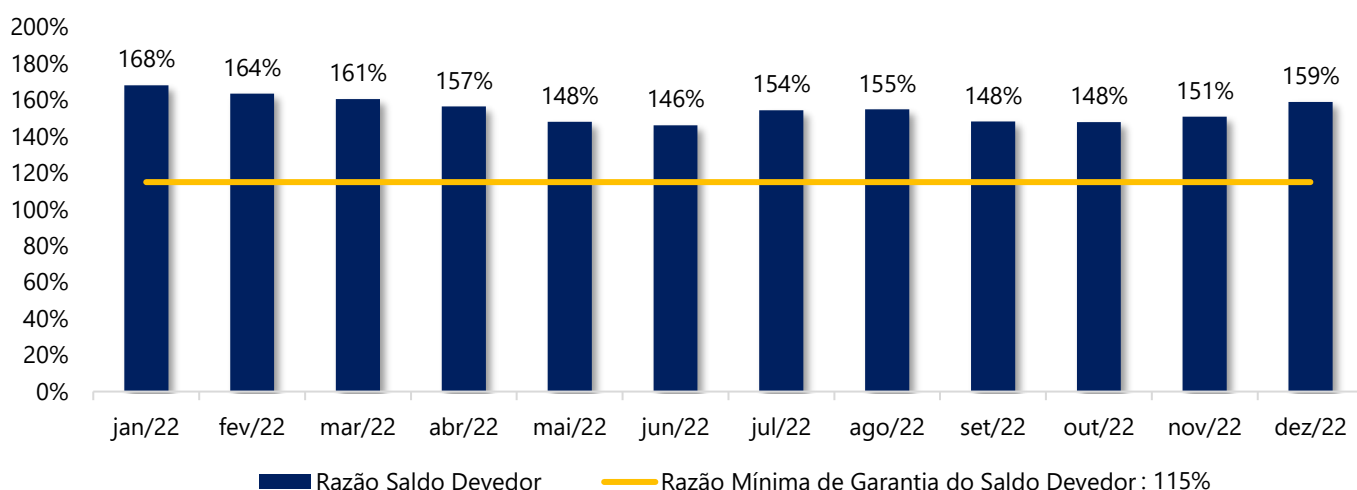




Conforme pode ser observado no gráfico da página anterior, a operação teve a carência encerrada no mês de setembro de 2022, o que impactou de forma expressiva o indicador de solvência.

Embora o indicador esteja abaixo da meta esperada, todos os outros indicadores da operação seguem saudáveis, conforme detalhado à frente. Além disso, ao final do quarto trimestre de 2022, o CRI apresentou os seguintes saldos em fundos: (i) fundo de reserva de 9,56 milhões; (ii) fundo de aplicação de R\$ 6,17 milhões; e (iii) fundo de despesa de R\$ 23,63 milhões.

### Evolução da Razão de Saldo Devedor



Ao contrário da razão de fluxo mensal, a razão de saldo devedor não apresentou nenhum resultado abaixo de 140% nos últimos 12 meses, indicando que o valor presente do fluxo de recebimento dos recebíveis imobiliários que lastreiam o título está sendo suficiente para cobrir o saldo devedor do CRI. Além disso, a estabilidade na RSD apresentada no gráfico acima demonstra um menor nível de risco para a operação.



## Vitta Novo Mundo



### Dados da Operação

Classificação: Incorporação Vertical

Localização: Goiânia (GO)

% do PL: 0,14%

Vendas: 69%

PoC: 98%

TIR: 0,42% a.m.

VGv: R\$ 23,84 milhões

Quantidade de unidades: 132

O empreendimento trata-se de uma incorporação vertical localizada em Goiânia (GO) e, ao final do mês de dezembro era responsável por 0,14% do PL do Fundo.

A incorporação entrou para o relatório de riscos por conta da variação negativa entre a TIR prevista e realizada, no qual, apresentou variação negativa superior a 100 bps, gerando um alerta para a equipe de monitoramento.

As obras do empreendimento foram iniciadas em março de 2020, auge da pandemia da Covid-19, e sofreu bastante com a crise que se sucedeu. O impacto mais significativo veio, principalmente, em relação aos custos de insumos, que subiram bastante no período, além da dificuldade de vendas. Tais eventos em conjunto fizeram com que a TIR do empreendimento tivesse uma variação expressiva, exigindo um acompanhamento mais de perto.

Por se tratar de um empreendimento de habitação de interesse social, não foi possível corrigir os valores de venda na mesma medida dos aumentos dos custos, o que impactou os indicadores do empreendimento, conforme descrito acima.

No 4T22, após as estratégias implementadas para mitigar os riscos (ajustes na tabela de vendas, intensificação na divulgação do empreendimento e redução de custos operacionais), o ativo começou a apresentar melhoras. No consolidado trimestral foram realizadas 10 novas vendas líquidas, resultando em um VGv vendido de R\$ 2,09 milhões.

## Duo Sky Garden



### Dados da Operação

Classificação: Incorporação Vertical

Localização: Goiânia (GO)

% do PL: 0,39%

Vendas: 85%

PoC: 65%

TIR: 1,89% a.m.

VGV: R\$ 41,93 milhões

Quantidade de unidades: 139

Incorporação Vertical localizada na cidade de Goiânia (GO). O empreendimento é composto por 139 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 42 milhões. Ao fim do quarto trimestre de 2022 o ativo era responsável por 0,39% do PL do Fundo.

O empreendimento entrou para o relatório de riscos em decorrência da redução 83 bps da TIR em meados do segundo trimestre de 2022. A queda é decorrente da elevação dos insumos que compõem a curva ABC (20% dos insumos que representam 80% dos custos) acima do INCC, índice de inflação da Construção Civil.

Para minimizar os impactos dessa elevação de preços, foram realizados ajustes na tabela de vendas do empreendimento, porém, a estratégia não respondeu em proporção suficiente para neutralização dos impactos citados. Por conta disso, o empreendimento está sendo monitorado em condições de contingenciamento, que é quando o ativo entra para uma esteira de revisões e acompanhamento mais profundo e recorrente.

Ao fim do quarto trimestre já foi possível notar uma melhora em relação a TIR do empreendimento, que estava em 1,69% a.m. no 3T22, e encerrou o 4T22 em 1,89% a.m., uma elevação de 20 bps.

## Gran Life

### Dados da Operação

Classificação: Incorporação Vertical

Localização: Anápolis (GO)

% do PL: 2,03%

Vendas: 57%

PoC: 32%

TIR: 1,24% a.m.

VGv: R\$ 41,93 milhões

Quantidade de unidades: 355



O empreendimento fica localizado na cidade de Anápolis (GO), e trata-se de um *mixed-use*, ativo que conta com várias tipologias dentro de um único complexo, sendo eles: (i) hospital; (ii) shopping; (iii) salas comerciais; e (iv) apartamentos residenciais. A proposta visa proporcionar praticidade e agilidade na prestação de serviços, tanto para os moradores, quanto para a região.

O empreendimento entrou para o relatório de riscos em decorrência da redução de 63 bps em sua TIR. O impacto é reflexo da elevação dos preços dos insumos ABC, assim como no caso anterior.

Conforme abordado no release do 3T22, algumas tratativas para solucionar a situação do empreendimento foram implementadas, dentre elas, a busca por financiamento para construção. Para tal, foi realizada a individualização das matrículas por tipologia, o que visa facilitar as tratativas com os bancos.

Em meados de janeiro de 2023, o empreendimento teve seu financiamento aprovado, fato que deve contribuir para que o empreendimento apresente melhoras em seu indicador ao longo dos próximos períodos.



## Natto Bueno Design



### Dados da Operação

Classificação: Incorporação Vertical

Localização: Goiânia (GO)

% do PL: 0,06%

Vendas: 24%

PoC: 18%

TIR: 0,82% a.m.

VGv: R\$ 68,12 milhões

Quantidade de unidades: 83

Incorporação Vertical localizada na cidade de Goiânia (GO). O empreendimento é composto por 83 unidades e possui um VGv de R\$ 68 milhões. Ao fim do quarto trimestre de 2022 o ativo era responsável por 0,06% do PL do Fundo.

O ativo apresentou uma deterioração no valor de resultado esperado devido a um ajuste no preço de vendas para adequar o empreendimento à região, dado que o fluxo de comercialização não estava evoluindo de acordo com o esperado. Além do exposto, o excesso de oferta dos concorrentes da região, e o cenário econômico, fizeram com que a expectativa de vendas diminuísse.

Para melhorar os resultados do empreendimento, está previsto um ajuste gradual no preço do metro quadrado, além de intensificação dos esforços comerciais e de marketing.

Por fim, as obras do empreendimento estão previstas para serem iniciadas em jun/23, e o financiamento bancário já está contratado.



## Apêndice Metodológico

### Estrutura de governança e controle

O TG Ativo Real possui como principal tese o investimento em regiões fora dos grandes centros populacionais e busca, em sua grande maioria, parcerias com empreendedores imobiliários regionais. Enxergamos que esses empreendedores, entendedores do mercado de sua região, possuem boas oportunidades em mãos e que a união de forças pode gerar ótimos resultados para nossos cotistas. Para viabilizar essa união e mitigar os riscos inerentes ao negócio, a TG Core desenvolveu uma forte estrutura de governança composta tanto por times internos de análise e monitoramento, quanto por parcerias externas com empresas especializadas no mercado imobiliário que atuam complementando a estrutura de controle necessária para o desenvolvimento desses empreendimentos.

Iniciando pela estrutura interna, tanto o Fundo quanto seus ativos são monitorados pelos times de: (i) Gestão (mesa de equity e crédito); e (ii) Risco, Compliance e Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

(i) **Gestão:** Equipe responsável pela gestão do Fundo, decidindo sobre a entrada de novos ativos para o portfólio, assim como realizando o acompanhamento e monitoramento de maneira ativa do desempenho dos ativos após a integralização.

(ii) **Risco, Compliance e Prevenção à Lavagem de Dinheiro:** Responsável por garantir a atuação da gestora em conformidade com os órgãos reguladores e normativas internas, garantindo a execução das atividades conforme as melhores práticas de mercado. Participa e possui voto (com poder de veto), em conjunto com a Diretoria de Gestão, no Comitê de Novos Negócios da Gestora, que ocorre semanalmente para deliberar sobre os ativos que comporão a carteira do Fundo.

Pelo lado externo, o Fundo possui, dentre seus prestadores de serviços, 4 estruturas principais que atuam no fortalecimento da governança e controle dos empreendimentos: (i) Servicer Imobiliária; (ii) Escritório Jurídico especializado; (iii) Empresa de Contabilidade; e (iv) Auditoria Externa.

#### **(i) Servicer Imobiliária**

a. **Originação e Captação de Novos Negócios:** Uma das maiores áreas da Servicer imobiliária, tem a função de prospectar e estruturar os ativos imobiliários que poderão compor a carteira do Fundo. Conforme mencionado acima, todos os projetos que comporão a carteira devem ser



aprovados no Comitê de Novos Negócios da TG Core.

b. Planejamento e Controladoria: Responsável por fazer o acompanhamento do planejado x realizado e executar todas as rotinas de controladoria dos projetos.

c. Engenharia: Responsável por efetuar o acompanhamento, monitoramento e medições de obras dos projetos, garantindo a execução dentro do cronograma, orçamento e qualidade prevista.

d. Projetos Técnicos: Responsável pela análise, diligência e ajustes nos projetos técnicos dos empreendimentos, buscando sempre conformidade com as normas e aumento de eficiência nos empreendimentos.

e. Marketing e Vendas: Equipe responsável por toda a estratégia de marketing e vendas dos empreendimentos, organizando eventos de lançamento, propagandas, tabela de vendas e condições de pagamento.

f. Cobrança e Relacionamento com o Cliente: Responsável pelo relacionamento com o cliente e cobrança de inadimplentes.

## **(ii) Escritório Jurídico**

a. Estruturação: Responsável pela estruturação de contratos.

b. Diligência: Responsável pela diligência jurídica dos projetos, analisando o imóvel, os antecessores, os sócios e a empresa investida.

c. Contencioso: Responsável pelas ações judiciais dos projetos.

**(iii) Contabilidade:** Responsável pela contabilidade de todos os projetos.

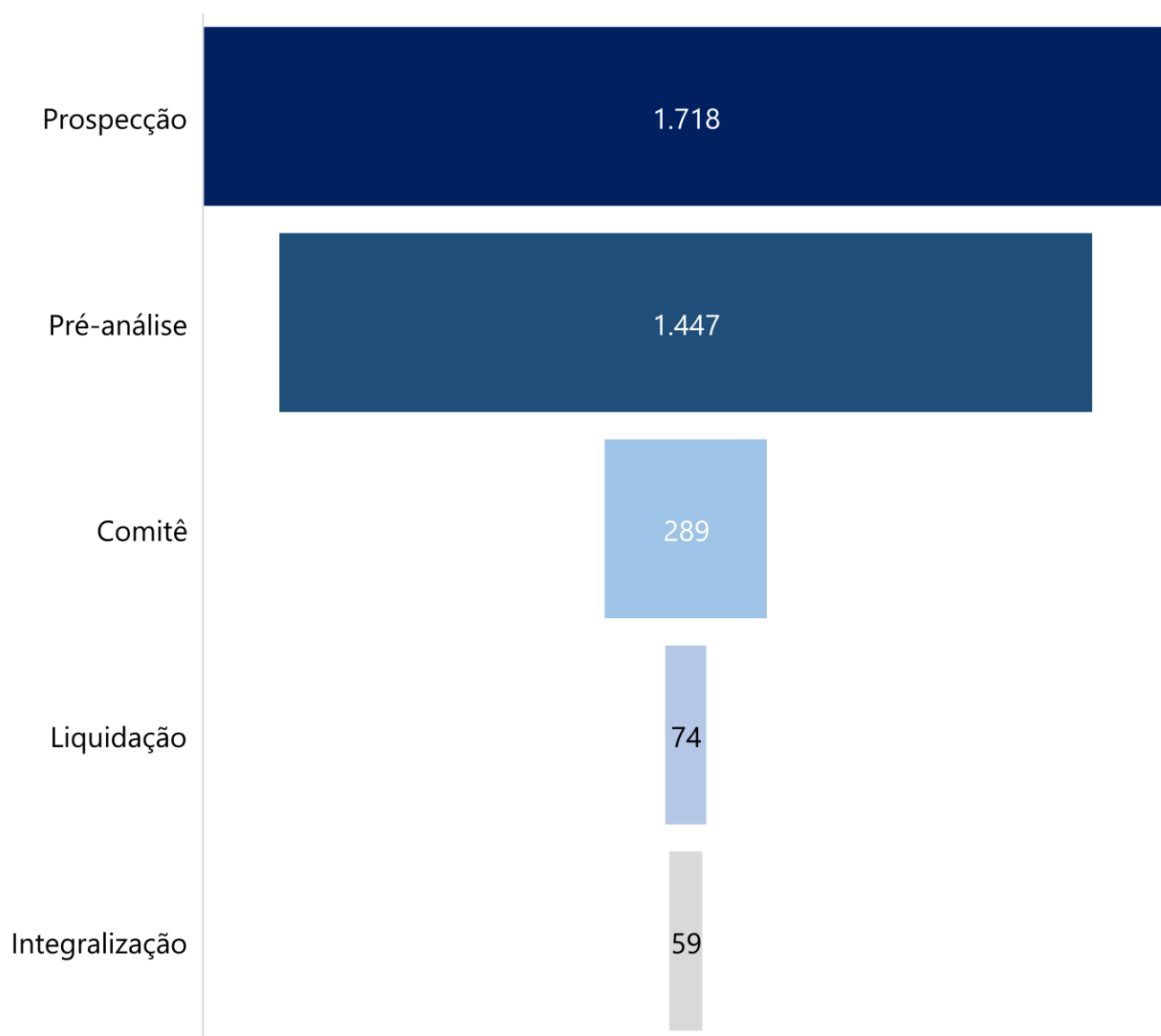
**(iv) Auditoria Externa - Ernst & Young:** um dos quatro maiores players globais de auditoria, é responsável por auditar os dados contábeis de todas as SPEs investidas do Fundo.

Para concluir, acreditamos que o melhor mitigador de riscos é a identificação e estruturação de bons ativos antes da entrada do Fundo. Nesse sentido, previamente à aquisição de qualquer ativo é realizada diligência jurídica da SPE, dos imóveis, sócios e antecessores, a qual é conduzida por escritório jurídico especializado, em conjunto à equipe de Compliance, enquanto a diligência técnica (obras e projetos), gestão da carteira de recebíveis, renegociação e execução de distratos é realizada pela servicer imobiliária e auditoria contábil pela empresa de contabilidade. A presença de tais auditorias e diligências em critérios técnicos, financeiros, contábeis e jurídicos, são os principais responsáveis pelo



aproveitamento da originação de novos ativos imobiliários: no ano de 2022, até o fechamento do 4T22, dos 1.718 empreendimentos que chegaram para a análise do Fundo, apenas 74 foram aprovados em Comitê de Novos Negócios.

### **Funil de Originação da TG Core em 2022** (Quantidade de oportunidades de originação recebidas no ano)





## Matriz de Riscos – Equity

Os riscos inerentes aos ativos de equity de desenvolvimento imobiliário são classificados em dois níveis: (i) riscos inerentes à atividade imobiliária; e (ii) riscos inerentes à tipologia do empreendimento, que são específicos do tipo de construção (loteamentos, incorporações verticais, horizontais, shoppings centers, entre outros). Abaixo segue uma matriz de riscos inerentes ao desenvolvimento imobiliário:

### Riscos inerentes à atividade imobiliária

**Legal/Ambiental:** fatores ambientais inesperados durante o processo de desenvolvimento imobiliário, como identificação de nascentes, podem atrasar as obras, elevar os custos, ou mesmo reduzir a quantidade de unidades imobiliárias previstas no projeto.

**Obras:** o principal risco inerente à execução de obras diz respeito à desvios de orçamento, os quais podem ser motivados por imprevistos operacionais, necessidades de alterações de escopo, atrasos, além de oscilações de preços de matérias-primas, a depender de oscilações conjunturais macroeconômicas ou políticas.

**Mercadológicos:** riscos mercadológicos inerentes à comercialização de unidades imobiliárias e manutenção da saúde das carteiras de recebíveis.

**Riscos ambientais:** principalmente nos projetos em áreas em processo de urbanização e de grande extensão territorial, como loteamentos, há riscos relativos à existência de espécies de flora nativa com preservação obrigatória, identificação de cursos d'água não previstos no projeto, e demais entraves que podem levar a embargos temporários na execução, ou mesmo à redução do número de unidades imobiliárias previstas inicialmente, com impacto na rentabilidade projetada.

**Riscos legais:** valem ser citados os referentes à trâmites processuais individuais relativos à prefeituras, concessionárias de energia e saneamento básico. A equipe de Assessoria Jurídica e Projetos Técnicos trabalham visando evitar a materialização de tais riscos.

**Riscos de obras:** podem ser resumidos como alterações frente ao projeto original, que podem gerar impactos no cronograma, custos de obras ou quantidade de



lotes que serão desenvolvidos. Por envolver variáveis de tempo e custo, têm impacto direto na TIR do empreendimento.

**Riscos mercadológicos:** estão relacionados ao sucesso do empreendimento, podendo ser resumidos em: (i) velocidade de vendas; (ii) frequência de distratos (% de giro de carteira); e (iii) inadimplência da carteira.

Abaixo segue uma matriz de riscos referente aos principais riscos por tipologia:

### **Riscos inerentes a tipologia do projeto**

**Loteamento:** (i) atrasos de obra; (ii) riscos legais; (iii) riscos de inadimplência; e (iv) riscos ambientais.

**Incorporação Residencial:** (i) Atrasos e desvios frente à curva planejada de obras; (ii) riscos legais; e (iii) aumento de juros.

**Imóveis para a renda:** (i) inadimplência; (ii) vacância; e (iii) conjuntura macroeconômica (regional e nacional).

**Multipropriedade:** (i) pandemias e epidemias (*lockdown*); (ii) inadimplência; e (iii) riscos legais.

**Shopping:** (i) vacância; (ii) conjuntura macroeconômica (regional e nacional); (iii) pandemias e epidemias (*lockdown*).

**Loteamento:** o loteamento como operação imobiliária possui alguns riscos que podem ser destacados em relação a outros produtos como incorporações, sendo alguns deles: (i) o risco de aumento considerável no custo de obra pelo fato de intervir em uma área de grande extensão, que pode ter uma topografia bastante irregular, tipos de solo variados ou presença de vegetação nativa que pode ser protegida por lei; (ii) possível demora no processo de aprovação, caso a delimitação da área registrada em matrícula não seja a delimitação física real, sendo necessária assim a regularização; (iii) risco de crédito, visto que o público comprador de lote, em geral, não consegue obter financiamento bancário, passando o Fundo a assumir este papel, sendo necessário a gestão da inadimplência e dos distratos; e (iv) o risco de prazo de obra perante a prefeitura, visto que o prazo máximo é regulado por lei.

**Incorporação Vertical:** tipologia caracterizada por geralmente possuir *ticket*



médio superior ao de loteamentos. O risco desse tipo de ativo está diretamente ligado ao risco de inadimplência e de obras. O risco de obra se dá por eventualidades que podem ocorrer durante o percurso do projeto, podendo haver necessidade de aporte superior ao projetado inicialmente, ocasionado principalmente por problemas econômicos não previstos (como é o caso da pandemia), aumento de preços dos insumos e problemas climáticos, que podem interferir no andamento das obras.

**Imóveis para a renda:** tipologia sensível aos ciclos econômicos, sendo seus riscos vinculados ao desempenho econômico dos locatários. No caso do encerramento do contrato de locação, o ativo pode passar por um período sem um locatário, gerando apenas despesas para o Fundo. Em casos de variações intensas do índice inflacionário do contrato, podem ocorrer renegociações nas taxas ou até mesmo alteração do índice inflacionário, o que pode acarretar revisões nos valores esperados de retorno sobre o investimento.

**Multipropriedade:** essa tipologia é característica de regiões onde o turismo é um dos, se não o principal, driver da economia local. Dessa maneira, o desempenho desses empreendimentos é bastante influenciado pelos ciclos econômicos. Como esse ativo é uma segunda moradia/local para passagem das férias, não tem a mesma prioridade no orçamento familiar que uma residência, tornando a inadimplência e os distratos mais intensos do que em empreendimentos de primeira moradia, principalmente em momentos de stress econômico, como no caso da pandemia.

**Shopping:** segmento bastante sensível ao ciclo econômico, em que o seu desempenho está diretamente ligado aos níveis de consumo da economia e disponibilidade de renda na mão dos trabalhadores. O período de maturação dessa classe é de 3 a 5 anos, tempo necessário para que o ativo se torne conhecido pelos consumidores da região e se estabeleça como uma centralidade local. A capacidade de atração do shopping tem relação direta com o estabelecimento de lojas âncoras, de forma que a saída de uma delas pode afetar o desempenho geral do empreendimento. Em casos de variações intensas do índice inflacionário de reajuste contratual, podem ocorrer renegociações ou até mesmo alteração do índice inflacionário, o que pode acarretar revisões nos valores esperados de retorno sobre o investimento.

## CRI

Para esse tipo de estrutura, entendemos que a etapa de desenvolvimento imobiliário não seja um fator relevante, visto que o foco é em operações já em estágios avançados de obras e de vendas. Sendo assim, para os ativos de crédito, os riscos podem ser divididos de duas maneiras: (i) riscos inerentes à atividade de



crédito imobiliário; e (ii) riscos específicos da tipologia que serve de garantia para a operação. Abaixo segue a matriz elaborada pela Gestora, considerando os principais riscos inerentes às operações de crédito:

### **Matriz de riscos – Crédito**

**Vendas:** baixo volume de vendas

**Obras:** atrasos ou mudanças no escopo do projeto

**Garantia:** deterioração dos bens cedidos como garantia à operação

**Fluxo:** aumento da inadimplência e deterioração no fluxo de receitas.

**Riscos de garantia:** dizem respeito às garantias que foram pactuadas como colateral para a operação, sendo o "colchão" de proteção dos credores caso o devedor não consiga honrar com sua obrigação de pagamento, possibilitando certa proteção ao capital investido. Alguns dos principais indicadores são: (i) o *Loan to Value* (LTV), em que quanto menor, melhor o indicador; e (ii) existência de senioridade, que possibilita maiores níveis de proteção quanto maior a senioridade do capital investido.

**Riscos de fluxo:** dizem respeito ao fluxo de caixa do empreendimento lastro do CRI, indicando se o valor auferido pela operação é o suficiente para o pagamento das obrigações frente aos credores. Seus principais indicadores são: (i) Razão de Fluxo Mensal (RFM), que é a divisão entre o valor recebido pelo empreendimento no período, pelo valor que deve ser pago aos credores, em que, quanto maior o indicador, melhor; e (ii) Razão de Saldo Devedor (RSD), que é a divisão entre o fluxo de recebíveis da operação trazido a valor presente, pelo saldo devedor da operação, sendo, novamente, quanto maior melhor.

**Riscos de vendas e de obras:** a lógica segue a mesma que a dos ativos de equity, com a diferença de que, caso o fluxo de receitas proveniente das vendas da operação se deteriore por aumento da inadimplência ou do volume de distratos, o cedente deverá apresentar propostas para a melhora do fluxo de receitas e realizar aportes, caso necessário. Os principais indicadores a serem analisados são: (i) percentual de vendas; (ii) saúde da carteira lastro/garantia; e (iii) obras.





## Precificação de ativos

O objetivo deste material é apresentar como se dá a precificação de todas as classes de ativos do Fundo que, em conjunto, formam o valor patrimonial do Fundo. Ao final, também é apresentada a metodologia de aferição da taxa de performance. Para todas as explanações é explicitado o arcabouço normativo que é aplicável a cada tema.

### Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os CRI são marcados a mercado na carteira do Fundo, em periodicidade diária, conforme metodologia definida pelo custodiante/administrador. No caso do FII TG Ativo Real, o manual de Marcação a Mercado (MaM) é publicamente disponibilizado nesse [link](#).

Em linhas gerais, a marcação a mercado dos CRI é preferencialmente obtida pela coleta de preços e taxas divulgadas pela ANBIMA e disponibilizados para consulta pública. Eventualmente, entretanto, não há dados publicamente disponibilizados para determinados ativos, e é este o caso da totalidade dos CRI da carteira do TG Ativo Real. Para tais casos, é levado em consideração o spread da taxa da operação sobre a taxa de uma NTN-B com o vencimento mais próximo à duration do ativo. Isto posto, depreende-se que a marcação a mercado dos CRI é diretamente impactada pela evolução do cenário macroeconômico, o qual se materializa em variáveis como as curvas real e nominal de juros futuros.

Todos os dias cada ativo é marcado a mercado, o que se reflete em seu Preço Unitário (PU). A multiplicação entre o PU e quantidade de papéis de cada CRI, fornece o valor patrimonial da posição de cada ativo no Fundo. A soma dos valores patrimoniais de cada um dos CRI fornece o valor patrimonial, ou patrimônio líquido da carteira de CRI do FII TG Ativo Real.

### Equity

Os ativos de *equity* consistem em participações societárias em empresas (Sociedades de Propósito Específico – SPE) cujo objetivo é o desenvolvimento de um ou mais empreendimentos imobiliários. Tais participações societárias, por sua vez, possuem natureza não-padronizada e, destarte, sua precificação prescinde de avaliação específica. O Manual de Marcação a Mercado (“MaM”) do administrador dispõe brevemente sobre a metodologia de precificação deste tipo de ativo na seção 6 ([link](#)). Sobre este assunto, a referida seção do MaM, bem como o Regulamento do Fundo, são disciplinados pela Instrução CVM N° 516 (“ICVM 516”), de 29 de dezembro de 2011, e pela Instrução CVM N° 579 (“ICVM 579”), de 30 de agosto de 2016.



A ICVM 516, em seu Capítulo II, Seção I, Art. 2º, diz que: “Os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas por esta Comissão aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta Instrução.”

A aplicação correta dos critérios contábeis de reconhecimento acima expostos é realizada pela empresa de contabilidade e posteriormente auditada por empresa independente de auditoria. Desde o exercício de 2021 a empresa responsável pela auditoria é a Ernst & Young (“EY”).

Em consonância à ICVM 516, os valores de ativo e passivo são mensurados e sua confrontação resulta no valor contábil da empresa (patrimônio líquido). Com base no método de equivalência patrimonial (“MEP”), apura-se o valor referente ao percentual de participação do Fundo na empresa. Conforme explicitado nas Demonstrações Financeiras Auditadas pela EY: “Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.”

Sobre a classificação como “incorporação para venda”, em seu Capítulo II, Seção I, Art. 10º, a ICVM 516 apregoa que: “O imóvel adquirido ou construído para venda no curso ordinário do negócio deve ser classificado como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante.”

Em outras palavras, o arcabouço normativo diz que sociedades para o desenvolvimento imobiliário de empreendimentos que serão vendidos durante o curso ordinário do negócio (diferentemente dos imóveis desenvolvidos ou adquiridos para renda mediante contrato de locação) são classificadas como incorporação para venda e não como propriedade para investimento. Uma vez assim classificadas, seu valor é apurado mediante confrontação entre os valores reconhecidos de ativo e passivo, e posteriormente ponderado pelo percentual de participação do Fundo. Para os que almejam um aprofundamento ainda maior, abaixo segue de modo mais preciso a composição do ativo e do passivo.

O Ativo de cada empresa na qual o Fundo detém participação é composto, de modo amplo, pelo valor presente dos recebíveis trazido à taxa dos contratos de compra e venda das unidades já vendidas mais o valor do estoque. Aqui vale um adendo. Nos empreendimentos imobiliários é muito comum o lançamento (início das vendas) ocorrer anteriormente ao início das obras de desenvolvimento, gerando um descasamento temporal entre os recebimentos e os custos/despesas. Para isto utiliza-se o conceito contábil de *Percentage of Completion* (“PoC”). Com



base no PoC, a receita de vendas é contabilmente reconhecida pari passu aos desembolsos dos custos para o desenvolvimento.

Resumidamente, o Ativo, conforme acima descrito, equivale à seguinte expressão:

$$\text{Ativo} = [ \Sigma(\text{Valor presente dos recebíveis de cada contrato de compra e venda de unidade imobiliária trazido à taxa de correção pactuada no financiamento}) * \% \text{ PoC} ] - \text{Custos e despesas já incorridos} + \text{Estoque}.$$

Sobre o valor do estoque, em seu Capítulo II, Seção I, Art. 11º, a ICVM 516 tece a seguinte ponderação: “Os imóveis destinados à venda [e que ainda não foram vendidos, compondo, desta forma, o estoque] no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.”

Por fim, o Passivo pode ser descrito como a soma de todos os custos e despesas a pagar referentes ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário objeto da sociedade.

Diante do exposto, depreende-se que o valor de um ativo de equity no Fundo reflete o valor presente dos recebíveis das unidades vendidas ponderado pelo percentual do financeiro de obras concluídas, menos os custos e despesas já incorridos, mais o valor do estoque, menos o passivo, tudo isso ponderado pelo percentual de participação do Fundo na sociedade. Em uma expressão:

$$\text{Valor Patrimonial ativo de equity} = \{ [ \Sigma(\text{Valor presente de cada contrato de compra e venda de unidade imobiliária trazido à taxa de correção pactuada no financiamento}) * \% \text{ PoC} ] - \text{Custos e despesas já incorridos} + \text{Estoque} - \text{Passivo} \} * \text{MEP}.$$

### **Cotas de fundos e ações listadas em bolsa**

O FII TG Ativo Real possui também em seu portfólio cotas de fundos imobiliários e cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa para gestão dos valores em caixa. A precificação destes tipos de ativos ocorre em periodicidade diária, conforme exposto no MaM, seguindo preceitos a frente dispostos: cotas de Fundo de Investimento em Renda Fixa são disponibilizadas diariamente pelo administrador fiduciário do Fundo investido e, desta forma, têm seu valor definido na carteira do TG Ativo Real. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”), quando negociadas em mercado secundário, têm seu valor refletido no portfólio do TG Ativo Real conforme preço de fechamento diário. Para FII não negociados em mercado secundário, o valor é dado pela cota patrimonial disponibilizada diariamente pelo administrador fiduciário do fundo investido.

Para ações de empresas cuja atividade fim relaciona-se ao mercado imobiliário e



são negociadas em mercado secundário, seu valor na carteira do TG Ativo Real é dado pelo preço de fechamento diário.

### **Imóveis para venda detidos diretamente pelo Fundo**

O FII TG Ativo Real detém diretamente unidades imobiliárias para venda em quatro empreendimentos imobiliários distintos, quais sejam: Setor Solange (no município de Trindade, GO), Jardim Maria Madalena (Turvânia, GO), Residencial Portal do Lago I e II (Catalão, GO) e Residencial Nova Canaã (Trindade, GO).

Os referidos ativos são compostos por: unidades vendidas e unidades em estoque. No caso de estoque para venda, vale o disposto no Capítulo II, Seção I, Art. 11º, da ICVM 516: “Os imóveis destinados à venda [e que ainda não foram vendidos, compondo, desta forma o estoque] no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.” No caso das unidades imobiliárias em estoque dos quatro referidos empreendimentos, o menor dentre os valores é o de custo.

Já no caso das unidades vendidas, por sua vez, a precificação equivale ao valor presente do fluxo futuro de recebíveis.

### **Imóveis desenvolvidos ou adquiridos para renda**

O FII TG Ativo Real possui um imóvel comercial para locação em seu Portfólio, o Garavelo Center, que encontra-se 100% locado. O ativo é avaliado uma vez a cada exercício contábil do Fundo mediante laudo elaborado por empresa independente especializada.

Sobre este assunto, no Capítulo II, Seção I, Art. 5º, da ICVM 516 diz que: “O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.”

A normativa para precificação de propriedades para investimento estão dispostas no Artigos 6º e 7º da mesma instrução:

Art. 6º: “O imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo.”

Art. 7º: “Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.”

Para a correta apuração do valor justo, conforme apontado acima, é contratada elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada independente.



## Apuração da Taxa de Performance

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

Periodicamente, o auditor contábil, mediante solicitação do Gestor, reavalia o reconhecimento de ativos e passivos de cada uma das sociedades nas quais o Fundo detém participação. Busca-se conduzir tal reavaliação junto aos demais agentes envolvidos em periodicidade mínima anual.



## ESG

A seção ESG visa transmitir uma visão geral de toda estrutura a qual a gestora TG Core Asset está inserida. A publicação dessas informações, não apenas reforçam o princípio de transparência com o investidor, mas reafirmam o propósito de entregar os melhores resultados. Dessa forma, a Gestora, por meio de práticas ESG, visa aliar rentabilidade ao compromisso de impactar positivamente todas as regiões em que atua, potencializando e incentivando melhores práticas ambientais, sociais e de governança.

### **A Trinus Co.**

Movidos pelo propósito transformador, a Trinus Co., holding da TG Core Asset, gestora de recursos do TGAR, assume o compromisso de fortalecer seu crescimento tendo a sustentabilidade como pilar norteador. Para isso, conta com uma área exclusiva para endereçar e disseminar práticas ESG de forma transversal em todo o ecossistema. A área é responsável por disseminar práticas internas de educação, incentivo e entregas por meio de abordagens ESG.

### **Compliance**

A Trinus Co. conta com uma equipe de Compliance, responsável por garantir a conformidade, transparência e ética em toda a cadeia de valor da holding, a partir da implantação e melhoria contínua de mecanismos de prevenção e controle.

Com o propósito de capacitar e conscientizar os colaboradores sobre o correto uso do Canal de Ética, bem como dos temas e diretrizes do Código de Ética, anualmente, são realizadas inúmeras ações, tais como: eventos, palestras e treinamentos obrigatórios.

### **Proteção de dados**

Atenta às mudanças tecnológicas e sociais presentes na sociedade da informação, a Trinus Co. prioriza a privacidade e a segurança dos dados pessoais de todos os seus stakeholders (colaboradores, clientes, fornecedores e demais parceiros), com o objetivo de garantir a exatidão e a clareza de todo o processo de tratamento de dados pessoais.

Este ano, foi implementado um robusto Programa de Governança em Privacidade, estruturado de acordo com os princípios e diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 – “LGPD”), de outras normas aplicáveis (Resoluções do Conselho Monetário Nacional, por exemplo) e das melhores práticas de mercado (ISO 27001), além de políticas relativas a fornecedores, clientes e colaboradores,



disponível em nossa intranet.

Por fim, com o propósito de desenvolver ações preventivas, educacionais e organizacionais na difusão e aprimoramento da cultura de proteção de dados pessoais e segurança da informação, a Trinus Co. investe em treinamentos de caráter obrigatório e busca engajar colaboradores e parceiros por meio de ações e eventos.

### **Canal de ética**

Com o objetivo de disseminar a cultura ética e, conseqüentemente, prevenir, identificar e tratar de forma ágil eventuais fraudes, irregularidades, práticas antiéticas e condutas inadequadas, a Trinus Co. conta com um Canal de Ética terceirizado e independente, com a possibilidade de realização de relatos anônimos.

### **Saúde e bem-estar**

Trata-se de um projeto de saúde integral para todos os colaboradores, que conta com: exercícios laborais; sessões de psicoterapia subsidiadas parcialmente através parceria com uma plataforma on-line; além de espaço para exercícios físicos de alta intensidade; e, uma sala para aulas de dança.



### **Diversidade e inclusão**

Esta pauta está presente nas estratégias e treinamentos, por potencializar a construção de espaços e soluções criativas e inovadoras, além de atrair, reter e desenvolver talentos. Para fortalecer o tema, a holding conta, ainda, com o DIVERSUS, equipe multidisciplinar, responsável por promover ações internas de conscientização.



### **Comando T**

Os corretores são parte essencial do negócio, já que são a ponte com o cliente



comprador da unidade imobiliária. Dessa forma, o Comando T, programa de relacionamento, incentivo e excelência, foi criado para valorizar, engajar, desenvolver e reconhecer os corretores, gerentes e imobiliárias parceiras.

## **Embaixadores ESG**

Com o intuito de disseminar, fortalecer e conscientizar os colaboradores sobre a cultura ESG, a Trinus Co. conta com o Programa de Embaixadores ESG, aberto para todos os colaboradores interessados em aprofundar seus conhecimentos nas temáticas ESG e de se tornarem verdadeiros replicadores da cultura. O programa já está no seu segundo ciclo.



## **Energia limpa**

Em reforço ao compromisso com a minimização dos impactos ambientais e com a mitigação das mudanças climáticas, o escritório de Goiânia migrou sua matriz energética de hidrelétrica para fotovoltaica.

## **Inventário de gases de efeito estufa**

Elaborou-se o primeiro Inventário de Emissão de Gases de Efeito Estufa referente ao ano de 2021 para que, a partir da quantificação e monitoramento, sejam traçadas estratégias para a redução e neutralização das emissões.

## **Gestão de resíduos**

São realizadas coletas seletivas nos escritórios, juntamente com campanhas de conscientização acerca da importância do descarte correto dos resíduos. Além disso, as tampas plásticas são destinadas ao projeto Tampatas, que reverte o valor da reciclagem em castração de animais de rua.







## Tecnologia

O TAPP, APP Trinus Co. disponível nas lojas digitais, garante a melhor experiência ao comprador final de imóveis, com a assinatura de contratos de compra e venda em formato digital, acompanhamento financeiro do imóvel, além das facilidades de um banco digital - tudo que um banco faz, como pagamentos, transferências, extratos e muito mais.



O Sonar é um Sistema desenvolvido internamente que centraliza todas as informações imobiliárias para realizar estudos de viabilidade e análise preditiva, garantindo maior confiabilidade e assertividade na escolha de oportunidades mais rentáveis para o Fundo.



Por fim, o Ocean é um sistema desenvolvido internamente que centraliza documentações dos imóveis e das partes relacionadas a ele, simplificando a jornada do empreendedor e das áreas de negócio envolvidas nas análises, unindo a eficiência à governança das informações de cada um dos ativos em carteira do Fundo, e que, aliado ao software ERP de planejamento e gestão de recursos nos empreendimentos, garante um ambiente seguro, inovador e eficiente.



## A TG Core Asset

A TG Core Asset, gestora que pertence a holding Trinus Co., adota estratégias e práticas que propiciam a sustentabilidade de longo prazo de seus fundos.

O TG Ativo Real, tem como foco o desenvolvimento residencial e através de sua



atuação, propicia emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelos mercados de crédito e de capitais. Em outras palavras, o Fundo possui as seguintes frentes:



### **Moradia digna**

Democratiza o acesso à moradia digna a medida que financia o comprador final de unidades imobiliárias, que é desassistido pelo sistema bancário tradicional.



### **Empreendedor**

Assiste o empreendedor regional na execução dos projetos com capital e com boas práticas de governança e gestão.



### **Versatilidade**

Disponibiliza aos investidores uma opção alternativa e com boas perspectivas de retorno dentre os produtos de investimento tradicionais.



## Glossário

Ativos Performados:	Ativos de equity cujas vendas e obras já foram iniciadas.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.
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)
Cota Ex- Dividendos:	Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).
Duration:	Prazo médio ponderado de recebimento dos fluxos de caixa de um ativo.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia de acontecimento.
Equity:	Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade.
Fracionado:	Modalidade de investimento no qual as unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que o uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.
INCC:	O Índice Nacional de Custo de Construção é um indicador que tem o papel de verificar as flutuações de preços de insumos do setor.
Inegibilidade:	Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e, portanto, passíveis de processos de distratos.
IBOVESPA:	Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa à taxa oficial de inflação (IPCA), calculada.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.
LTV	Loan to Value: Representa a relação entre o saldo devedor da operação e suas garantias.



MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: Método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil do investimento pela equivalência da participação societária detida pelo Fundo.
Pipeline:	Lista de ativos e empreendimentos sob análise.
PL:	Patrimônio Líquido.
PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, método contábil para o reconhecimento de receita de vendas à medida que as obras evoluam.
Razão de Fluxo Mensal: :	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT devida pelo CRI.
Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Recebíveis Imobiliários:	Consiste na aquisição direta de imóveis por preços muito abaixo do mercado que somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no momento da aquisição.
SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
Triângulo Mineiro:	Está situado entre os rios Grande e Paranaíba, formadores do rio Paraná. Uberlândia, Uberaba, Araguari, Araxá e Ituiutaba são as principais cidades.
Valor Presente	Valor do fluxo de caixa futuro previsto para uma operação, descontado por uma dada taxa de juros. Geralmente a taxa de juros corresponde à média ponderada dos contratos de compra e venda que constituem a operação.
VGv:	Valor Geral de Vendas.
VGL:	Valor Geral de Locação.
Volume Financeiro:	Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.
VSO:	Velocidade Sobre a Oferta. É um indicador comercial imobiliário, sendo a razão da quantidade líquida de unidades vendidas pela quantidade de unidades em estoque no início do período.
Yield Gross-up:	Dividend Yield adicionado do Imposto de Renda, em sua alíquota mínima incidente sobre investimentos de renda fixa, de 15%, para tornar a rentabilidade comparável a outros investimentos em que há incidência de tributação.



## Disclaimer

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completeza 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 a Lâmina de informações essenciais 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 ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA



Signatory of:





# TGAR11

## SÃO PAULO

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

## GOIÂNIA

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

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

[tgcore.com.br](http://tgcore.com.br)

[tgar11.com.br](http://tgar11.com.br)

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