

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

DEZEMBRO - 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
DEZEMBRO/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

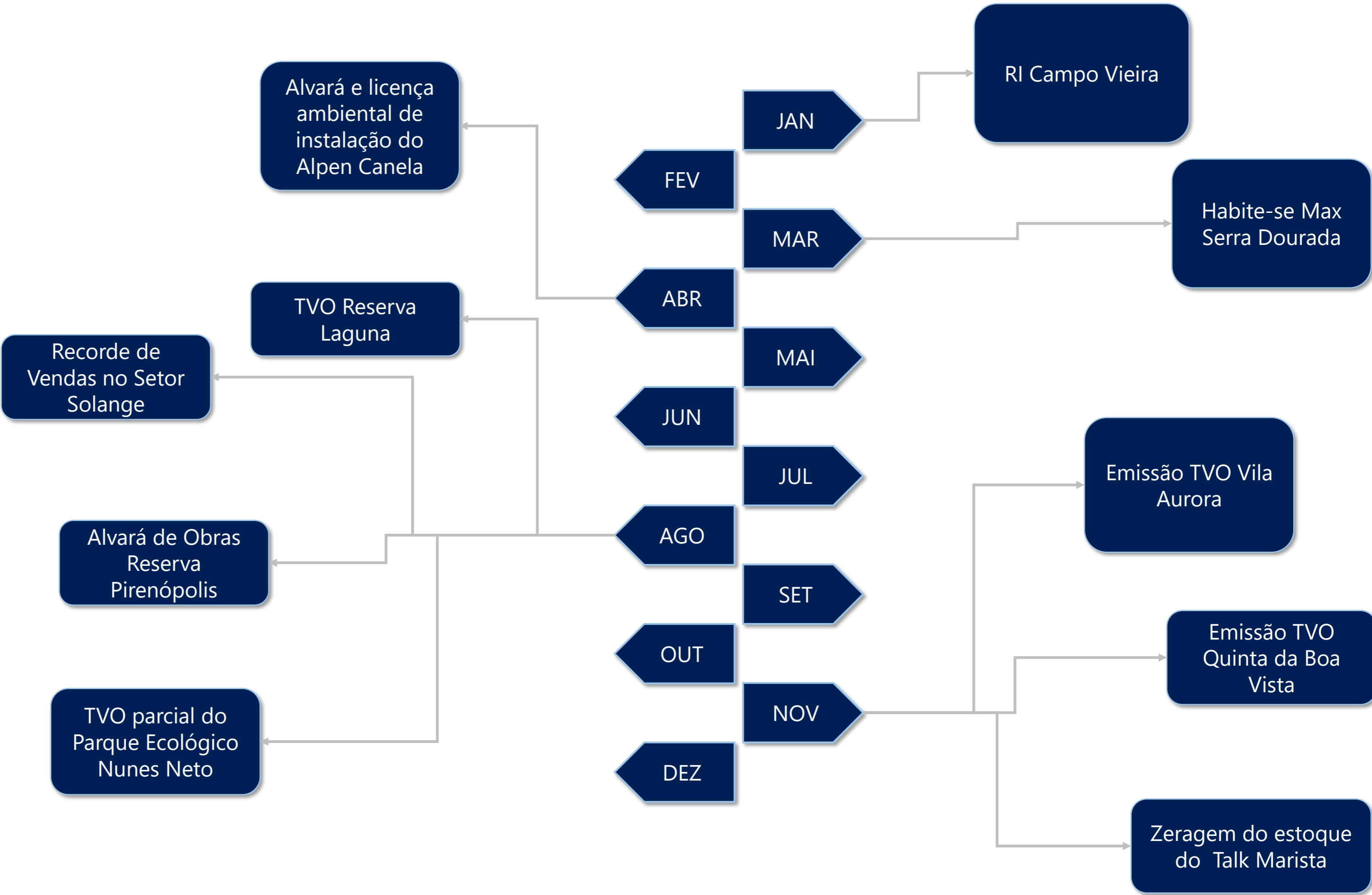
PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

HIGHLIGHTS DO ANO





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](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2025

HIGHLIGHTS DO ANO – BIG NUMBERS

+8.000
unidades
imobiliárias
vendidas

+R\$ 1,13
bilhão de VGV
vendido

11
projetos com
obras finalizadas
no ano

R\$ 2,50
bilhões de VP da
carteira vendida a
receber %TGAR

R\$ 283
milhões de
resultado
distribuído

R\$ 2,04
bilhões de estoque

21,29%
de retorno total

14,76%
de dividend yield

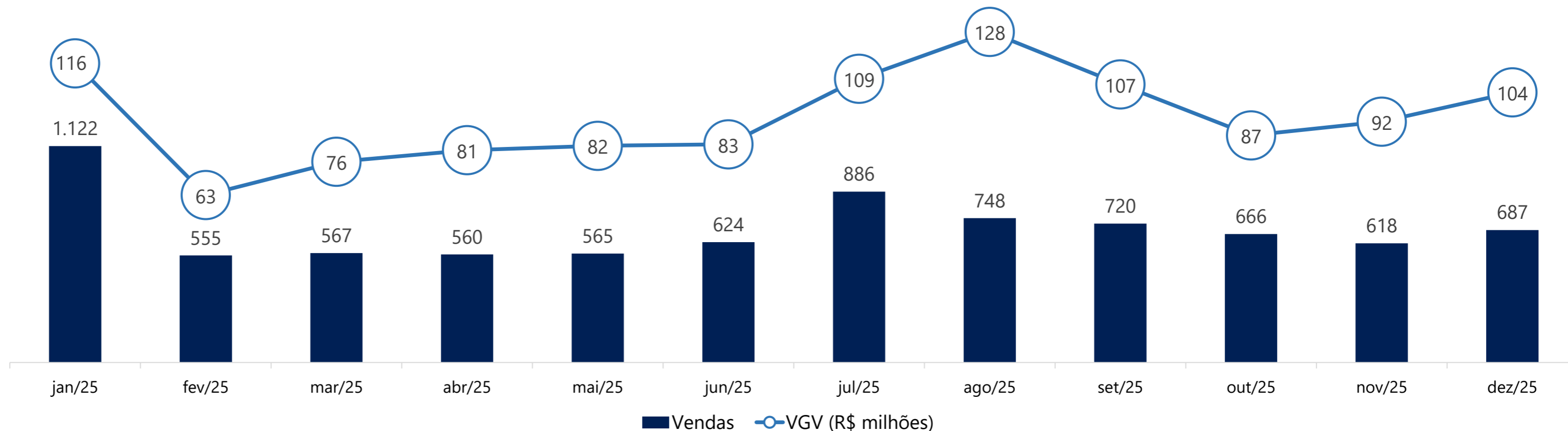
R\$12,00
de rendimento por
cota

+R\$ 1,22
bilhão de volume
negociado

+ R\$ 6,10
milhões de média
diária de
negociação

+14,29
milhões de cotas
negociadas

Performance Operacional do Fundo 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
DEZEMBRO/2025

RESUMO DO MÊS

Resultados de Dezembro

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,08%, ou, em termos anualizados, de 13,69%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 12,00 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,76%.

As principais movimentações de dezembro concentraram-se na carteira de crédito, com a aquisição de duas operações, totalizando R\$ 46,54 milhões, e a venda de outras cinco, no montante de R\$ 56,96 milhões. Para mais informações, acesse a seção 'Monitoramento de Ativos'.

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,00

Dividend Yield (DY) | mês

1,08%

DY mês anualizado 13,69%

DY | últimos 12 meses

14,76%

Valor de Mercado (R\$)

2,20 BI

Cota de fechamento: R\$ 93,00

Patrimônio Líquido (R\$)

2,52 BI

Cota patrimonial: R\$ 106,71²

Quantidade de Ativos

177

20 estados e 104 municípios

Número de Cotistas

151.072

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

4,97 MI

Retorno Total no Mês¹

1,06%

¹Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos. ²Parte dos ativos estão em processo final de reprecificação.



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
DEZEMBRO/2025

CARTA DO GESTOR

Comentários do Gestor

Nos últimos cinco anos, a indústria de fundos imobiliários apresentou crescimento expressivo em escala e relevância. De acordo com o Boletim de FII da B3, entre dezembro de 2020 e 2025, a base de investidores mais do que dobrou, passando de aproximadamente 1,2 milhão para cerca de 2,9 milhões de investidores, o que representa um crescimento superior a 140% no período. No mesmo intervalo, o número de fundos imobiliários listados evoluiu de cerca de 310 para mais de 500 veículos, um avanço superior a 60%, refletindo não apenas o aumento da demanda por esse tipo de ativo, mas também a ampliação e a sofisticação das estratégias disponíveis no mercado. Esse movimento consolidou os FIIs como um dos principais instrumentos de acesso ao mercado imobiliário via mercado de capitais e reforçou a necessidade de análises mais aprofundadas, especialmente para distinguir teses de naturezas distintas.

Nesse contexto, buscamos reforçar, neste relatório, a proposta de gestão e a tese central do Fundo. O TG Ativo Real é o maior, e um dos únicos, fundo de desenvolvimento imobiliário da indústria. Na prática, essa tese consiste em desenvolver projetos passando por todas as fases do ciclo imobiliário que consiste, basicamente, em 4 etapas: aprovação de projetos, execução de obra, comercialização e recebimento da carteira. Diferentemente de outras estratégias de FIIs, em que os portfólios dos fundos são alocados majoritariamente em projetos com intuito de geração de renda mensal via aluguel dos imóveis ou do carregamento (fluxo de PMTs) das operações de crédito, a tese do TGAR é predominantemente baseada na construção de unidades imobiliárias para posterior

venda desses imóveis, e não no carregamento dos ativos para aluguel. Essa estratégia tende a capturar retornos mais elevados no longo prazo, porém com maior volatilidade no fluxo de receitas quando comparado com as demais teses de renda imobiliária. Por essa razão, entendemos que a análise de um fundo de desenvolvimento deve ir além da observação da recorrência e da estabilidade de rendimentos no curto prazo, incorporando fatores como o grau de maturação dos projetos do portfólio, a qualidade intrínseca dos ativos desenvolvidos e a capacidade da gestão de preservar valor nos momentos de contratação do ciclo e de destravar valor quando o ambiente se torna mais favorável, por meio de decisões disciplinadas, execução consistente e alocação eficiente de capital ao longo de todo o ciclo imobiliário.

Trazendo essa análise para o TGAR, quando falamos em maturação dos projetos, observamos que mais de 75% da carteira já possui mitigados os dois primeiros riscos do desenvolvimento (aprovação e execução de obras), uma vez que a maior parte do portfólio se encontra com obras concluídas ou em fase final de conclusão. Superados esses dois riscos, avançamos para as duas etapas finais do desenvolvimento: a comercialização e o recebimento da carteira. O sucesso e avanço dessas etapas dependem de duas variáveis principais: (i) qualidade e adequação do produto ao mercado; e (ii) momento do ciclo imobiliário na economia. Em relação ao primeiro ponto, mantemos elevada confiança e convicção na estratégia histórica do Fundo: foco em unidades residenciais de primeira moradia, com diversificação geográfica e demanda estruturalmente

mais resiliente. Em relação ao segundo ponto, um fator exógeno à gestão por depender do ambiente macroeconômico, entendemos que estamos em um período de baixa liquidez e, consequentemente, com uma desaceleração na realização da rentabilidade dos ativos em caixa. Trata-se, contudo, de um efeito temporário: à medida que seja observada a retomada do cenário macroeconômico e, consequentemente, a retomada do ciclo imobiliário, a tendência é de destravamento do potencial de retorno e da valorização dos ativos do Fundo.

O TG Ativo Real se posiciona de forma clara como um fundo de desenvolvimento de longo prazo. Dessa forma, sua análise não deve se restringir à observação da distribuição de rendimentos em janelas temporais curtas, mas priorizar a avaliação da qualidade do portfólio, do volume de valor econômico já contratado e do potencial de conversão desse valor em caixa no médio e no longo prazo, respeitando, naturalmente, os diferentes prazos de maturação de cada tipologia de ativo e a natureza cíclica do ambiente macroeconômico.

Raio-x do portfólio do TGAR

Atualmente, o patrimônio líquido do TGAR é de **R\$ 2,52 bilhões**, dos quais aproximadamente **R\$ 2,03 bilhões** estão alocados na carteira de equity (participações em SPEs). O saldo remanescente está majoritariamente investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

O portfólio de equity é composto por **159 empreendimentos**, que somam mais de **82 mil unidades imobiliárias**. Essa carteira é formada majoritariamente por projetos de **urbanismo (112 projetos)** e de **incorporação (41 projetos)**. Do



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
DEZEMBRO/2025

CARTA DO GESTOR

ponto de vista de maturidade, os ativos de equity são classificados em três estágios: (i) **performados**: empreendimentos com elevado percentual de obra concluída e vendas avançadas, em geral, já geradores de caixa, representando **72,4% da carteira de equity**; (ii) **em desenvolvimento**: projetos com obras em andamento e comercialização em curso, porém com avanço de obra inferior a 80%, correspondendo a **22,5% do PL de equity**; e (iii) **landbank**: projetos em estágio inicial, ainda sem obras ou vendas, que representam **5,1% do PL de equity**.

Esses dados são fundamentais para a análise de risco de um FII de desenvolvimento, pois indicam que o principal risco estrutural do desenvolvimento imobiliário, o risco de execução de obras, encontra-se substancialmente mitigado, dada a elevada participação de projetos já performados. Superado esse primeiro vetor, a dinâmica de geração de caixa do Fundo passa a ser determinada predominantemente pela velocidade de vendas e pela cadência de recebimento dos recursos. Nesse contexto, é importante acompanhar também a inadimplência acumulada do portfólio, que atualmente se encontra em patamar confortável, abaixo de 6%.

Adicionalmente, vale destacar que os riscos inerentes à atividade de desenvolvimento imobiliário estão detalhados de forma mais aprofundada no Release de Resultados Trimestrais, que pode ser acessado [neste link](#).

Em termos de robustez, considerando exclusivamente os empreendimentos classificados como performados, o valor presente da carteira

vendida a receber do portfólio de equity é próximo a **R\$ 2,00 bilhões**. Trata-se do VGV já vendido, trazido a valor presente, cuja conversão em caixa e consequente reconhecimento das receitas nesta base (caixa) ocorrerá de forma gradual, à medida que os recursos forem efetivamente recebidos pelo Fundo e, portanto, se tornem passíveis de distribuição.

Adicionalmente, o Fundo detém aproximadamente **R\$ 2,04 bilhões** de VGV em estoque, sendo **R\$ 1,18 bilhão** referente apenas aos ativos performados e **R\$ 858 milhões** referentes aos ativos em desenvolvimento, montante que representa uma importante fonte potencial de geração futura de receita e de caixa. Cabe destacar que esse estoque se encontra contabilizado a custo dentro do Fundo, não tendo havido, até o momento, qualquer reconhecimento de receita associada a esses ativos, seja sob a ótica contábil, seja, sobretudo, sob a ótica de caixa. A efetiva conversão desse estoque em caixa dependerá diretamente da evolução das vendas e da normalização das condições de crédito, cenário que será acompanhado atentamente nos próximos meses.

Ao observarmos a composição por tipologia, nota-se uma dinâmica distinta de geração de caixa. Na classe de incorporação, o portfólio já vendido e performado, com obras superiores a 80% de execução, apresenta um valor presente superior a **R\$ 300 milhões**, com expectativa de realização nos curto e médio prazos, dado que essas operações dependem da dinâmica de desligamento bancário. Os empreendimentos em desenvolvimento, com avanço físico inferior a 80%, possuem um valor presente superior a **R\$ 250 milhões**, evidenciando capacidade de geração de receita e caixa nos médio

e longo prazos. Além disso, excluídos os ativos em *landbank*, o estoque da classe de incorporação aproxima-se de **R\$ 740 milhões**.

Na classe de urbanismo, que representa a maior parcela da carteira de equity, o valor presente dos empreendimentos performados é de aproximadamente **R\$ 1,70 bilhão**. Diferentemente das incorporações, o prazo médio de recebimento dessa carteira é significativamente mais longo, em torno de 180 meses, o que faz com que a conversão de receitas em caixa ocorra de forma mais diluída ao longo do tempo, ainda que com geração recorrente de fluxos mensais. Em termos de estoque, considerando os empreendimentos de urbanismo performados e em desenvolvimento, o volume supera **R\$ 820 milhões**.

Em síntese, os números acima evidenciam que o portfólio do Fundo concentra um volume relevante de valor econômico já contratado, e ativos com elevada capacidade de geração de resultados. Ainda que a conversão desse valor em caixa ocorra em horizontes temporais distintos, em função da tipologia e do estágio de maturação dos projetos, conforme detalhado adiante, o portfólio demonstra robustez e potencial de criação de valor. Não obstante, por estar integralmente localizado no Brasil, permanece sujeito às condições do ambiente macroeconômico doméstico, cujos efeitos serão abordados a seguir.

Contexto macroeconômico e de crédito

Como esperado pelo mercado, o segundo semestre de 2025 foi marcado por desaceleração da atividade econômica, ainda que em um ambiente de desemprego em patamares historicamente baixos, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A política monetária, por outro



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](#)

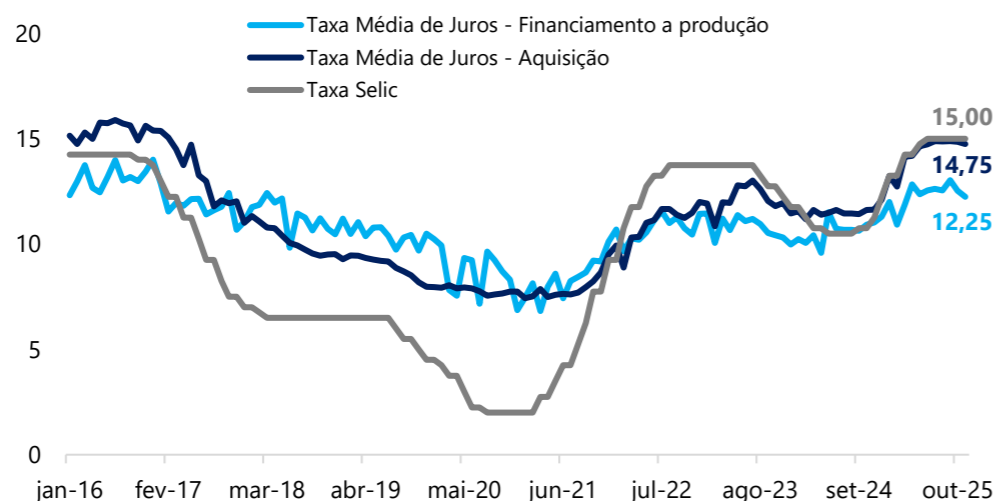
RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2025

CARTA DO GESTOR

lado, segue em campo restritivo. A combinação entre crescimento de gastos públicos acima do PIB, despesas específicas fora do arcabouço fiscal, ausência de reformas estruturais relevantes e um cenário externo mais turbulento mantém elevado o prêmio de risco exigido para o Brasil, o que se reflete no nível da taxa Selic, atualmente em 15,00% ao ano, patamar observado pela última vez apenas em julho de 2006, há aproximados 20 anos.

A manutenção da Selic em níveis elevados tem se refletido no custo de capital e do crédito, afetando tanto empresas quanto famílias. No setor imobiliário, em que os ciclos são longos e a alavancagem é estrutural, esse efeito é particularmente sensível: projetos ficam mais caros, margens são pressionadas e o acesso ao crédito se torna mais restrito.

Pelo lado do produtor (empreendedores do setor imobiliário), a taxa média de juros com recursos direcionados à produção subiu de 10,24% a.a. (jan/24) para 13,03% a.a. (set/25). Para o comprador final, a taxa média de financiamento para aquisição de imóveis passou de 11,56% a.a. para 14,89% a.a. no mesmo intervalo, elevando significativamente o valor das parcelas e, sobretudo, a renda mínima exigida para aprovação do crédito.

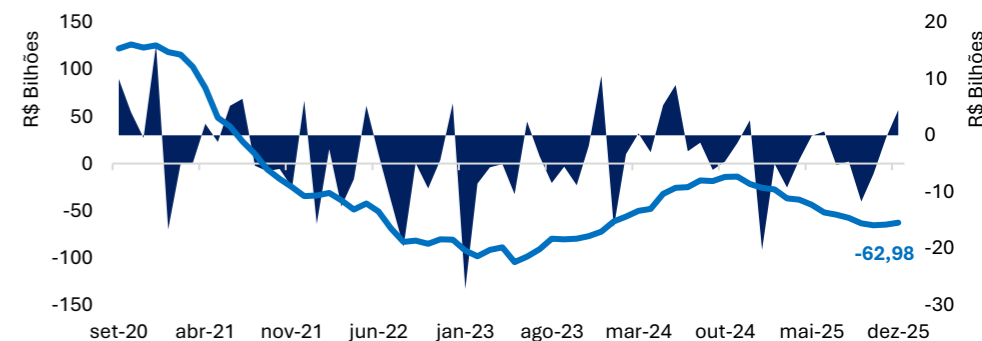


Fonte: Banco Central.

Esse movimento reduz o universo de potenciais compradores, o que diminui o volume e a velocidade de vendas e, por consequência, alonga o ciclo de recebimento de caixa dos empreendimentos. Para ilustrar esse impacto, consideramos hipoteticamente um financiamento de R\$ 500 mil em 30 anos para a aquisição de um imóvel. A uma taxa de 11,56% ao ano (jan/2024), a prestação mensal seria pouco acima de R\$ 4,76 mil, exigindo renda familiar de R\$ 15,86 mil, considerando a margem consignável de 30% praticada pelos bancos. Com a elevação da taxa de juros para 14,89% ao ano, a parcela passaria para cerca de R\$ 5,91 mil, e a renda familiar necessária subiria para R\$ 19,70 mil, representando um aumento de aproximadamente 24% na renda exigida para a aquisição do mesmo imóvel. Note como uma variação de alguns pontos base na taxa de juros resulta em um grande impacto na renda familiar necessária. Em outras palavras, o aumento do custo do crédito não apenas encarece a compra, como reduz o universo de potenciais compradores, diminuindo o volume e a velocidade das vendas.

Além disso, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), principal fonte de *funding* imobiliário, registrou saques líquidos ao longo de 2025. Durante o ano, dez meses apresentaram captação líquida negativa, resultando em um saldo acumulado de -R\$ 62,98 bilhões. Essa redução do *funding* ao setor restringe a oferta de crédito e intensifica a seletividade dos bancos na liberação de recursos.

Captação Líquida SBPE

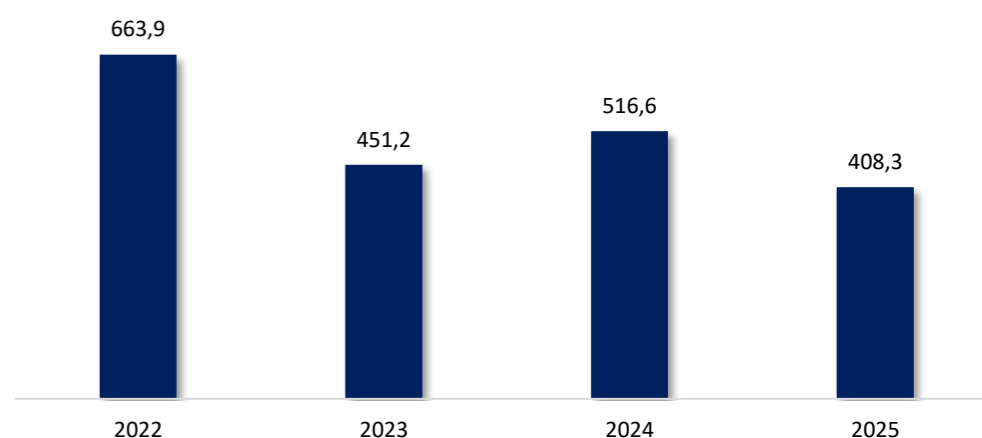


Fonte: Banco Central.

Nesse contexto, a etapa de desligamento bancário (quando o financiamento é transferido da incorporadora para a instituição financeira), tem demandado mais tempo, postergando o ingresso de caixa nas SPEs (Sociedades de Propósito Específico, pessoas jurídicas investidas pelo Fundo e que detêm a participação direta dos projetos imobiliários) e, por consequência, no Fundo.

A escassez de *funding* gera vários impactos diretos e indiretos sobre o setor imobiliário, sendo o principal relacionado à venda de unidades imobiliárias. No acumulado de janeiro a novembro de 2025, segundo dados da ABECIP, foram comercializadas 408,3 mil unidades imobiliárias, uma quantidade 21% inferior ao observado no mesmo período do ano anterior.

Unidades Financiadas (mil) - Janeiro a Novembro



Fonte: ABECIP.



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
DEZEMBRO/2025

CARTA DO GESTOR

Além disso, é relevante lembrar que parcela significativa do portfólio, tanto nos ativos de equity quanto nos ativos de crédito, é indexada à inflação, o que tende a preservar o valor real dos recebíveis ao longo do tempo. Por outro lado, em um ambiente em que a inflação se encontra em patamares relativamente baixos, essa característica pode reduzir o ritmo de recebimento de correção monetária e, consequentemente, limitar a geração de receita no curto prazo.

Dinâmica de geração de caixa

A dinâmica de geração de caixa do portfólio de equity decorre essencialmente de: (i) vendas; (ii) custo de desenvolvimento; e (iii) cadência de recebimento (incluindo repasses e desligamentos bancários). São, portanto, variáveis diretamente influenciadas pelo nível de juros, pela disponibilidade de crédito e pelo ritmo de atividade econômica.

No caso das incorporações, além das vendas, a conversão em caixa é particularmente condicionada ao processo de desligamento bancário. Na prática, isso pode gerar um descompasso temporal entre o resultado econômico já contratado (unidades vendidas) e o efetivo ingresso de caixa, o que impacta diretamente a distribuição no curto prazo.

Clusterização por tipologia:

- **Urbanismo**

Os projetos de urbanismo (ou loteamentos) representam a maior parte do portfólio de equity e têm se mostrado mais resilientes. Em geral, tratam-se de produtos voltados à primeira moradia e/ou com ticket médio mais acessível, com demanda estruturalmente mais estável, diversificação geográfica e gestão ativa (incluindo revenda de

unidades distratadas a condições aderentes ao mercado).

Essa dinâmica contribui para a manutenção de margens atrativas nessa classe, historicamente próximas a 35%, com baixa volatilidade ao longo dos anos, ampliando o potencial de resultados a serem reconhecidos ao longo dos próximos ciclos.

Adicionalmente, no âmbito das expectativas de resultado de curto prazo, conforme detalhado na seção "Monitoramento de Ativos", houve impacto relevante na geração de caixa decorrente do atraso no recebimento da venda da Viel, devido ao atraso no cumprimento de certas condições precedentes pelo comprador. A transação, tinha potencial de gerar resultado relevante e ingresso extraordinário de caixa no curtíssimo prazo, o que contribuiria de forma significativa para a geração de resultado caixa esperada do próximo exercício. O atraso não altera a qualidade intrínseca dos ativos nem a atratividade econômica dos projetos da companhia, mas postergou a realização de valor originalmente prevista, afetando as projeções de resultado e de fluxo de caixa no curto prazo.

- **Incorporações**

A carteira de incorporações é a mais sensível ao ambiente atual devido a, principalmente: (i) maior dependência de crédito bancário; (ii) ticket mais elevado; (iii) custos de obra pressionados (especialmente mão de obra); e (iv) alongamento dos prazos de repasse (desligamento bancário).

Quanto ao custo de desenvolvimento, entre dezembro de 2024 e dezembro de 2025, os orçamentos de obras dos projetos não performados avançaram cerca de 6,9%. Considerando apenas incorporações verticais, o aumento foi de 8,4%,

superando os principais índices de inflação do período.

Nesse cenário, reduzir preços para estimular demanda, seja em incorporações, seja em outras tipologias, não se mostra a alternativa adequada, dado que as margens já se encontram comprimidas. Embora possa haver incremento pontual de vendas, essa medida pressionaria a rentabilidade e reduziria a TIR dos projetos. Assim, a estratégia da Gestão se concentra na preservação de valor e rentabilidade, ainda que isso implique um ritmo de vendas mais gradual e, consequentemente, dos rendimentos mais modestos no curto prazo.

A expectativa é que, com eventual melhora das condições macroeconômicas e queda dos juros, o ambiente de crédito se torne mais favorável, permitindo a retomada gradual da demanda e maior liquidez.

- **Multipropriedade**

A tipologia de multipropriedades, por estar ligada à segunda moradia, também é naturalmente muito sensível aos ciclos econômicos. O Fundo possui um empreendimento relevante nessa classe, que, embora mantenha TIR real projetada elevada (cerca de 19,7% a.a.), registrou vendas abaixo do planejado no ano, reduzindo o ritmo de geração de caixa no curto prazo.



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
DEZEMBRO/2025

CARTA DO GESTOR

Expectativa de fluxo de caixa e trajetória de rendimentos por cota

Considerando a composição do portfólio, o estágio de maturidade dos ativos, o volume de estoque e a carteira vendida a receber, a leitura da Gestão é que, no curto prazo, a estratégia deve permanecer conservadora, com foco na preservação de caixa nas SPEs. Nesse período, os rendimentos devem refletir o cenário de crédito ainda restrito e a cadência mais lenta de desligamentos bancários, com distribuição alinhada estritamente à geração de caixa.

Importante ressaltar que o mercado precifica cortes na Selic já no primeiro trimestre de 2026. Dado o efeito sistêmico do patamar de juros sobre o setor imobiliário, melhorias relevantes podem ocorrer de forma relativamente rápida, à medida que se manifestem na ponta do crédito, nas aprovações e nos prazos de repasse.

Todavia, com base nos dados ora disponíveis, a distribuição no curto prazo deve permanecer aderente à realidade de geração de caixa atual, ainda que o resultado contábil siga refletindo o valor econômico contratado, até que haja sinais mais claros de melhora consistente nas vendas, normalização do crédito e redução dos prazos de repasse.

Nesse contexto, diante dos fatores expostos, em especial: (i) a atualização do volume e velocidade de recebimentos esperado das incorporações, em razão dos atrasos na liberação de financiamentos bancários; (ii) a desaceleração na velocidade de vendas; e (iii) o efeito nas projeções decorrente do atraso no recebimento da venda da Viel, revisamos o *guidance* de distribuição para o primeiro semestre de

2026 para o intervalo entre **R\$ 0,70** e **R\$ 1,00** por cota.

Reforçamos que qualquer referência a rentabilidade esperada ou trajetória de fluxo de caixa não deve ser interpretada como promessa, garantia ou sugestão de resultados futuros.

A Gestão segue comprometida com transparência, preservação de valor e condução prudente do portfólio.

Conclusão: por que entendemos que o portfólio tende a destravar valor com a normalização do ciclo

Conforme apresentado, o TGAR possui um portfólio majoritariamente composto por projetos já performados, com obras substancialmente concluídas. Essa característica reduz de forma relevante o risco de execução e, em muitos casos, implica maior previsibilidade de custo (custo travado), além de maior visibilidade sobre o resultado econômico dos projetos.

Em paralelo, existe um volume expressivo de estoque contabilizado a custo que ainda não gerou receita, nem contábil e, muito menos, caixa. Em um cenário de normalização do crédito, esse estoque tende a ser gradualmente destravado, acelerando a conversão de valor em caixa e, conseqüentemente, em resultado distribuível.

Para ilustrar o potencial efeito de uma queda de juros, retomemos o exemplo do financiamento de R\$ 500 mil em 30 anos. Se, em vez de 14,89% a.a., a taxa recuar 2,89 pontos percentuais (para 12,00% a.a.), a parcela mensal e, conseqüentemente, a renda mínima exigida para aprovação tendem a apresentar

redução na ordem de 17%, ampliando o universo de compradores aptos e impulsionando volume e velocidade de vendas. Esse mecanismo, associado à melhora do *funding* e à redução dos prazos de repasse/desligamento bancário, poderá destravar o ciclo de recebimento, especialmente nas incorporações.

Por fim, é importante ressaltar que o TGAR é um fundo com 9 anos de história, que já atravessou diferentes ciclos macroeconômicos. Ao longo desse período, a robustez da estrutura de gestão e dos processos de governança e controle permitiu ao Fundo navegar cenários adversos e sair fortalecido. A qualidade do portfólio e a gestão de risco também pode ser observada no histórico do Fundo: em mais de uma década, não houve default em operações de CRI e não houve registro de prejuízo em operações de equity. Temos convicção de que o cenário atual representa mais um momento de estresse macroeconômico que exige conservadorismo e disciplina, mas que tende a ser transitório. Em nossa visão, a combinação de portfólio robusto, ativos majoritariamente maduros, custo de desenvolvimento mais previsível e potencial de destravamento com a queda de juros cria condições favoráveis para atravessar este período mantendo a solidez do Fundo. E, como em todo ciclo, quem tiver paciência tende a ser beneficiado quando o ambiente se normalizar.



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
DEZEMBRO/2025

TGAR IN LOCO

PARQUE DOS INGLESES LONDRES



O Parque dos Ingleses Londres é uma incorporação vertical de médio padrão localizada na cidade de Sorocaba (SP), em uma das regiões que mais cresce na cidade. O empreendimento é composto por 6 torres, com 17 pavimentos e 8 apartamentos por andar, totalizando 714 unidades residenciais, que variam de 59m² à 62m².

Dentro das dependências do empreendimento, os moradores têm acesso a: academia, salão de festas, brinquedoteca, mini mercado, quadra de tênis, piscinas, quadra esportiva, sauna, bicicletário, entre outros. A incorporação foi lançada em julho de 2021, e tem previsão para finalizar as obras no primeiro semestre de 2026. Em relação aos indicadores, o empreendimento possui uma taxa interna de retorno esperada (TIR) de 1,21% a.m., e ao final do mês de dezembro, estava com 76% das unidades comercializadas e 77% das obras executadas.



Informações Gerais

TIR Real (a.a.)	VGV Total (R\$)	VGV %TGAR (R\$)	Obras	Vendas
16,21%	148,83 MI	74,41 MI	77%	76%

Evolução das Obras

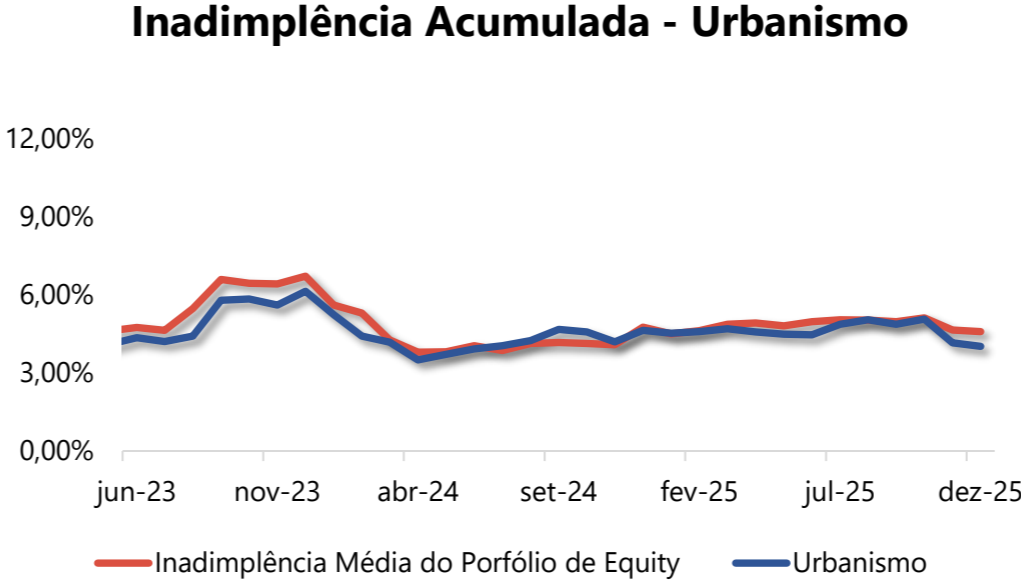
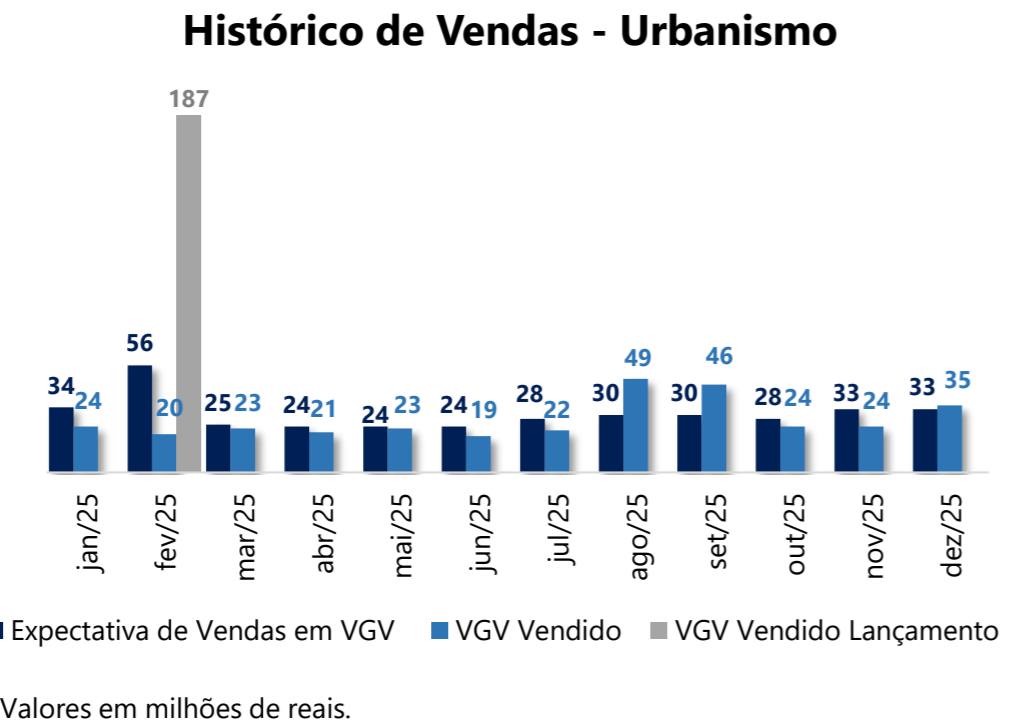


MONITORAMENTO DE ATIVOS

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 dezembro foram comercializadas 266 unidades, totalizando um VGV de R\$ 34,88 milhões. Os empreendimentos com o melhor desempenho do mês, foram: (i) Guaya com 23 vendas, resultando em R\$ 6,67 milhões de VGV vendido; (ii) Pérola do Tapajós com 38 vendas, resultando em R\$ 4,31 milhões de VGV vendido; (iii) Jardim dos Ipês com 22 vendas, resultando em R\$ 3,50 milhões de VGV vendido; (iv) Esmeralda do Tapajós com 26 vendas, resultando em R\$ 2,51 milhões de VGV vendido; (v) Vila Carnaúba com 1 venda, resultando em R\$ 2,35 milhões de VGV vendido; (vi) Vila Aurora com 14 vendas, resultando em R\$ 1,91 milhão de VGV vendido; e (vii) Setor Solange com 20 vendas, resultando em R\$ 1,89 milhão de VGV vendido.



No final de dezembro, a inadimplência acumulada da carteira de urbanismo atingiu 4,02%, abaixo da inadimplência média da carteira de equity do Fundo, que registrou 4,58%. Ambos os índices permanecem em níveis controlados.

Cipasa/Nova Colorado

Em 15/09/2025, foi comunicado ao mercado, por meio de Fato Relevante, a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Quotas ("Promessa"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a alienar sua participação societária na Viel Participações Ltda. ("Viel"), empresa controladora da Cipasa e da Nova Colorado.

No curso das tratativas para a concretização da operação, o comprador ainda não concluiu o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas na transação, o que resultou no adiamento do pagamento das demais parcelas devidas ao Fundo.

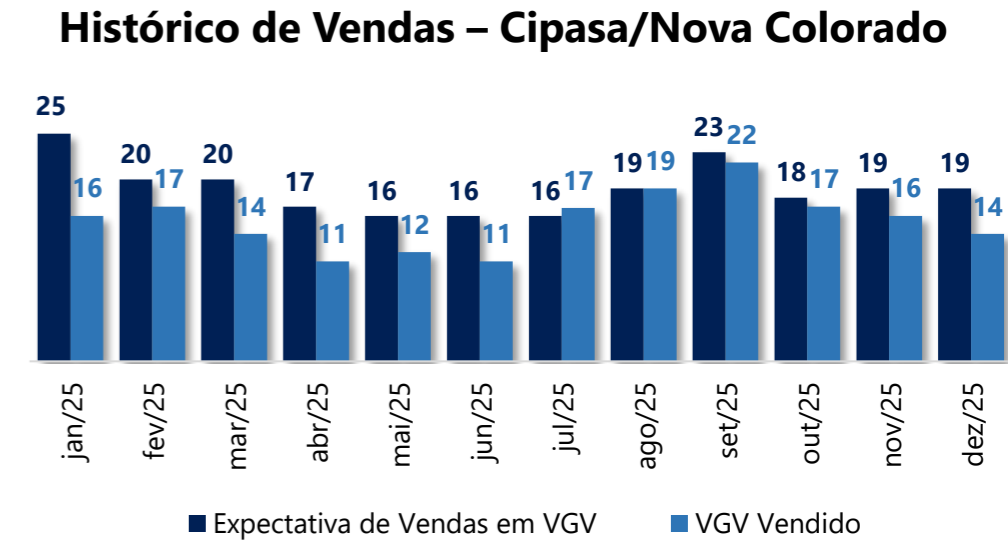
Diante disso, a participação ainda permanece integralmente no portfólio do TG Ativo Real, continuando a ser apresentada na aba

"Monitoramento de Ativos" e "Detalhamento de Ativos" dos relatórios do Fundo.

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 41 unidades, o que resultou em R\$ 10,02 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Reserva Imperial com 10 vendas, totalizando R\$ 1,84 milhão de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 69 unidades, resultando em R\$ 4,30 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 28 unidades comercializadas, resultando em R\$ 2,01 milhões de VGV vendido.



Incorporação

No consolidado do segmento, em dezembro, foram comercializadas 66 unidades, o que resultou em R\$ 22,19 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Línea com 9 vendas, resultando em R\$ 3,53 milhões de VGV vendido; (ii) Life In com 13 vendas,



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

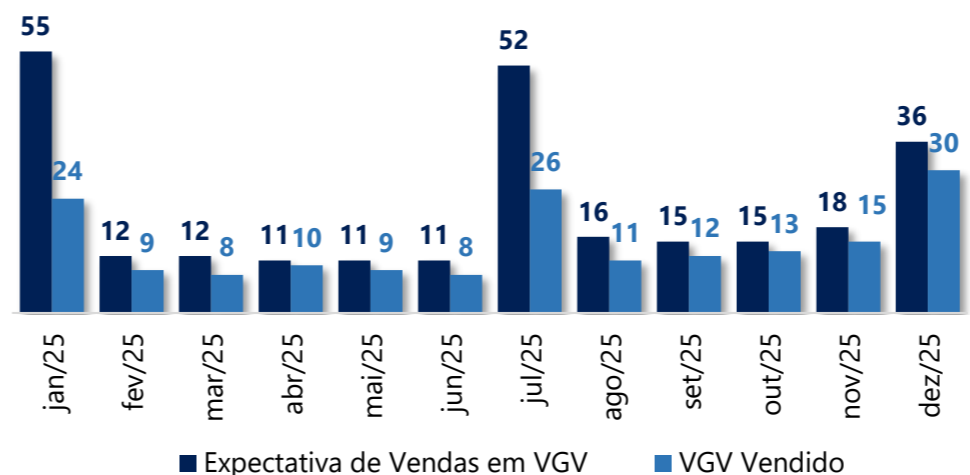
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

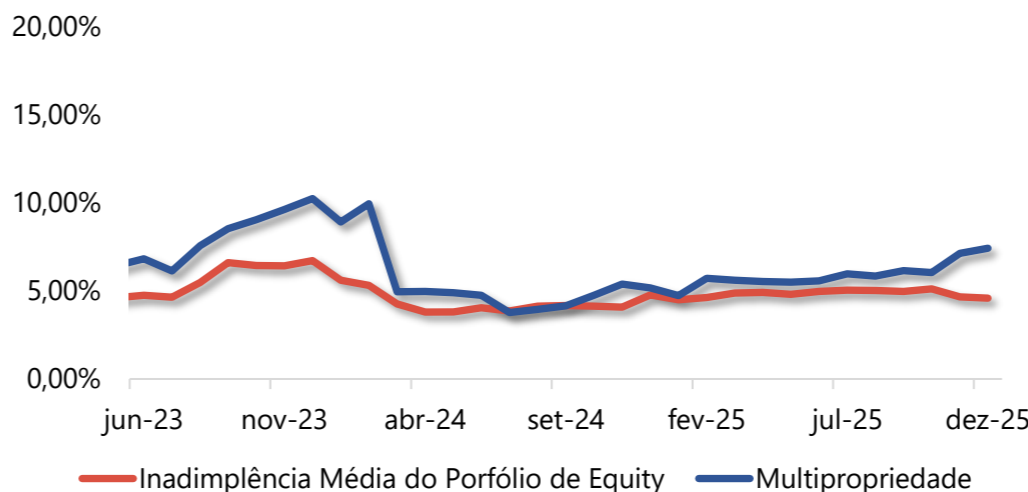
registram um volume de vendas superior aos demais meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número de frequentadores no parque.

Histórico de Vendas - Multipropriedade



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



Crédito

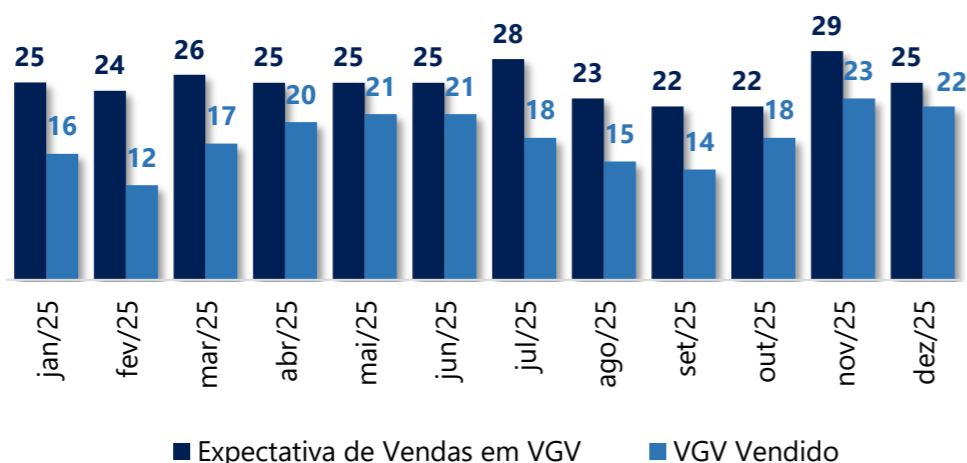
Em dezembro foi realizada a venda de 5 operações de crédito, totalizando R\$ 56,96 milhões, sendo elas: (i) CRI Páteo Boa Vista 5ª Série Sênior no valor de R\$ 1,34 milhão; (ii) CRI Unique 1ª e 2ª Séries Únicas no valor de R\$ 19,94 milhões; (iii) CRI Maranhão 2ª Série Subordinada no valor de R\$ 15,68 milhões; (iv) CRI

Visconde 2ª Série Subordinada no valor de R\$ 13,97 milhões; e (v) CRI Frutal 2ª Série Subordinada no valor de R\$ 7,36 milhões.

No que diz respeito às aquisições, no mês, foram adquiridas 2 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 46,54 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 10,21% a.a., distribuídas da seguinte forma: (i) R\$ 41,54 milhões do CRI New York 295ª, 296ª, 298ª, 299ª e 356ª Séries Sêiores com remuneração de IPCA + 10,00% a.a.; e (ii) R\$ 5,00 milhões do CRI GR Group 2ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.

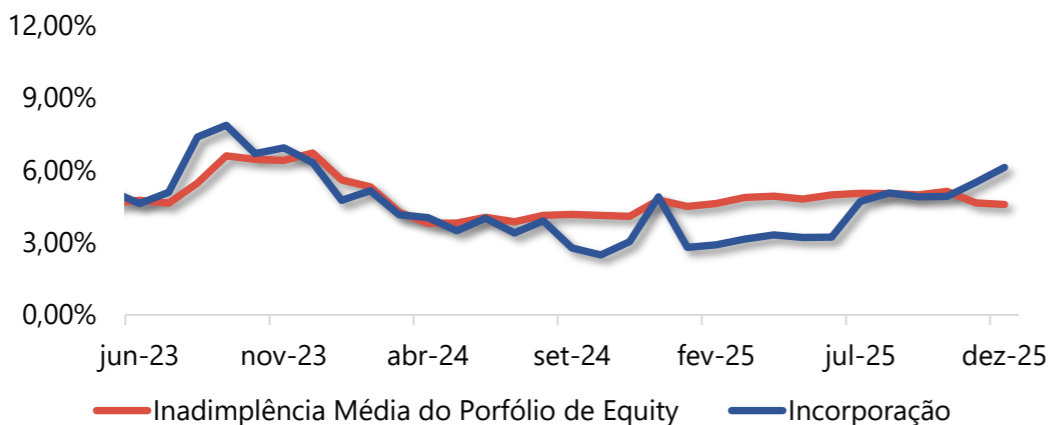
resultando em R\$ 2,95 milhões de VGV vendido; (iii) Jardim Roma com 10 vendas, resultando em R\$ 2,70 milhões de VGV vendido; e (iv) Max Cidade com 8 vendas, resultando em R\$ 2,50 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Incorporação



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Incorporação



Multipropriedade

Durante o mês, foram comercializadas 415 frações do empreendimento, o que representou R\$ 29,69 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



RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL DEZEMBRO/2025

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidad

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 9,76% 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 1,08%, ou 13,69% em termos anualizados.

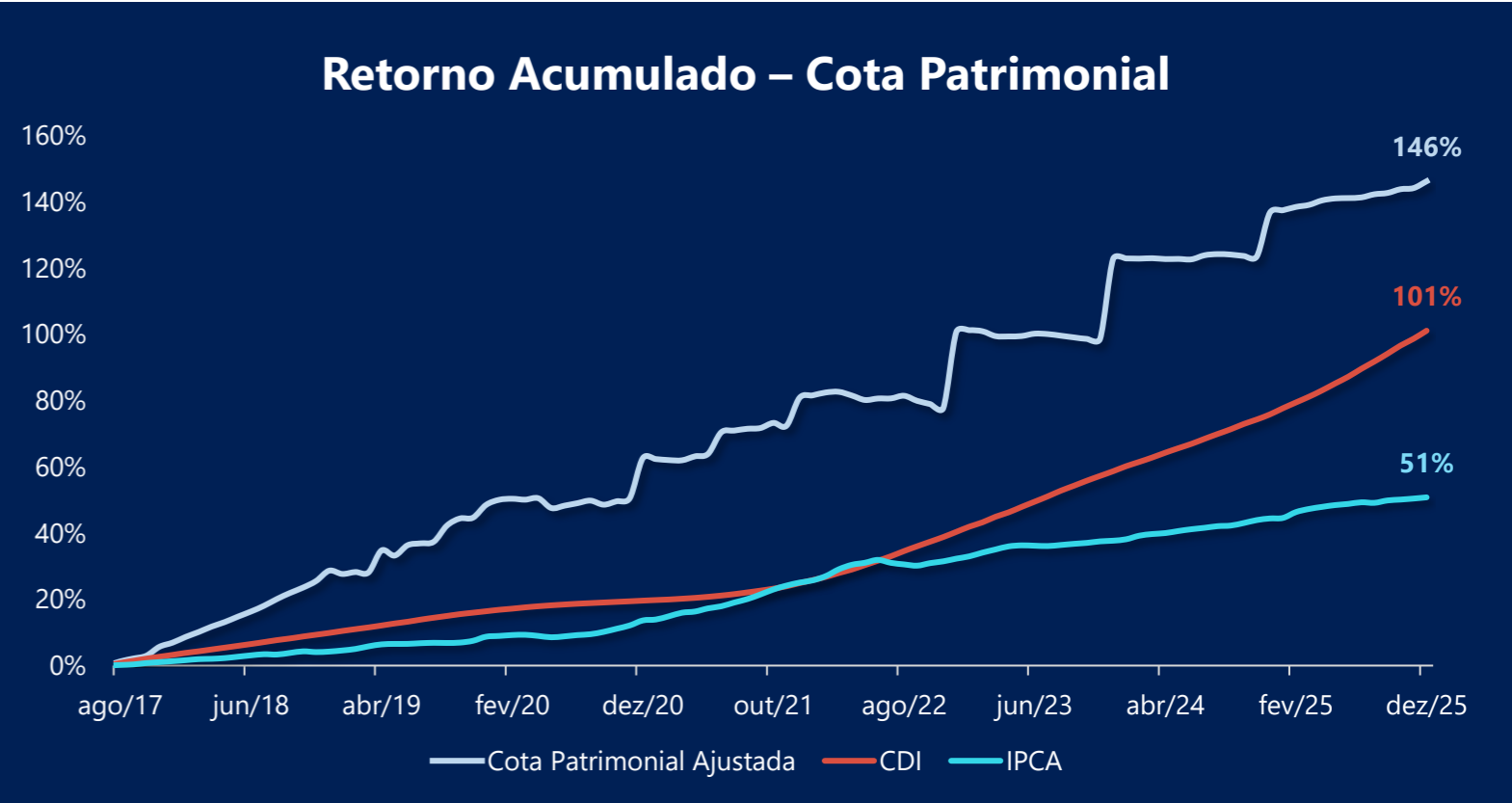
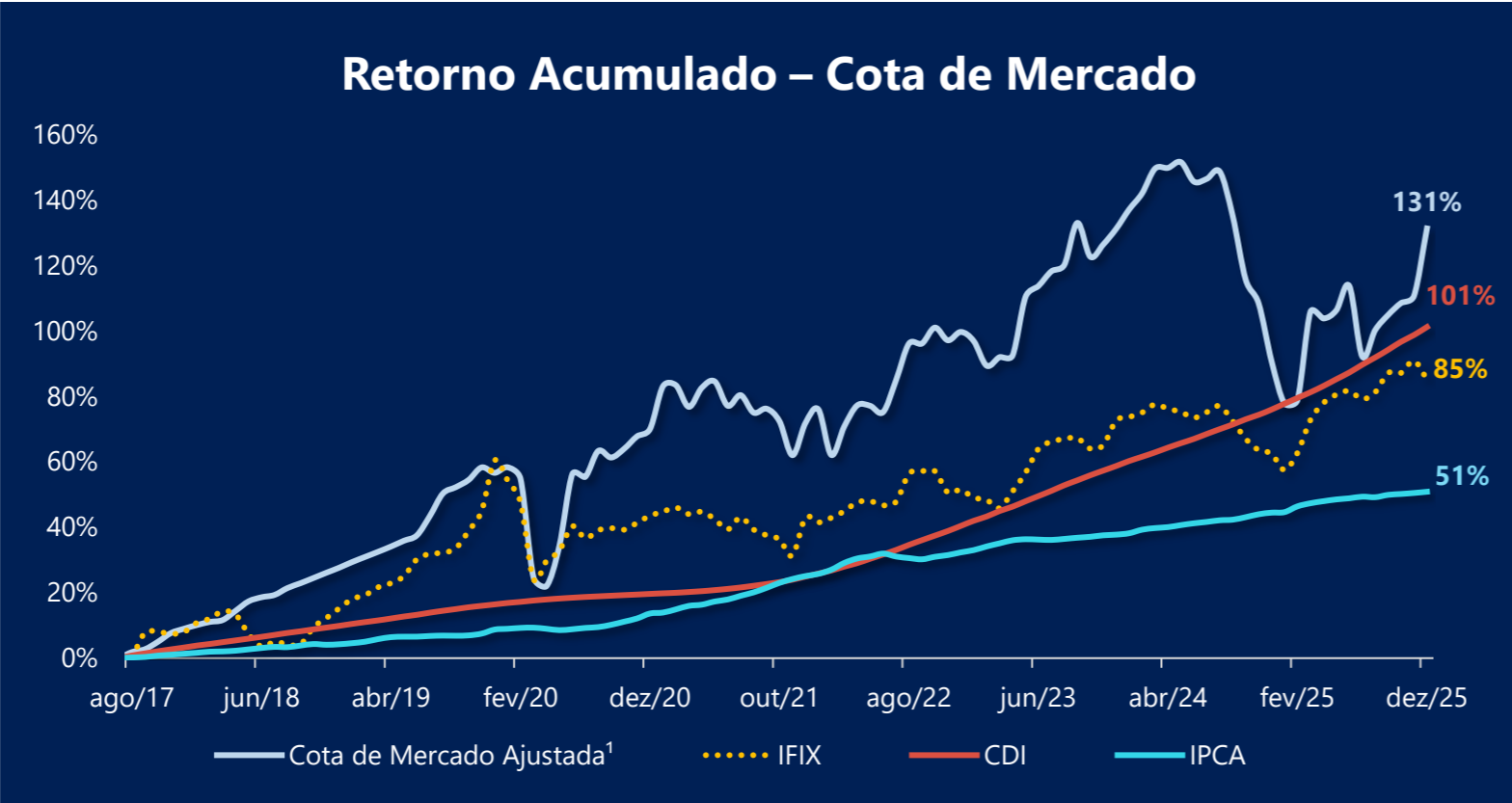
Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
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
set/25	R\$ 85,33	R\$ 2.011.054.740,47	R\$ 108,84	R\$ 2.565.249.593,00
out/25	R\$ 85,83	R\$ 2.022.838.724,65	R\$ 108,35	R\$ 2.553.640.494,58
nov/25	R\$ 85,73	R\$ 2.020.481.927,82	R\$ 107,50	R\$ 2.533.636.267,24
dez/25	R\$ 93,00	R\$ 2.191.121.057,82	R\$ 106,71 ²	R\$ 2.515.008.519,29 ²

²Parte dos ativos estão em processo final de reprecificação.

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%	2,31%	1,78%	1,06%	9,76%	21,29%	131,28%



Considera 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

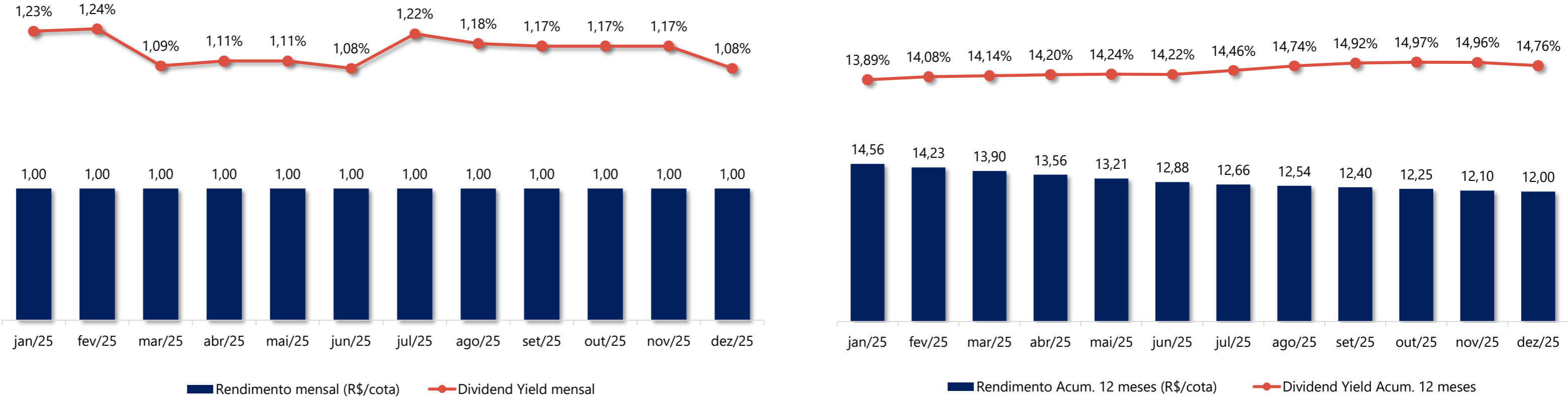
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

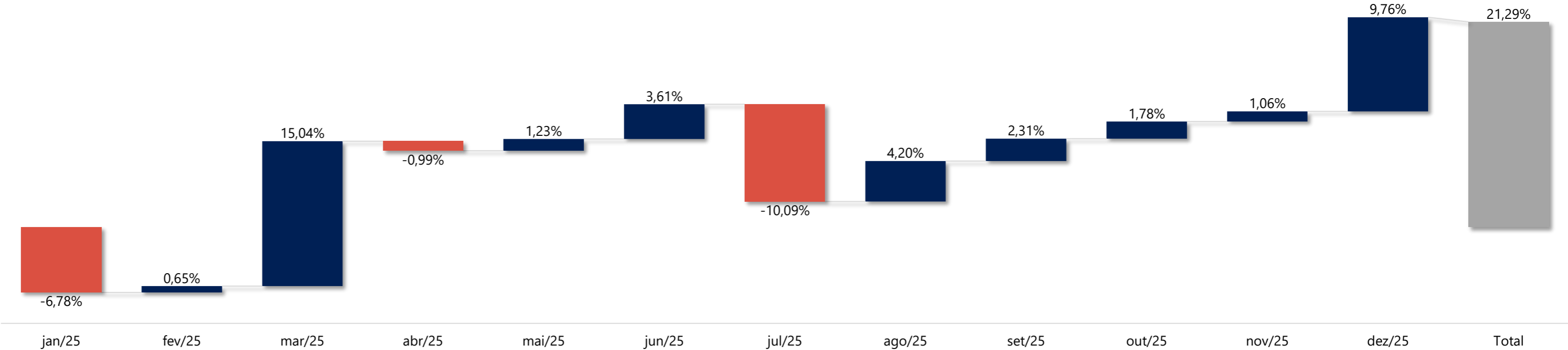
RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2025

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
DEZEMBRO/2025

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

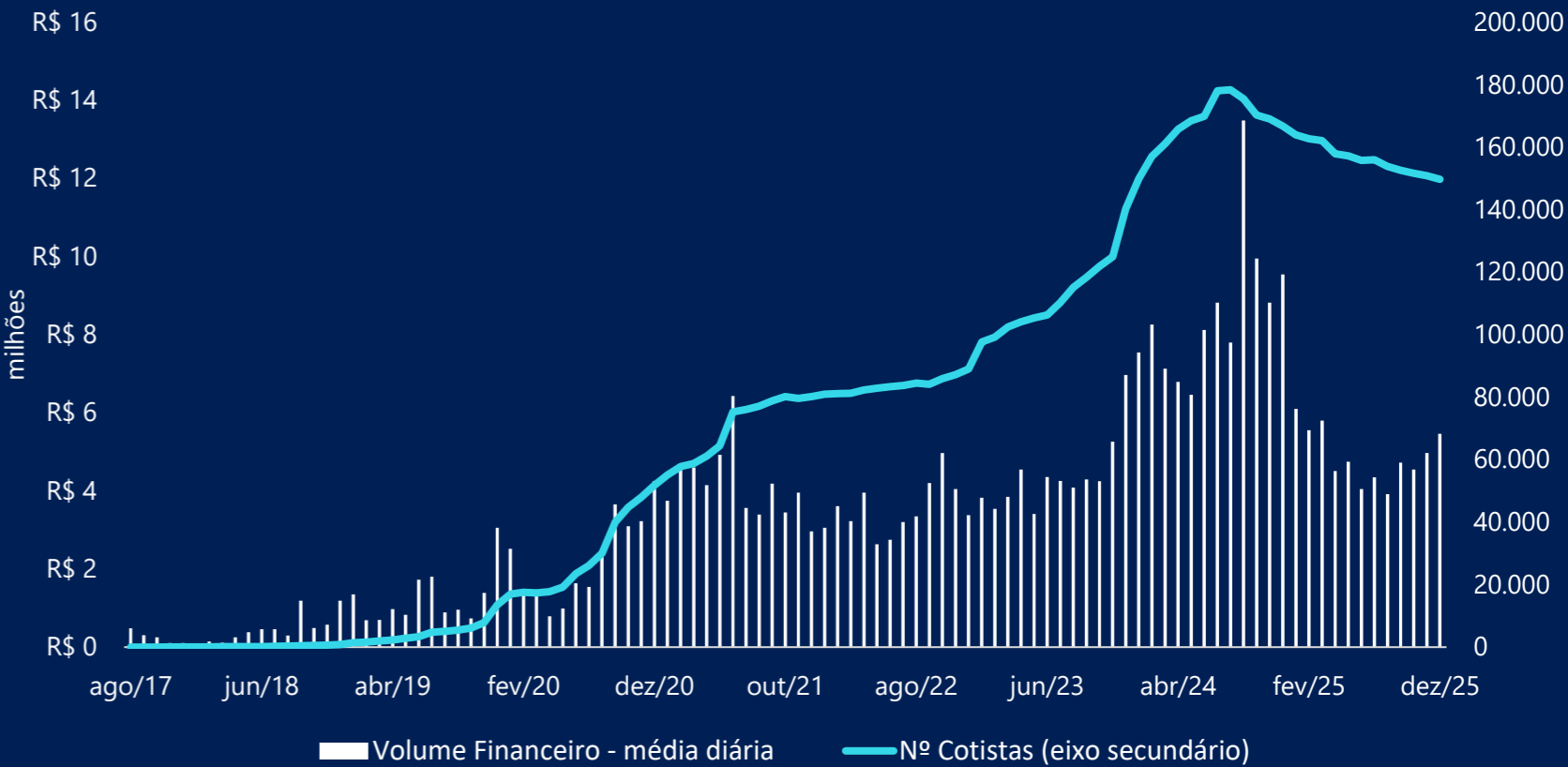
O Fundo encerrou o mês de dezembro com 151.072 investidores. O valor apurado representa uma variação de 0,15% frente ao mês anterior e -9,36% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve a movimentação de R\$ 109,23 milhões, com uma média diária de R\$ 5,46 milhões.

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%.

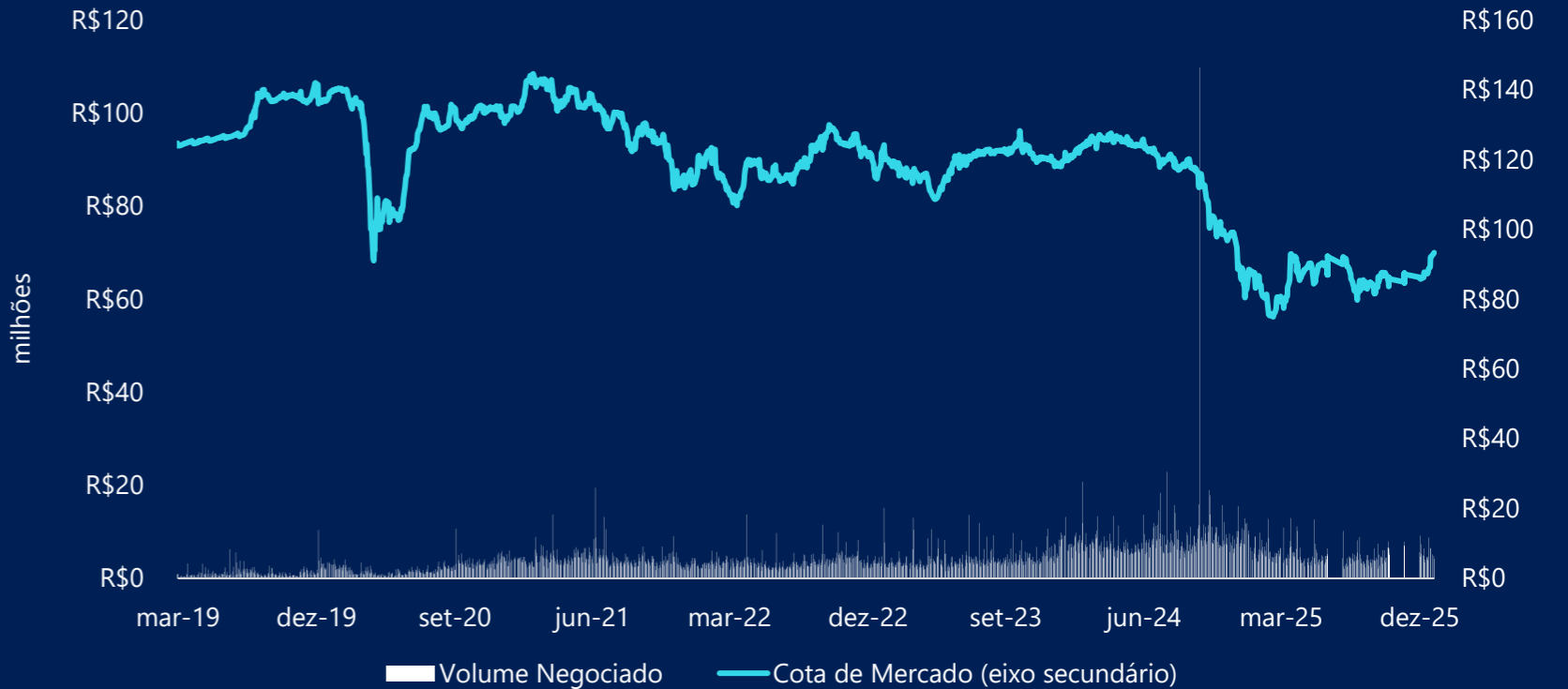
Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
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%
set/25	23.567.968	152.622	R\$ 103.808.395	R\$ 4.718.563	5,15%
out/25	23.567.968	151.603	R\$ 104.540.946	R\$ 4.545.259	5,19%
nov/25	23.567.968	150.846	R\$ 94.469.079	R\$ 4.972.079	4,67%
dez/25	23.567.968	151.072	R\$ 109.232.633	R\$ 5.461.632	5,26%

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado



DADOS GERENCIAIS					
	out-25	nov-25	dez-25	2025/1	2025/2
1. Receitas - Caixa	27.610.082	25.845.971	26.865.583	157.189.140	161.984.372
1.1 Crédito	4.723.465	2.335.247	1.489.725	21.865.997	17.144.965
1.2 Equity	21.229.289	21.373.403	25.869.288	124.544.677	137.365.334
1.3 Imóveis para Renda	560.524	-	-	243.656	964.406
1.4 Fundos de Renda Fixa	93.594	1.055.285	416.415	4.265.063	2.104.859
1.5 Ativos de Bolsa	1.003.210	1.082.036	-909.845	6.269.747	4.404.808
2. Despesas - Caixa	-2.849.284	-2.986.705	-3.260.135	-16.501.648	-17.992.817
2.1 Taxa de Administração	-210.667	-220.475	-220.475	-1.260.819	-1.275.308
2.2 Taxa de Gestão	-2.235.971	-2.340.397	-1.938.160	-12.472.758	-13.135.938
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-402.646	-425.833	-1.101.500	-2.768.072	-3.581.572
3. Resultado – Caixa	24.760.798	22.859.267	23.605.448	140.687.492	143.991.555
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,05	0,97	1,00	5,97	6,11
4. Rendimento Distribuído	23.567.968	23.567.968	23.567.968	141.407.810	141.407.810
4.1 Distribuição por Cota	1,00	1,00	1,00	6,00	6,00

Receitas por Tipologia

dezembro de 2025

Equity

96,10%

Crédito

5,76%

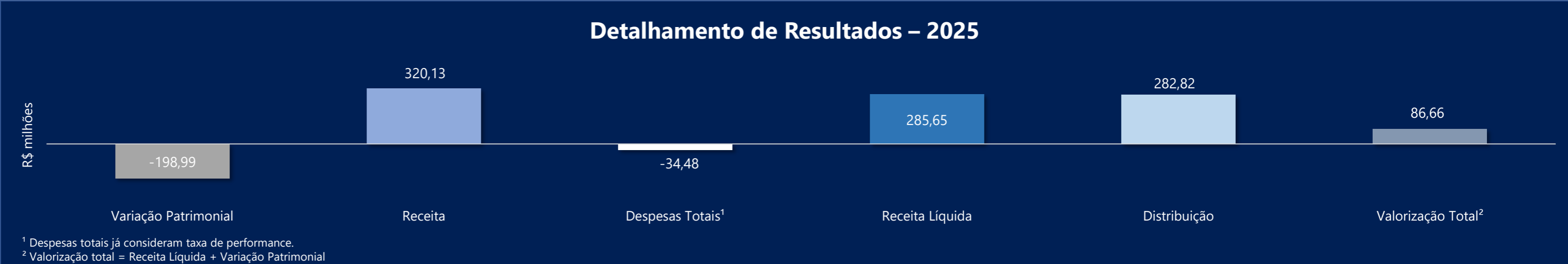
Fundos de Renda Fixa

1,86%

Ativos de Bolsa

-3,72%

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





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

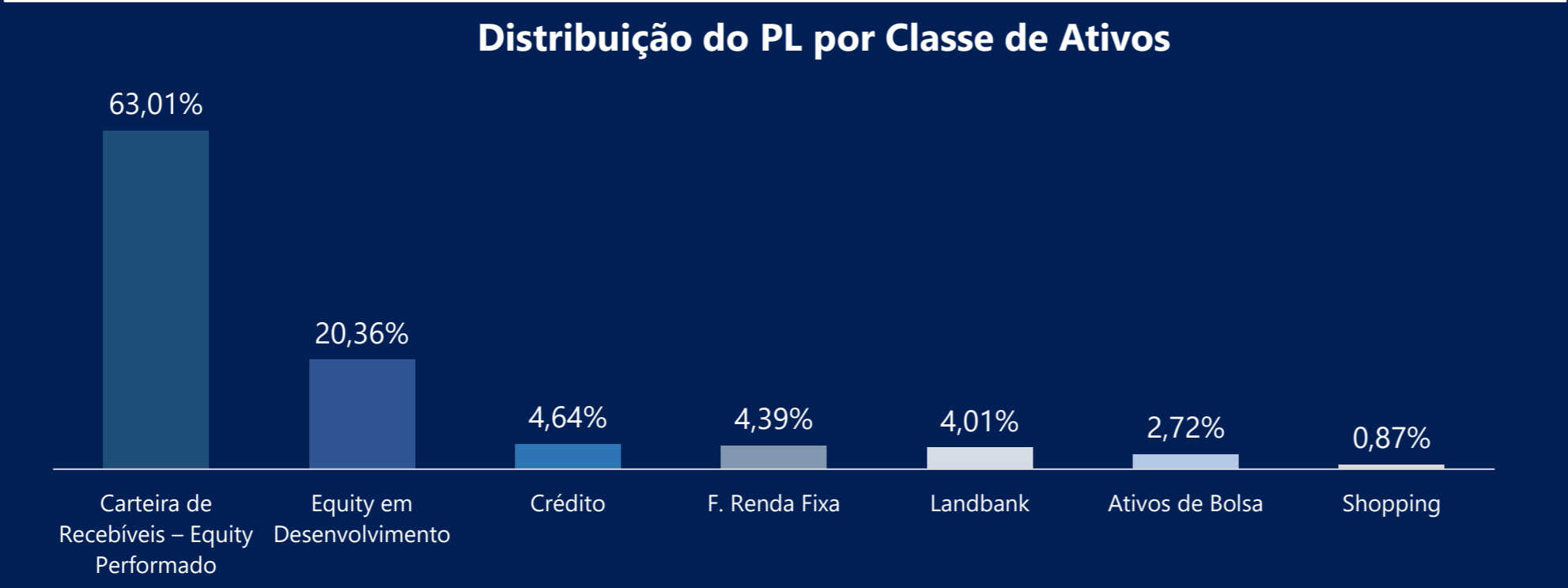
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

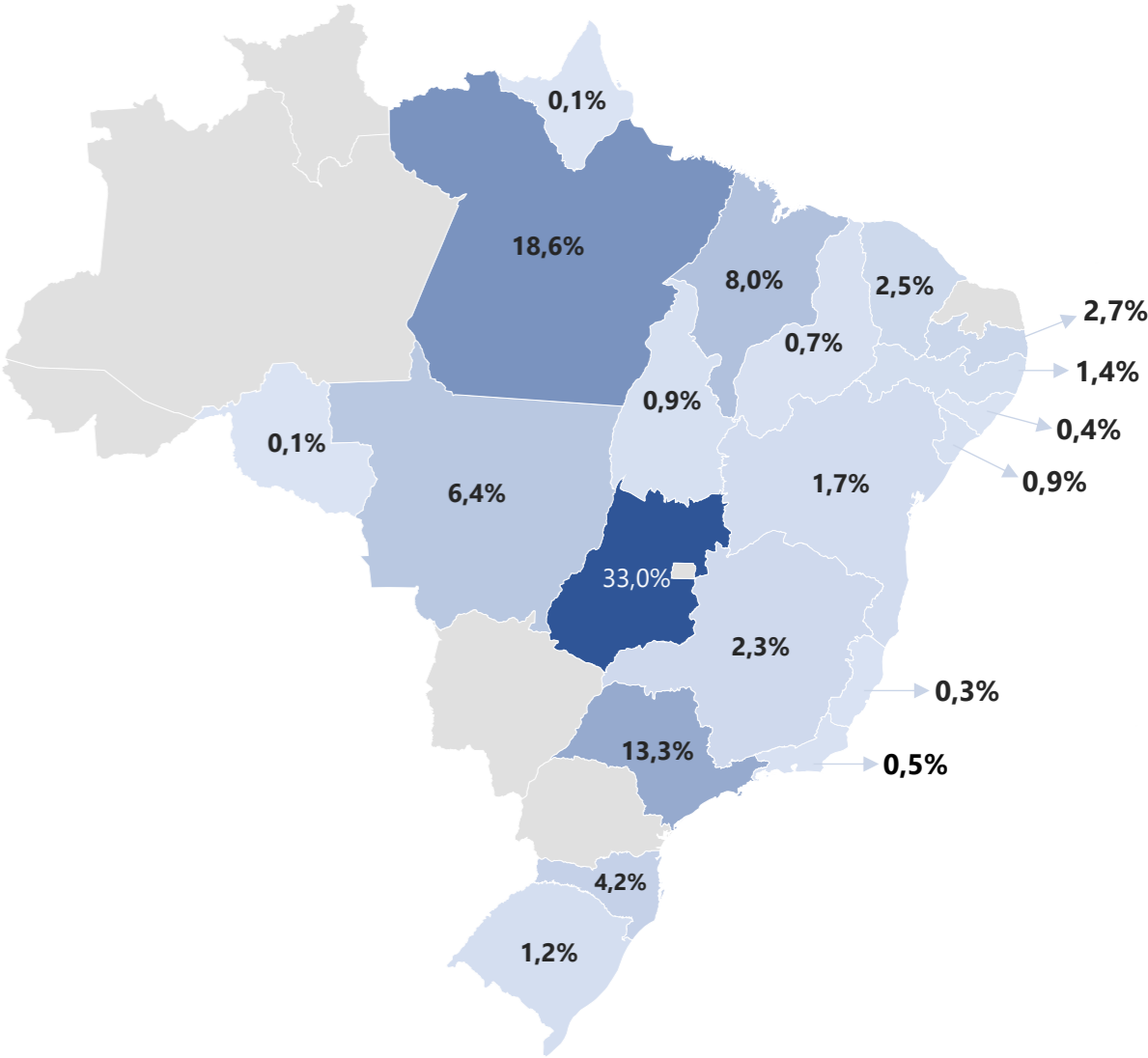
RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2025

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.

PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia

60,08%

26,74%

11,79%

1,04%

0,35%

Urbanismo

Incorporação

Multipropriedade

Shopping

Renda

Distribuição da carteira de *Equity*

Segmentação da Estratégia de Equity

5,14%

22,46%

72,40%

Carteira de Recebíveis – Equity Performado*

Equity em Desenvolvimento

Landbank

Segmentação da Estratégia de Urbanismo

5,75%

10,05%

11,67%

72,53%

Loteamento Aberto

Condomínio Fechado

Cipasa

Nova Colorado

Por Estado

18,50%

35,36%

20,60%

11,88%

7,18%

6,48%

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

14,46%

93%

73%

2,50

4,80

Tipologia

TIR Real (a.m.)

TIR Real (a.a.)

Resultado Esperado (R\$)

Obras

Vendas

Urbanismo

1,14%

14,61%

1.889.903.385

98%

82%

Incorporação

0,91%

11,49%

161.328.014

90%

59%

Multipropriedade

1,51%

19,68%

374.162.228

79%

59%

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).

Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação " ou a Seção "Glossário".



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](#)

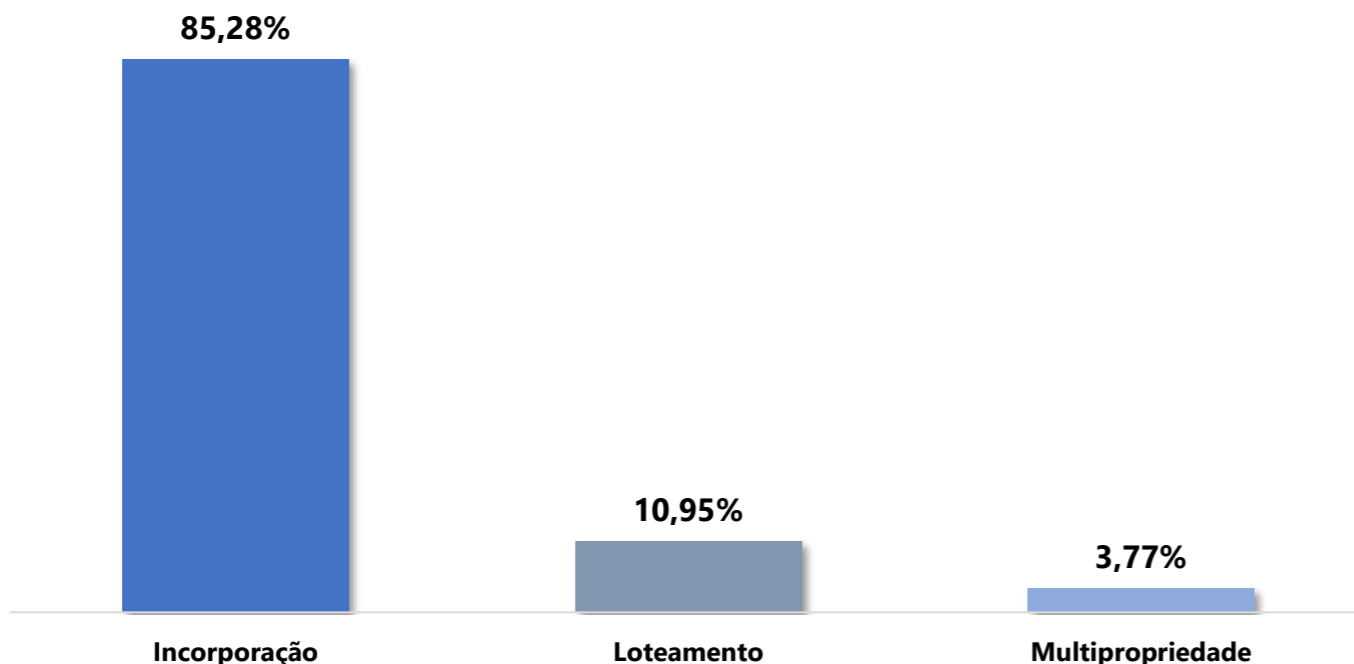
[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2025

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

10,87% a.a.
+ inflação

Taxa Real Média de Juros

3,84% a.a.
+ CDI

Razão de Fluxo Mensal

149%

Razão de Saldo Devedor

155%

LTV

52%

Duration (anos)

1,34

Obras

92%

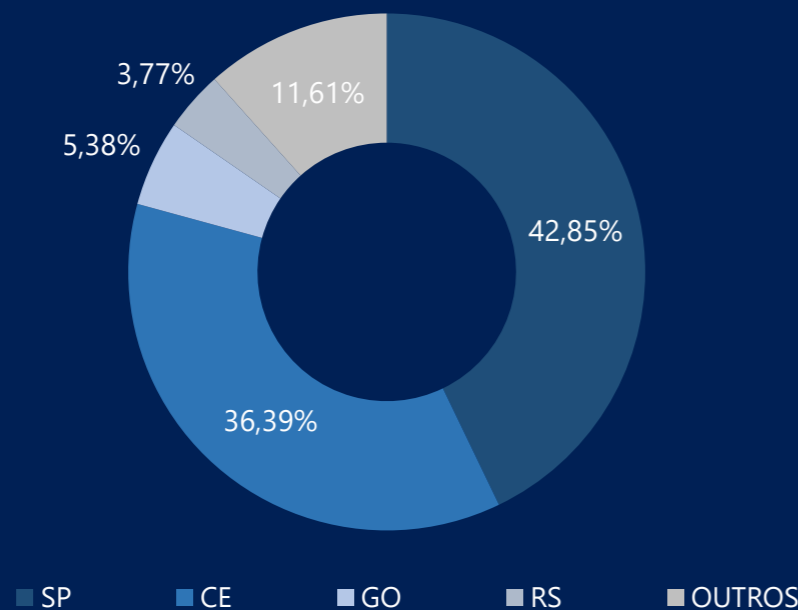
Vendas

73%

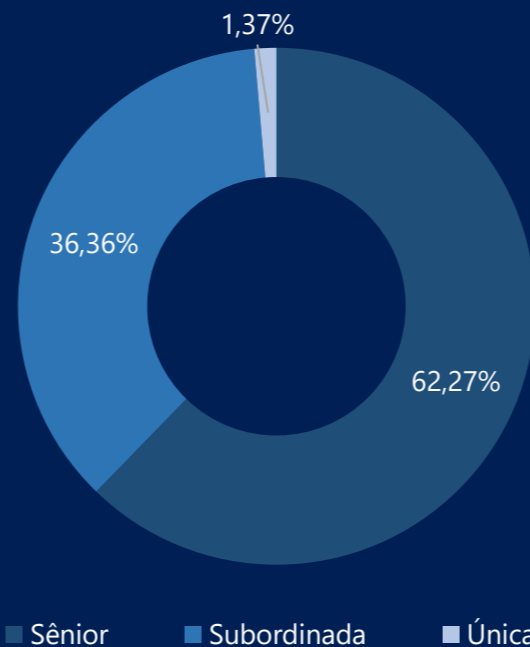
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas.
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

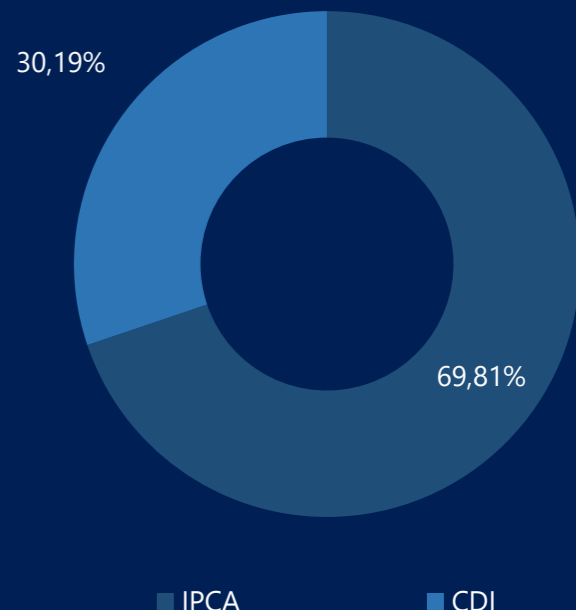
Por Localização




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

DEZEMBRO/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	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,38%	41.768.499	n/a	197%	28%	0,10	67%	98%
2	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Subordinada	0,83%	20.925.483	n/a	n/a	125%	0,05	82%	100%
3	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,61%	15.450.118	n/a	n/a	49%	3,10	68%	74%
4	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,51%	12.807.370	n/a	n/a	35%	3,00	68%	74%
5	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,25%	6.394.057	193%	387%	15%	3,23	62%	96%
6	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Riza	IPCA	9,00%	Sênior	0,25%	6.176.118	147%	n/a	49%	3,20	99%	100%
7	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Incorporação	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	0,21%	5.355.671	n/a	102%	33%	1,61	91%	100%
8	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,17%	4.327.764	97%	94%	56%	1,78	80%	100%
9	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	Opea	IPCA	12,68%	Única	0,04%	1.064.498	n/a	n/a	99%	1,19	80%	89%
10	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	0,02%	507.799	n/a	n/a	71%	0,06	55%	66%
	Total					Inflação+	10,87%	-	3,19%	80.125.832	127%	134%	58%	0,59	76%	98%
						CDI+	3,84%	-	1,38%	34.651.545	193%	387%	38%	3,09	67%	78%

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
11	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,07%	1.655.903	184%	502%	20%	0,83	n/a	n/a

*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

DEZEMBRO/2025

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

RELATÓRIO GERENCIAL

DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO INCORPORAÇÃO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
47	Gran Life Medical	Anápolis	GO	3,60%	0,81%	66%	96%
48	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,28%	0,52%	39%	93%
49	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	1,19%	0,94%	81%	96%
50	Life In	Goiânia	GO	1,04%	0,81%	57%	100%
51	Folks	São Paulo	SP	0,94%	0,83%	36%	95%
52	Tempus	Goiânia	GO	0,92%	0,83%	55%	100%
53	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,87%	0,83%	83%	100%
54	Cumaru Golf	São Paulo	SP	0,84%	0,97%	0%	100%
55	B. Great	Goiânia	GO	0,76%	0,83%	54%	97%
56	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,66%	1,73%	80%	93%
57	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,53%	0,89%	86%	100%
58	Max Buriti	Goiânia	GO	0,48%	0,69%	72%	100%
59	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,34%	0,99%	81%	91%
60	Línea	Goiânia	GO	0,27%	0,77%	57%	100%
61	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,24%	0,62%	79%	100%
62	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,16%	0,80%	87%	100%
63	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,10%	0,38%	100%	100%
64	Talk Marista	Goiânia	GO	0,06%	1,18%	97%	100%
65	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,04%	2,60%	100%	100%
66	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,01%	1,22%	100%	100%
67	Autem	São Paulo	SP	0,00%	1,98%	100%	100%
68	Harmonia	São Paulo	SP	0,00%	1,66%	100%	100%
69	Pod	São Paulo	SP	0,00%	1,33%	99%	100%
70	Nord Jardins	São Paulo	SP	0,00%	1,27%	100%	100%
71	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

RELATÓRIO GERENCIAL

DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO - CIPASA							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	4,94%	1,23%	-	-
72	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
73	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
74	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
75	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
76	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
77	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
78	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
79	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
80	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
81	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
82	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
83	Granja Viana	Carapicuíba	SP	-	-	100%	100%
84	Doca Vitorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
85	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
86	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
87	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	96%	100%
88	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
89	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
90	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto	SP	-	-	91%	100%
91	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
92	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
93	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	90%	100%
94	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
95	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	72%	100%
96	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
97	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	79%	100%
98	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	94%	100%
99	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	96%	100%
100	Bosque do Horto	Jundiaí	SP	-	-	98%	100%
101	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	95%	100%
102	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
DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS								
103	Vivea Nova Camaçari		Camaçari	BA	-	-	58%	100%
104	Verana Macapá		Macapá	AP	-	-	94%	100%
105	Salto 2 (Comerciais)		Salto	SP	-	-	83%	100%
106	Altavis Aldeia		Santana de Parnaíba	SP	-	-	90%	100%
107	Verana Parque Alvorada		Marília	SP	-	-	79%	100%
108	Alvora Nova Iguaçu		Nova Iguaçu	RJ	-	-	96%	100%
109	Verana Teresina		Teresina	PI	-	-	92%	100%
110	Villa Bela Vista		Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
111	Verana Várzea Grande		Várzea Grande	MT	-	-	62%	100%
112	Alvorá Villagio		Parauapebas	PA	-	-	62%	100%
113	Vivea Rio Grande		Rio Grande	RS	-	-	75%	100%
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO – NOVA COLORADO								
Nº	Empreendimento		Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado		-	-	2,82%	0,91%	-	-
114	Luar Das Palmeiras		Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
115	Luar Vale Do Assu		Caruaru	PE	-	-	100%	100%
116	Luar De Santa Luzia		Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
117	Luar Do Cerrado		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
118	Luar De Aldeia		Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
119	Luar Do Oeste		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
120	Luar Comercial Oeste		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
121	Luar Do Príncipe		Toritama	PE	-	-	98%	100%
122	Luar De Arapiraca		Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
123	Luar De Sumaré		Caruaru	PE	-	-	99%	100%
124	Luar De Jurity		Caruaru	PE	-	-	100%	100%
125	Luar De Vitória		Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
126	Luar De Santana		Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
127	Luar De Cajazeiras		Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
128	Luar De Itaberaba		Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
129	Luar Do Campestre		Patos	PB	-	-	97%	100%
130	Luar Da Barra		Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
131	Luar De Caruaru		Caruaru	PE	-	-	99%	100%
132	Luar De Lagarto		Lagarto	SE	-	-	100%	100%
133	Luar De Estância		Estância	SE	-	-	90%	100%
134	Luar De Camaçari		Camaçari	BA	-	-	94%	100%
135	Luar De Canaã		Caruaru	PE	-	-	92%	100%
136	Luar Do Norte		Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
137	Luar De Arapiraca 2		Lagarto	SE	-	-	100%	100%

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
138	Guaya	Lorena	SP	0,67%	0,85%	23%	54%
139	Valle dos Ipês	Petrolina	PE	0,26%	2,19%	99%	31%
140	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
141	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	2,27%	0,95%	23%	77%
142	Parque dos Ingleses – Liverpool	Sorocaba	SP	1,42%	0,99%	68%	74%
143	Parque dos Ingleses - Londres	Sorocaba	SP	1,42%	1,21%	76%	77%
144	Art Haus	Goiânia	GO	0,78%	1,25%	84%	78%
145	Max Ipê	Goiânia	GO	0,47%	2,04%	48%	38%
146	Jardã	Goiânia	GO	0,40%	1,05%	64%	70%
147	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,36%	1,10%	70%	51%
148	Braviello	Sorriso	MT	0,27%	1,73%	35%	31%
149	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,21%	1,40%	87%	51%
150	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,20%	1,05%	52%	64%
151	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
152	Aqualand	Salinópolis	PA	9,59%	1,54%	52%	77%
EQUITY SHOPPING							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
153	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
DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
EQUITY – LANDBANK							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
154	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	0,99%	0,74%	Incorporação	fev-26
155	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,52%	1,68%	Loteamento	out-26
156	Condá	Chapecó	SC	0,48%	0,93%	Incorporação	mar-26
157	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,36%	0,86%	Loteamento	mar-26
158	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,35%	0,81%	Incorporação	mar-26
159	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,31%	1,38%	Multipropriedade	nov-26
160	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,23%	0,75%	Loteamento	mar-26
161	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,19%	1,48%	Multipropriedade	fev-26
162	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,15%	1,53%	Ativo de Renda	fev-26
163	Chanés	São Paulo	SP	0,13%	0,90%	Incorporação	jun-26
164	Vila Mercedes	Várzea Grande	MT	0,12%	0,90%	Loteamento	fev-26
165	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,11%	0,38%	Loteamento	mar-26
166	Terras Alpha 3	Senador Canedo	GO	0,10%	0,84%	Loteamento	ago-27
167	Valenciana	Goiânia	GO	0,08%	1,75%	Incorporação	jan-26
168	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,07%	1,92%	Multipropriedade	mai-27
169	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,03%	0,87%	Loteamento	jun-26
170	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,03%	1,01%	Loteamento	fev-26

ATIVOS DE BOLSA					
Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado (R\$)
171	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,96%	49.649.979
172	Maxi Renda	MXRF11	Recebíveis	0,26%	6.487.667
173	Paramis Hedge Fund	PMIS11	Multiestratédia	0,18%	4.641.734
174	Rec Multiestratégia	RECM11	Multiestratégia	0,15%	3.836.056
175	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,07%	1.665.982
176	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,06%	1.523.920
177	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,04%	1.012.639



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
DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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


Visconde	Descrição	Garantias
 <div>TGAR11</div>	Segmento: Incorporação Localização: Sorocaba (SP) Vencimento: 20/07/2032 Série: 4ª (Única) IF: 22I0248837	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Frutal	Descrição	Garantias
 <div>TGAR11</div>	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

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

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

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

Maranhão	Descrição	Garantias
 <div>TGAR11</div>	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



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
DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Pérola do Tapajós	Descrição
	<p>VGv: R\$ 115,48 milhões</p> <p>Localização: Itaituba (PA)</p> <p>Quant. de unidades: 1.192</p> <p>Área vendável: 56.800 m²</p>


Residencial Cidade Nova II	Descrição
	<p>VGv: R\$ 86,36 milhões</p> <p>Localização: Davinópolis (MA)</p> <p>Quant. de unidades: 1.677</p> <p>Área vendável: 201.876 m²</p>

Residencial Jardim do Éden	Descrição
	<p>VGv: R\$ 113,92 milhões</p> <p>Localização: Águas Lindas (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.252</p> <p>Área vendável: 272.000 m²</p>

Residencial Jardim Europa	Descrição
	<p>VGv: R\$ 147,26 milhões</p> <p>Localização: Formosa (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 2.454</p> <p>Área vendável: 393.426 m²</p>

Parque Benjamim	Descrição
	<p>VGv: R\$ 32,36 milhões</p> <p>Localização: Hidrolândia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 429</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p>

Residencial Morro dos Ventos	Descrição
	<p>VGv: R\$ 8,72 milhões</p> <p>Localização: Rosário Oeste (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 119</p> <p>Área vendável: 27.845 m²</p>

Residencial Laguna	Descrição
	<p>VGv: R\$ 16,48 milhões</p> <p>Localização: Trindade (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 199</p> <p>Área vendável: 49.200 m²</p>

Cidade Viva Campo Verde	Descrição
	<p>VGv: R\$ 73,06 milhões</p> <p>Localização: Campo Ver. (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 575</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p>

Esmeralda do Tapajós	Descrição
	<p>VGv: R\$ 113,10 milhões</p> <p>Localização: Itaituba (PA)</p> <p>Quant. de unidades: 1.350</p> <p>Área vendável: 140.000 m²</p>

Residencial Cidade Nova I	Descrição
	<p>VGv: R\$ 124,87 milhões</p> <p>Localização: Davinópolis (MA)</p> <p>Quant. de unidades: 2.534</p> <p>Área vendável: 599.912 m²</p>

Cidade Viva São Domingos	Descrição
	<p>VGv: R\$ 19,15 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 178</p> <p>Área vendável: 37.440 m²</p>

Loteamento Bandeirantes	Descrição
	<p>VGv: R\$ 31,15 milhões</p> <p>Localização: Curionópolis (PA)</p> <p>Quant. de unidades: 535</p> <p>Área vendável: 149.000 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
DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins	Descrição
	<p>VGv: R\$ 126,85 milhões</p> <p>Localização: Açailândia (MA)</p> <p>Quant. de unidades: 2.223</p> <p>Área vendável: 427.375 m²</p>

Jardim dos Ipês	Descrição
	<p>VGv: R\$ 144,36 milhões</p> <p>Localização: Araporã (MG)</p> <p>Quant. de unidades: 1.106</p> <p>Área vendável: 337.500 m²</p>

Residencial Jardim Scala	Descrição
	<p>VGv: R\$ 20,91 milhões</p> <p>Localização: Trindade (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 220</p> <p>Área vendável: 57.406 m²</p>

Jardim Tropical	Descrição
	<p>VGv: R\$ 22,61 milhões</p> <p>Localização: Alto Taq. (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 295</p> <p>Área vendável: 76.600 m²</p>

Valle do Açaí	Descrição
	<p>VGv: R\$ 152,65 milhões</p> <p>Localização: Açailândia (MA)</p> <p>Quant. de unidades: 2.834</p> <p>Área vendável: 599.150 m²</p>


Jardim Walnyza	Descrição
	<p>VGv: R\$ 35,11 milhões</p> <p>Localização: Campi. Gran. (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 493</p> <p>Área vendável: 105.500 m²</p>

Residencial Masterville I	Descrição
	<p>VGv: R\$ 28,30 milhões</p> <p>Localização: Nerópolis (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 169</p> <p>Área vendável: 56.157 m²</p>

Vila Aurora	Descrição
	<p>VGv: R\$ 60,63 milhões</p> <p>Localização: Várzea Gran. (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 503</p> <p>Área vendável: 140.000 m²</p>

Parque da Mata	Descrição
	<p>VGv: R\$ 42,33 milhões</p> <p>Localização: Hidrolândia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 448</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p>

Residencial Monte Carmelo	Descrição
	<p>VGv: R\$ 39,69 milhões</p> <p>Localização: Cristalina (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 441</p> <p>Área vendável: 114.378 m²</p>

Várzea Grande II	Descrição
	<p>VGv: R\$ 60,01 milhões</p> <p>Localização: Várzea Gran. (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 503</p> <p>Área vendável: 96.600 m²</p>

Valle dos Ipês	Descrição
	<p>VGv: R\$ 168,67 milhões</p> <p>Localização: Petrolina (PE)</p> <p>Quant. de unidades: 1.896</p> <p>Área vendável: 67.856 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


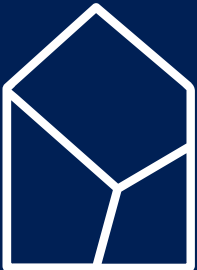



QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO					
Jardim dos Pássaros		Descrição	Quinta da Boa Vista		Descrição
		VGV: R\$ 52,77 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 372 Área vendável: 80.410 m²			VGV: R\$ 36,83 milhões Localização: Pelotas (RS) Quant. de unidades: Área vendável: 85.922 m²
Park Bahia		Descrição	Parque 47		Descrição
		VGV: R\$ 495,83 milhões Localização: Luiz Eduardo (BA) Quant. de unidades: 1.910 Área vendável: m²			VGV: R\$ 57,50 milhões Localização: Araguaína (TO) Quant. de unidades: 172 Área vendável: 599.150 m²
Parque Ecológico Nunes Neto		Descrição	Setor Solange		Descrição
		VGV: R\$ 93,55 milhões Localização: Frutal. (MG) Quant. de unidades: 986 Área vendável: 76.600 m²			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	Residencial Nova Canaã		Descrição
		VGV: R\$ 2,33 milhões Localização: Catalão (GO) Quant. de unidades: 30 Área vendável: 7.682 m²			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			

DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO					
Portal do Sol		Descrição	Vila Carnaúba		Descrição
		VGv: R\$ 971,75 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 1.750 Área vendável: 740.841 m²			VGv: R\$ 420,74 milhões Localização: Cruz (CE) Quant. de unidades: 290 Área vendável: 265.479 m²
Kota Bulan		Descrição	Teriva Campina Grande		Descrição
		VGv: R\$ 57,46 milhões Localização: Votuporanga (SP) Quant. de unidades: 338 Área vendável: 57.257 m²			VGv: R\$ 41,88 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 371 Área vendável: 86.750 m²
Guaya		Descrição	Alphaville Maceió		Descrição
		VGv: R\$ 122,86 milhões Localização: Lorena (SP) Quant. de unidades: 438 Área vendável: 167.902 m²			VGv: R\$ 140,07 milhões Localização: Maceió (AL) Quant. de unidades: 275 Área vendável: N/A
Teriva Campina Grande II		Descrição	Residencial Masterville Juína		Descrição
		VGv: R\$ 48,59 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 247 Área vendável: 56.925m²			VGv: R\$ 45,11 milhões Localização: Juína (MT) Quant. de unidades: 244 Área vendável: 79.625 m²
Terras Alpha		Descrição	Lotes Alphaville		Descrição
		VGv: R\$ 377,23 milhões Localização: Senador Canedo (GO) Quant. de unidades: 1.767 Área vendável: N/A			VGv: R\$ 34,01 milhões Localização: Pulverizada Quant. de unidades: 170 Área vendável: N/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
DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista	Descrição
	<p>VGv: R\$ 67,76 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 74</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p>

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

B. Great	Descrição
	<p>VGv: R\$ 156,45 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 276</p> <p>Área vendável: 24.682 m²</p>

Horizonte Flamboyant	Descrição
	<p>VGv: R\$ 198,63 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 130</p> <p>Área vendável: 43.888 m²</p>

Parque dos Ingleses	Descrição
	<p>VGv: R\$ 142,79 milhões</p> <p>Localização: Sorocaba (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 324</p> <p>Área vendável: 21.600 m²</p>

Max Serra Dourada	Descrição
	<p>VGv: R\$ 51,04 milhões</p> <p>Localização: Ap. de Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 229</p> <p>Área vendável: 11.241 m²</p>

Duo Sky Garden	Descrição
	<p>VGv: R\$ 45,24 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 139</p> <p>Área vendável: 10.229 m²</p>

Parque dos Ingleses Liverpool	Descrição
	<p>VGv: R\$ 148,34 milhões</p> <p>Localização: Sorocaba (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 432</p> <p>Área vendável: 21.600 m²</p>

Tempus	Descrição
	<p>VGv: R\$ 82,14 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 150</p> <p>Área vendável: 29.304 m²</p>

Gran Life	Descrição
	<p>VGv: R\$ 188,88 milhões</p> <p>Localização: Anápolis (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 355</p> <p>Área vendável: 21.777 m²</p>

Soho Bueno	Descrição
	<p>VGv: R\$ 53,70 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 113</p> <p>Área vendável: 10.528 m²</p>

Wish Morumbi	Descrição
	<p>VGv: R\$ 57,61 milhões</p> <p>Localização: Araraquara (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 129</p> <p>Área vendável: 9.535 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
DEZEMBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado	Descrição
	<p>VGv: R\$ 92,81 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 247</p> <p>Área vendável: 24.750 m²</p>

Wish Park Faber	Descrição
	<p>VGv: R\$ 39,60 milhões</p> <p>Localização: São Carlos (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 77</p> <p>Área vendável: 6.531 m²</p>

Vitta Novo Mundo	Descrição
	<p>VGv: R\$ 24,08 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 132</p> <p>Área vendável: 5.606 m²</p>

Liv Urban Marista	Descrição
	<p>VGv: R\$ 65,60 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 153</p> <p>Área vendável: 10.523 m²</p>

Orby Flamboyant	Descrição
	<p>VGv: R\$ 93,94 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 146</p> <p>Área vendável: 14.583 m²</p>

Folks	Descrição
	<p>VGv: R\$ 44,16 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 77</p> <p>Área vendável: 2.950 m²</p>

Natto Bueno	Descrição
	<p>VGv: R\$ 72,24 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 83</p> <p>Área vendável: 10.528 m²</p>

Le Jardã	Descrição
	<p>VGv: R\$ 77,79 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 162</p> <p>Área vendável: 11.245 m²</p>

Jardim Roma	Descrição
	<p>VGv: R\$ 42,47 milhões</p> <p>Localização: Xanxerê (SC)</p> <p>Quant. de unidades: 216</p> <p>Área vendável: 12.467 m²</p>

Link Clube House	Descrição
	<p>VGv: R\$ 83,70 milhões</p> <p>Localização: Ap. de Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 232</p> <p>Área vendável: 12.876 m²</p>

Nord	Descrição
	<p>VGv: R\$ 80,50 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 50</p> <p>Área vendável: 3.500 m²</p>

Life In	Descrição
	<p>VGv: R\$ 29,90 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 144</p> <p>Área vendável: 9.341 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
DEZEMBRO/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

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO					
Mood Clube House		Descrição		Condá	
		VGV: R\$ 89,27 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 232 Área vendável: 23.139,49 m²			
				VGV: R\$ 304,25 milhões Localização: Chapecó (SC) Quant. de unidades: 540 Área vendável: 28.415 m²	
Max Ipê		Descrição			
		VGV: R\$ 94,06 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 260 Área vendável: 26.478 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 – MULTIPROPRIEDADE

Aqualand	Descrição
	<p>VGv: R\$ 922,90 milhões</p> <p>Localização: Salinópolis (PA)</p> <p>Quant. de frações: 28.040</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p>

Reserva Pirenópolis	Descrição
	<p>VGv: R\$ 289,83 milhões</p> <p>Localização: Pirenópolis (GO)</p> <p>Quant. de frações: 17.103</p> <p>Área vendável: N/A</p>

Alpen Canela	Descrição
	<p>VGv: R\$ 624,26 milhões</p> <p>Localização: Canela (RS)</p> <p>Quant. de frações: 7.675</p> <p>Área vendável: 11.241 m²</p>

Alto Mantí	Descrição
	<p>VGv: R\$ 448,89 milhões</p> <p>Localização: Campos do Jordão (SP)</p> <p>Quant. de frações: 6.854</p> <p>Área vendável: 10.843 m²</p>



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

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

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



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
DEZEMBRO/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
DEZEMBRO/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, consequentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (para um melhor entendimento sobre esse assunto, consulte a seção “Apêndice Metodológico” do Release de Resultados Trimestrais, disponível nesse [link](#)).

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[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
DEZEMBRO/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
DEZEMBRO/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.

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



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
DEZEMBRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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.

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



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

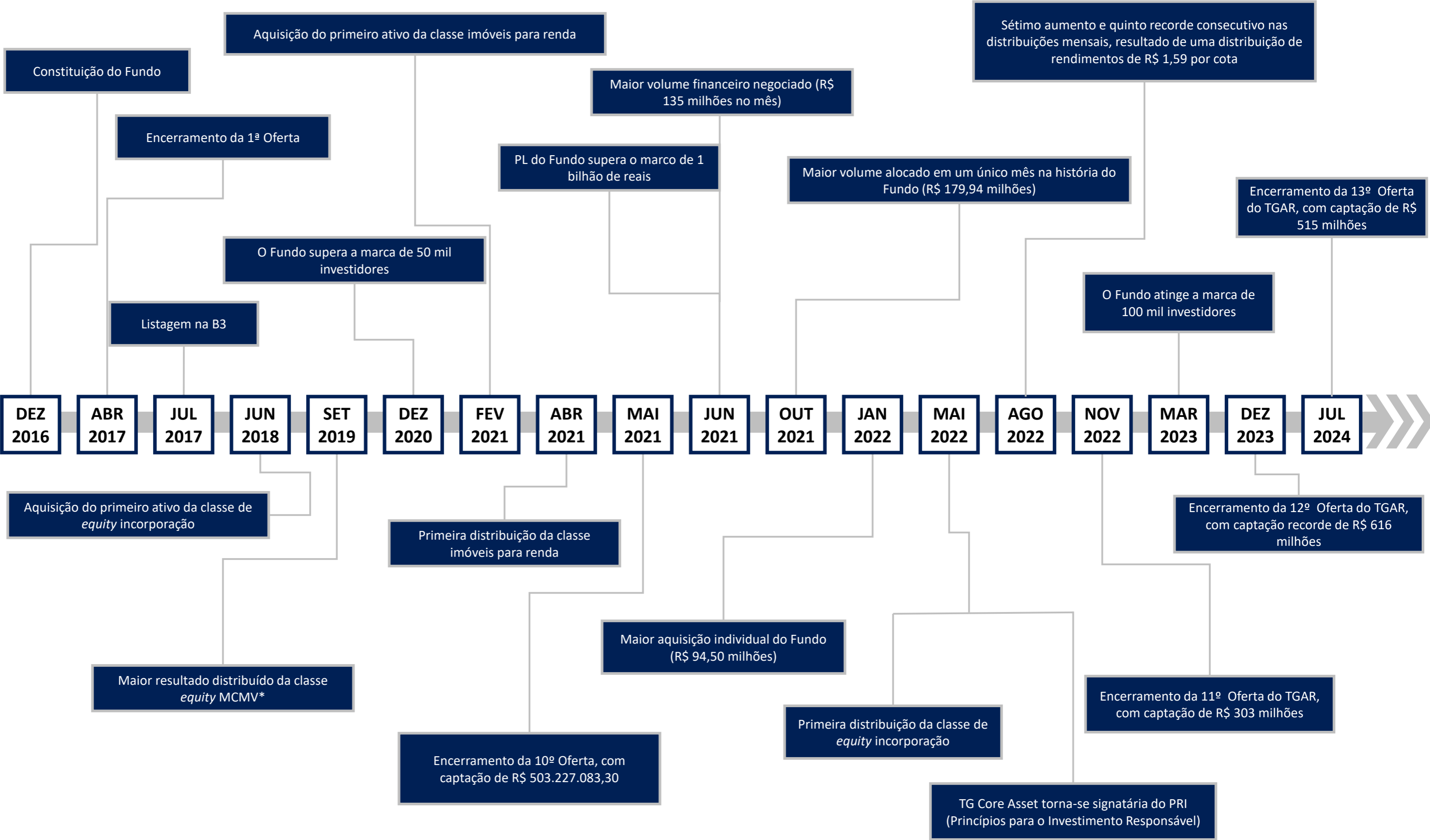
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2025

HISTÓRICO 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
DEZEMBRO/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 consequente aferição da existência ou não de taxa de performance a ser recolhida, é do encerramento do exercício contábil anterior até o fim do exercício em análise, devendo ocorrer, no mínimo, anualmente.

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

2 - 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](#)

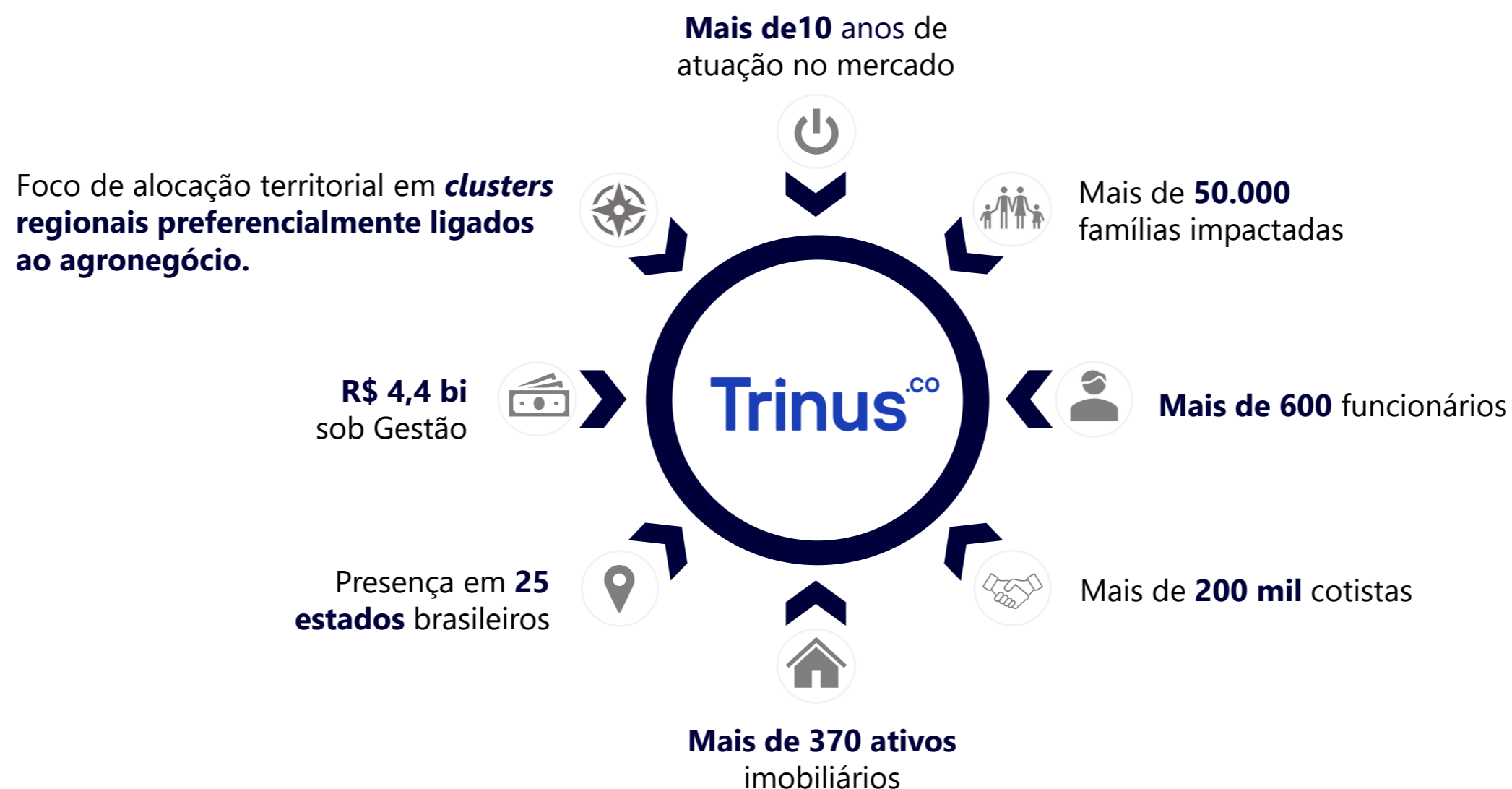
RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO/2025

QUEM SOMOS

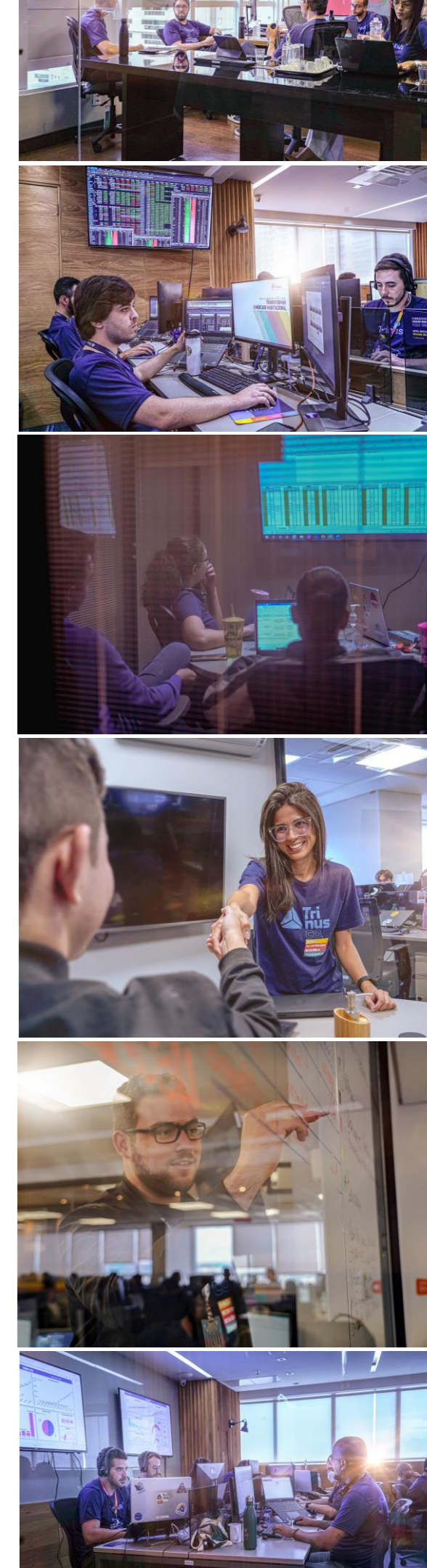
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior 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 do Grupo 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
DEZEMBRO/2025

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 28 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\$ 29 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\$ 302 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 compram 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-IM:	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 = SDL/(VPe + (VPI + VGv do estoque)*0,7)). Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPI): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.	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](mailto:somotrinius@tgcore.com.br)

tgcore.com.br

tgar11.com.br

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