

# TGAR11



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

JULHO - 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  
JULHO/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 Administração<sup>1</sup> | Gestão<sup>2</sup>: 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: 10° dia útil

<sup>1</sup>Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

<sup>2</sup>A 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](http://www.tgar11.com.br).

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: [ri@tgcore.com.br](mailto:ri@tgcore.com.br).



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## RESUMO DO MÊS

### Resultados de Julho

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,22%, ou, em termos anualizados, de 15,66%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 12,66 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,46%.

As principais movimentações de julho concentraram-se na carteira de crédito, com a aquisição de quatro operações totalizando R\$ 10,97 milhões e a venda de outras seis, no montante de R\$ 25,20 milhões. Para mais informações, acesse a seção 'Monitoramento de Ativos'.

Rendimento do mês  
(R\$/cota)

1,00

Dividend Yield (DY) | mês

1,22%

DY mês anualizado 15,66%

DY | últimos 12 meses

14,46%

Valor de Mercado (R\$)

1,93 BI

Cota de fechamento: R\$ 82,00

Patrimônio Líquido (R\$)

2,60 BI

Cota patrimonial: R\$ 110,24

Quantidade de Ativos

200

20 estados e 107 municípios

Número de Cotistas

155.955

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

4,35 MI

Retorno Total no Mês\*

-10,09%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## CARTA DO GESTOR

### Cenário Macroeconômico

A economia dos Estados Unidos segue demonstrando resiliência, com o PIB avançando 3,0% em termos anualizados no segundo trimestre de 2025, superando as expectativas do mercado. Esse crescimento foi impulsionado principalmente pela redução das importações e, em menor medida, pelo consumo das famílias.

O FMI revisou suas projeções de crescimento para os EUA: 1,9% em 2025 (0,1 p.p. acima da previsão de abril) e 2,0% em 2026. A revisão reflete dois fatores principais: a renegociação de tarifas impostas pelo governo Trump e o impacto esperado do One Big Beautiful Bill Act, que prevê expansão de gastos públicos com potencial de acrescentar, em média, 0,5 p.p. ao PIB até 2030. No mercado de trabalho, a taxa de desemprego subiu para 4,2% em julho, um leve aumento de 0,1 ponto percentual. Desde maio de 2024, o índice permanece dentro da faixa historicamente baixa entre 4,0% e 4,2%. No entanto, há sinais de enfraquecimento: a criação de empregos caiu para 35 mil vagas por mês, na média, no último trimestre, bem abaixo da média de 126 mil no primeiro trimestre do ano e dos 122 mil no mesmo período de 2024.

Em relação à inflação, o Consumer Price Index (CPI) registou alta de 0,2% no mês e 2,7% em 12 meses, valor inferior aos 2,9% registrado no mesmo período do ano anterior. Diante desse cenário, o Federal Reserve manteve os juros entre 4,25% e 4,50% ao ano, reforçando sua postura cautelosa frente às pressões inflacionárias e às condições do mercado de trabalho. A decisão, no entanto, não foi unânime: dois membros do comitê votaram por um corte

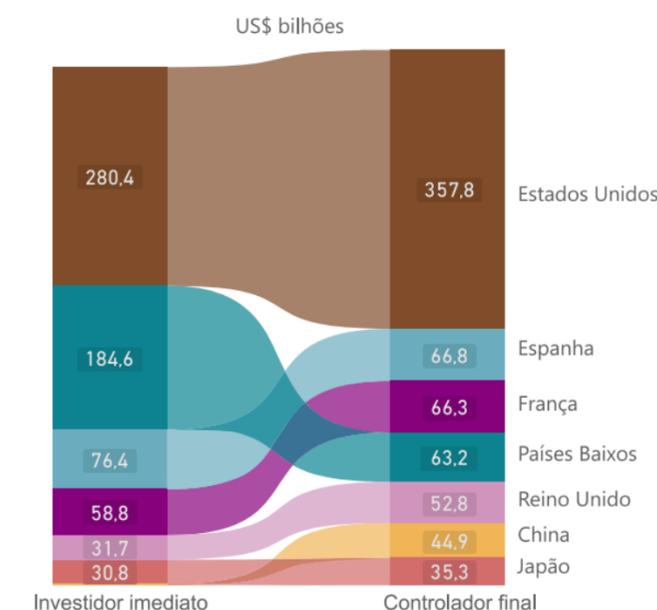
imediatamente de 0,25 p.p., sinalizando que a flexibilização monetária pode ocorrer no segundo semestre.

No Brasil, o cenário doméstico foi marcado por turbulência política e econômica. O governo Trump anunciou uma tarifa adicional de 50% sobre algumas exportações brasileiras, uma das maiores já aplicadas. O impacto direto é limitado — já que os produtos atingidos representam menos de 2% do PIB e, após exceções, a perda deve ficar em torno de 0,2%. No entanto, os efeitos indiretos podem ser significativos, ampliando a percepção de imprevisibilidade. As motivações da medida envolvem tanto fatores internos, ligados a decisões do STF (notadamente do ministro Alexandre de Moraes), quanto externos, relacionados à aproximação crescente do Brasil com países como China e Rússia.

A crise diplomática se agravou após a aplicação da Lei Magnitsky contra o ministro Alexandre de Moraes, sob acusações de abusos de autoridade, violações de direitos humanos e restrições à liberdade de expressão. Como evento subsequente, em agosto, o ministro Flávio Dino decidiu que leis e decisões judiciais estrangeiras não têm validade automática no Brasil, salvo quando homologadas pela justiça nacional ou reconhecidas por instrumentos de cooperação internacional. Essa decisão colocou empresas brasileiras, em especial bancos com operações nos EUA, em um dilema: descumprir a Lei Magnitsky no Brasil pode gerar punições nos EUA; cumpri-la pode trazer retaliações do STF. O mercado reagiu de forma imediata: ações de bancos perderam mais de R\$ 42 bilhões em valor de mercado no dia do anúncio, refletindo maior percepção de risco jurídico e geopolítico.

Essa escalada amplia a incerteza na relação bilateral. Embora o impacto direto no comércio seja restrito, o risco de desequilíbrio da balança de pagamentos é mais relevante. A balança de pagamentos, em especial a subconta financeira, registra a entrada e saída de investimentos estrangeiros de longo prazo — recursos fundamentais para financiar a economia brasileira. Segundo o Relatório de Investimento Direto do Banco Central (Figura 1), quando se considera o controlador final do capital, os Estados Unidos são o maior investidor no Brasil, com aproximadamente US\$ 358 bilhões, equivalentes a 52% do total. Isso evidencia a forte dependência da economia brasileira de decisões tomadas em território norte-americano.

Figura 1 – Posições de IDP na forma de participação no capital.



Fonte: Relatório de Investimento Direto – Banco Central

Outro ponto de atenção refere-se às reservas internacionais brasileiras. De acordo com o Relatório de Gestão das Reservas Internacionais do Banco Central, mais de 78% das reservas internacionais brasileiras estão denominadas em dólares e



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](#)

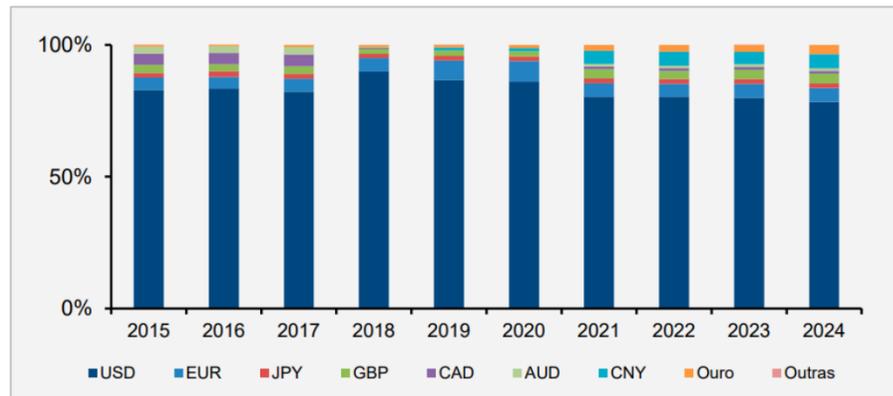
[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## CARTA DO GESTOR

aplicadas, majoritariamente em títulos soberanos dos EUA. Essa concentração, somada à importância do investimento norte-americano, reforça a dependência estrutural do Brasil. Em um cenário de tensão extremo, sanções financeiras ou restrições de acesso poderiam aumentar a volatilidade cambial e elevar significativamente o custo da dívida externa.

**Figura 02 - Distribuição por moedas das reservas internacionais<sup>1</sup>**



<sup>1</sup>Reservas no conceito caixa (dados de fim de período).

**Fonte: Relatório de Gestão das Reservas Internacionais.**

Diante desse contexto, alguns riscos podem ser destacados: (i) investidores norte-americanos podem reavaliar sua exposição ao Brasil diante da insegurança jurídica; (ii) fundos globais tendem a acompanhar esse movimento, dado o papel central dos EUA nos fluxos financeiros internacionais; e (iii) bancos e empresas brasileiras podem enfrentar dilemas regulatórios e de compliance, reduzindo o acesso ao crédito internacional e encarecendo operações. Em resumo, o embate com os EUA pode não afetar os mercados no curto prazo, mas compromete a capacidade estrutural do país de atrair investimentos e sustentar o crescimento no médio e longo prazo.

Com relação aos indicadores domésticos, a inflação

medida pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA) avançou 0,26% em julho, acumulando alta de 5,23% em 12 meses, acima da margem de tolerância do Conselho Monetário Nacional. A energia elétrica foi, pela terceira vez consecutiva, o principal vetor de pressão, refletindo o baixo volume de chuvas e o uso de fontes mais caras de geração. O mercado de trabalho, por outro lado, mostrou resiliência: a taxa de desocupação caiu para 5,8% no 2º trimestre, o menor nível desde o início da série em 2012, representando queda de 1,2 ponto percentual frente ao trimestre anterior.

O COPOM manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano, reiterando sua postura cautelosa e o compromisso com a convergência da inflação para o centro da meta. O comitê destacou a resiliência da inflação de serviços e a combinação de fatores internos e externos com impacto inflacionário acima do esperado, mas reforçou que poderá ajustar a política monetária caso necessário.

Por fim, o ambiente conturbado refletiu-se nos ativos financeiros, com quedas nos principais índices do mercado brasileiro. O Ibovespa recuou 4,16% em julho em relação ao mês anterior, já o IFIX, após 5 meses de alta, caiu 1,36% no mês.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e ficamos à disposição.



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  
JULHO/2025

# TGAR IN LOCO



## Art Haus

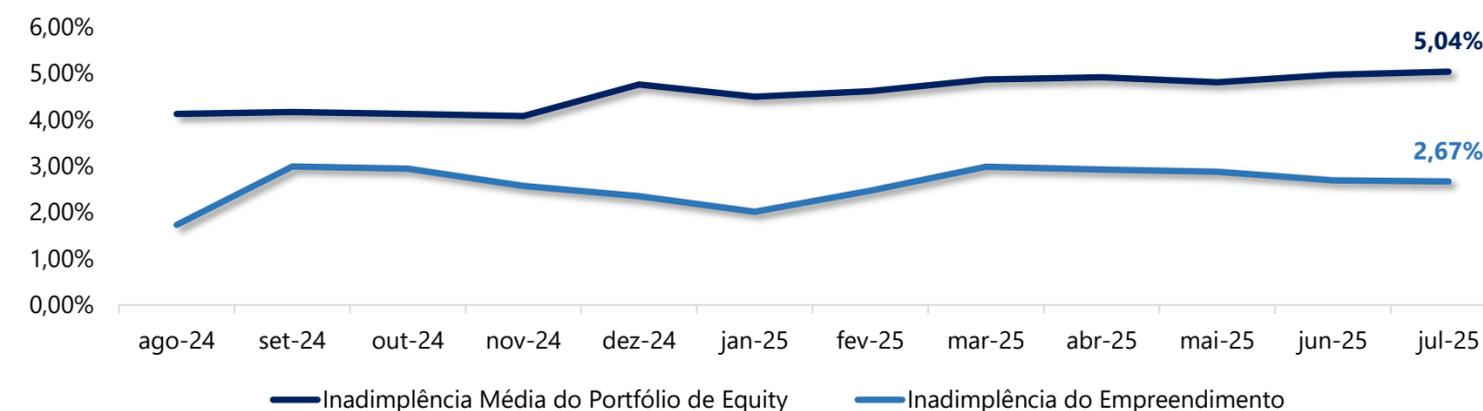
O empreendimento Art Haus é uma incorporação vertical de padrão médio, desenvolvida em parceria com a Louly. Localizado no bairro Vila Rosa, em Goiânia (GO), o projeto oferece plantas compactas e versáteis de 54 e 55 m<sup>2</sup>, com dois quartos.

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

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

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

### Inadimplência Acumulada – 12 meses



### Informações Gerais

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

# 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

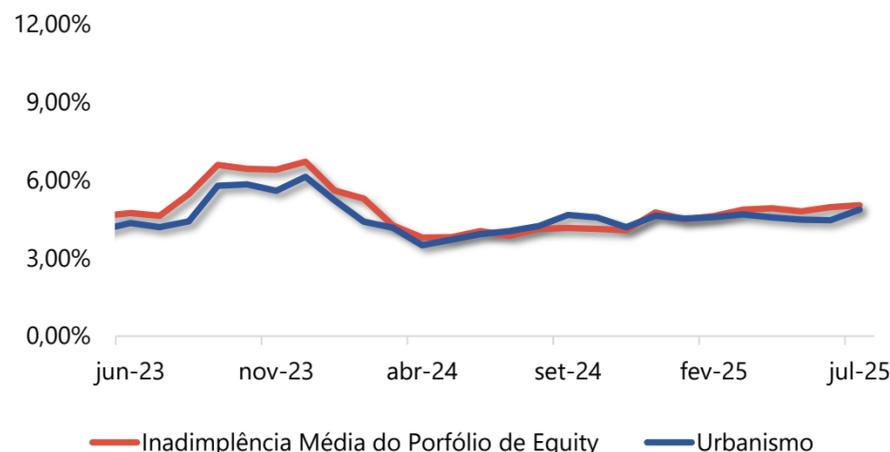
Durante o mês de julho, foram comercializadas 221 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 22,36 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance, foram: (i) Pérola do Tapajós com 27 vendas, resultando em R\$ 3,03 milhões de VGV vendido; (ii) Jardim dos Ipês com 19 vendas, resultando em R\$ 2,89 milhões de VGV vendido; (iii) Setor Solange com 28 vendas, resultando em R\$ 2,77 milhões de VGV vendido; (iv) Esmeralda do Tapajós com 26 vendas, resultando em R\$ 2,51 milhões de VGV vendido; (iv) Cidade Nova II com 26 vendas, resultando em R\$ 1,70 milhão de VGV vendido; (v) Park Jardins com 23 vendas, resultando em R\$ 1,28 milhão de VGV vendido; e (vi) Jardim Europa com 11 vendas, resultando em R\$ 1,07 milhão de VGV vendido.

### Histórico de Vendas - Urbanismo



\*Valores em milhões de reais.

## Inadimplência Acumulada - Urbanismo



No final de julho, a inadimplência acumulada da carteira de urbanismo atingiu 4,87%, um percentual próximo ao da totalidade da carteira de equity do Fundo, que registrou 5,04%. Ambos os índices permanecem em níveis controlados.

## Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 62 unidades, o que resultou em R\$ 13,09 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Verena Várzea Grande com 9 vendas, totalizando R\$ 2,10 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 64 unidades, resultando em R\$ 3,77 milhão de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 26 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,62 milhão de VGV vendido.

## Histórico de Vendas – Cipasa/Nova Colorado



\*Valores em milhões de reais.

## Incorporação

No decorrer do mês de julho, foram comercializadas 42 unidades, o que resultou em R\$ 17,72 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Max Ipê com 11 vendas, resultando em R\$ 3,81 milhões de VGV vendido; (ii) Tempus com 4 vendas, resultando em R\$ 2,85 milhões de VGV vendido; (iii) B. Great com 3 vendas, resultando em R\$ 1,94 milhão de VGV vendido; e (iv) Línea com 5 vendas, resultando em R\$ 1,89 milhão de VGV vendido.

### Histórico de Vendas - Incorporação



\*Valores em milhões de reais.



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

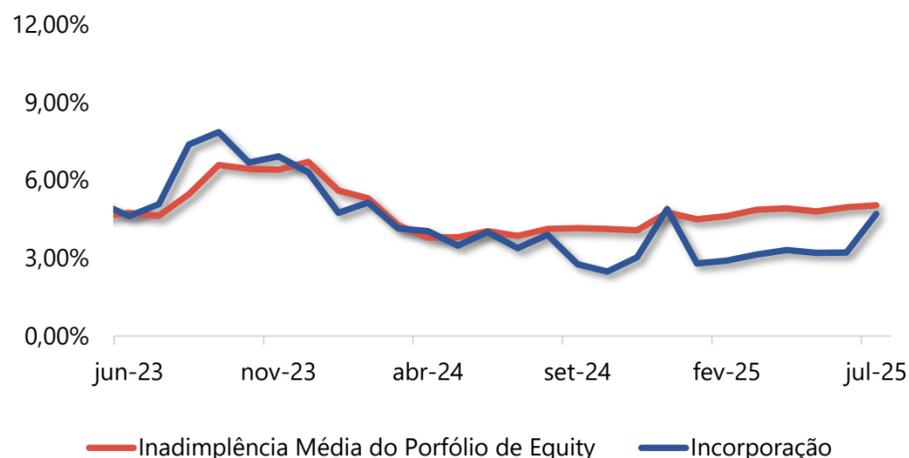
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

# MONITORAMENTO DE ATIVOS

## Inadimplência Acumulada - Incorporação



No que diz respeito à inadimplência acumulada, ao final de julho, a carteira de incorporação fechou em 4,71%, mantendo-se em um nível controlado para essa classe.

## Multipropriedade

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

Durante o mês, foram comercializadas 406 frações do empreendimento, o que representou R\$ 26,08 milhões de VGV vendido.

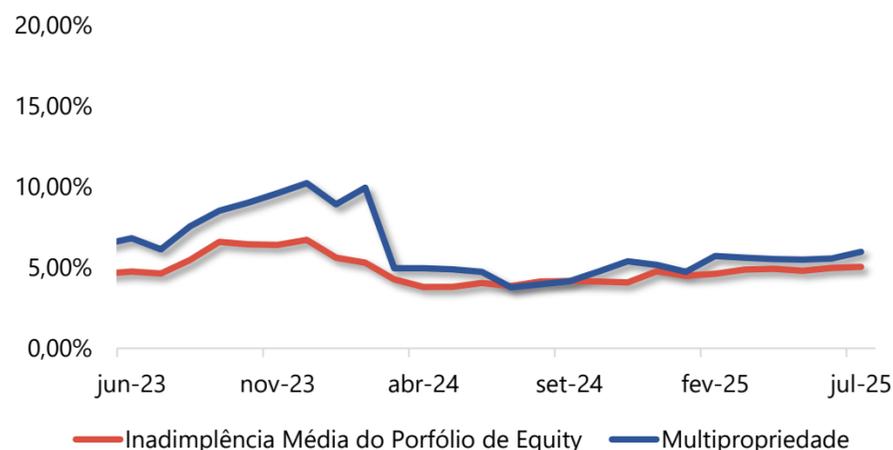
Importante mencionar que as vendas dessa classe apresentam uma característica distinta: devido ao intenso movimento nos resorts durante as férias, os meses de janeiro, julho e dezembro geralmente registram um volume de vendas superior aos demais meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número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

## Histórico de Vendas - Multipropriedade



\*Valores em milhões de reais.

## Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



## Crédito

Em julho, foi concluída a emissão do Habite-se da incorporação vertical New York Residence, ativo que lastreia o CRI New York. Localizado em Fortaleza (CE), o empreendimento é composto por 114 unidades, com VGV total de R\$ 174 milhões. A emissão do Habite-se formaliza a conclusão das obras pela prefeitura e viabiliza o processo de individualização das unidades no cartório de registro de imóveis — etapa essencial para que os

compradores possam realizar a contratação de financiamentos bancários individuais. Nesse momento, os adquirentes passam a financiar o imóvel diretamente com a instituição financeira, que, por sua vez, realiza a quitação integral do saldo devedor junto ao Fundo.



New York | Fortaleza (CE)

Conforme mencionado no início do relatório, em julho foi realizada a venda de seis operações de crédito, totalizando R\$ 25,20 milhões, sendo elas: (i) CRI Gran Paradiso 4ª, 5ª e 6ª Séries Únicas no valor de R\$ 9,53 milhões; (ii) CRI Torres de Paris 1ª, 2ª e 3ª Séries Únicas no valor de R\$ 5,88 milhões; (iii) CRI Páteo Boa Vista 2ª Série Sênior no valor de R\$ 3,05 milhões; (iv) CRI Morada do Lago 1ª Série Única no valor de R\$ 3,04 milhões; (v) CRI Moov 2ª Série Única no valor de R\$ 2,00 milhões; e (vi) CRI Casa Fendi 1ª Série Única no valor de R\$ 1,70 milhão.

No que diz respeito às aquisições, no mês, foram adquiridas quatro operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 10,97 milhões, com taxa média ponderada parte a IPCA + 14,70% a.a. e parte a CDI + 4,00% a.a., distribuídos da seguinte forma: (i) R\$ 5,61 milhões do CRI Cumaru Golf 169ª e 171ª Séries Subordinadas com remuneração de IPCA + 15,00% a.a.; (ii) R\$ 4,38 milhões do CRI Visconde 1ª e 2ª Séries Sênior e



**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  
JULHO/2025

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

Subordinada com remuneração de, respectivamente, CDI + 2,50% a.a., e CDI + 5,50% a.a.; (iii) R\$ 865 mil do CRI Unique 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.; e (iv) CRI Arvorys da Vila 3ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

# DADOS GERENCIAIS

## Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -10,09% 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 1,22%, ou 15,66% em termos anualizados.

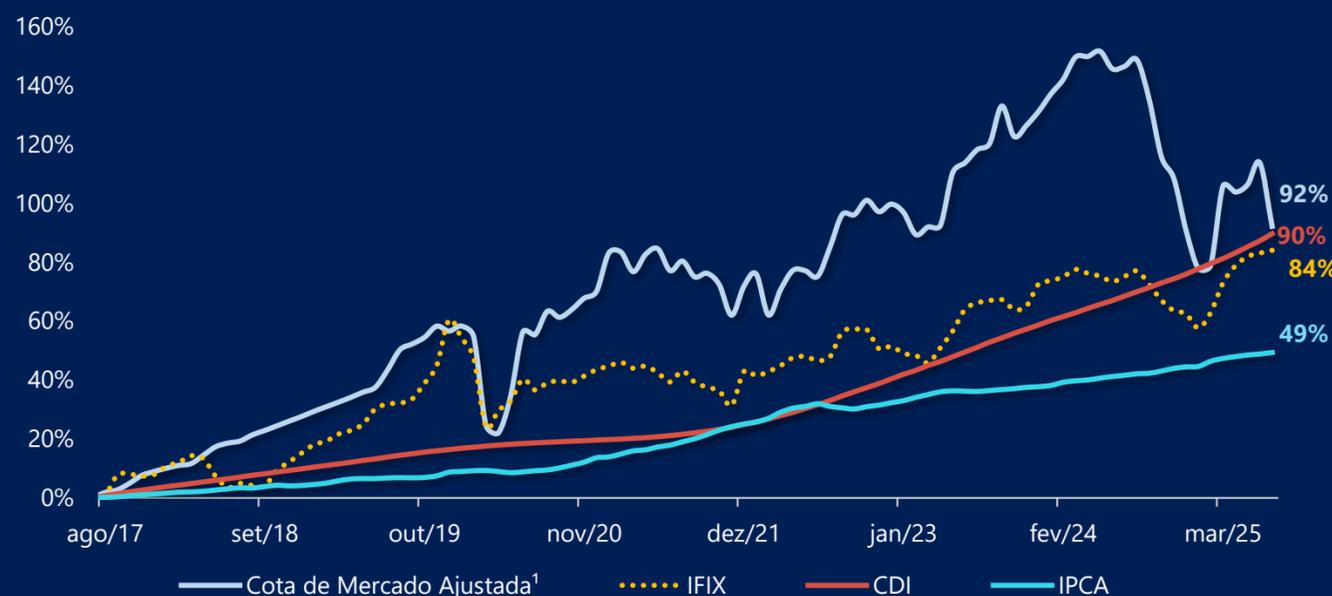
### Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
ago/24	R\$ 120,15	R\$ 2.831.691.398,90	R\$ 113,65	R\$ 2.678.416.504,81
set/24	R\$ 112,54	R\$ 2.652.339.159,65	R\$ 112,45	R\$ 2.650.321.647,84
out/24	R\$ 102,18	R\$ 2.408.175.007,40	R\$ 111,11	R\$ 2.618.628.834,13
nov/24	R\$ 97,64	R\$ 2.301.176.431,03	R\$ 109,88	R\$ 2.589.706.441,89
dez/24	R\$ 88,29	R\$ 2.080.815.926,83	R\$ 115,15	R\$ 2.713.898.563,46
jan/25	R\$ 81,28	R\$ 1.915.604.468,60	R\$ 114,42	R\$ 2.696.637.606,55
fev/25	R\$ 80,80	R\$ 1.904.291.843,79	R\$ 113,90	R\$ 2.684.279.144,90
mar/25	R\$ 90,80	R\$ 2.163.539.495,79	R\$ 113,19	R\$ 2.667.661.668,55
abr/25	R\$ 89,90	R\$ 2.118.760.335,90	R\$ 112,82	R\$ 2.659.051.483,40
mai/25	R\$ 89,99	R\$ 2.120.881.473,05	R\$ 112,10	R\$ 2.642.083.829,73
jun/25	R\$ 92,20	R\$ 2.172.966.683,13	R\$ 111,15	R\$ 2.619.551.443,98
jul/25	R\$ 82,00	R\$ 1.932.572.405,82	R\$ 110,24	R\$ 2.598.153.093,71

### Histórico de Rentabilidade – Retorno Total<sup>1</sup>

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%						0,77%	92,15%

### Retorno Acumulado – Cota de Mercado



### Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



<sup>1</sup>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

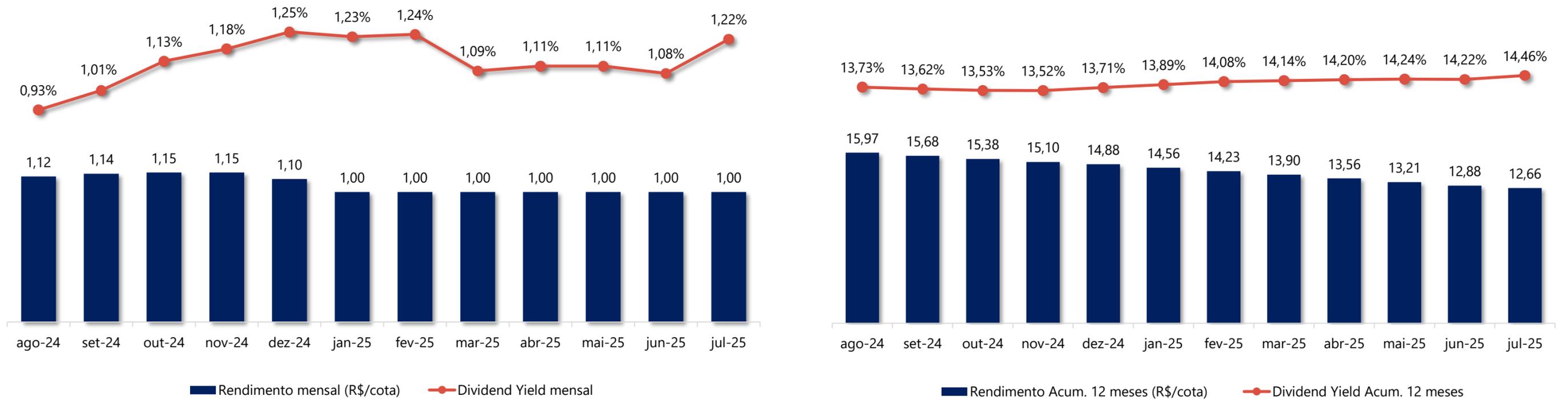
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

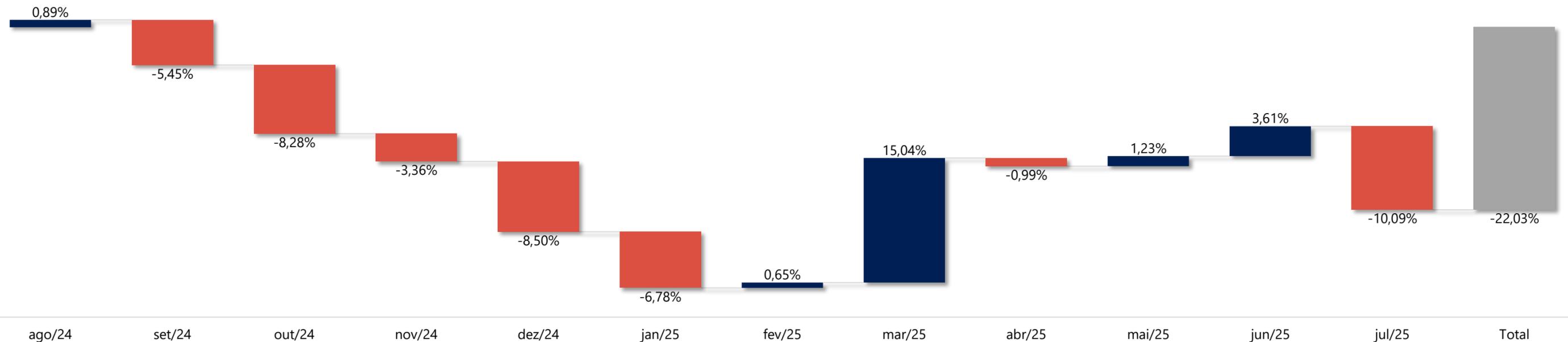
RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

# 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  
JULHO/2025

## DADOS GERENCIAIS

### Liquidez

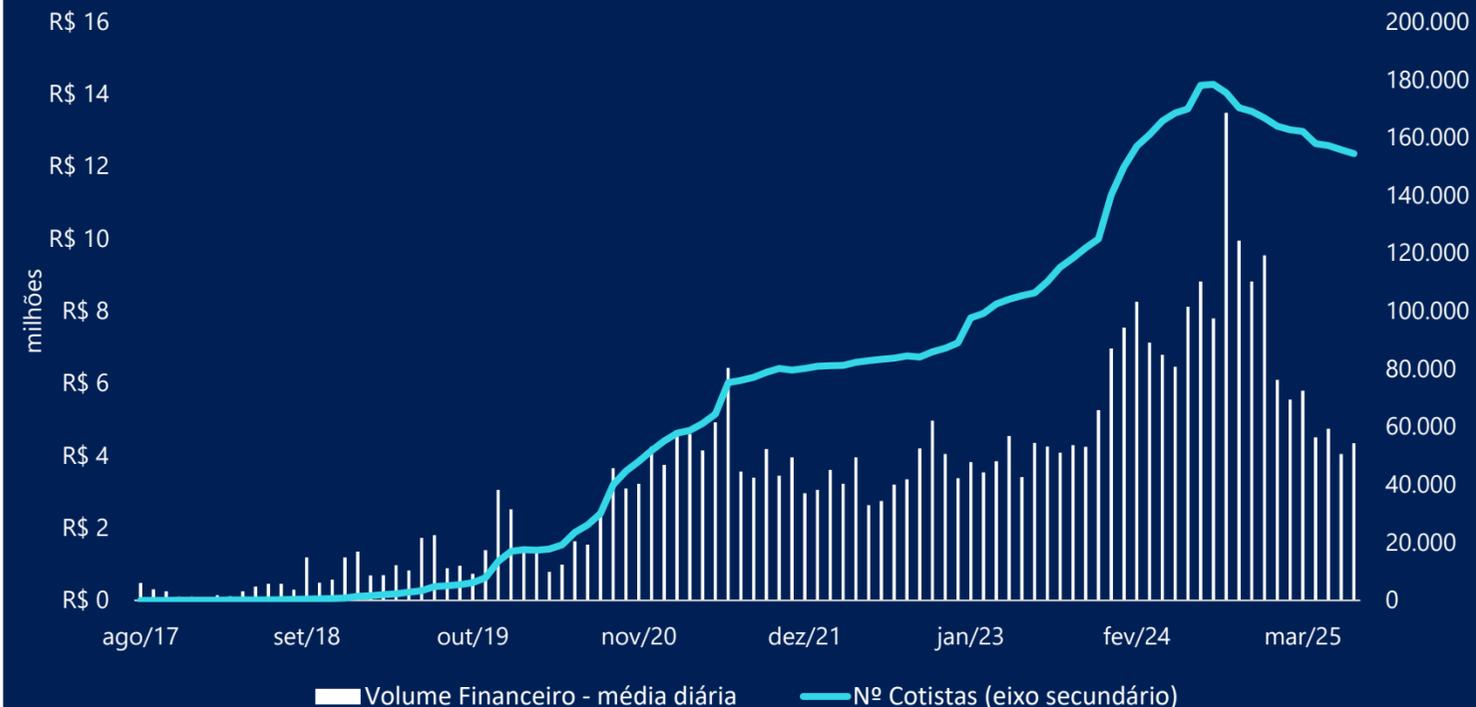
O Fundo encerrou o mês de julho com 155.955 investidores. O valor apurado representa uma variação de 0,12% frente ao mês anterior e -12,41% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve a movimentação de R\$ 99,98 milhões, com uma média diária de R\$ 4,35 milhões.

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)
ago/24	23.567.968	178.364	R\$ 171.598.641	R\$ 7.799.938	6,14%
set/24	23.567.968	175.473	R\$ 283.147.036	R\$ 13.483.192	10,41%
out/24	23.567.968	170.260	R\$ 228.745.144	R\$ 9.945.441	9,38%
nov/24	23.567.968	168.993	R\$ 155.547.042	R\$ 8.188.107	6,69%
dez/24	23.567.968	166.680	R\$ 181.259.044	R\$ 9.539.950	8,79%
jan/25	23.567.968	163.931	R\$ 134.106.321	R\$ 6.095.742	6,81%
fev/25	23.567.968	162.715	R\$ 110.936.184	R\$ 5.546.809	6,08%
mar/25	23.567.968	162.156	R\$ 110.254.077	R\$ 5.802.846	5,40%
abr/25	23.567.968	157.894	R\$ 90.214.249	R\$ 4.510.712	4,34%
mai/25	23.567.968	156.396	R\$ 99.702.461	R\$ 4.747.736	4,81%
jun/25	23.567.968	155.768	R\$ 81.022.651	R\$ 4.051.133	3,85%
jul/25	23.567.968	155.955	R\$ 99.975.866	R\$ 4.346.777	4,91%

### Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



### Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## DADOS GERENCIAIS

### Resultados - Caixa

Em julho, a classe de equity foi responsável por 88,31% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, que representou 7,19%.

No fechamento do mês, a reserva acumulada do Fundo registrava um resultado não distribuído de R\$ 0,07 por cota.

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

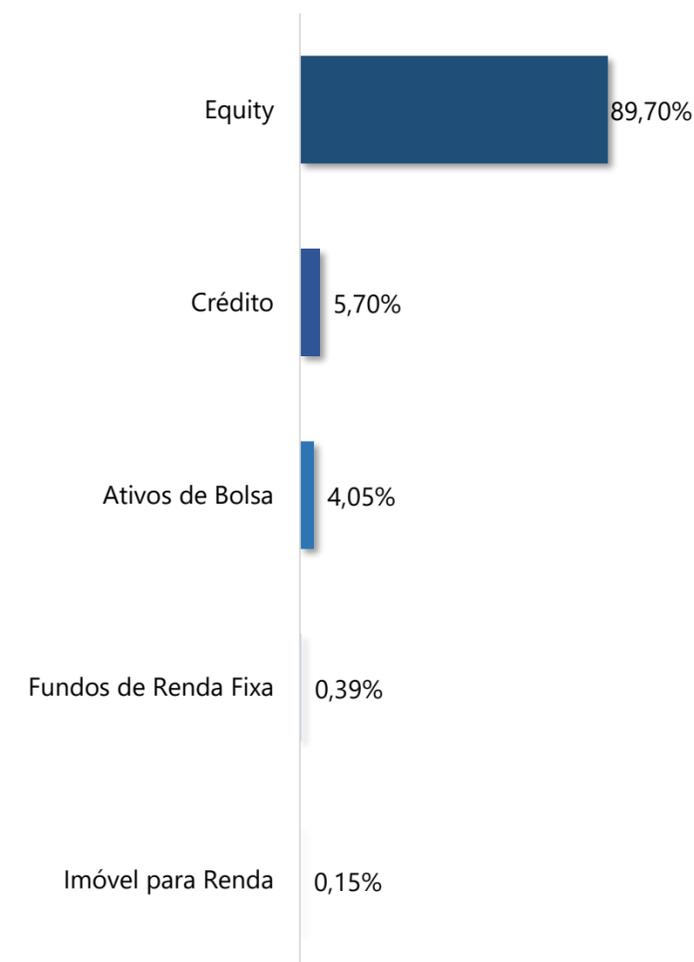
**A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

	mai-25	jun-25	jul-25	2025/1	2025/2
<b>1. Receitas - Caixa</b>	<b>25.396.657</b>	<b>27.082.549</b>	<b>26.730.544</b>	<b>157.189.140</b>	<b>26.730.544</b>
1.1 Crédito	2.929.329	2.429.423	1.524.708	21.865.997	1.524.708
1.2 Equity	21.248.120	23.158.042	23.976.455	124.544.677	23.976.455
1.3 Imóveis para Renda	40.611	40.611	40.611	243.656	40.611
1.4 Fundos de Renda Fixa	105.781	381.657	105.416	4.265.063	105.416
1.5 Ativos de Bolsa	1.072.816	1.072.816	1.083.354	6.269.747	1.083.354
<b>2. Despesas - Caixa</b>	<b>-2.945.238</b>	<b>-2.922.397</b>	<b>-2.800.757</b>	<b>-16.501.648</b>	<b>-2.800.757</b>
2.1 Taxa de Administração	-188.735	-208.801	-200.022	-1.260.819	-200.022
2.2 Taxa de Gestão	-2.099.141	-2.216.675	-2.122.566	-12.472.758	-2.122.566
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-657.363	-496.921	-478.168	-2.768.072	-478.168
<b>3. Resultado - Caixa</b>	<b>22.451.418</b>	<b>24.160.152</b>	<b>23.929.787</b>	<b>140.687.492</b>	<b>23.929.787</b>
3.1 Resultado Caixa por Cota	0,95	1,03	1,02	5,97	1,02
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>23.567.968</b>	<b>23.567.968</b>	<b>23.567.968</b>	<b>141.407.810</b>	<b>23.567.968</b>
4.1 Distribuição por Cota	1,00	1,00	1,00	6,00	1,00

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

### Receitas por Tipologia

julho de 2025



### Detalhamento de Resultados - 2025



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

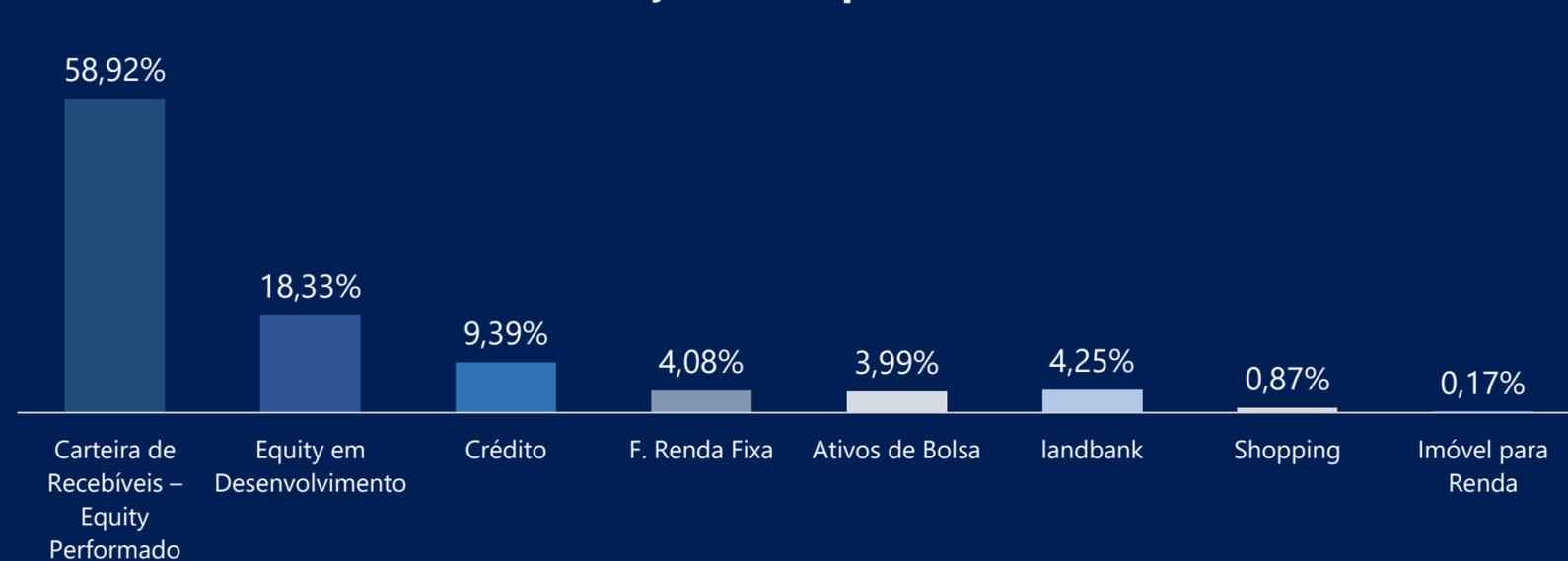
RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

# PORTFÓLIO

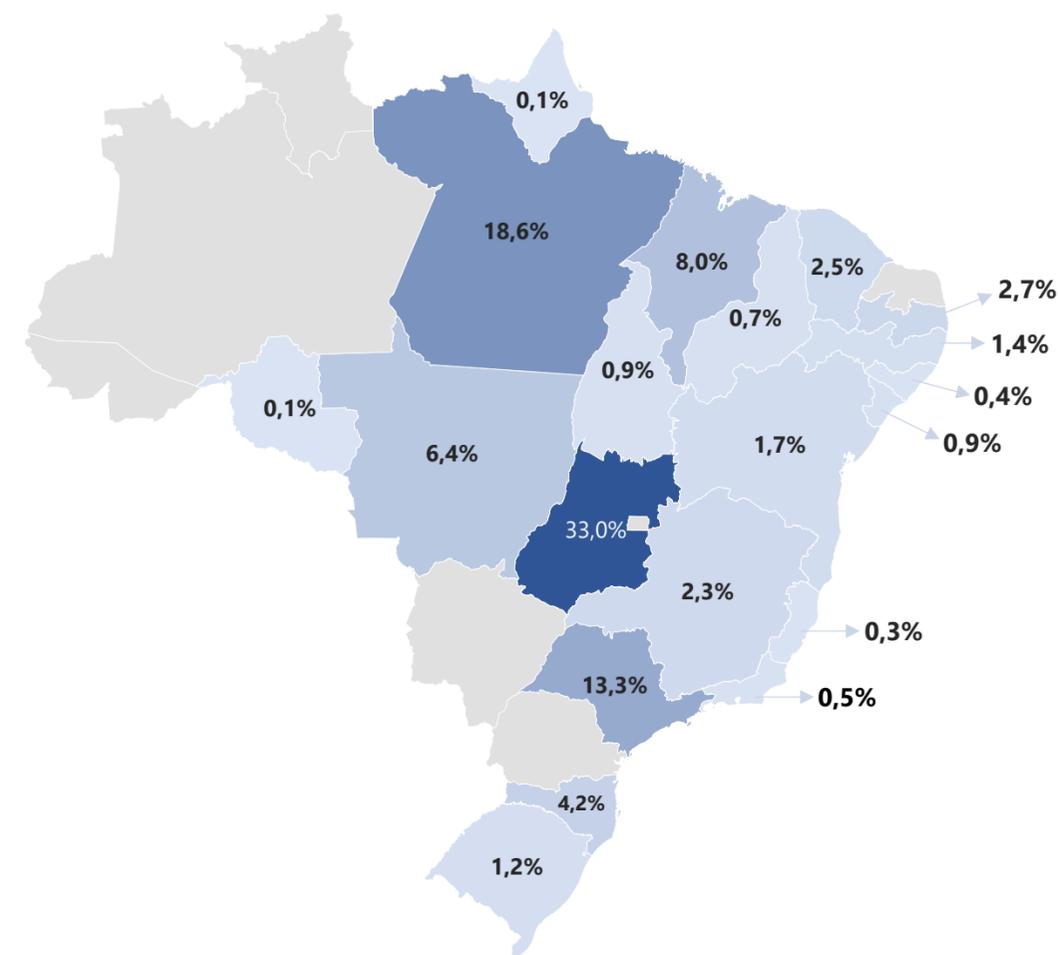
## Portfólio Consolidado



## Distribuição do PL por Classe de Ativos



## Diversificação Geográfica (% do PL)



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

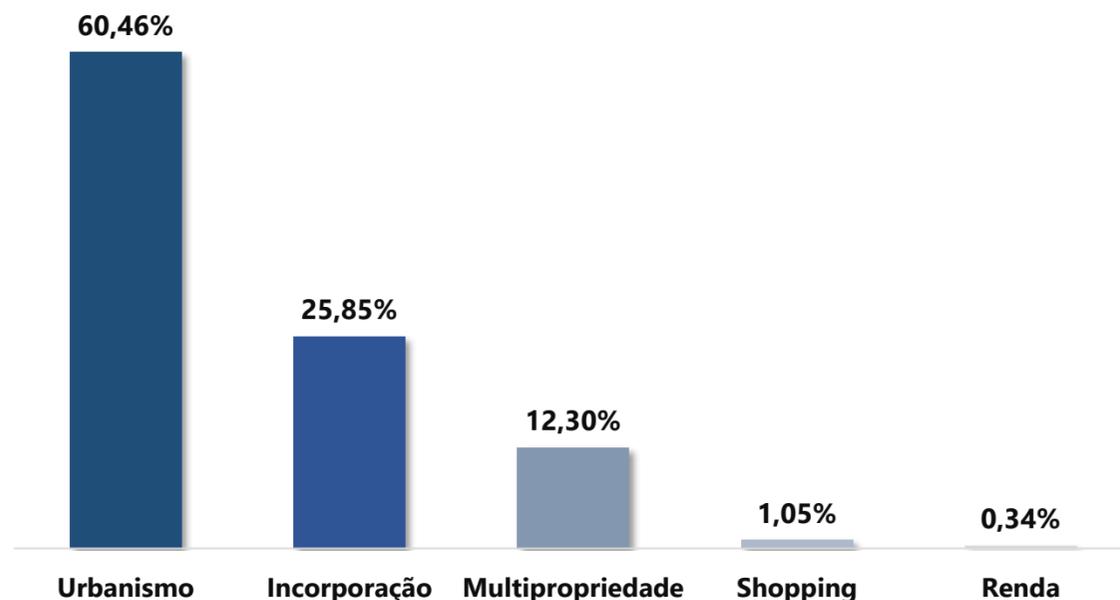
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

# PORTFÓLIO

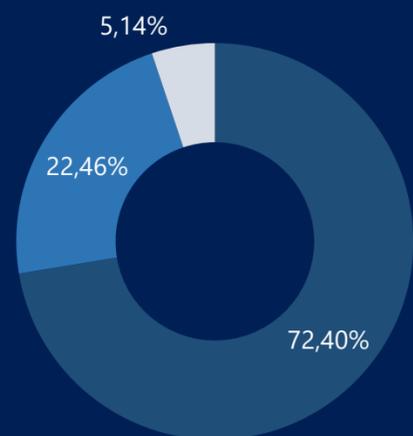
## Portfólio de Equity

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



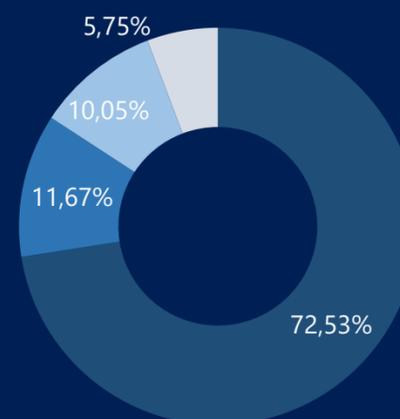
Distribuição da carteira de Equity

### Segmentação da Estratégia de Equity



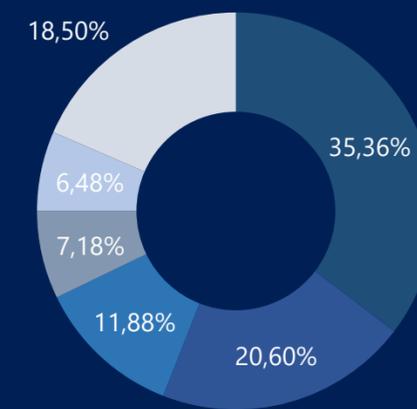
■ Carteira de Recebíveis – Equity Performado\* ■ Equity em Desenvolvimento ■ Landbank

### Segmentação da Estratégia de Urbanismo



■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

### Por Estado



■ GO ■ PA ■ SP ■ MA ■ MT ■ OUTROS

## Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas	VP da carteira vendida a receber (R\$ bilhões) <sup>1</sup>	VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões) <sup>1</sup>
14,86% + Inflação	92%	70%	2,44	4,95

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,15%	14,73%	1.861.890.389	97%	78%
Incorporação	0,99%	12,49%	195.072.772	86%	61%
Multipropriedade	1,56%	20,45%	333.693.572	77%	52%
Shopping	0,99%	12,55%	25.903.702	100%	n/a

Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

<sup>1</sup>Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados do 1T25](#).

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

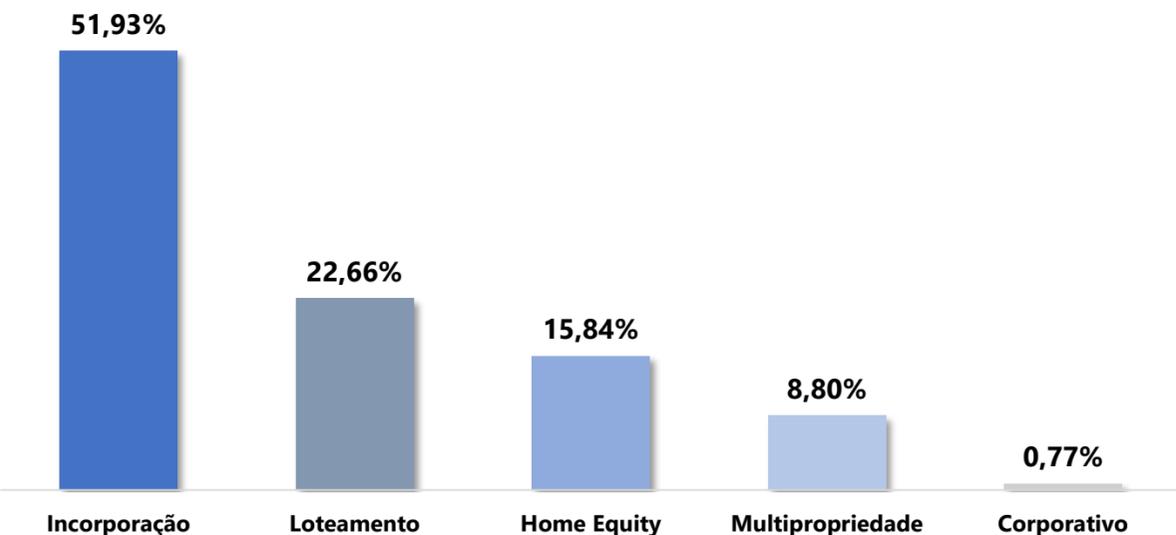
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

Taxa Real Média de Juros

13,80% a.a.  
+ inflação

Taxa Real Média de Juros

4,22% a.a.  
+ CDI

Razão de Fluxo Mensal

133%

Razão de Saldo Devedor

178%

LTV

55%

Duration (anos)

2,02

Obras

87%

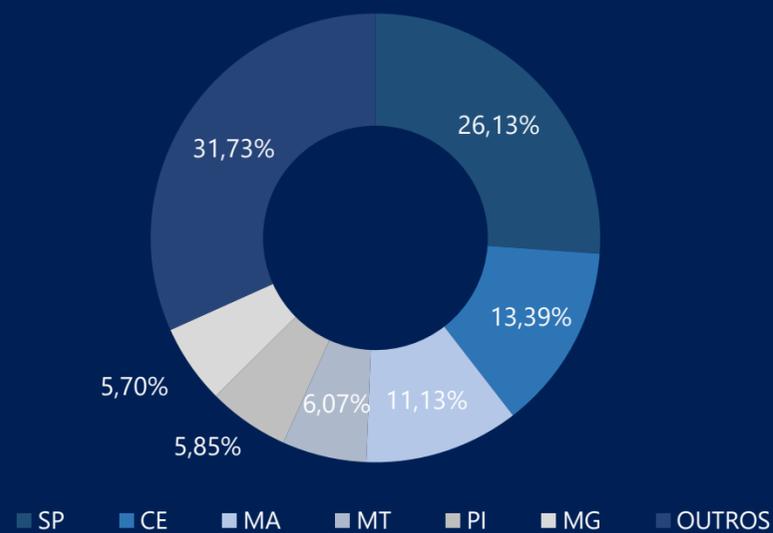
Vendas

74%

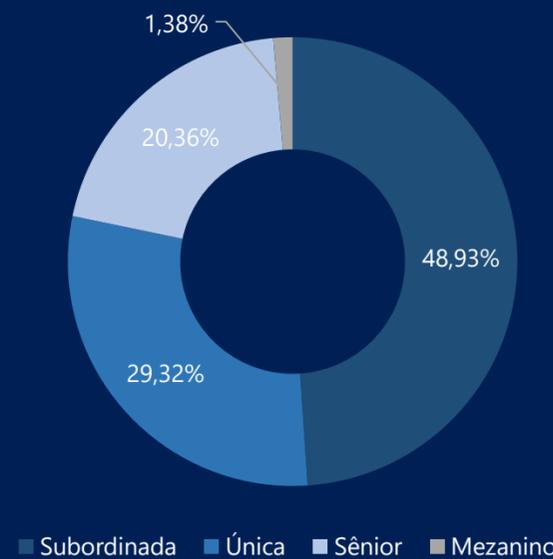
\*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

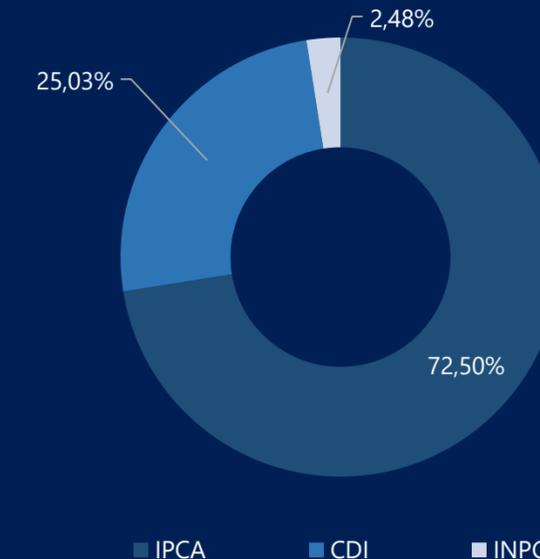
#### Por Localização



#### 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  
JULHO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	1,00%	25.976.635	120%	129%	47%	3,69	73%	100%
2	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%*	Subordinada	0,91%	23.759.722	n/a	n/a	46%	3,48	n/a	n/a
3	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,89%	23.093.054	n/a	n/a	109%	0,47	81%	100%
4	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,84%	21.877.899	n/a	n/a	53%	0,20	68%	97%
5	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,81%	21.084.483	n/a	n/a	51%	3,10	71%	61%
6	Unique	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,61%	15.757.903	n/a	n/a	48%	2,33	60%	52%
7	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	0,60%	15.583.358	n/a	n/a	42%	0,47	81%	100%
8	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,47%	12.154.151	n/a	n/a	26%	0,20	68%	97%
9	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,43%	11.080.225	n/a	n/a	75%	0,48	46%	64%
10	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,29%	7.449.991	n/a	n/a	84%	1,56	80%	83%
11	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	0,28%	7.292.671	80%	171%	33%	3,89	64%	94%
12	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,28%	7.222.507	n/a	n/a	86%	1,70	86%	94%
13	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,27%	7.024.869	115%	347%	16%	3,32	64%	94%
14	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,27%	6.940.803	171%	n/a	54%	3,38	99%	100%
15	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,24%	6.232.538	193%	231%	44%	2,52	100%	100%
16	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,18%	4.718.583	n/a	n/a	57%	2,13	85%	83%
17	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,17%	4.296.514	n/a	n/a	41%	3,24	71%	61%
18	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,16%	4.285.389	n/a	n/a	57%	0,92	82%	100%
19	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,13%	3.464.104	n/a	n/a	34%	2,74	n/a	n/a
20	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,08%	2.114.452	232%	133%	39%	3,74	83%	100%
21	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	0,06%	1.528.003	149%	108%	56%	1,81	90%	95%
22	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,05%	1.392.099	n/a	n/a	65%	2,33	81%	100%
23	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,04%	1.005.950	n/a	n/a	43%	2,85	n/a	n/a
24	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,02%	528.119	n/a	n/a	94%	2,37	56%	46%
25	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	429.851	n/a	n/a	58%	1,56	85%	100%
26	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,02%	393.661	n/a	n/a	53%	1,77	52%	50%
	Total					Inflação+	13,80%		6,34%	164.779.822	185%	100%	61%	1,48	75%	88%
						CDI+	4,22%		2,53%	65.675.173	112%	175%	43%	3,45	71%	84%

\*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  
JULHO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## 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
27	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	0,15%	3.931.906	n/a	n/a	98%	0,62	n/a	n/a
28	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	0,12%	3.211.980	133%	141%	71%	2,60	n/a	n/a
29	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,09%	2.446.658	n/a	n/a	27%	4,52	n/a	n/a
30	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,08%	2.088.648	163%	467%	21%	0,96	n/a	n/a
31	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,04%	991.370	n/a	n/a	29%	4,69	n/a	n/a
32	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,02%	613.730	221%	197%	43%	2,01	98%	100%
33	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	283.331	n/a	n/a	37%	1,35	n/a	n/a
	Total		-	-	-	-	7,78%	-	0,51%	13.567.623	153%	262%	42%	2,87	98%	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  
JULHO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY INCORPORAÇÃO

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO - CIPASA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	4,94%	1,23%	-	-
93	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
94	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
95	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
96	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
97	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
98	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
99	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
100	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
101	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
102	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
103	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
104	Granja Viana	Barueri	SP	-	-	100%	100%
105	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
106	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
107	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
108	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	96%	100%
109	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
110	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
111	Terras de Santa Marta	São Paulo	SP	-	-	91%	100%
112	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
113	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
114	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	90%	100%
115	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
116	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	72%	100%
117	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
118	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	79%	100%
119	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	94%	100%
120	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	96%	100%
121	Bosque do Horto	Jundiaí	SP	-	-	98%	100%
122	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	95%	100%
123	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  
JULHO/2025

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO – NOVA COLORADO

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
159	Guaya	Lorena	SP	0,67%	0,85%	23%	54%
160	Valle dos Ipês	Petrolina	PE	0,26%	2,19%	99%	31%
161	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
162	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	2,27%	0,95%	23%	77%
163	Parque dos Ingleses – Liverpool	Sorocaba	SP	1,42%	0,99%	68%	74%
164	Parque dos Ingleses - Londres	Sorocaba	SP	1,42%	1,21%	76%	77%
165	Art Haus	Goiânia	GO	0,78%	1,25%	84%	78%
166	Max Ipê	Goiânia	GO	0,47%	2,04%	48%	38%
167	Jardã	Goiânia	GO	0,40%	1,05%	64%	70%
168	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,36%	1,10%	70%	51%
169	Braviello	Sorriso	MT	0,27%	1,73%	35%	31%
170	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,21%	1,40%	87%	51%
171	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,20%	1,05%	52%	64%
172	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
173	Aqualand	Salinópolis	PA	9,59%	1,54%	52%	77%

### EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA

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

### EQUITY SHOPPING

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
175	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  
JULHO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – LANDBANK

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

## ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado (R\$)
194	Maxi Renda	MXRF11	Recebíveis	1,83%	47.589.533
195	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,63%	42.402.759
196	Paramis Hedge Fund	PMIS11	Multiestratégia	0,16%	4.178.087
197	Rec Multiestratégia	RECM11	Multiestratégia	0,15%	3.800.372
198	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,12%	3.042.228
199	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,06%	1.543.942
200	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,04%	1.024.860



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  
JULHO/2025

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

### Frutal



TGAR11

#### Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Pulverizado

Vencimento: 20/02/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24D3676679 / 24D3681252

#### Garantias

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva

### Maranhão



TGAR11

#### Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Imperatriz (MA)

Vencimento: 20/06/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24G1966807 / 24G1967273

#### Garantias

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva

### Casa Fendi



#### Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: São Paulo (SP)

Vencimento: 27/12/2029

Série: 1ª (Única)

IF: 24L2322483

#### Garantias

Fundo de Obras

Fundo de Reserva

Fundo de Despesas

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

### Quatto Atlantes



#### Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Sorriso (MT)

Vencimento: 20/02/2031

Série: 508ª (Subordinada)

IF: 21B0718276

#### Garantias

Fundo de Obras

Fundo de Reserva

Fundo de Despesas

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

## Pérola do Tapajós



### Descrição

VGV: R\$ 115,48 milhões  
Localização: Itaituba (PA)  
Quant. de unidades: 1.192  
Área vendável: 56.800 m<sup>2</sup>

## Residencial Cidade Nova II



### Descrição

VGV: R\$ 86,36 milhões  
Localização: Davinópolis (MA)  
Quant. de unidades: 1.677  
Área vendável: 201.876 m<sup>2</sup>

## Residencial Jardim do Éden



### Descrição

VGV: R\$ 113,92 milhões  
Localização: Águas Lindas (GO)  
Quant. de unidades: 1.252  
Área vendável: 272.000 m<sup>2</sup>

## Residencial Jardim Europa



### Descrição

VGV: R\$ 147,26 milhões  
Localização: Formosa (GO)  
Quant. de unidades: 2.454  
Área vendável: 393.426 m<sup>2</sup>

## Parque Benjamim



### Descrição

VGV: R\$ 32,36 milhões  
Localização: Hidrolândia (GO)  
Quant. de unidades: 429  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

## Residencial Morro dos Ventos



### Descrição

VGV: R\$ 8,72 milhões  
Localização: Rosário Oeste (MT)  
Quant. de unidades: 119  
Área vendável: 27.845 m<sup>2</sup>

## Residencial Laguna



### Descrição

VGV: R\$ 16,48 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 199  
Área vendável: 49.200 m<sup>2</sup>

## Cidade Viva Campo Verde



### Descrição

VGV: R\$ 73,06 milhões  
Localização: Campo Ver. (MT)  
Quant. de unidades: 575  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

## Esmeralda do Tapajós



### Descrição

VGV: R\$ 113,10 milhões  
Localização: Itaituba (PA)  
Quant. de unidades: 1.350  
Área vendável: 140.000 m<sup>2</sup>

## Residencial Cidade Nova I



### Descrição

VGV: R\$ 124,87 milhões  
Localização: Davinópolis (MA)  
Quant. de unidades: 2.534  
Área vendável: 599.912 m<sup>2</sup>

## Cidade Viva São Domingos



### Descrição

VGV: R\$ 19,15 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 178  
Área vendável: 37.440 m<sup>2</sup>

## Loteamento Bandeirantes



### Descrição

VGV: R\$ 31,15 milhões  
Localização: Curionópolis (PA)  
Quant. de unidades: 535  
Área vendável: 149.000 m<sup>2</sup>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

## Park Jardins



### Descrição

VGv: R\$ 126,85 milhões  
Localização: Açailândia (MA)  
Quant. de unidades: 2.223  
Área vendável: 427.375 m<sup>2</sup>

## Jardim dos Ipês



### Descrição

VGv: R\$ 144,36 milhões  
Localização: Araporã (MG)  
Quant. de unidades: 1.106  
Área vendável: 337.500 m<sup>2</sup>

## Residencial Jardim Scala



### Descrição

VGv: R\$ 20,91 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 220  
Área vendável: 57.406 m<sup>2</sup>

## Jardim Tropical



### Descrição

VGv: R\$ 22,61 milhões  
Localização: Alto Taq. (MT)  
Quant. de unidades: 295  
Área vendável: 76.600 m<sup>2</sup>

## Valle do Açaí



### Descrição

VGv: R\$ 152,65 milhões  
Localização: Açailândia (MA)  
Quant. de unidades: 2.834  
Área vendável: 599.150 m<sup>2</sup>

## Jardim Walnyza



### Descrição

VGv: R\$ 35,11 milhões  
Localização: Campi. Gran. (PB)  
Quant. de unidades: 493  
Área vendável: 105.500 m<sup>2</sup>

## Residencial Masterville I



### Descrição

VGv: R\$ 28,30 milhões  
Localização: Nerópolis (GO)  
Quant. de unidades: 169  
Área vendável: 56.157 m<sup>2</sup>

## Vila Aurora



### Descrição

VGv: R\$ 60,63 milhões  
Localização: Várzea Gran. (MT)  
Quant. de unidades: 503  
Área vendável: 140.000 m<sup>2</sup>

## Parque da Mata



### Descrição

VGv: R\$ 42,33 milhões  
Localização: Hidrolândia (GO)  
Quant. de unidades: 448  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

## Residencial Monte Carmelo



### Descrição

VGv: R\$ 39,69 milhões  
Localização: Cristalina (GO)  
Quant. de unidades: 441  
Área vendável: 114.378 m<sup>2</sup>

## Várzea Grande II



### Descrição

VGv: R\$ 60,01 milhões  
Localização: Várzea Gran. (MT)  
Quant. de unidades: 503  
Área vendável: 96.600 m<sup>2</sup>

## Valle dos Ipês



### Descrição

VGv: R\$ 168,67 milhões  
Localização: Petrolina (PE)  
Quant. de unidades: 1.896  
Área vendável: 67.856 m<sup>2</sup>



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

### Jardim dos Pássaros



#### Descrição

VGv: R\$ 52,77 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 372  
Área vendável: 80.410 m<sup>2</sup>

### Quinta da Boa Vista



#### Descrição

VGv: R\$ 36,83 milhões  
Localização: Pelotas (RS)  
Quant. de unidades:  
Área vendável: 85.922 m<sup>2</sup>

### Park Bahia



#### Descrição

VGv: R\$ 495,83 milhões  
Localização: Luiz Eduardo (BA)  
Quant. de unidades: 1.910  
Área vendável: m<sup>2</sup>

### Parque Ecológico Nunes Neto



#### Descrição

VGv: R\$ 93,55 milhões  
Localização: Frutal. (MG)  
Quant. de unidades: 986  
Área vendável: 76.600 m<sup>2</sup>

### Parque 47



#### Descrição

VGv: R\$ 57,50 milhões  
Localização: Araguaína (TO)  
Quant. de unidades: 172  
Área vendável: 599.150 m<sup>2</sup>

### Setor Solange



#### Descrição

VGv: R\$ 156,35 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 1.707  
Área vendável: 212.186 m<sup>2</sup>

### Portal do Lago I e II



#### Descrição

VGv: R\$ 2,33 milhões  
Localização: Catalão (GO)  
Quant. de unidades: 30  
Área vendável: 7.682 m<sup>2</sup>

### Residencial Nova Canaã



#### Descrição

VGv: R\$ 3,17 milhões  
Localização: Trindade (GO)  
Quant. de unidades: 44  
Área vendável: 11.440 m<sup>2</sup>

### Jardim Maria Madalena



#### Descrição

VGv: R\$ 8,70 milhões  
Localização: Turvânia (GO)  
Quant. de unidades: 150  
Área vendável: 30.156 m<sup>2</sup>



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  
JULHO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

Portal do Sol	Descrição
	<p>VGV: R\$ 971,75 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.750</p> <p>Área vendável: 740.841 m<sup>2</sup></p>

Vila Carnaúba	Descrição
	<p>VGV: R\$ 420,74 milhões</p> <p>Localização: Cruz (CE)</p> <p>Quant. de unidades: 290</p> <p>Área vendável: 265.479 m<sup>2</sup></p>

Kota Bulan	Descrição
	<p>VGV: R\$ 57,46 milhões</p> <p>Localização: Votuporanga (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 338</p> <p>Área vendável: 57.257 m<sup>2</sup></p>

Teriva Campina Grande	Descrição
	<p>VGV: R\$ 41,88 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 371</p> <p>Área vendável: 86.750 m<sup>2</sup></p>

Guaya	Descrição
	<p>VGV: R\$ 122,86 milhões</p> <p>Localização: Lorena (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 438</p> <p>Área vendável: 167.902 m<sup>2</sup></p>

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

Teriva Campina Grande II	Descrição
	<p>VGV: R\$ 48,59 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 247</p> <p>Área vendável: 56.925m<sup>2</sup></p>

Residencial Masterville Juína	Descrição
	<p>VGV: R\$ 45,11 milhões</p> <p>Localização: Juína (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 244</p> <p>Área vendável: 79.625 m<sup>2</sup></p>

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Talk Marista



### Descrição

VGv: R\$ 67,76 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 74  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

## Pod



### Descrição

VGv: R\$ 121,31 milhões  
Localização: São Paulo (SP)  
Quant. de unidades: 144  
Área vendável: 9.345 m<sup>2</sup>

## B. Great



### Descrição

VGv: R\$ 156,45 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 276  
Área vendável: 24.682 m<sup>2</sup>

## Horizonte Flamboyant



### Descrição

VGv: R\$ 198,63 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 130  
Área vendável: 43.888 m<sup>2</sup>

## Parque dos Ingleses Londres



### Descrição

VGv: R\$ 142,79 milhões  
Localização: Sorocaba (SP)  
Quant. de unidades: 324  
Área vendável: 21.600 m<sup>2</sup>

## Max Serra Dourada



### Descrição

VGv: R\$ 51,04 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 229  
Área vendável: 11.241 m<sup>2</sup>

## Duo Sky Garden



### Descrição

VGv: R\$ 45,24 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 139  
Área vendável: 10.229 m<sup>2</sup>

## Parque dos Ingleses Liverpool



### Descrição

VGv: R\$ 148,34 milhões  
Localização: Sorocaba (SP)  
Quant. de unidades: 432  
Área vendável: 21.600 m<sup>2</sup>

## Tempus



### Descrição

VGv: R\$ 82,14 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 150  
Área vendável: 29.304 m<sup>2</sup>

## Gran Life



### Descrição

VGv: R\$ 188,88 milhões  
Localização: Anápolis (GO)  
Quant. de unidades: 355  
Área vendável: 21.777 m<sup>2</sup>

## Soho Bueno



### Descrição

VGv: R\$ 53,70 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 113  
Área vendável: 10.528 m<sup>2</sup>

## Wish Morumbi



### Descrição

VGv: R\$ 57,61 milhões  
Localização: Araraquara (SP)  
Quant. de unidades: 129  
Área vendável: 9.535 m<sup>2</sup>



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  
JULHO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Jardim Gramado



### Descrição

VGv: R\$ 92,81 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 247  
Área vendável: 24.750 m<sup>2</sup>

## Wish Park Faber



### Descrição

VGv: R\$ 39,60 milhões  
Localização: São Carlos (SP)  
Quant. de unidades: 77  
Área vendável: 6.531 m<sup>2</sup>

## Vitta Novo Mundo



### Descrição

VGv: R\$ 24,08 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 132  
Área vendável: 5.606 m<sup>2</sup>

## Liv Urban Marista



### Descrição

VGv: R\$ 65,60 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 153  
Área vendável: 10.523 m<sup>2</sup>

## Orby Flamboyant



### Descrição

VGv: R\$ 93,94 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 146  
Área vendável: 14.583 m<sup>2</sup>

## Folks



### Descrição

VGv: R\$ 44,16 milhões  
Localização: São Paulo (SP)  
Quant. de unidades: 77  
Área vendável: 2.950 m<sup>2</sup>

## Natto Bueno



### Descrição

VGv: R\$ 72,24 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 83  
Área vendável: 10.528 m<sup>2</sup>

## Le Jardã



### Descrição

VGv: R\$ 77,79 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 162  
Área vendável: 11.245 m<sup>2</sup>

## Jardim Roma



### Descrição

VGv: R\$ 42,47 milhões  
Localização: Xanxerê (SC)  
Quant. de unidades: 216  
Área vendável: 12.467 m<sup>2</sup>

## Link Clube House



### Descrição

VGv: R\$ 83,70 milhões  
Localização: Ap. de Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 232  
Área vendável: 12.876 m<sup>2</sup>

## Nord



### Descrição

VGv: R\$ 80,50 milhões  
Localização: São Paulo (SP)  
Quant. de unidades: 50  
Área vendável: 3.500 m<sup>2</sup>

## Life In



### Descrição

VGv: R\$ 29,90 milhões  
Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 144  
Área vendável: 9.341 m<sup>2</sup>



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  
JULHO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Chanés	Descrição
	<p>VG: R\$ 54,67 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 105</p> <p>Área vendável: 10.065m<sup>2</sup></p>

Aura Resort Residence	Descrição
	<p>VG: R\$ 110,72 milhões</p> <p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Quant. de unidades: 132</p> <p>Área vendável: 13.970m<sup>2</sup></p>

Galery Residence	Descrição
	<p>VG: R\$ 76,06 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 130</p> <p>Área vendável: 11.045m<sup>2</sup></p>

Braviello	Descrição
	<p>VG: R\$ 101,30 milhões</p> <p>Localização: Sorriso (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 57</p> <p>Área vendável: 7.725 m<sup>2</sup></p>

Ventura	Descrição
	<p>VG: R\$ 174,68 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 195</p> <p>Área vendável: 10.939 m<sup>2</sup></p>

Harmonia	Descrição
	<p>VG: R\$ 146,92 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 92</p> <p>Área vendável: 8.762 m<sup>2</sup></p>

Autem	Descrição
	<p>VG: R\$ 135,39 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 41</p> <p>Área vendável: 2.689 m<sup>2</sup></p>

Art Haus	Descrição
	<p>VG: R\$ 76,71 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 231</p> <p>M Área vendável: 14.131 m<sup>2</sup></p>

Max Buriti	Descrição
	<p>VG: R\$ 58,93 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 192</p> <p>Área vendável: 10.649 m<sup>2</sup></p>

Max Cidade	Descrição
	<p>VG: R\$ 83,72 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 346</p> <p>Área vendável: 14.219 m<sup>2</sup></p>

Alameda Franca	Descrição
	<p>VG: R\$ 81,25 milhões</p> <p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 49</p> <p>Área vendável: 3.488 m<sup>2</sup></p>

Linea	Descrição
	<p>VG: R\$ 60,95 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 136</p> <p>Área vendável: 29.304 m<sup>2</sup></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  
JULHO/2025

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Mood Clube House	Descrição
	<p>VGv: R\$ 89,27 milhões</p> <p>Localização: Ap. de Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 232</p> <p>Área vendável: 23.139,49 m<sup>2</sup></p>

Condá	Descrição
	<p>VGv: R\$ 304,25 milhões</p> <p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Quant. de unidades: 540</p> <p>Área vendável: 28.415 m<sup>2</sup></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  
JULHO/2025

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

Aqualand	Descrição	Reserva Pirenópolis	Descrição	Alpen Canela	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 m<sup>2</sup></p>		<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>		<p>VGV: R\$ 624,26 milhões</p> <p>Localização: Canela (RS)</p> <p>Quant. de frações: 7.675</p> <p>Área vendável: 11.241 m<sup>2</sup></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 m<sup>2</sup></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  
JULHO/2025

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43

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

### SHOPPING

Brasil Center Shopping	Descrição
	Localização: Valparaíso (GO) ABL: 13.949,66 m <sup>2</sup>

### IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center	Descrição
	Localização: Goiânia (GO) ABL: 2.913 m <sup>2</sup> Cap rate: 9,99% a.a



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

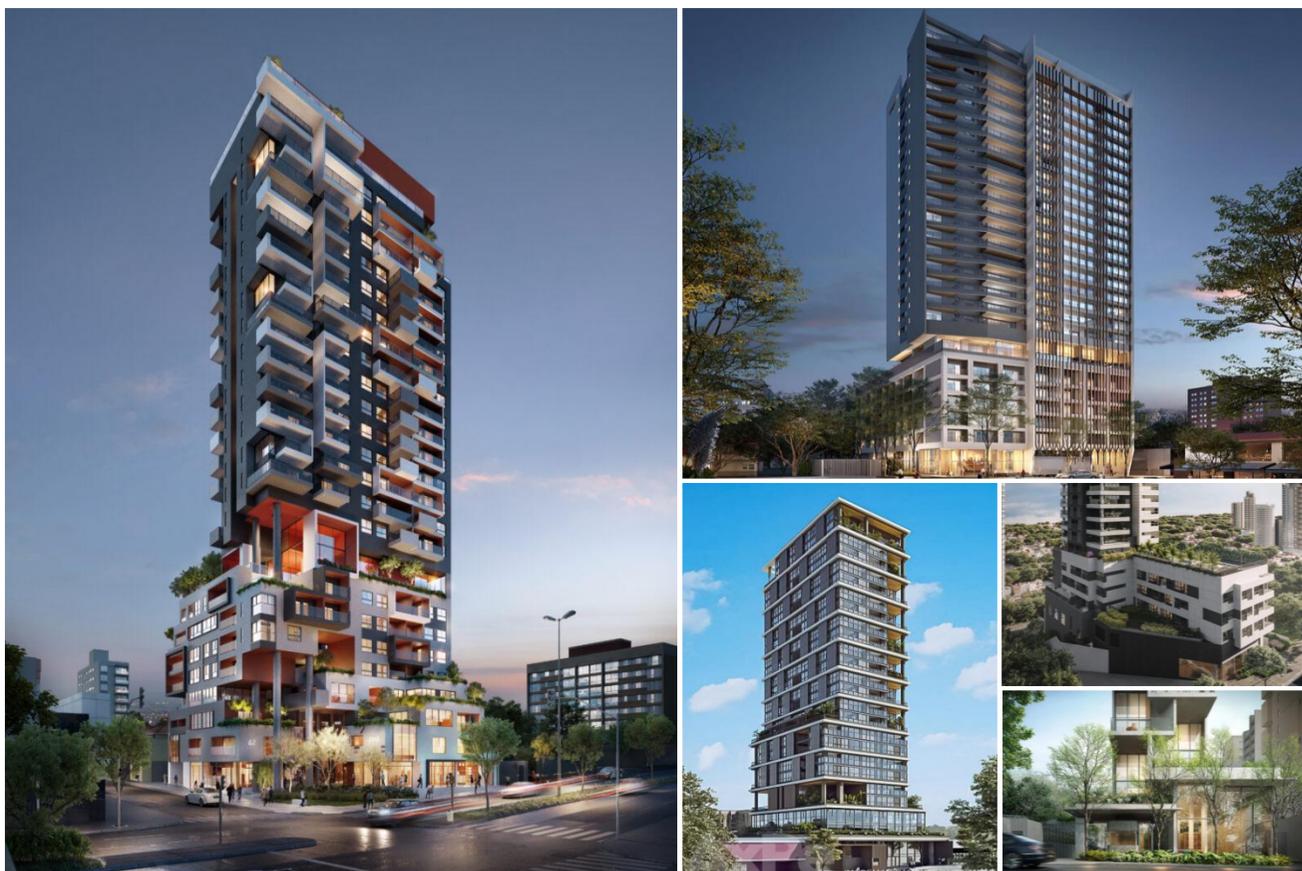
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/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  
JULHO/2025

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/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  
JULHO/2025

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Colorado na tabela de empreendimentos da Seção "Portfólio" segue duas premissas: (i) dados de vendas e obras são analisados individualmente, para representar o desempenho individual de cada ativo; e (ii) dados de resultado e TIR refletem o consolidado da empresa, visto que o investimento do Fundo e o retorno do capital aplicado será frente ao resultado geral da Cipasa.

### Incorporação

A classe de incorporação consiste no investimento voltado para o desenvolvimento de empreendimentos habitacionais prontos para o uso. Sejam incorporações verticais (prédios de apartamentos) ou horizontais (condomínios de casas).

Esta classe também possui detalhes específicos: (i) a dinâmica desta tipologia é caracterizada pelo preço de venda da unidade (*ticket*) mais elevado; e (ii) o retorno do investimento nessa classe tende a ser auferido em um estágio temporal inferior a classe de loteamento, isso ocorre, principalmente, pela fase de desligamento bancário (etapa em que o comprador final encerra seu financiamento com o incorporador e passa a se financiar com um banco, que repassa o valor financiado à vista para o empreendedor, via de regra uma Sociedade de Propósito Específico, SPE, em que o Fundo é sócio). Desta forma, em momentos de desligamento bancário, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

### Multipropriedade

A classe de multipropriedade consiste em uma tipologia imobiliária que permite que as pessoas compartilhem o uso de uma propriedade, geralmente um imóvel de férias dentro de um resort.

As pessoas compram "frações" da propriedade, que lhes permitem usá-la por um período específico a cada ano.

As multipropriedades são uma alternativa acessível ao aluguel de férias ou à aquisição de uma segunda moradia, e podem ser uma boa opção para as pessoas que desejam usar uma propriedade de férias regularmente.

Ao mesmo tempo, o investimento nessa classe de ativos permite bons retornos ao desenvolvedor, visto que possibilita a venda de unidades por um preço por metro quadrado mais elevado do que as incorporações tradicionais e gera um fluxo robusto de recebimentos (carteira).

Nessa tipologia, o período de férias escolares é muito importante para impulsionar as vendas, dado que é o momento que as famílias saem de férias e o fluxo de pessoas nos resorts aumenta. Entretanto, como não se trata de primeira moradia, também é mais frequente o giro de carteira, ou seja, é mais comum o distrato e necessidade de realização de nova venda, sendo importante a manutenção de uma equipe de vendas eficiente por um maior período quando comparado com outras tipologias.

### Shopping Center

Esta classe consiste no desenvolvimento de complexos comerciais que reúnem várias lojas,

restaurantes, salas de cinema e outros estabelecimentos comerciais em um só local. Eles são projetados para oferecer uma ampla variedade de opções de compras e entretenimento aos consumidores e visitantes, e são geralmente localizados em áreas de alta densidade populacional ou em regiões próximas a grandes rodovias.

Os shoppings são importantes para a economia local, pois geram empregos, impostos e são uma opção de entretenimento segura e completa aos moradores da região.

Atualmente o TG Ativo Real possui apenas um ativo na tipologia de shopping center. O empreendimento, denominado Brasil Center Shopping, fica localizado às margens da BR-153, na cidade de Valparaíso (GO), região do entorno do Distrito Federal.

### Imóveis para Renda

Essa estratégia consiste na aquisição direta de imóveis com o intuito de geração de renda recorrente através da locação do imóvel.

Atualmente o Fundo possui apenas uma operação desse tipo em carteira, o Garavelo Center. O ativo é um imóvel comercial localizado na cidade de Goiânia (GO) e possui 2.913m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL). O imóvel está 100% locado para o Tribunal de Justiça do estado de Goiás cujo contrato está atrelado ao IPCA, apresenta reajuste inflacionário nos meses de fevereiro e possui prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020. A operação possui um cap rate de 9,99% e foi adquirida em janeiro de 2020, pelo valor de R\$ 4,20 milhões, referentes à aquisição de 50% do imóvel.



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Crédito

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

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

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

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

### Ativos de Bolsa

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

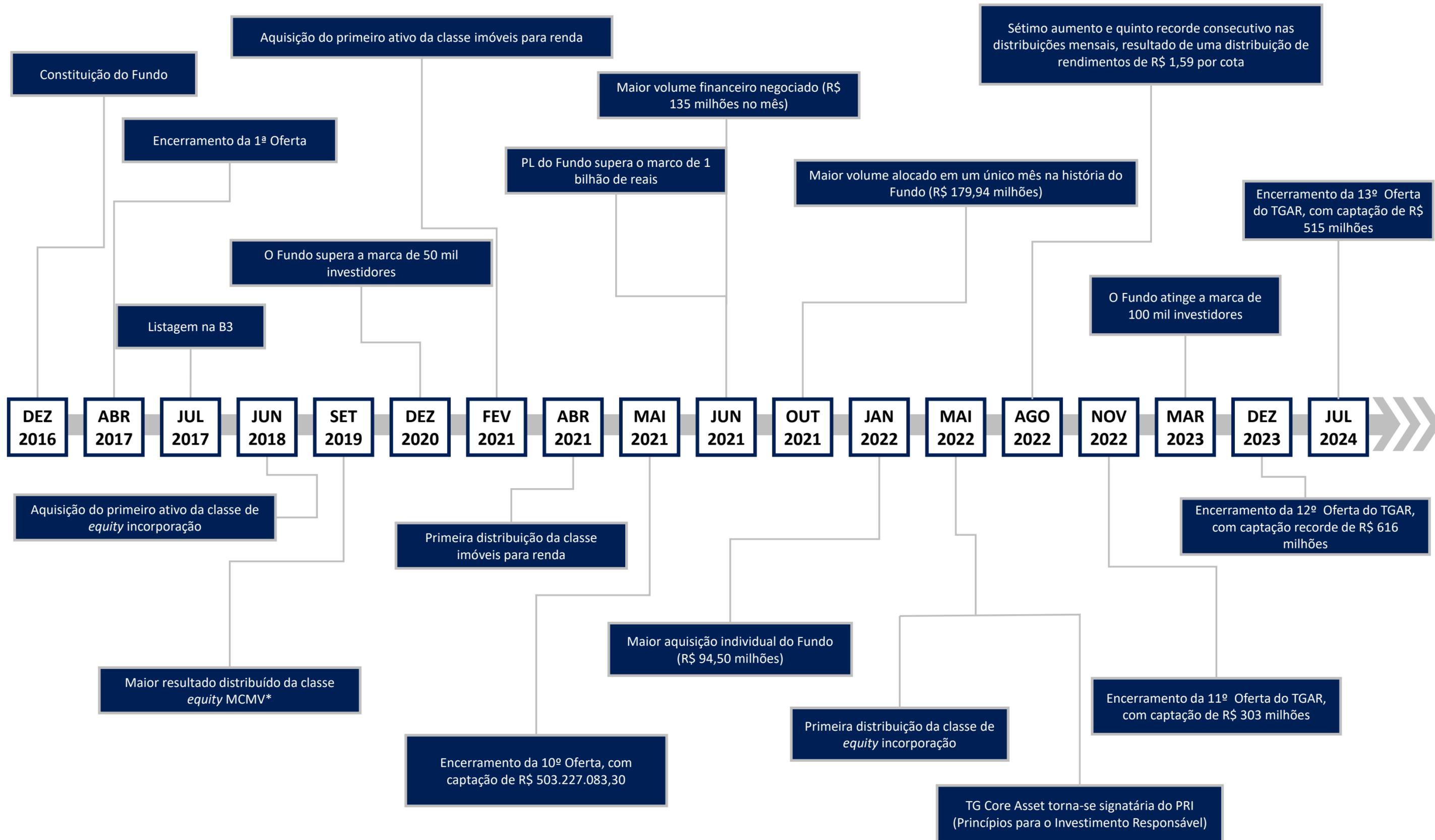
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

# HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

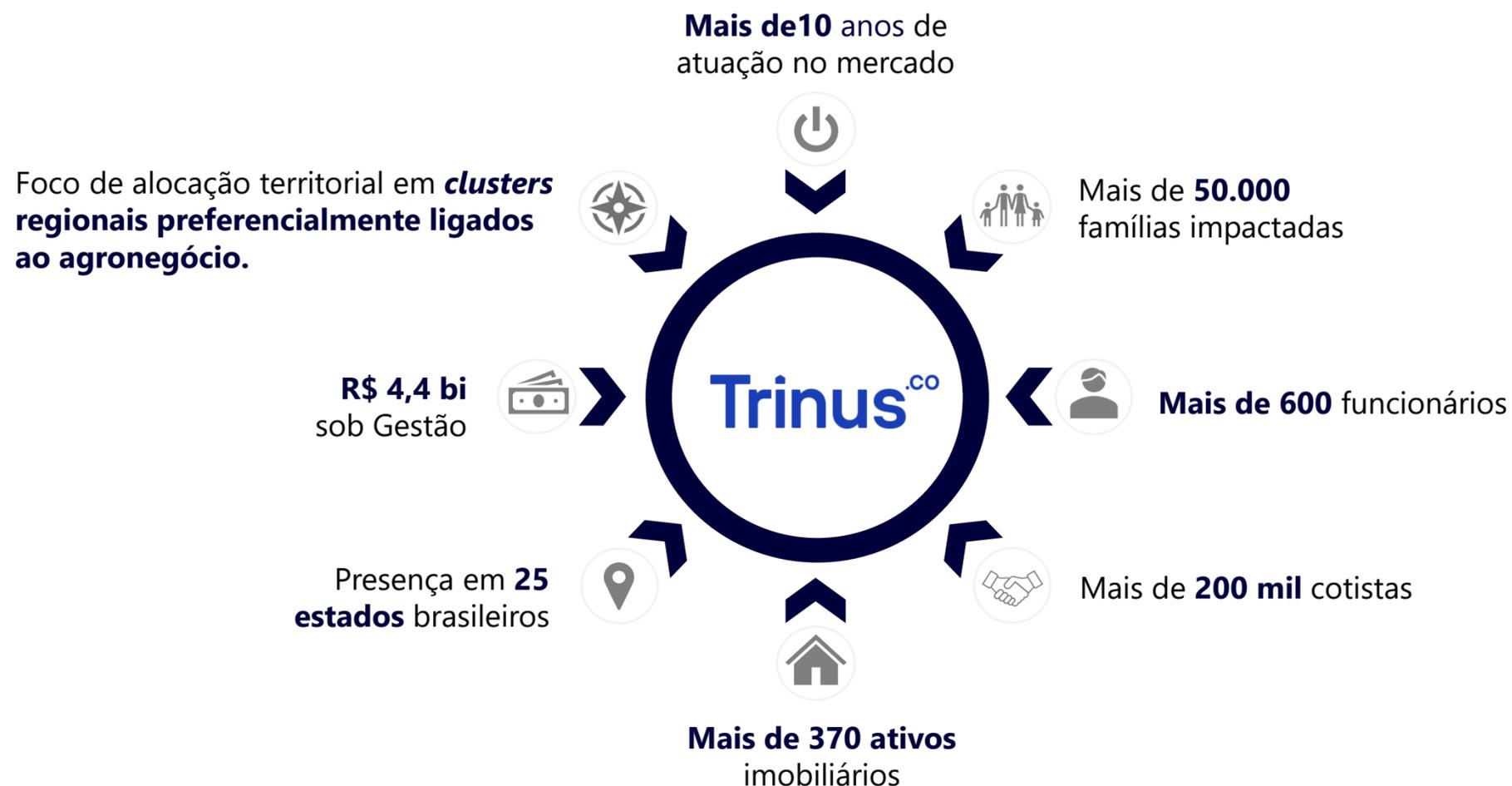
RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

## QUEM SOMOS

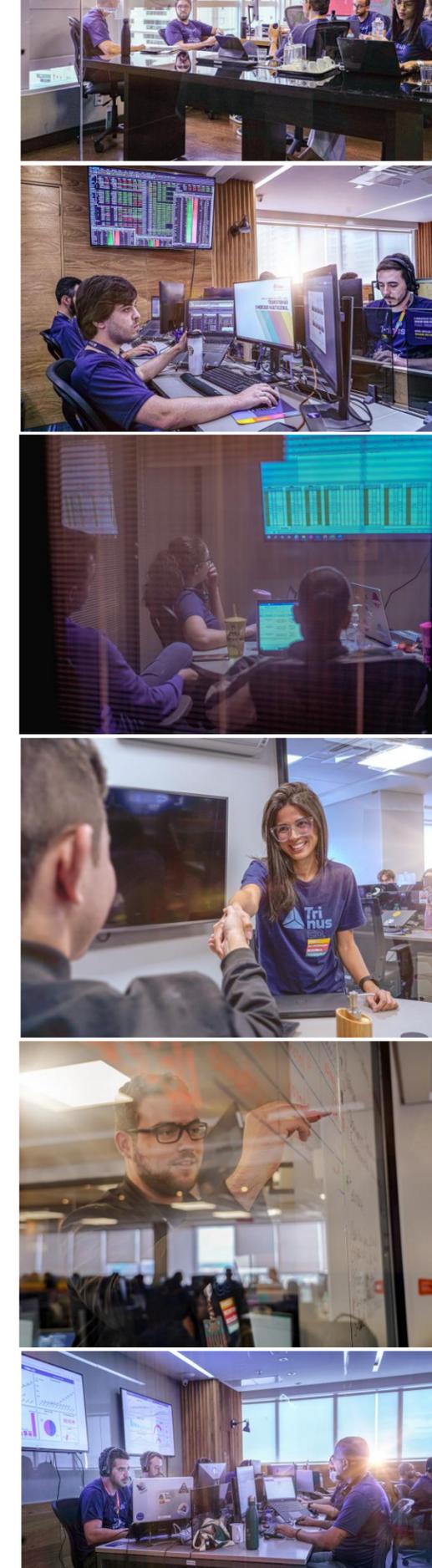
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
JULHO/2025

# CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 36 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 30 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 129 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	MoU	Sigla em inglês para <i>Memorandum of Understanding</i> . É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.
Cap Rate:	Abreviação do termo em inglês " <i>capitalization rate</i> ". De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	Multipropriedade:	Forma de propriedade compartilhada de imóveis, como resorts, apartamentos ou casas de férias. As unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que várias pessoas comprem parte do imóvel e, com isso, o direito de usar a propriedade por um determinado período de tempo, geralmente em um sistema de calendário rotativo.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA)	PL:	Patrimônio Líquido.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
Duration:	Medida de risco que indica o prazo médio de um ativo.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Indicador de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com o objetivo de medir a variação de preços de um conjunto de bens e serviços que representam os gastos das famílias com renda mensal de até 33 salários mínimos.	Triângulo Mineiro:	Região geográfica localizada no estado de Minas Gerais. É delimitada pelos rios Grande, Paranaíba e Sapucaí, formando uma área triangular que dá nome à região. Essa área é conhecida por sua importância econômica e agrícola. É uma das regiões mais produtivas do estado de Minas Gerais, com destaque para a produção agrícola, pecuária e agroindustrial. Além disso, o Triângulo Mineiro abriga importantes centros urbanos, como Uberlândia, Uberaba e Ituiutaba, que são importantes polos comerciais, industriais e educacionais na região.
Inegibilidade:	Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, sujeitos a serem distratados.	Valor Presente	Conceito financeiro que representa o valor atual de um fluxo de caixa futuro, descontado a uma taxa de juros apropriada.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.
LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual $LTV = \frac{SDL}{(VPe + (VPI + VGv \text{ do estoque}) \cdot 0,7)}$ . Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos ineligíveis (VPI): Somatório do fluxo dos contratos ineligíveis trazidos à valor presente.	VSO	Venda Sobre Oferta. Na construção civil é o percentual vendido em relação ao total disponível em um período, medindo a velocidade de vendas do empreendimento.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.	Waiver:	É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a devedores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

## DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





# TGAR11

## SÃO PAULO

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

## GOIÂNIA

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

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

[somostrinus](#)

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

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

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