

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

AGOSTO - 2025



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração¹ | Gestão²: 0,22% a.a. | 1,28% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

¹Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

²A taxa de gestão não é cobrada sobre a parcela do patrimônio investida em ativos não imobiliários utilizados como instrumentos de liquidez imediata.

Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/2023), 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.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

RESUMO DO MÊS

Resultados de Agosto

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,18%, ou, em termos anualizados, de 15,18%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 12,54 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,74%.

As principais movimentações de agosto concentraram-se na carteira de crédito, com a aquisição de sete operações totalizando R\$ 16,05 milhões e a venda de outras dez, no montante de R\$ 55,55 milhões. Para mais informações, acesse a seção 'Monitoramento de Ativos'.

Virgo Securitizadora

No final de agosto, a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") solicitou esclarecimentos à Virgo Companhia de Securitização ("Virgo") após a divulgação de notícias sobre uma possível falha de governança na aplicação de recursos do patrimônio separado vinculados a operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs").

A Virgo informou que parte desses recursos teriam sido aplicados no Allocation Fundo de Investimento em Renda Fixa Crédito Privado ("Allocation"), que posteriormente direcionou valores para a aquisição de um CRI emitido pela própria securitizadora. A operação levantou dúvidas sobre a conformidade com as regras definidas nos termos de securitização, que normalmente preveem a aplicação dos recursos do patrimônio separado, como por exemplo, o fundo de reserva, em ativos de alta liquidez e baixo risco como, por exemplo, títulos públicos pós fixados.

O caso ganhou maior relevância em 21/08/2025, quando o administrador do Allocation decidiu

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,00

Dividend Yield (DY) | mês

1,18%

DY mês anualizado 15,18%

DY | últimos 12 meses

14,74%

Valor de Mercado (R\$)

1,99 BI

Cota de fechamento: R\$ 84,40

Patrimônio Líquido (R\$)

2,58 BI

Cota patrimonial: R\$ 109,67

Quantidade de Ativos

193

20 estados e 107 municípios

Número de Cotistas

153.876

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

4,35 MI

Retorno Total no Mês*

-10,09%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

RESUMO DO MÊS

suspender temporariamente os resgates, restringindo a liquidez do fundo.

O TG Ativo Real possui atualmente 10 operações cuja securitizadora é a Virgo, que em conjunto representam 2,76% do patrimônio líquido do Fundo. Dentre elas, apenas o CRI Green Park, correspondente a 0,08% do PL do TGAR, teve recursos de seu fundo de reserva aplicados no Allocation, no montante de R\$ 904 mil, ainda não resgatados em razão do fechamento do fundo. Importante destacar que esse montante representa apenas 5,97% do saldo devedor da operação, o qual encerrou o mês em R\$ 15,15 milhões.

A Gestão reforça que o CRI segue adimplente e com o fluxo de pagamento em dia. As notícias recentes estão restritas às contas de reserva e mecanismos acessórios que não afetam diretamente os créditos, o desempenho da carteira, ou mesmo as obrigações do devedor perante o CRI. Ainda assim, as informações estão sendo verificadas junto aos agentes fiduciários, e eventuais irregularidades serão tratadas com as medidas cabíveis para proteger os interesses dos cotistas. Importante destacar que, no curto prazo, é baixa a probabilidade de utilização do fundo de reserva da operação, cujos fundamentos seguem sólidos, apresentando uma razão de fluxo mensal de 211%, razão de saldo devedor de 130%, LTV inferior a 50%, 100% das obras concluídas e 84% das unidades vendidas.

Evento Subsequente – Venda da Participação na Viel Participações LTDA

No dia 15/09/2025 foi comunicado, via [Fato Relevante](#), a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Quotas

("Promessa") por meio do qual o Fundo se comprometeu em vender a sua participação na Viel Participações LTDA ("Viel"). A Viel detém o controle de duas importantes desenvolvedoras de projetos urbanos no Brasil, a Cipasa Urbanismo e a Nova Colorado, cujo portfólio é composto por 66 loteamentos residenciais, distribuídos em 47 cidades e 14 estados ("Portfólio").

O montante da transação, referente à participação do Fundo, foi de R\$ 302,52 milhões, podendo ser acrescido em até R\$ 15,00 milhões adicionais ("Bônus") conforme o cumprimento de condições estabelecidas na Promessa.

A forma de pagamento ficou definida da seguinte forma:

i) R\$ 10,00 milhões a título de parcela inicial, já recebida pelo Fundo;

ii) R\$ 45,00 milhões a serem pagos quando da assinatura do Contrato Definitivo, ou em até 60 dias contados a partir da data de assinatura da Promessa, o que ocorrer por último;

iii) R\$ 10,00 milhões a serem pagos em 4 parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira em 30 dias contados à partir da data de pagamento da segunda parcela;

iv) R\$ 237,52 milhões restantes, acrescido do Bônus, a serem pagos a partir de abril de 2026, em até 24 meses, conforme condições pré-estabelecidas.

A venda foi realizada por um valor significativamente superior ao registrado contabilmente. No fechamento de agosto, a Viel estava marcada na carteira do Fundo por R\$ 202,10 milhões (7,83% do PL do Fundo) de forma que a transação ocorreu por

um valor de 50% acima do patrimonial.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) média ponderada esperada do portfólio era de 15,58% a.a., enquanto a operação deverá elevá-la para 25,23% a.a., um incremento de quase 10 pontos percentuais, além de consolidar um lucro líquido de, aproximadamente, R\$ 90,40 milhões, sem considerar o recebimento do Bônus. Esse movimento estratégico demonstra a capacidade da Gestão em capturar oportunidades e reforça, de forma concreta, a relevância da gestão ativa na geração de valor e na maximização dos retornos entregues aos investidores.

Importante destacar que a operação não altera a expectativa de distribuição de rendimentos do Fundo. Conforme já divulgado, a Gestão está adotando uma postura mais conservadora na distribuição de lucros da carteira de participações societárias (equity) voltada ao desenvolvimento imobiliário, mantendo uma abordagem prudente e alinhada ao atual cenário econômico.

Por fim, à medida que os recursos da venda forem sendo recebidos pelo Fundo, a intenção é direcioná-los, prioritariamente, para operações de crédito. Essa decisão está alinhada tanto à leitura do cenário macroeconômico atual quanto à estratégia de otimização do portfólio. Em um ambiente de juros elevados, a alocação em crédito proporciona maior previsibilidade de fluxos, melhor relação risco-retorno e menor volatilidade em comparação às participações iniciais em equity (landbank). Além disso, o investimento em crédito permite ampliar a diversificação da carteira e acelerar a geração de resultados no curto e médio prazo, garantindo mais resiliência e consistência na remuneração aos cotistas.

Assim, a venda reforça a posição de caixa do Fundo ao mesmo tempo em que entrega um resultado



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

RESUMO DO MÊS

expressivo, evidenciando a eficácia da gestão ativa na geração de valor e, ainda, evidencia a discrepância entre o valor de mercado e o valor intrínseco do Fundo: enquanto o Portfólio foi vendido com um prêmio de 50% sobre o seu valor patrimonial, as cotas do Fundo seguem negociadas no mercado secundário com um desconto médio de 23% em relação ao PL.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em agosto, após meses da aplicação de tarifas comerciais a diversos países, com o objetivo de equiparar as barreiras impostas a produtos norte-americanos no exterior, o presidente Donald Trump assinou nova ordem executiva instituindo tarifa adicional de 25% sobre produtos importados da Índia, elevando a alíquota total para 50% — a mesma aplicada ao Brasil. A motivação principal foi a continuidade das importações indianas de petróleo da Rússia, país alvo de sanções e embargos dos Estados Unidos em decorrência da guerra contra a Ucrânia.

Ainda sobre a Rússia, Vladimir Putin reuniu-se com Donald Trump em Anchorage, no Alasca, para tratar da guerra na Ucrânia. Entre as exigências apresentadas por Putin para o fim do conflito, destacaram-se a cessão de territórios pela Ucrânia e o compromisso de não adesão à OTAN. No entanto, o encontro, que não contou com a presença do presidente ucraniano, Volodymyr Zelensky, encerrou-se sem acordo e sem qualquer declaração de cessar-fogo.

No cenário interno dos Estados Unidos, o presidente Donald Trump acionou o mecanismo denominado pocket rescission para bloquear o desembolso de US\$ 4,9 bilhões em ajuda externa e contribuições a organizações internacionais, previamente aprovadas pelo Congresso, alegando tratar-se de gastos “desperdiçados” e desalinhados à agenda America First. Pela legislação, o Congresso dispõe de até 45 dias para aprovar ou rejeitar uma proposta de rescisão orçamentária, entretanto, quando o pedido é apresentado a menos de 45 dias do encerramento do ano fiscal, os recursos ficam “congelados”, o que,

na prática, resulta em seu cancelamento. A medida gerou embate institucional: o Tribunal de Apelações determinou a liberação das verbas conforme a lei, mas a Suprema Corte concedeu suspensão temporária, permitindo a retenção dos valores até julgamento definitivo.

Ainda nos Estados Unidos, o mercado de trabalho voltou a apresentar sinais de desaceleração com a criação de apenas 22 mil vagas no mês, levando a taxa de desemprego a 4,3%, uma ligeira alta de 0,1 ponto percentual frente ao mês anterior. Quanto à inflação, o Consumer Price Index (CPI) registrou elevação de 0,4% em relação ao mês anterior e acumula alta de 2,9% nos últimos 12 meses.

No Brasil, foi divulgado, pelo IBGE, o PIB do segundo trimestre de 2025, que alcançou R\$ 3,2 trilhões, crescimento de 0,4% frente ao trimestre anterior e de 2,2% ante o mesmo período de 2024. O consumo das famílias avançou 0,5%, enquanto os gastos do governo e os investimentos recuaram 0,6% e 2,2%, respectivamente. Em comparação, no primeiro trimestre o PIB havia crescido 1,4% frente ao quarto trimestre de 2024 e 2,9% na comparação com o mesmo período do ano anterior. O resultado tem sinalizado uma desaceleração da atividade econômica à medida que a política monetária se mantém em patamares restritivos.

Outro destaque do mês foi o déficit público de julho, divulgado pelo Tesouro Nacional. O pagamento de R\$ 62,8 bilhões em precatórios contribuiu para que o déficit primário do setor público, composto pela União, Estados, municípios e estatais, atingisse R\$ 66,6 bilhões, valor superior aos R\$ 21,3 bilhões registrados no mesmo período do ano anterior. Além disso, a Dívida Bruta do Governo alcançou 77,6% do

PIB, alta de 0,9 ponto percentual em relação ao mês anterior.

Em relação à inflação, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou deflação de 0,11% em agosto. No acumulado de 12 meses, o índice apresentou alta de 5,13%, permanecendo acima do teto da meta de 4,50% ao ano. A deflação refletiu, sobretudo, o recuo apresentado no grupo Habitação, com destaque para a redução de 4,21% na energia elétrica residencial, influenciado pelo “Bônus de Itaipu”, desconto concedido pelo Governo Federal a consumidores residenciais e rurais com consumo mensal inferior a 350 kWh. O mesmo benefício já havia contribuído, em janeiro de 2025, para a menor variação mensal do IPCA para o mês de janeiro desde a criação do Plano Real, em 1994.

O IBGE também divulgou a taxa desemprego. No trimestre encerrado em julho, o índice apurado foi de 5,6%, uma redução de 0,2 ponto percentual em relação ao segundo trimestre do ano. A taxa é a mais baixa de toda série histórica iniciada em 2012.

Nesse contexto, o Ibovespa encerrou agosto em 141.422,26 pontos, acumulando alta de 6,28% no mês e de 17,26% no ano. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) também registrou desempenho positivo, avançando 1,16% no mês e fechando em 3.476,36 pontos, acumulando uma alta de 11,55% em 2025.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

TGAR IN LOCO



Art Haus

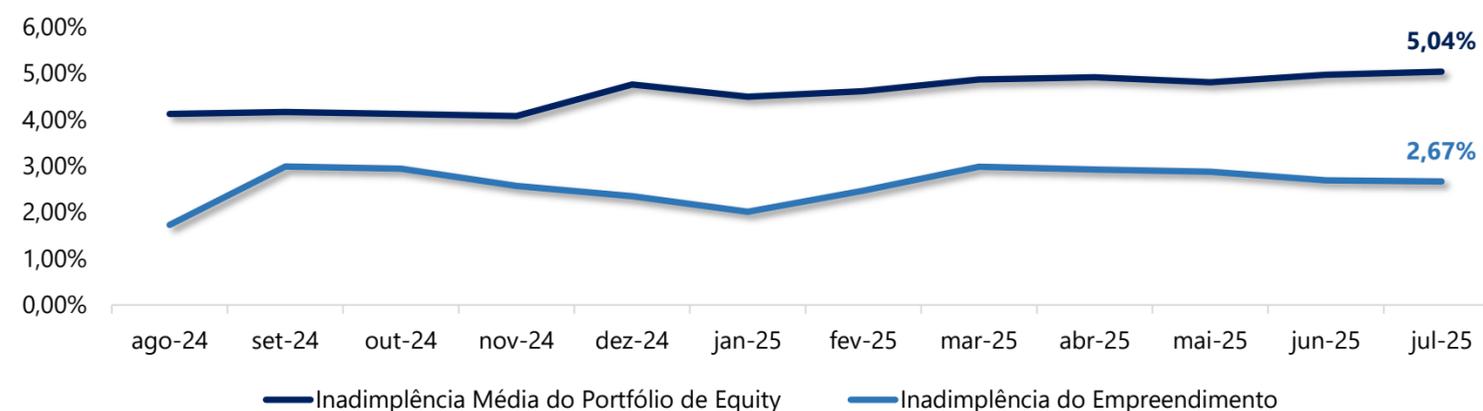
O empreendimento Art Haus é uma incorporação vertical de padrão médio, desenvolvida em parceria com a Louly Inc. Localizado no bairro Vila Rosa, em Goiânia (GO), o projeto oferece plantas compactas e versáteis de 54 e 55 m², com dois quartos.

As obras foram iniciadas em março de 2023, com previsão de conclusão no primeiro trimestre de 2026. A incorporação contempla 229 unidades e possui um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 77,51 milhões, sendo R\$ 54,09 milhões referentes à participação do TGAR no projeto.

Ao final de julho de 2025, o empreendimento apresentava 78,39% das obras executadas e 84,28% das unidades vendidas. Isso representa um Valor Presente da Carteira Vendida a Receber (VP) de R\$ 37,63 milhões, considerando apenas a participação do Fundo.

Ainda em relação aos indicadores, ao final do mês, o empreendimento apresentava uma taxa interna de retorno (TIR) real esperada de 1,25% a.m., correspondente a 16,04% em termos anualizados.

Inadimplência Acumulada – 12 meses



Informações Gerais

TIR Real (a.a.)	VGV %TGAR (R\$)	VP (R\$)	Vendas	Obras
16,04%	54,09 MI	37,63 MI	84,28%	78,39%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

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".

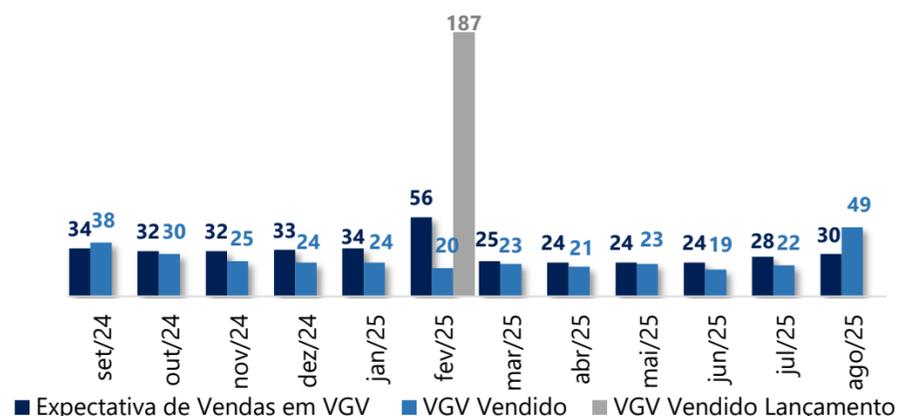
Urbanismo

Durante o mês de agosto, a classe de urbanismo registrou o melhor desempenho de vendas dos últimos 24 meses, considerando apenas os períodos sem lançamentos. Ao todo, foram comercializadas 364 unidades, totalizando um VGV de R\$ 48,94 milhões. O destaque foi o empreendimento Setor Solange, responsável pela venda de 93 unidades, que somaram R\$ 9,52 milhões de VGV vendido. Esse resultado foi impulsionado, principalmente, pela intensificação das campanhas de marketing e pelas premiações de incentivo direcionadas aos corretores. Essas iniciativas refletem a maior integração do time de gestão com as equipes comerciais dos empreendimentos, com o objetivo de reverter o desempenho de vendas aquém do esperado nos últimos meses.

Seguindo a linha de performance, os outros empreendimentos com o melhor desempenho do mês, foram: (i) Setor Solange, conforme mencionado acima; (ii) Portal do Sol Golf com 6 vendas, resultando em R\$ 7,08 milhões de VGV vendido; (iii) Vila Aurora com 24 vendas, resultando em R\$ 3,59 milhões de VGV vendido; (iv) Valle do Açaí com 34 vendas, resultando em R\$ 2,99 milhões de VGV vendido; (v) Guaya com 10 vendas, resultando em R\$ 2,57 milhões de VGV vendido; (vi) Pérola do Tapajós com 21 vendas, resultando em R\$ 2,51 milhões de VGV vendido; (vii) Park Jardins com 36 vendas, resultando em R\$ 2,43 milhões de VGV vendido; (viii) Parque 47 com 5 vendas, resultando em R\$ 2,42 milhões de VGV vendido; (ix) Esmeralda do Tapajós

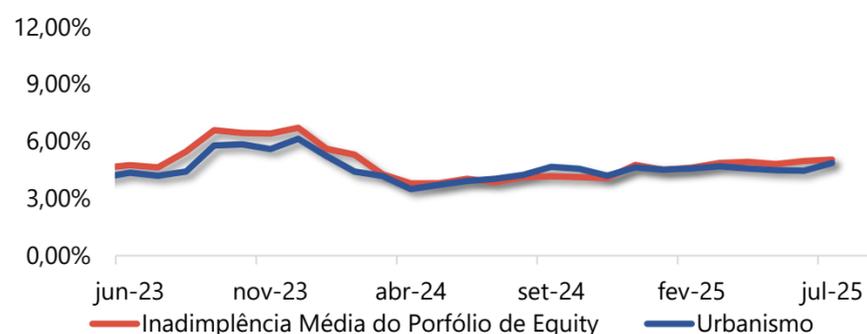
com 22 vendas, resultando em R\$ 2,05 milhões; e (x) Masterville Juína com 7 vendas, resultando em R\$ 1,94 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Urbanismo



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Urbanismo



No final de agosto, a inadimplência acumulada da carteira de urbanismo atingiu 5,04%, um percentual próximo ao da totalidade da carteira de equity do Fundo, que registrou 5,03%. Ambos os índices permanecem em níveis controlados.

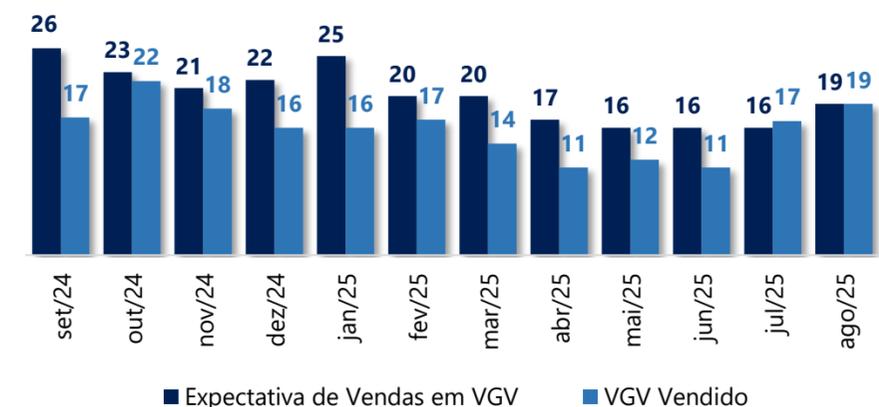
Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 53 unidades, o que resultou em R\$ 14,36 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Central Parque Salto com 5 vendas, totalizando R\$ 4,83 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 72 unidades, resultando em R\$ 4,37 milhão de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 32 unidades comercializadas, resultando em R\$ 2,03 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Cipasa/Nova Colorado



Incorporação

Em agosto, foi concluída a emissão do Habite-se da incorporação vertical Folks, ativo localizado na cidade de São Paulo (SP). O Habite-se, emitido pela prefeitura, formaliza a conclusão das obras e viabiliza o processo de individualização das unidades no cartório de registro de imóveis — etapa essencial para que os compradores possam realizar a contratação de financiamentos bancários individuais. A partir desse momento, os adquirentes passam a financiar o imóvel diretamente com a instituição financeira, que, por sua vez, realiza a quitação integral do saldo devedor junto ao desenvolvedor



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

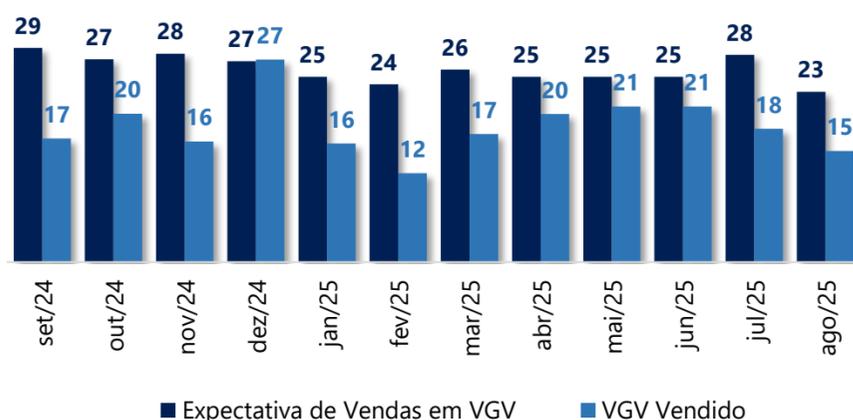
RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

(Fundo).

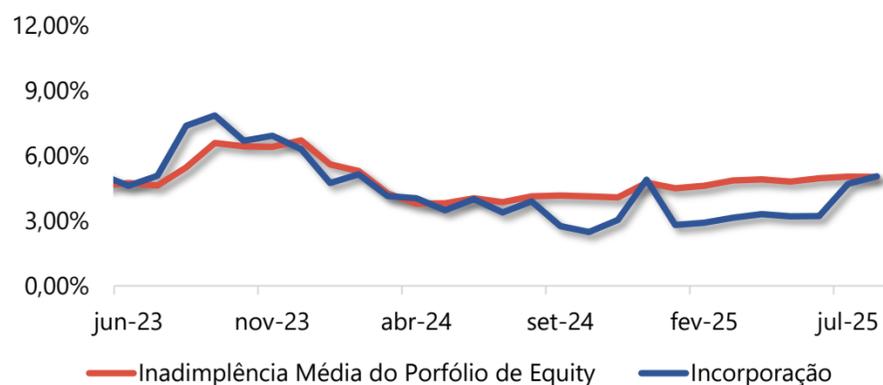
No que diz respeito às comercializações, no decorrer do mês de agosto, foram vendidas 34 unidades, o que resultou em R\$ 14,93 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Tempus com 9 vendas, resultando em R\$ 3,63 milhões de VGV vendido; (ii) Parque dos Ingleses Londres com 3 vendas, resultando em R\$ 1,36 milhão de VGV vendido; (iii) Jardã com 3 vendas, resultando em R\$ 1,29 milhão de VGV vendido; e (iv) B. Great com 5 vendas, resultando em R\$ 1,28 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Incorporação



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Incorporação



No que diz respeito à inadimplência acumulada, ao final de julho, a carteira de incorporação fechou em 5,05%, mantendo-se em um nível controlado para essa classe.

Multipropriedade

Atualmente essa classe de ativos possui apenas um empreendimento lançado, o Aqualand, Resort Multipropriedade localizado na cidade de Salinópolis (PA).

Durante o mês, foram comercializadas 171 frações do empreendimento, o que representou R\$ 10,97 milhões de VGV vendido.

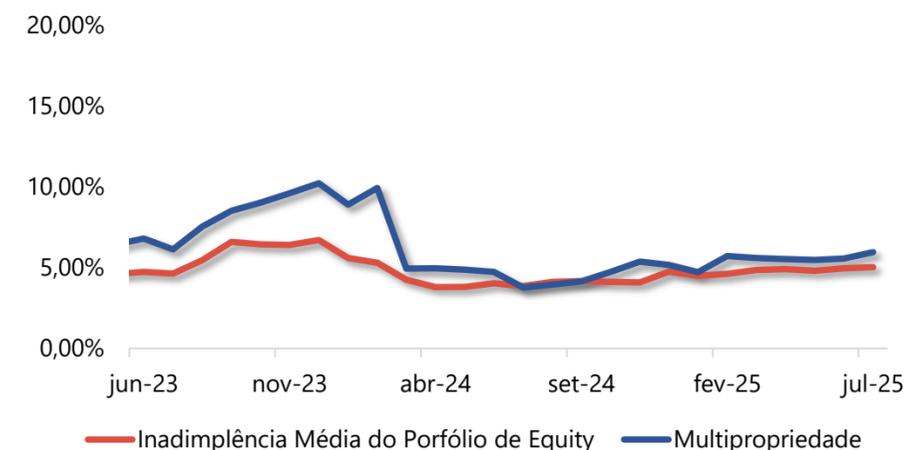
Importante mencionar que as vendas dessa classe apresentam uma característica distinta: devido ao intenso movimento nos resorts durante as férias, os meses de janeiro, julho e dezembro geralmente registram um volume de vendas superior aos demais meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número de frequentadores no parque.

Histórico de Vendas - Multipropriedade



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



Crédito

Conforme mencionado no início do relatório, em agosto foi realizada a venda de dez operações de crédito, totalizando R\$ 55,55 milhões, sendo elas: (i) CRI Blue VI 3ª e 6ª Séries Subordinadas no valor de R\$ 24,93 milhões; (ii) CRI Vangarden 1ª, 2ª e 5ª Séries Únicas no valor de R\$ 7,99 milhões; (iii) CRI Morada do Lago 1ª Série Única no valor de R\$ 4,62 milhões; (iv) CRI Minas Brisa 46ª Série Única no valor de R\$ 4,19 milhões; (v) CRI Blue IV 2ª Série Mezanino no valor de R\$ 3,79 milhões; (vi) CRI BRDU V 474ª Série Única no valor de R\$ 3,42 milhões; (vii) CRI Wimo II 320ª Série Sênior no valor de R\$ 2,45 milhões; (viii) CRI GR Group 2ª Série Subordinada no valor de R\$ 1,62 milhão; (ix) CRI Moov 1ª e 2ª Séries Únicas no valor de R\$ 1,42 milhão; e (x) CRI Wimo III 403ª Série Sênior no valor de R\$ 1,11 milhão.

No que diz respeito às aquisições, no mês, foram adquiridas cinco operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 8,68 milhões, com taxa média ponderada parte a IPCA + 12,56% a.a. e parte a CDI + 4,00% a.a., distribuídas



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

da seguinte forma: (i) R\$ 3,07 milhões do CRI Visconde 1ª e 2ª Séries Sênior e Subordinada com remuneração de, respectivamente, CDI + 2,50% a.a., e CDI + 5,50% a.a.; (ii) R\$ 3,21 milhões do CRI Vangarden 6ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; (iii) R\$ 1,44 milhão do CRI Páteo Boa Vista 4ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; (iv) R\$ 505 mil do CRI Unique 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.; e (v) R\$ 454 mil do CRI Arvorys da Vila 3ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.

Por fim, ainda neste mês, foram adquiridas duas novas operações para o portfólio de crédito do TG Ativo Real, conforme detalhado abaixo.

R\$ 4,36 milhões do CRI Portal do Cedro 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 14,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término de obras de dois loteamentos localizados em Maranguape e Quixadá no Ceará. Os empreendimentos são compostos por 1.296 lotes e possuem um VGV de R\$ 81 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 3,00 milhões do CRI Horizonte Park 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 15,66% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Horizonte Park, loteamento aberto localizado em Santarém (PA). O empreendimento será composto por 1.046 lotes totalizando um VGV de R\$ 127 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de obras; e (vi) fundo

de reserva.

Por fim, no que diz respeito ao acompanhamento das operações, no dia 05 de agosto, foi realizada uma assembleia de investidores para deliberar sobre a realização de amortização extraordinária do CRI Cumaru Golf (1,52% do PL) no montante de R\$ 22,55 milhões, a ser paga por meio de dação em pagamento pela Devedora, com a finalidade de recebimento de parte das unidades disponíveis em estoque e quitação parcial da dívida.

A Gestão segue acompanhando de perto a performance do CRI, bem como a execução das medidas aprovadas na assembleia. Mantemos nossa análise constante da evolução operacional e financeira da operação, avaliando os impactos potenciais na geração de caixa e na capacidade de cumprimento das obrigações assumidas.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 4,20% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,00 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,18%, ou 15,18% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
set/24	R\$ 112,54	R\$ 2.652.339.159,65	R\$ 112,45	R\$ 2.650.321.647,84
out/24	R\$ 102,18	R\$ 2.408.175.007,40	R\$ 111,11	R\$ 2.618.628.834,13
nov/24	R\$ 97,64	R\$ 2.301.176.431,03	R\$ 109,88	R\$ 2.589.706.441,89
dez/24	R\$ 88,29	R\$ 2.080.815.926,83	R\$ 115,15	R\$ 2.713.898.563,46
jan/25	R\$ 81,28	R\$ 1.915.604.468,60	R\$ 114,42	R\$ 2.696.637.606,55
fev/25	R\$ 80,80	R\$ 1.904.291.843,79	R\$ 113,90	R\$ 2.684.279.144,90
mar/25	R\$ 90,80	R\$ 2.163.539.495,79	R\$ 113,19	R\$ 2.667.661.668,55
abr/25	R\$ 89,90	R\$ 2.118.760.335,90	R\$ 112,82	R\$ 2.659.051.483,40
mai/25	R\$ 89,99	R\$ 2.120.881.473,05	R\$ 112,10	R\$ 2.642.083.829,73
jun/25	R\$ 92,20	R\$ 2.172.966.683,13	R\$ 111,15	R\$ 2.619.551.443,98
jul/25	R\$ 82,00	R\$ 1.932.572.405,82	R\$ 110,24	R\$ 2.598.153.093,71
ago/25	R\$ 84,40	R\$ 1.989.136.529,89	R\$ 109,67	R\$ 2.584.732.129,65

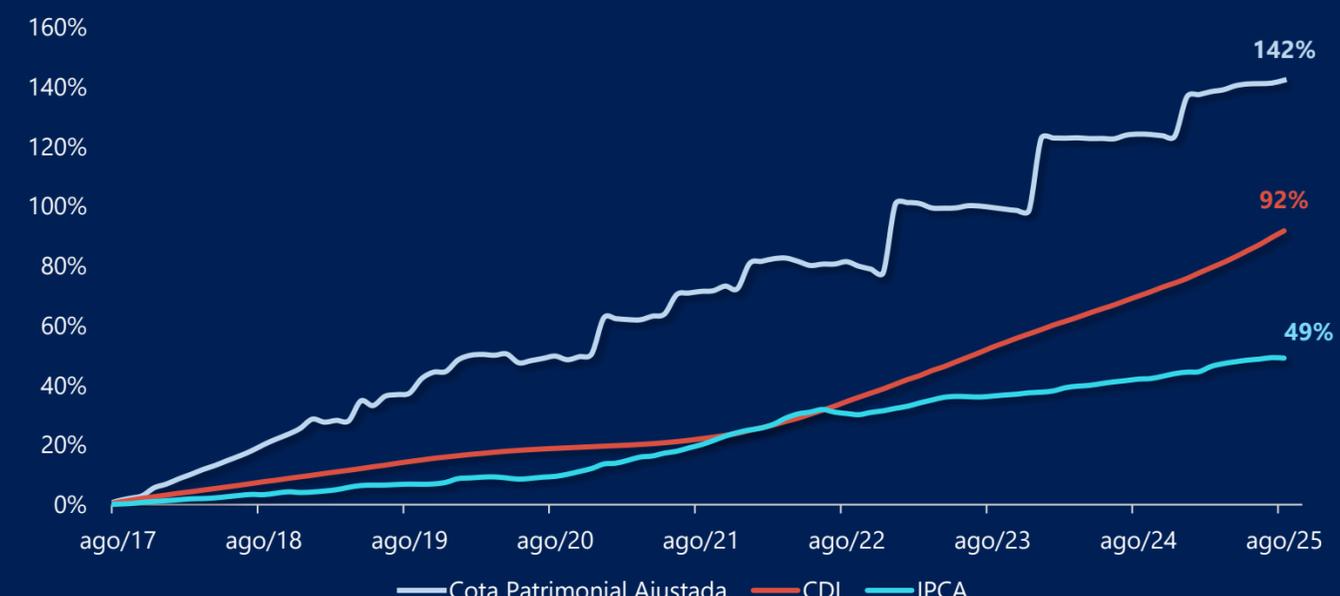
Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,33%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%	2,13%	15,58%	113,03%
2024	2,54%	2,08%	3,12%	0,09%	0,70%	-2,37%	0,35%	0,89%	-5,45%	-8,28%	-3,36%	-8,50%	-17,52%	90,68%
2025	-6,78%	0,65%	15,04%	-0,99%	1,23%	3,61%	-10,09%	4,20%					5,00%	100,22%

Retorno Acumulado – Cota de Mercado



Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



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

*Início da listagem do Fundo na B3.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

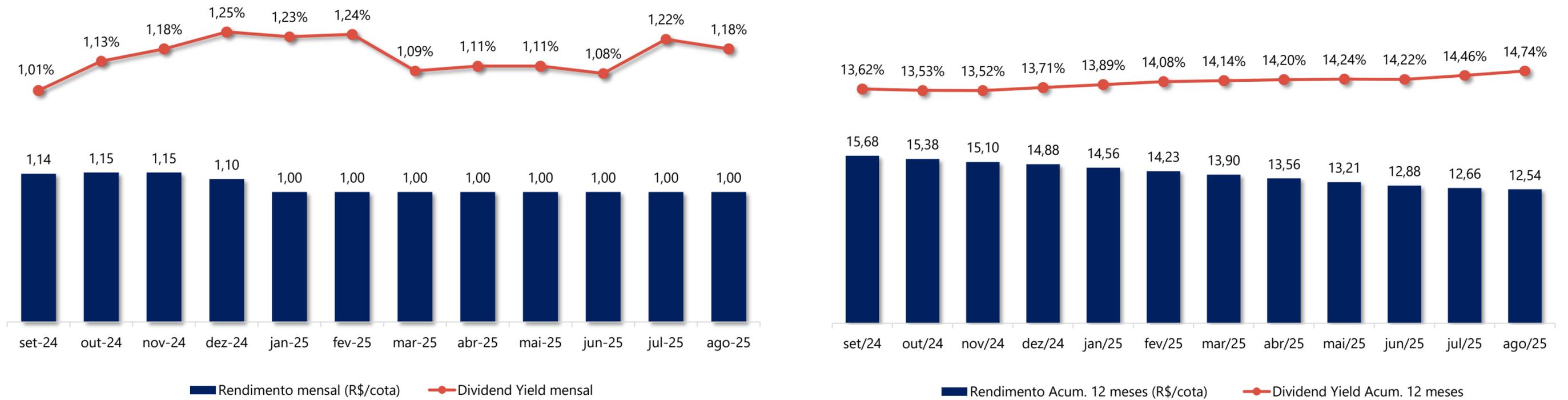
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

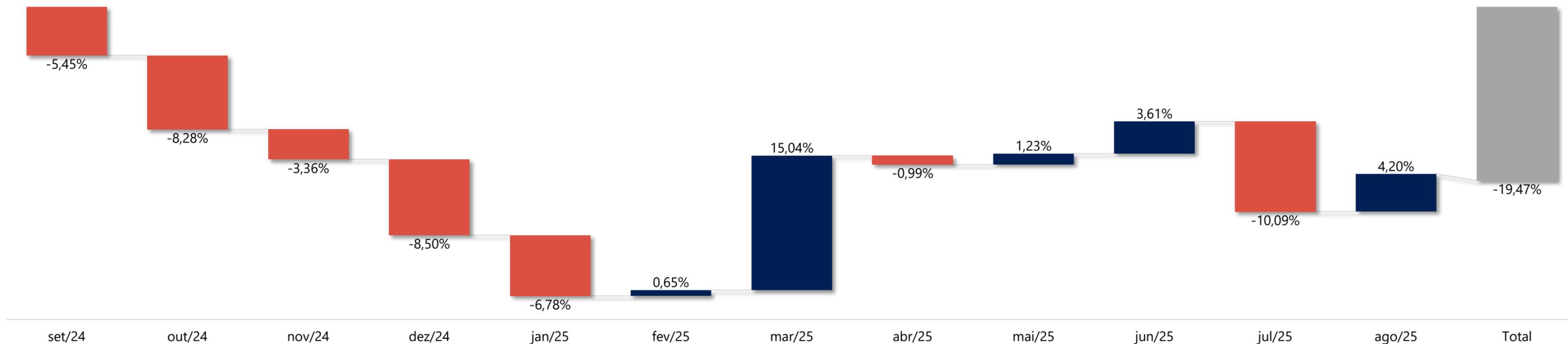
RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DADOS GERENCIAIS

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses*



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

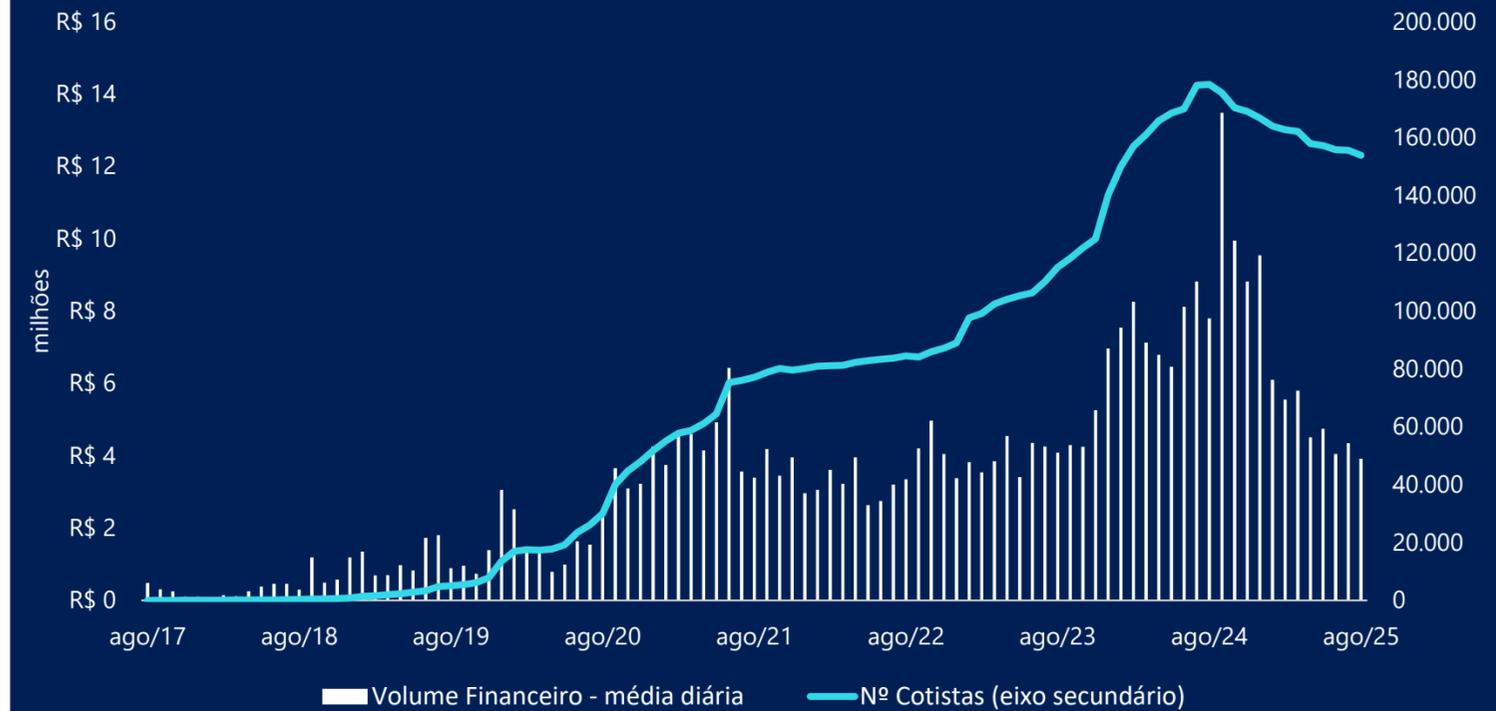
O Fundo encerrou o mês de agosto com 153.876 investidores. O valor apurado representa uma variação de -1,21% frente ao mês anterior e -13,58% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve a movimentação de R\$ 82,40 milhões, com uma média diária de R\$ 3,92 milhões.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,42%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (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)
set/24	23.567.968	175.473	R\$ 283.147.036	R\$ 13.483.192	10,41%
out/24	23.567.968	170.260	R\$ 228.745.144	R\$ 9.945.441	9,38%
nov/24	23.567.968	168.993	R\$ 155.547.042	R\$ 8.188.107	6,69%
dez/24	23.567.968	166.680	R\$ 181.259.044	R\$ 9.539.950	8,79%
jan/25	23.567.968	163.931	R\$ 134.106.321	R\$ 6.095.742	6,81%
fev/25	23.567.968	162.715	R\$ 110.936.184	R\$ 5.546.809	6,08%
mar/25	23.567.968	162.156	R\$ 110.254.077	R\$ 5.802.846	5,40%
abr/25	23.567.968	157.894	R\$ 90.214.249	R\$ 4.510.712	4,34%
mai/25	23.567.968	156.396	R\$ 99.702.461	R\$ 4.747.736	4,81%
jun/25	23.567.968	155.768	R\$ 81.022.651	R\$ 4.051.133	3,85%
jul/25	23.567.968	155.955	R\$ 99.975.866	R\$ 4.346.777	4,91%
ago/25	23.567.968	153.876	R\$ 82.401.058	R\$ 3.923.860	4,15%

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DADOS GERENCIAIS

Resultados - Caixa

Em agosto, a classe de equity foi responsável por 80,24% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, que representou 15,56%.

No fechamento do mês, a reserva acumulada do Fundo registrava um resultado não distribuído de R\$ 0,16 por cota.

Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que, para o 2º semestre de 2025, o rendimento se situe entre R\$ 0,90 e R\$ 1,10 por cota.

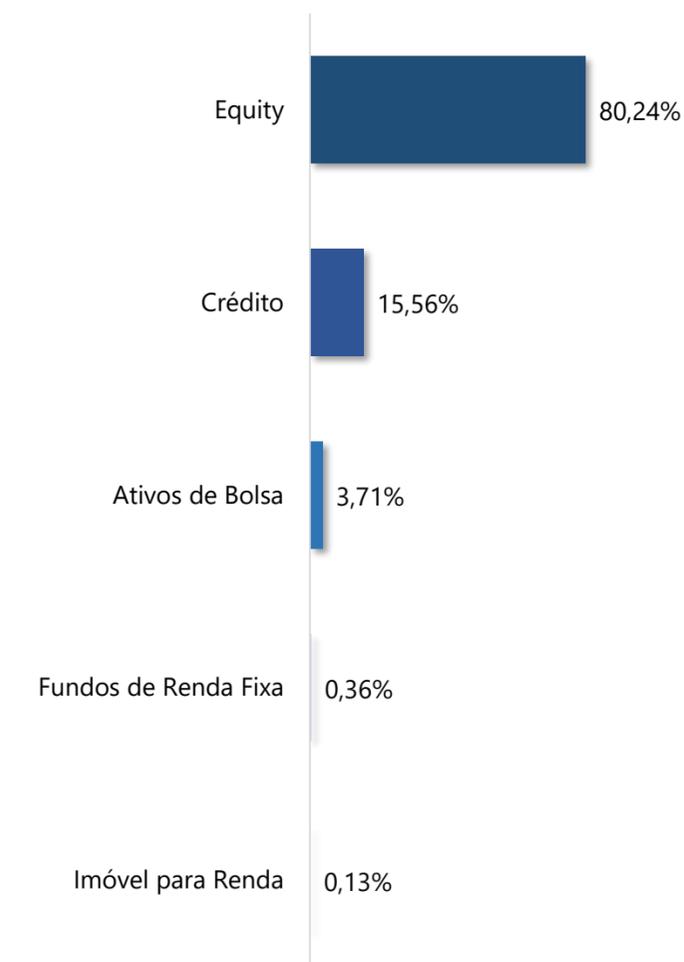
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

	jun-25	jul-25	ago-25	2025/1	2025/2
1. Receitas - Caixa	27.082.549	26.730.544	28.984.859	157.189.140	55.715.403
1.1 Crédito	2.429.423	1.524.708	4.510.569	21.865.997	6.035.277
1.2 Equity	23.158.042	23.976.455	23.257.474	124.544.677	47.233.929
1.3 Imóveis para Renda	40.611	40.611	37.903	243.656	78.514
1.4 Fundos de Renda Fixa	381.657	105.416	103.801	4.265.063	209.217
1.5 Ativos de Bolsa	1.072.816	1.083.354	1.075.112	6.269.747	2.158.466
2. Despesas - Caixa	-2.922.397	-2.800.757	-3.075.915	-16.501.648	-5.876.672
2.1 Taxa de Administração	-208.801	-200.022	-225.498	-1.260.819	-425.521
2.2 Taxa de Gestão	-2.216.675	-2.122.566	-2.394.846	-12.472.758	-4.517.412
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-496.921	-478.168	-455.571	-2.768.072	-933.739
3. Resultado - Caixa	24.160.152	23.929.787	25.908.944	140.687.492	49.838.731
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,03	1,02	1,10	5,97	2,11
4. Rendimento Distribuído	23.567.968	23.567.968	23.567.968	141.407.810	47.135.937
4.1 Distribuição por Cota	1,00	1,00	1,00	6,00	2,00

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

Receitas por Tipologia

agosto de 2025



Detalhamento de Resultados - 2025



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

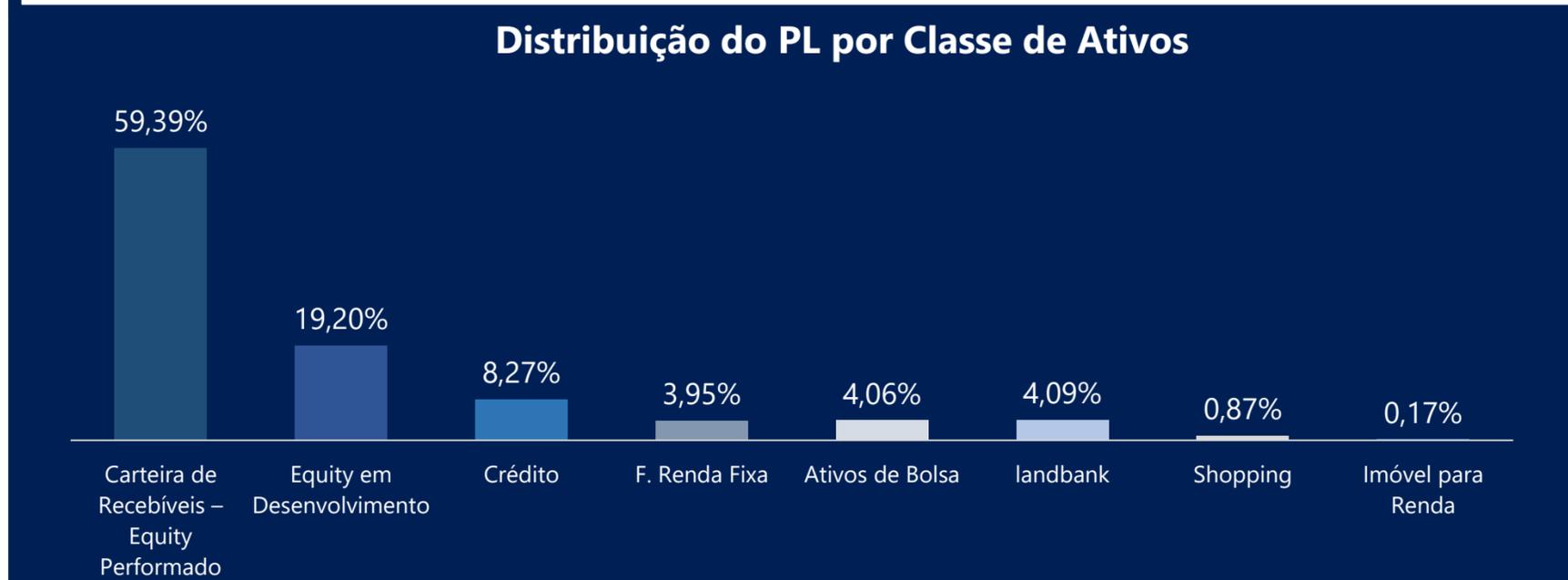
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

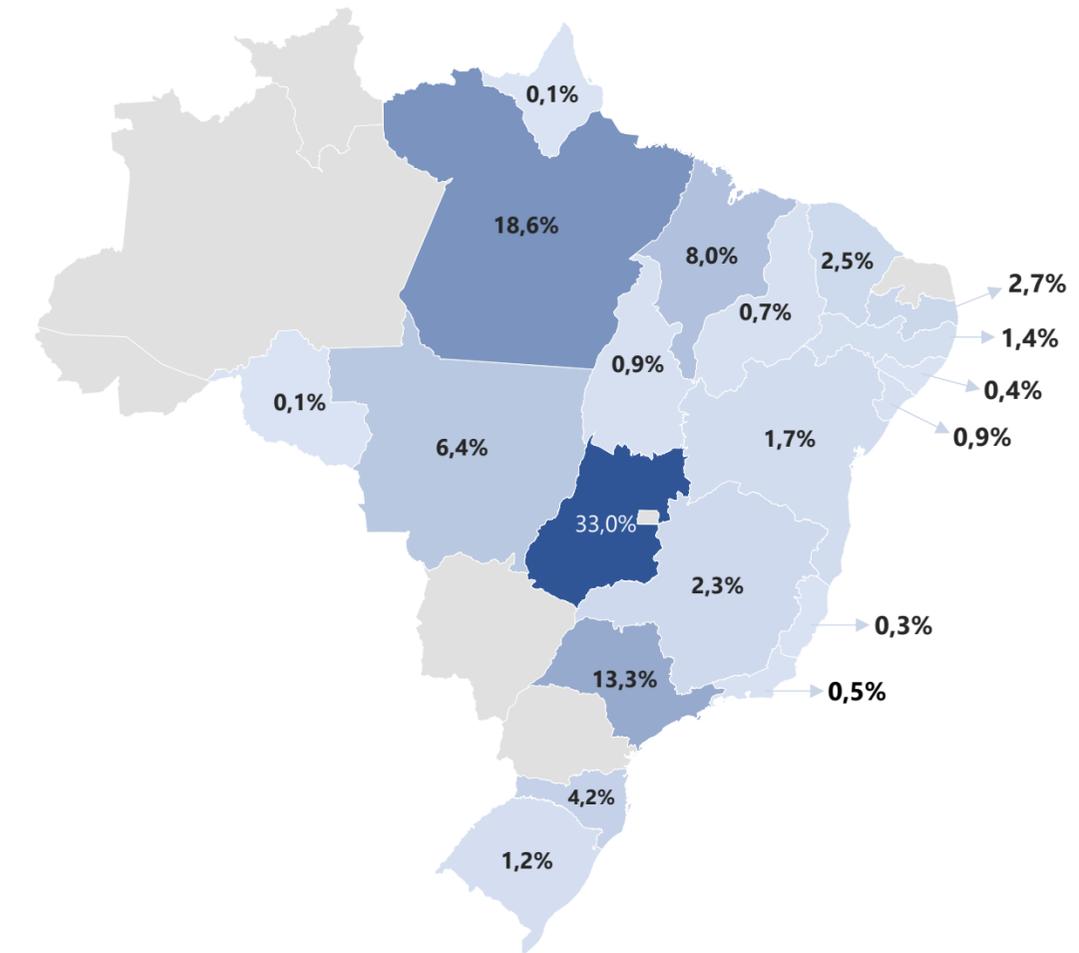
RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado



Diversificação Geográfica (% do PL)



A "Carteira de Recebíveis – Equity Performado" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

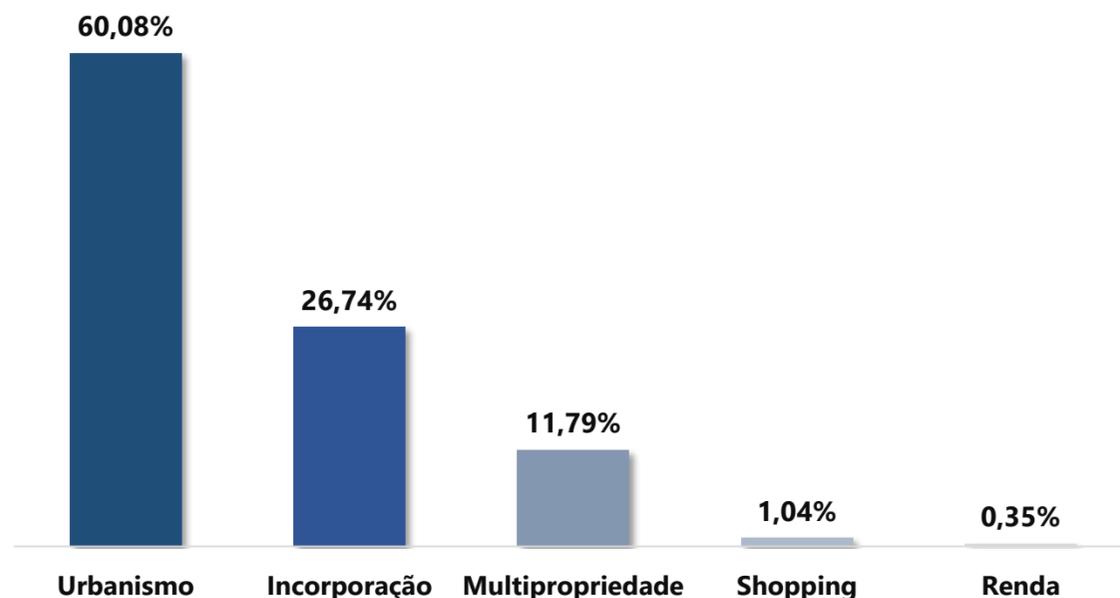
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

PORTFÓLIO

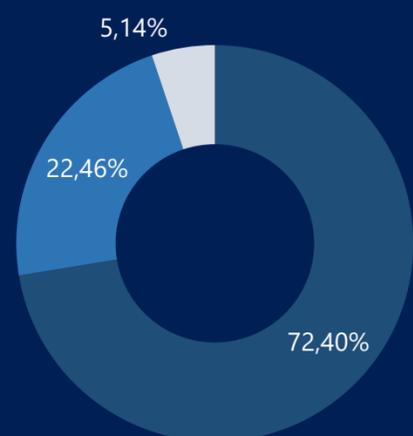
Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



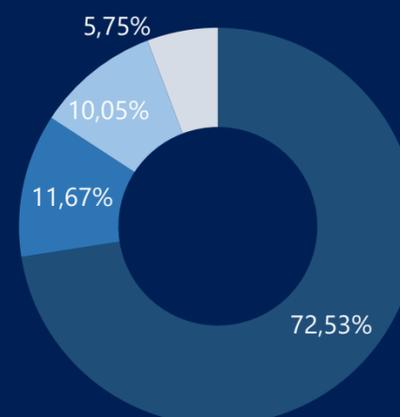
Distribuição da carteira de Equity

Segmentação da Estratégia de Equity



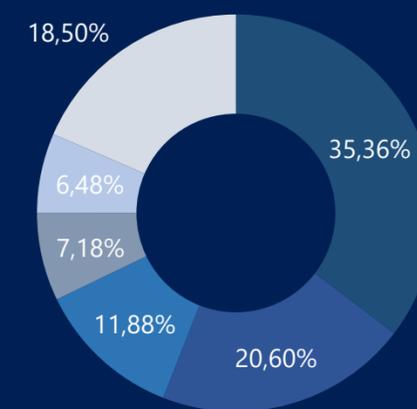
■ Carteira de Recebíveis – Equity Performado* ■ Equity em Desenvolvimento ■ Landbank

Segmentação da Estratégia de Urbanismo



■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

Por Estado



■ GO ■ PA ■ SP ■ MA ■ MT ■ OUTROS

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas	VP da carteira vendida a receber (R\$ bilhões) ¹	VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões) ¹
14,96% + Inflação	92%	71%	2,44	4,95

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,18%	15,08%	1.778.969.956	98%	80%
Incorporação	0,99%	12,49%	195.072.772	86%	61%
Multipropriedade	1,56%	20,45%	333.693.572	77%	52%
Shopping	0,99%	12,55%	25.903.702	100%	n/a

Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

¹Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados do 1T25](#). Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação" ou a Seção "Glossário".

*A "Carteira de Recebíveis – Equity Performado" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

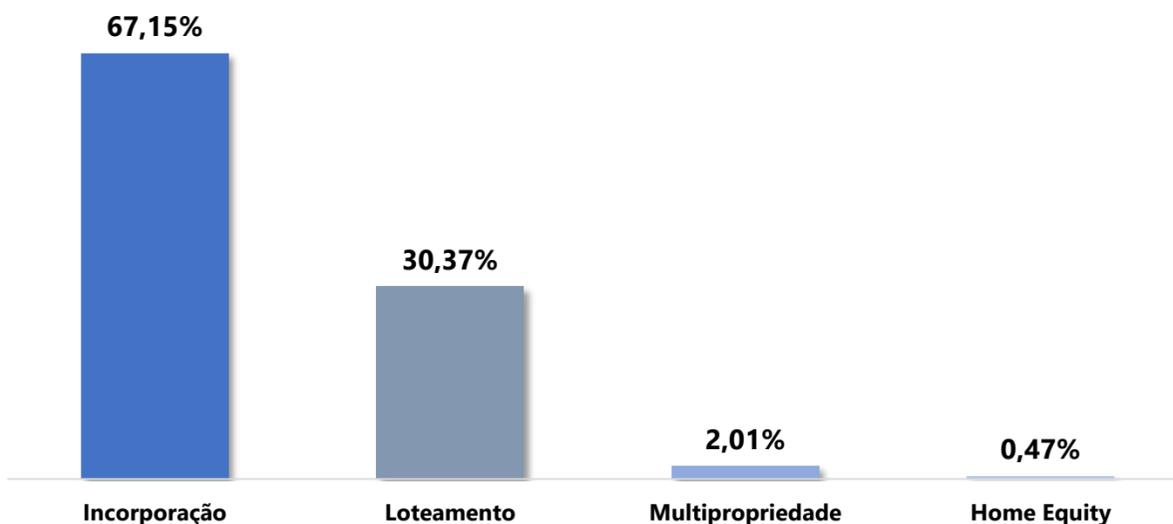
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

14,30% a.a.
+ inflação

Taxa Real Média de Juros

4,22% a.a.
+ CDI

Razão de Fluxo Mensal

152%

Razão de Saldo Devedor

134%

LTV

58%

Duration (anos)

1,79

Obras

84%

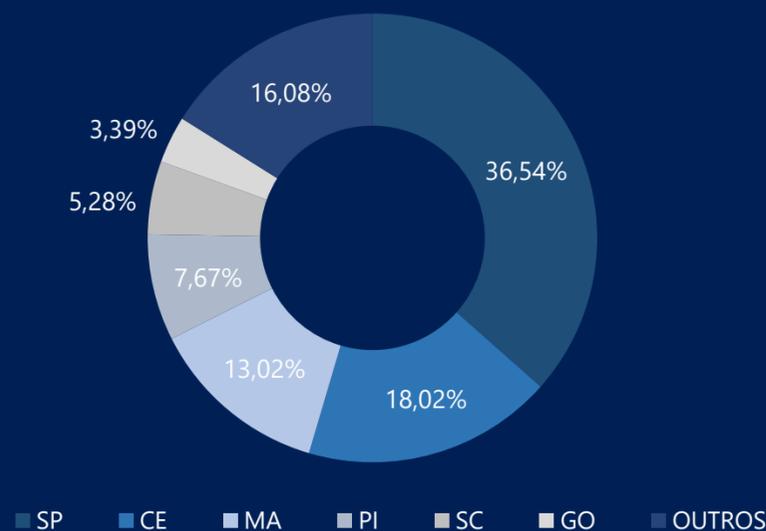
Vendas

71%

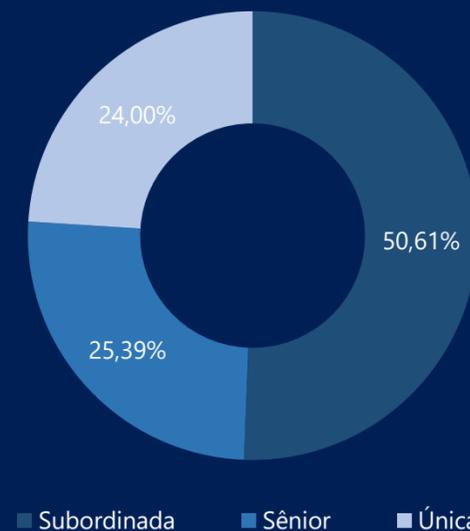
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

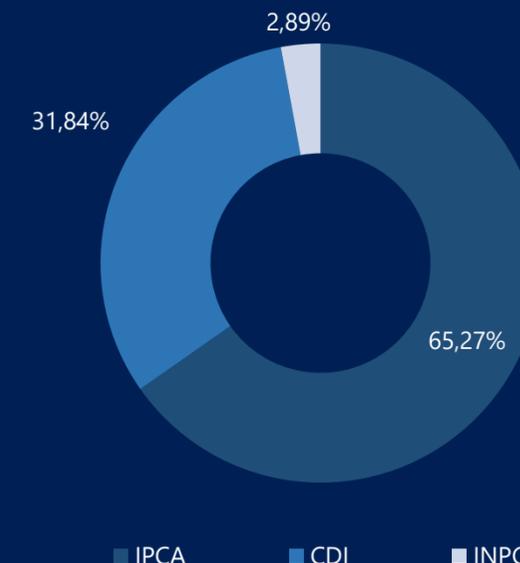
Por Localização



Por Classe



Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

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	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	0,99%	25.696.386	120%	130%	47%	3,60	71%	100%
2	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,91%	23.598.970	n/a	n/a	123%	0,38	82%	100%
3	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,87%	22.583.421	n/a	n/a	53%	3,10	70%	63%
4	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,85%	21.938.693	n/a	n/a	57%	0,16	66%	97%
5	Unique	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,63%	16.385.745	n/a	n/a	47%	1,24	60%	52%
6	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	0,61%	15.839.889	n/a	n/a	48%	0,39	82%	100%
7	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,47%	12.200.959	n/a	n/a	28%	0,16	66%	97%
8	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,44%	11.273.040	n/a	n/a	77%	0,39	46%	64%
9	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,28%	7.264.332	n/a	n/a	82%	1,62	72%	94%
10	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	0,28%	7.158.306	126%	185%	30%	3,80	63%	94%
11	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,27%	6.899.887	235%	413%	13%	3,23	63%	94%
12	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,27%	6.885.888	136%	n/a	52%	3,33	99%	100%
13	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,24%	6.168.372	198%	230%	45%	2,47	100%	100%
14	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,22%	5.693.547	n/a	n/a	42%	3,00	70%	63%
15	Portal do Cedro	Fortaleza	CE	Loteamento	Leverage	IPCA	14,00%	Única	0,17%	4.369.150	n/a	n/a	44%	3,39	59%	15%
16	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,17%	4.294.171	n/a	n/a	55%	1,95	82%	100%
17	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,13%	3.241.233	n/a	n/a	90%	1,48	80%	84%
18	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	0,12%	2.989.136	n/a	n/a	53%	3,81	57%	19%
19	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,08%	2.121.278	211%	134%	41%	3,71	84%	100%
20	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,07%	1.830.011	n/a	n/a	53%	1,55	54%	53%
21	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,04%	1.004.757	n/a	n/a	49%	2,83	n/a	n/a
22	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,04%	988.455	n/a	n/a	70%	2,31	56%	47%
23	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,01%	361.523	n/a	n/a	64%	1,48	85%	100%
	Total					Inflação+	14,43%		5,52%	142.755.603	172%	202%	65%	1,06	72%	85%
						CDI+	4,22%		2,63%	68.031.548	141%	189%	43%	3,36	69%	83%

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
24	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,08%	2.008.286	207%	553%	18%	0,72	n/a	n/a
25	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,02%	605.769	207%	199%	43%	1,99	99%	100%
26	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	277.022	n/a	n/a	35%	1,32	n/a	n/a
	Total		-	-	-	-	7,64%	-	0,11%	2.891.076	207%	471%	25%	1,04	98%	100%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.

**TGAR11**[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CARTA DO GESTOR](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[DESINVESTIMENTO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)[RELEASE DE RESULTADOS](#)RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
27	Jardim Europa	Formosa	GO	4,90%	1,19%	95%	98%
28	Setor Solange	Trindade	GO	4,73%	0,79%	61%	99%
29	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	3,39%	1,52%	80%	100%
30	Park Jardins	Açailândia	MA	2,62%	0,66%	69%	98%
31	Cidade Nova 2	Davinópolis	MA	1,98%	0,93%	75%	100%
32	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	1,97%	1,53%	97%	100%
33	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,41%	0,81%	55%	99%
34	Vila Carnaúba	Cruz	CE	1,28%	0,98%	49%	100%
35	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	1,28%	0,87%	82%	90%
36	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,15%	1,16%	89%	100%
37	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Paraupebas	PA	1,13%	2,38%	31%	100%
38	Cidade Nova 1	Davinópolis	MA	1,08%	0,89%	84%	100%
39	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,08%	1,34%	47%	93%
40	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	0,95%	1,52%	95%	100%
41	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	0,93%	0,92%	98%	100%
42	Benjamim Bairro Planejado	Hidrolândia	GO	0,85%	1,08%	95%	100%
43	Jardim Scala	Trindade	GO	0,80%	0,75%	98%	100%
44	Jardim Bandeirante	Curionópolis	PA	0,78%	1,74%	87%	100%
45	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,75%	1,03%	80%	98%
46	Lago dos Ipês	Campina Grande	PB	0,73%	1,66%	66%	100%
47	Reserva Laguna	Trindade	GO	0,63%	1,32%	98%	100%
48	Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,54%	0,87%	57%	84%
49	Parque 47	Araguaína	TO	0,51%	1,57%	41%	90%
50	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,50%	1,36%	56%	100%
51	Jardim Bela Vista	Campina Grande	PB	0,46%	1,12%	67%	100%
52	Portal do Sol Golfe	Goiânia	GO	0,44%	2,11%	86%	94%
53	Jardim Maria Madalena	Turvânia	GO	0,39%	1,59%	99%	100%
54	Masterville Juína	Juína	MT	0,35%	0,61%	79%	100%
55	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,31%	1,66%	56%	100%
56	Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,29%	0,98%	89%	100%
57	Valle do Açai	Açailândia	MA	0,23%	1,46%	74%	100%
58	Lotes Alphaville	Brasil	BR	0,23%	0,86%	93%	100%
59	Nova Canaã	Trindade	GO	0,10%	0,96%	100%	100%
60	Portal do Lago 1 e 2	Catalão	GO	0,07%	0,87%	73%	100%
61	Alvo	Brasil	BR	0,03%	0,85%	100%	100%

A "Carteira de Recebíveis – Equity Performado" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
62	Gran Life Medical	Anápolis	GO	1,50%	0,81%	66%	96%
63	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,28%	0,52%	39%	93%
64	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	1,19%	0,94%	81%	96%
65	Life In	Goiânia	GO	1,04%	0,81%	57%	100%
66	Folks	São Paulo	SP	0,94%	0,83%	36%	95%
67	Tempus	Goiânia	GO	0,92%	0,83%	55%	100%
68	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,87%	0,83%	83%	100%
69	B. Great	Goiânia	GO	0,76%	0,83%	54%	97%
70	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,66%	1,73%	80%	93%
71	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,53%	0,89%	86%	100%
72	Max Buriti	Goiânia	GO	0,48%	0,69%	72%	100%
73	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,34%	0,99%	81%	91%
74	Línea	Goiânia	GO	0,27%	0,77%	57%	100%
75	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,24%	0,62%	79%	100%
76	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,16%	0,80%	87%	100%
77	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,10%	0,38%	100%	100%
78	Talk Marista	Goiânia	GO	0,06%	1,18%	97%	100%
79	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,04%	2,60%	100%	100%
80	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,01%	1,22%	100%	100%
81	Autem	São Paulo	SP	0,00%	1,98%	100%	100%
82	Harmonia	São Paulo	SP	0,00%	1,66%	100%	100%
83	Pod	São Paulo	SP	0,00%	1,33%	99%	100%
84	Nord Jardins	São Paulo	SP	0,00%	1,27%	100%	100%
85	Ventura	São Paulo	SP	0,00%	1,25%	100%	100%



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO - CIPASA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	4,94%	1,23%	-	-
86	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
87	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
88	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
89	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
90	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
91	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
92	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
93	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
94	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
95	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
96	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
97	Granja Viana	Carapicuíba	SP	-	-	100%	100%
98	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
99	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
100	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
101	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	96%	100%
102	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
103	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
104	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto	SP	-	-	91%	100%
105	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
106	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
107	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	90%	100%
108	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
109	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	72%	100%
110	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
111	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	79%	100%
112	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	94%	100%
113	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	96%	100%
114	Bosque do Horto	Jundiaí	SP	-	-	98%	100%
115	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	95%	100%
116	Verana Cachoeiro	Cachoeiro de Itapemirim	ES	-	-	90%	100%



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO – NOVA COLORADO

Nº	Empreendimento		Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado		-	-	2,82%	0,91%	-	-
128	Luar Das Palmeiras		Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
129	Luar Vale Do Assu		Caruaru	PE	-	-	100%	100%
130	Luar De Santa Luzia		Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
131	Luar Do Cerrado		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
132	Luar De Aldeia		Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
133	Luar Do Oeste		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
134	Luar Comercial Oeste		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
135	Luar Do Príncipe		Toritama	PE	-	-	98%	100%
136	Luar De Arapiraca		Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
137	Luar De Sumaré		Caruaru	PE	-	-	99%	100%
138	Luar De Jurity		Caruaru	PE	-	-	100%	100%
139	Luar De Vitória		Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
140	Luar De Santana		Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
141	Luar De Cajazeiras		Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
142	Luar De Itaberaba		Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
143	Luar Do Campestre		Patos	PB	-	-	97%	100%
144	Luar Da Barra		Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
145	Luar De Caruaru		Caruaru	PE	-	-	99%	100%
146	Luar De Lagarto		Lagarto	SE	-	-	100%	100%
147	Luar De Estância		Estância	SE	-	-	90%	100%
148	Luar De Camaçari		Camaçari	BA	-	-	94%	100%
149	Luar De Canaã		Caruaru	PE	-	-	92%	100%
150	Luar Do Norte		Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
151	Luar De Arapiraca 2		Lagarto	SE	-	-	100%	100%

**TGAR11**[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CARTA DO GESTOR](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[DESINVESTIMENTO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)[RELEASE DE RESULTADOS](#)RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
152	Guaya	Lorena	SP	0,67%	0,85%	23%	54%
153	Valle dos Ipês	Petrolina	PE	0,26%	2,19%	99%	31%
154	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,11%	1,03%	58%	16%

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
155	Aura Resort Residence	Chapécó	SC	2,27%	0,95%	23%	77%
156	Parque dos Ingleses – Liverpool	Sorocaba	SP	1,42%	0,99%	68%	74%
157	Parque dos Ingleses - Londres	Sorocaba	SP	1,42%	1,21%	76%	77%
158	Art Haus	Goiânia	GO	0,78%	1,25%	84%	78%
159	Max Ipê	Goiânia	GO	0,47%	2,04%	48%	38%
160	Jardã	Goiânia	GO	0,40%	1,05%	64%	70%
161	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,36%	1,10%	70%	51%
162	Braviello	Sorriso	MT	0,27%	1,73%	35%	31%
163	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,21%	1,40%	87%	51%
164	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,20%	1,05%	52%	64%
165	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,12%	1,66%	81%	25%

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
166	Aqualand	Salinópolis	PA	9,59%	1,54%	52%	77%

EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	Cap Rate	Ocupação física	Vacância financeira	Índice de reajuste	Início do contrato	Prazo de contrato	ABL
167	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,17%	9,99%	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913 m²

EQUITY SHOPPING

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
168	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	0,87%	1,09%	93%	100%

**TGAR11**[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CARTA DO GESTOR](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[DESINVESTIMENTO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)[RELEASE DE RESULTADOS](#)RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LANDBANK

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
169	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	0,99%	0,74%	Incorporação	nov-25
170	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,52%	1,68%	Loteamento	out-26
171	Condá	Chapecó	SC	0,48%	0,93%	Incorporação	mar-26
172	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,36%	0,86%	Loteamento	jan-26
173	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,35%	0,81%	Incorporação	mar-26
174	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,31%	1,38%	Multipropriedade	nov-25
175	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,23%	0,75%	Loteamento	nov-25
176	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,19%	1,48%	Multipropriedade	nov-25
177	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,15%	1,53%	Ativo de Renda	jan-26
178	Chanés	São Paulo	SP	0,13%	0,90%	Incorporação	jun-26
179	Vila Mercedes	Várzea Grande	MT	0,12%	0,90%	Loteamento	set-25
180	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,11%	0,38%	Loteamento	mar-26
181	Terras Alpha 3	Senador Canedo	GO	0,10%	0,84%	Loteamento	nov-25
182	Valenciana	Goiânia	GO	0,08%	1,75%	Incorporação	ago-25
183	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,07%	1,92%	Multipropriedade	nov-25
184	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,03%	0,87%	Loteamento	set-25
185	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,03%	1,01%	Loteamento	nov-25
186	Masterville Nerópolis	Nerópolis	GO	0,00%	0,76%	Loteamento	jan-26

ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado (R\$)
187	Maxi Renda	MXRF11	Recebíveis	1,85%	47.688.678
188	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,68%	43.397.280
189	Paramis Hedge Fund	PMIS11	Multiestratégia	0,16%	4.025.294
190	Rec Multiestratégia	RECM11	Multiestratégia	0,15%	3.880.661
191	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,12%	3.223.313
192	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,06%	1.497.223
193	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,04%	1.026.000



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

New York	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Fortaleza (CE)</p> <p>Vencimento: 24/12/2025</p> <p>Série: 299ª e 303ª (Sênior/Subordinada)</p> <p>IF: 21L0967455 / 21L0967496</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Frutal

Descrição

Garantias



TGAR11

Segmento: Loteamento

Localização: Pulverizado

Vencimento: 20/02/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24D3676679 / 24D3681252

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva

Maranhão

Descrição

Garantias



TGAR11

Segmento: Loteamento

Localização: Imperatriz (MA)

Vencimento: 20/06/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24G1966807 / 24G1967273

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva

Quatto Atlantes

Descrição

Garantias



Segmento: Loteamento

Localização: Sorriso (MT)

Vencimento: 20/02/2031

Série: 508ª (Subordinada)

IF: 21B0718276

Fundo de Obras

Fundo de Reserva

Fundo de Despesas

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Pérola do Tapajós



Descrição

VGv: R\$ 115,48 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.192
Área vendável: 56.800 m²

Residencial Cidade Nova II



Descrição

VGv: R\$ 86,36 milhões
Localização: Davinópolis (MA)
Quant. de unidades: 1.677
Área vendável: 201.876 m²

Residencial Jardim do Éden



Descrição

VGv: R\$ 113,92 milhões
Localização: Águas Lindas (GO)
Quant. de unidades: 1.252
Área vendável: 272.000 m²

Residencial Jardim Europa



Descrição

VGv: R\$ 147,26 milhões
Localização: Formosa (GO)
Quant. de unidades: 2.454
Área vendável: 393.426 m²

Parque Benjamim



Descrição

VGv: R\$ 32,36 milhões
Localização: Hidrolândia (GO)
Quant. de unidades: 429
Área vendável: 11.684 m²

Residencial Morro dos Ventos



Descrição

VGv: R\$ 8,72 milhões
Localização: Rosário Oeste (MT)
Quant. de unidades: 119
Área vendável: 27.845 m²

Residencial Laguna



Descrição

VGv: R\$ 16,48 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 199
Área vendável: 49.200 m²

Cidade Viva Campo Verde



Descrição

VGv: R\$ 73,06 milhões
Localização: Campo Ver. (MT)
Quant. de unidades: 575
Área vendável: 11.684 m²

Esmeralda do Tapajós



Descrição

VGv: R\$ 113,10 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.350
Área vendável: 140.000 m²

Residencial Cidade Nova I



Descrição

VGv: R\$ 124,87 milhões
Localização: Davinópolis (MA)
Quant. de unidades: 2.534
Área vendável: 599.912 m²

Cidade Viva São Domingos



Descrição

VGv: R\$ 19,15 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 178
Área vendável: 37.440 m²

Loteamento Bandeirantes



Descrição

VGv: R\$ 31,15 milhões
Localização: Curionópolis (PA)
Quant. de unidades: 535
Área vendável: 149.000 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins



Descrição

VGv: R\$ 126,85 milhões
Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.223
Área vendável: 427.375 m²

Jardim dos Ipês



Descrição

VGv: R\$ 144,36 milhões
Localização: Araporã (MG)
Quant. de unidades: 1.106
Área vendável: 337.500 m²

Residencial Jardim Scala



Descrição

VGv: R\$ 20,91 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 220
Área vendável: 57.406 m²

Jardim Tropical



Descrição

VGv: R\$ 22,61 milhões
Localização: Alto Taq. (MT)
Quant. de unidades: 295
Área vendável: 76.600 m²

Valle do Açaí



Descrição

VGv: R\$ 152,65 milhões
Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.834
Área vendável: 599.150 m²

Jardim Walnyza



Descrição

VGv: R\$ 35,11 milhões
Localização: Campi. Gran. (PB)
Quant. de unidades: 493
Área vendável: 105.500 m²

Residencial Masterville I



Descrição

VGv: R\$ 28,30 milhões
Localização: Nerópolis (GO)
Quant. de unidades: 169
Área vendável: 56.157 m²

Vila Aurora



Descrição

VGv: R\$ 60,63 milhões
Localização: Várzea Gran. (MT)
Quant. de unidades: 503
Área vendável: 140.000 m²

Parque da Mata



Descrição

VGv: R\$ 42,33 milhões
Localização: Hidrolândia (GO)
Quant. de unidades: 448
Área vendável: 11.684 m²

Residencial Monte Carmelo



Descrição

VGv: R\$ 39,69 milhões
Localização: Cristalina (GO)
Quant. de unidades: 441
Área vendável: 114.378 m²

Várzea Grande II



Descrição

VGv: R\$ 60,01 milhões
Localização: Várzea Gran. (MT)
Quant. de unidades: 503
Área vendável: 96.600 m²

Valle dos Ipês



Descrição

VGv: R\$ 168,67 milhões
Localização: Petrolina (PE)
Quant. de unidades: 1.896
Área vendável: 67.856 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Jardim dos Pássaros



Descrição

VGV: R\$ 52,77 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 372
Área vendável: 80.410 m²

Quinta da Boa Vista



Descrição

VGV: R\$ 36,83 milhões
Localização: Pelotas (RS)
Quant. de unidades:
Área vendável: 85.922 m²

Park Bahia



Descrição

VGV: R\$ 495,83 milhões
Localização: Luiz Eduardo (BA)
Quant. de unidades: 1.910
Área vendável: m²

Parque Ecológico Nunes Neto



Descrição

VGV: R\$ 93,55 milhões
Localização: Frutal. (MG)
Quant. de unidades: 986
Área vendável: 76.600 m²

Parque 47



Descrição

VGV: R\$ 57,50 milhões
Localização: Araguaína (TO)
Quant. de unidades: 172
Área vendável: 599.150 m²

Setor Solange



Descrição

VGV: R\$ 156,35 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 1.707
Área vendável: 212.186 m²

Portal do Lago I e II



Descrição

VGV: R\$ 2,33 milhões
Localização: Catalão (GO)
Quant. de unidades: 30
Área vendável: 7.682 m²

Residencial Nova Canaã



Descrição

VGV: R\$ 3,17 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 44
Área vendável: 11.440 m²

Jardim Maria Madalena



Descrição

VGV: R\$ 8,70 milhões
Localização: Turvânia (GO)
Quant. de unidades: 150
Área vendável: 30.156 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

Portal do Sol	Descrição
	<p>VGv: R\$ 971,75 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.750</p> <p>Área vendável: 740.841 m²</p>

Vila Carnaúba	Descrição
	<p>VGv: R\$ 420,74 milhões</p> <p>Localização: Cruz (CE)</p> <p>Quant. de unidades: 290</p> <p>Área vendável: 265.479 m²</p>

Kota Bulan	Descrição
	<p>VGv: R\$ 57,46 milhões</p> <p>Localização: Votuporanga (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 338</p> <p>Área vendável: 57.257 m²</p>

Teriva Campina Grande	Descrição
	<p>VGv: R\$ 41,88 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 371</p> <p>Área vendável: 86.750 m²</p>

Guaya	Descrição
	<p>VGv: R\$ 122,86 milhões</p> <p>Localização: Lorena (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 438</p> <p>Área vendável: 167.902 m²</p>

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

Teriva Campina Grande II	Descrição
	<p>VGv: R\$ 48,59 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 247</p> <p>Área vendável: 56.925m²</p>

Residencial Masterville Juína	Descrição
	<p>VGv: R\$ 45,11 milhões</p> <p>Localização: Juína (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 244</p> <p>Área vendável: 79.625 m²</p>

Terras Alpha	Descrição
	<p>VGv: R\$ 377,23 milhões</p> <p>Localização: Senador Canedo (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.767</p> <p>Área vendável: N/A</p>

Lotes Alphaville	Descrição
	<p>VGv: R\$ 34,01 milhões</p> <p>Localização: Pulverizada</p> <p>Quant. de unidades: 170</p> <p>Área vendável: N/A</p>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista



Descrição

VGv: R\$ 67,76 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 74
Área vendável: 11.684 m²

Pod



Descrição

VGv: R\$ 121,31 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 144
Área vendável: 9.345 m²

B. Great



Descrição

VGv: R\$ 156,45 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 276
Área vendável: 24.682 m²

Horizonte Flamboyant



Descrição

VGv: R\$ 198,63 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 130
Área vendável: 43.888 m²

Parque dos Ingleses Londres



Descrição

VGv: R\$ 142,79 milhões
Localização: Sorocaba (SP)
Quant. de unidades: 324
Área vendável: 21.600 m²

Max Serra Dourada



Descrição

VGv: R\$ 51,04 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 229
Área vendável: 11.241 m²

Duo Sky Garden



Descrição

VGv: R\$ 45,24 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 139
Área vendável: 10.229 m²

Parque dos Ingleses Liverpool



Descrição

VGv: R\$ 148,34 milhões
Localização: Sorocaba (SP)
Quant. de unidades: 432
Área vendável: 21.600 m²

Tempus



Descrição

VGv: R\$ 82,14 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 150
Área vendável: 29.304 m²

Gran Life



Descrição

VGv: R\$ 188,88 milhões
Localização: Anápolis (GO)
Quant. de unidades: 355
Área vendável: 21.777 m²

Soho Bueno



Descrição

VGv: R\$ 53,70 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 113
Área vendável: 10.528 m²

Wish Morumbi



Descrição

VGv: R\$ 57,61 milhões
Localização: Araraquara (SP)
Quant. de unidades: 129
Área vendável: 9.535 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado



Descrição

VGV: R\$ 92,81 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 247
Área vendável: 24.750 m²

Wish Park Faber



Descrição

VGV: R\$ 39,60 milhões
Localização: São Carlos (SP)
Quant. de unidades: 77
Área vendável: 6.531 m²

Vitta Novo Mundo



Descrição

VGV: R\$ 24,08 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 132
Área vendável: 5.606 m²

Liv Urban Marista



Descrição

VGV: R\$ 65,60 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 153
Área vendável: 10.523 m²

Orby Flamboyant



Descrição

VGV: R\$ 93,94 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 146
Área vendável: 14.583 m²

Folks



Descrição

VGV: R\$ 44,16 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 77
Área vendável: 2.950 m²

Natto Bueno



Descrição

VGV: R\$ 72,24 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 83
Área vendável: 10.528 m²

Le Jardã



Descrição

VGV: R\$ 77,79 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 162
Área vendável: 11.245 m²

Jardim Roma



Descrição

VGV: R\$ 42,47 milhões
Localização: Xanxerê (SC)
Quant. de unidades: 216
Área vendável: 12.467 m²

Link Clube House



Descrição

VGV: R\$ 83,70 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 232
Área vendável: 12.876 m²

Nord



Descrição

VGV: R\$ 80,50 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 50
Área vendável: 3.500 m²

Life In



Descrição

VGV: R\$ 29,90 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 144
Área vendável: 9.341 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Chanés



Descrição

VGv: R\$ 54,67 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 105
Área vendável: 10.065m²

Aura Resort Residence



Descrição

VGv: R\$ 110,72 milhões
Localização: Chapecó (SC)
Quant. de unidades: 132
Área vendável: 13.970m²

Galery Residence



Descrição

VGv: R\$ 76,06 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 130
Área vendável: 11.045m²

Braviello



Descrição

VGv: R\$ 101,30 milhões
Localização: Sorriso (MT)
Quant. de unidades: 57
Área vendável: 7.725 m²

Ventura



Descrição

VGv: R\$ 174,68 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 195
Área vendável: 10.939 m²

Harmonia



Descrição

VGv: R\$ 146,92 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 92
Área vendável: 8.762 m²

Autem



Descrição

VGv: R\$ 135,39 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 41
Área vendável: 2.689 m²

Art Haus



Descrição

VGv: R\$ 76,71 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 231
M Área vendável: 14.131 m²

Max Buriti



Descrição

VGv: R\$ 58,93 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 192
Área vendável: 10.649 m²

Max Cidade



Descrição

VGv: R\$ 83,72 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 346
Área vendável: 14.219 m²

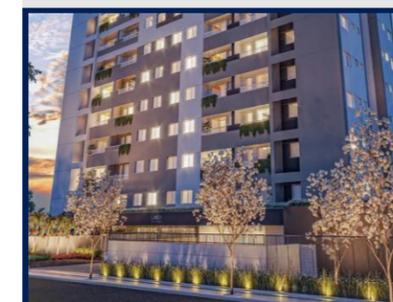
Alameda Franca



Descrição

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

Linea



Descrição

VGv: R\$ 60,95 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 136
Área vendável: 29.304 m²



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

Condá	Descrição
	<p>VGv: R\$ 304,25 milhões</p> <p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Quant. de unidades: 540</p> <p>Área vendável: 28.415 m²</p>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

Ativo	Descrição	Ativo	Descrição	Ativo	Descrição
Aqualand	 <p>VGV: R\$ 922,90 milhões Localização: Salinópolis (PA) Quant. de frações: 28.040 Área vendável: 11.684 m²</p>	Reserva Pirenópolis	 <p>VGV: R\$ 289,83 milhões Localização: Pirenópolis (GO) Quant. de frações: 17.103 Área vendável: N/A</p>	Alpen Canela	 <p>VGV: R\$ 624,26 milhões Localização: Canela (RS) Quant. de frações: 7.675 Área vendável: 11.241 m²</p>
Alto Mantí	 <p>VGV: R\$ 448,89 milhões Localização: Campos do Jordão (SP) Quant. de frações: 6.854 Área vendável: 10.843 m²</p>				



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa

Descrição



Localização: pulverizada
Quant. de ativos: 43

Nova Colorado

Descrição



Localização: pulverizada
Quant. de ativos: 24

SHOPPING

Brasil Center Shopping

Descrição



Localização: Valparaíso (GO)
ABL: 13.949,66 m²

IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center

Descrição



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

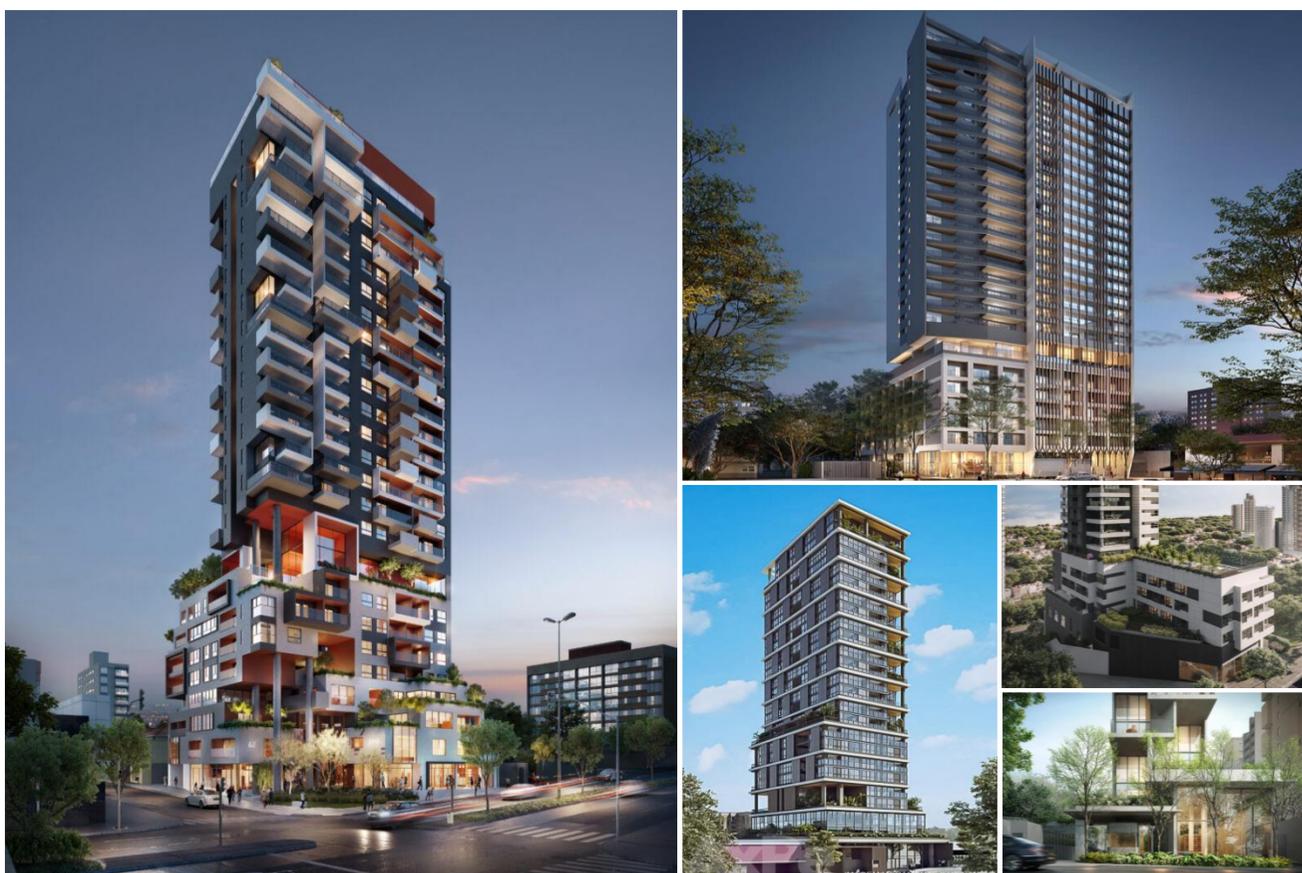
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

DESINVESTIMENTO

Book HSI



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

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

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

Horizonte Flamboyant



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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Urbanismo

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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Crédito

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

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

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

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

Ativos de Bolsa

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

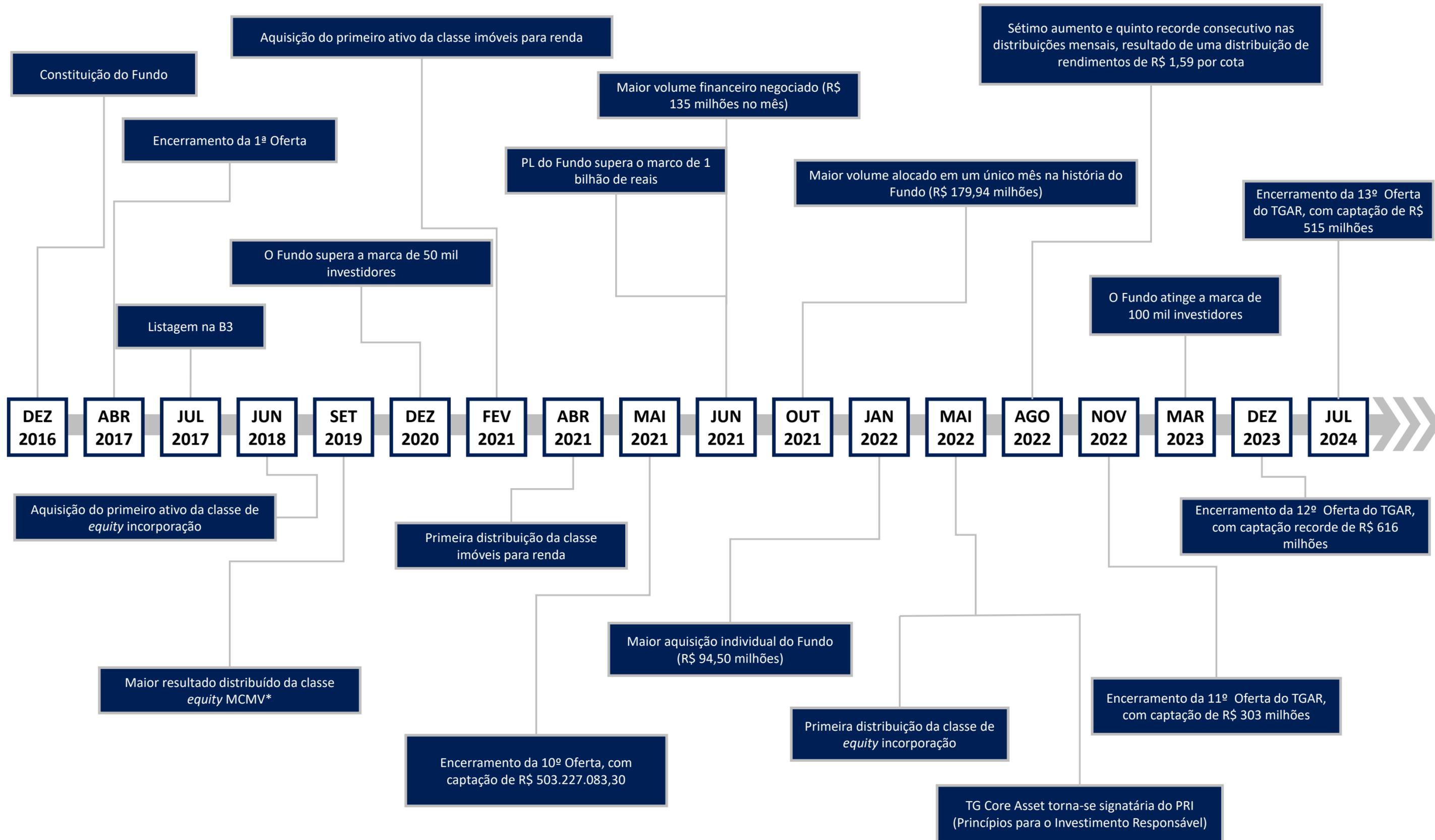
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

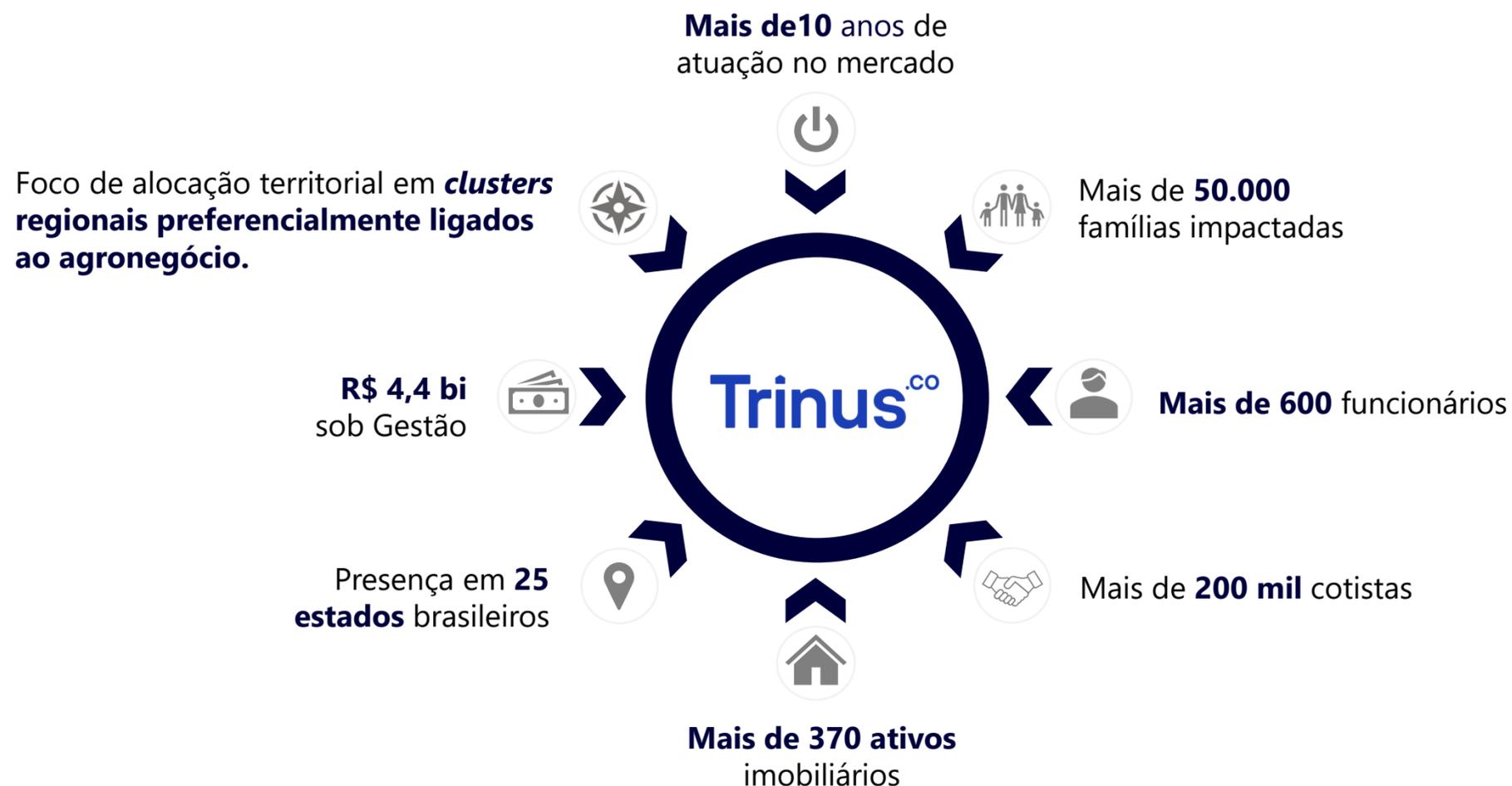
RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

QUEM SOMOS

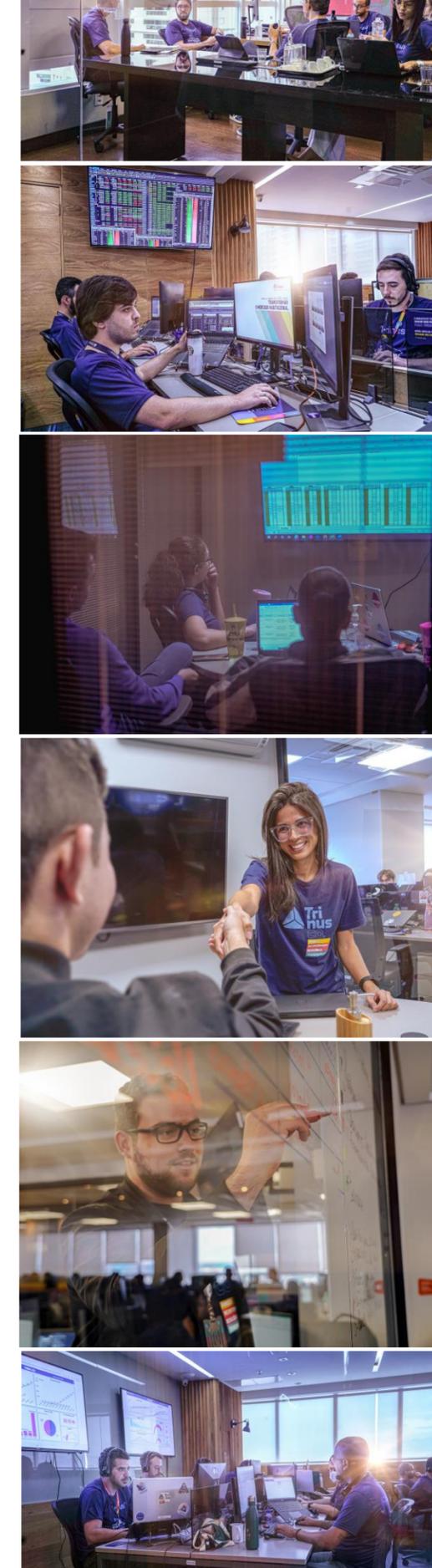
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 36 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\$ 30 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 129 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

B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	MoU	Sigla em inglês para <i>Memorandum of Understanding</i> . É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.
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.	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.
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.
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)	PL:	Patrimônio Líquido.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	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.
Duration:	Medida de risco que indica o prazo médio de um ativo.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
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.	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.
Inegibilidade:	Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, sujeitos a serem distratados.	Valor Presente	Conceito financeiro que representa o valor atual de um fluxo de caixa futuro, descontado a uma taxa de juros apropriada.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual $LTV = \frac{SDL}{(VPe + (VPI + VGv \text{ do estoque}) \cdot 0,7)}$. Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos ineligíveis (VPI): Somatório do fluxo dos contratos ineligíveis trazidos à valor presente.	VSO	Venda Sobre Oferta. Na construção civil é o percentual vendido em relação ao total disponível em um período, medindo a velocidade de vendas do empreendimento.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.	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.
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.	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%.

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

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

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

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

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