

# TGAR11



## **RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL**

**NOVEMBRO - 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  
NOVEMBRO/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: 10º 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 ([clicando 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  
NOVEMBRO/2025

# RESUMO DO MÊS

## Resultados de Novembro

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,17%, ou, em termos anualizados, de 14,93%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 12,10 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,96%.

As principais movimentações de novembro concentraram-se na carteira de crédito, com a aquisição de cinco operações, totalizando R\$ 5,28 milhões, e a venda de outras quatro, no montante de R\$ 4,54 milhões. Para mais informações, acesse a seção 'Monitoramento de Ativos'.

Rendimento do mês  
(R\$/cota)

1,00

Dividend Yield (DY) | mês

1,17%

DY mês anualizado 14,93%

DY | últimos 12 meses

14,96%

Valor de Mercado (R\$)

2,02 BI

Cota de fechamento: R\$ 85,73

Patrimônio Líquido (R\$)

2,55 BI

Cota patrimonial: R\$ 108,84

Quantidade de Ativos

182

20 estados e 104 municípios

Número de Cotistas

150.846

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

4,97 MI

Retorno Total no Mês\*

1,06%

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



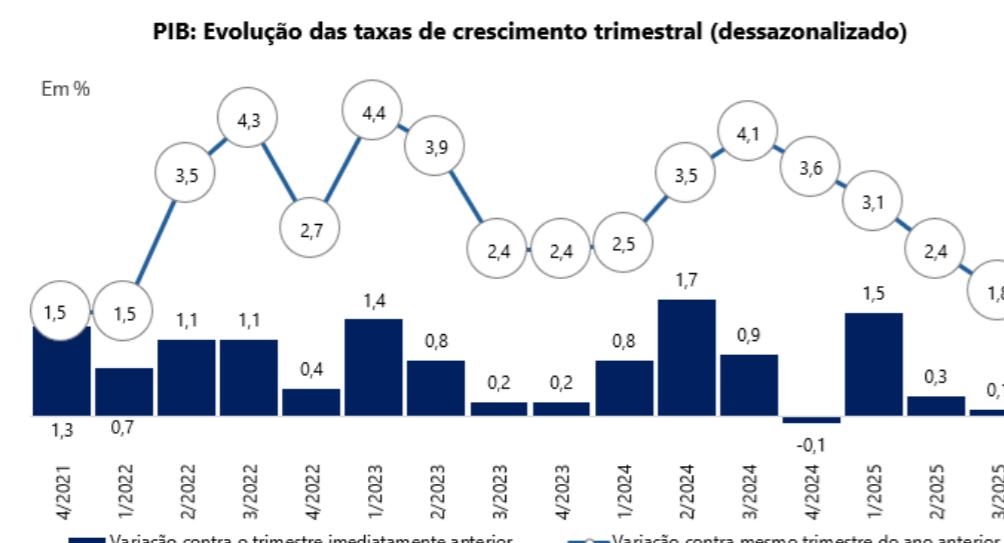
TGAR11

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# CARTA DO GESTOR

## Cenário Macroeconômico

Foi divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a leitura do Produto Interno Bruto (PIB) referente ao terceiro trimestre de 2025. No comparativo contra o trimestre imediatamente anterior foi observada alta de 0,1% e, contra igual período de 2024, elevação de 1,8%. Apesar da leitura positiva na comparação contra 2024, esta é a quarta desaceleração consecutiva na leitura, conforme gráfico abaixo.



Com relação ao mercado de trabalho, a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC), também divulgada pelo IBGE, apontou nova melhora no trimestre móvel encerrado em novembro, atingindo o menor nível já registrado na série histórica: 5,2%. Apesar da nova redução na leitura, o ritmo da queda é decrescente, apontando para a estabilização do indicador. O mercado de trabalho é uma das métricas da economia real com maior defasagem de resposta ao ciclo econômico. Em outras palavras, em momentos de aquecimento da economia, o desemprego não recua abruptamente, da mesma forma que, em momentos de depressão, não é observada alta imediata do

número de desempregados. Isso se deve a alguns fatores como, por exemplo, custos transacionais relacionados a demitir (custos demissionais, como multa sobre o saldo do FGTS) e, também, a contratar (seleção e recrutamento, treinamento).

Já com relação ao nível de preços, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a métrica oficial da inflação brasileira, apresentou elevação de 0,18% em novembro, acima da leitura de 0,09% registrada em outubro. No acumulado de doze meses, entretanto, a inflação recuou de 4,68% para 4,46%, ligeiramente abaixo do teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), de 4,50%. No ano, a alta acumulada é de 3,92% até novembro. Decompondo-se o IPCA, os grupos com maior pressão altista foram "Despesas Pessoais", com destaque ao subitem "Hospedagem", e "Habitação", com destaque para "Energia Elétrica Residencial", que apresentou alta de 1,27% e decorre de reajustes tarifários em importantes capitais do país. O grupo "Alimentação e Bebidas", o de maior peso no índice, apresentou recuo de 0,01% em novembro, assim como os grupos "Artigos de Residência" (-1,00%), "Saúde e Cuidados Pessoais" (-0,04%) e "Comunicação" (-0,20%).

Analizando os dados acima expostos, é possível concluir que conforme esperado, a política monetária contracionista adotada pelo Banco Central tem, progressivamente, produzido efeitos mais notórios sobre o nível de atividade econômica. Estima-se que, no Brasil, considerada a permissibilidade dos canais de transmissão da política monetária (crédito, poupança, investimento e consumo, câmbio e expectativas dos agentes), uma decisão hoje sobre o nível da taxa de juros leve entre

9 e 12 meses para atingir seu nível máximo de impacto sobre a atividade econômica. O Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central deu início ao último ciclo de alta de juros em setembro de 2024, quando a Selic se encontrava em 10,50% a.a. O atual patamar, de 15,00% a.a., o maior em duas décadas, foi atingido em junho deste ano, há apenas 6 meses, aproximadamente. Desta forma, é plausível esperar que, a política monetária ainda exerça pressão sobre o nível de atividade econômica ao longo dos próximos meses.

Para o mercado imobiliário, o cenário de juros em patamar relevantemente restritivo unido a um nível descendente de atividade econômica traz apreensão com relação a variáveis relevantes para o setor, com destaque a: velocidade de vendas e oferta/acesso ao crédito para os compradores de unidades imobiliárias. Espera-se para 2026 o início de um ciclo de corte dos juros pelo Banco Central, o que tende a trazer novo ânimo para o setor.

Agradecemos a confiança dos investidores ao longo de 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  
NOVEMBRO/2025**

# TGAR IN LOCO

## VILA CARNAÚBA

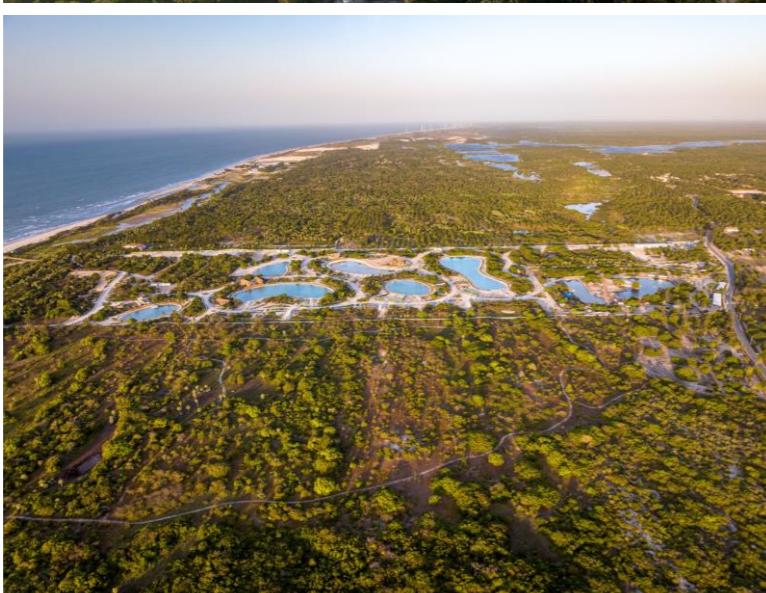
O Vila Carnaúba é um condomínio de alto padrão localizado na Praia do Preá, no município de Cruz, Ceará, a cerca de 15 minutos do Aeroporto de Jericoacoara. Com uma área total de 516 mil metros quadrados, o projeto foi concebido para um público que busca exclusividade, sofisticação e integração com a natureza, em um dos destinos mais promissores do litoral nordestino.

Planejado pelo Grupo Carnaúba, o empreendimento combina arquitetura contemporânea, sustentabilidade e valorização do entorno natural. O condomínio possui 230 lotes residenciais, distribuídos em diferentes tipologias. Os clientes podem adquirir as residências já nos modelos propostos pelo condomínio, que possuem áreas que variam de 188 m<sup>2</sup> a 384 m<sup>2</sup>, com opções de 3 a 4 suítes, ou apenas os lotes, que podem variar de 500 a 2.000 m<sup>2</sup>.

O terreno possui ainda oito lagoas de água doce, totalizando mais de 36 mil metros quadrados, que servem como elemento paisagístico central. As áreas de lazer do Vila Carnaúba incluem: clube, spa, espaço de esportes, áreas gourmet e acesso direto à praia, consolidando o conceito de bem-estar e vida ao ar livre.

A primeira etapa do empreendimento foi entregue em 2024, abrangendo a infraestrutura principal — vias internas, ciclovias, guarita, iluminação, paisagismo e seis lagoas concluídas — além de parte das unidades residenciais.

Em relação aos indicadores, ao final do mês, o empreendimento apresentava uma taxa interna de retorno (TIR) real projetada de 12,41% a.a.



### Informações Gerais

**TIR Real (a.a.)**

**12,41%**

**VGV %TGAR (R\$)**

**126,36 MI**

**VP (R\$)\***

**15,97 MI**

**Vendas**

**49,18%**

**Obras**

**100%**

\* Valor presente dos recebíveis referente às vendas.



**TGAR11**

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

**RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025**

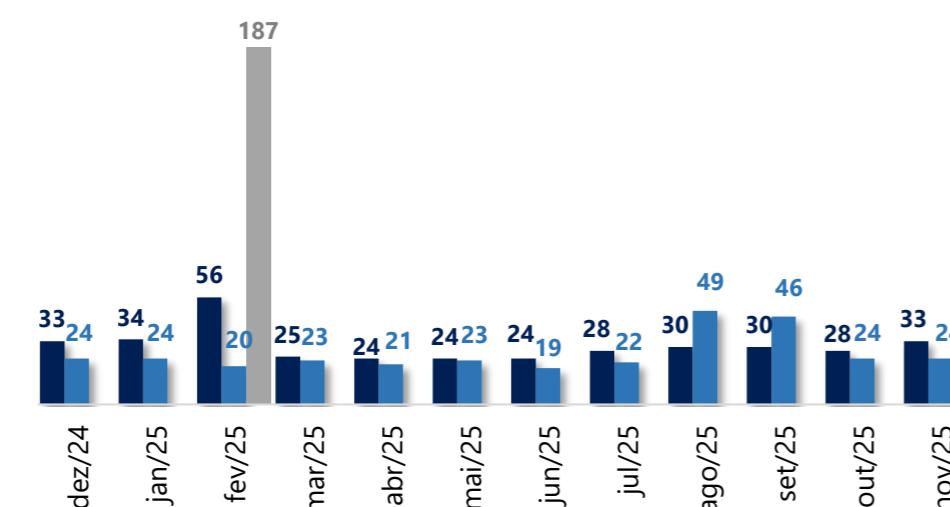
# MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

## Urbanismo

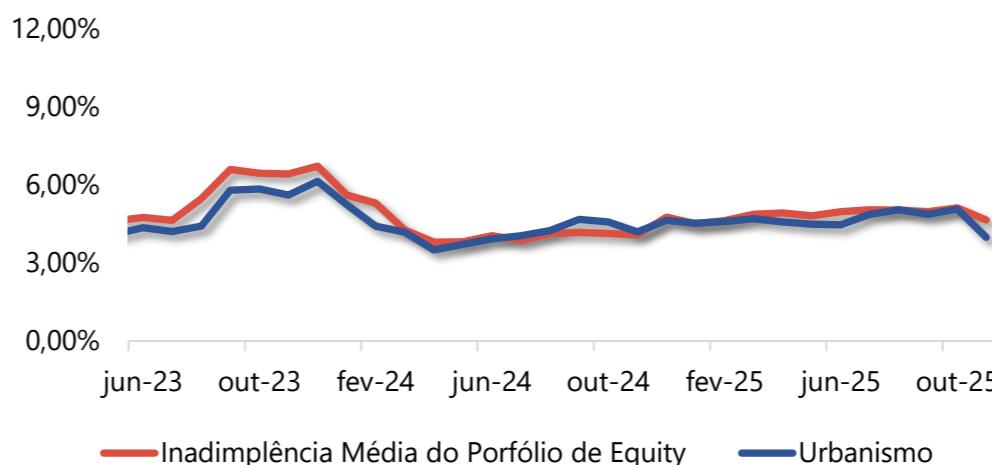
Durante o mês de novembro foram comercializadas 238 unidades, totalizando um VGV de R\$ 24,31 milhões. Os empreendimentos com o melhor desempenho do mês, foram: (i) Jardim dos Ipês com 25 vendas, resultando em R\$ 4,11 milhões de VGV vendido; (ii) Pérola do Tapajós com 28 vendas, resultando em R\$ 3,11 milhões de VGV vendido; (iii) Setor Solange com 32 vendas, resultando em R\$ 2,98 milhões de VGV vendido; (iv) Quinta da Boa Vista com 22 vendas, resultando em R\$ 2,65 milhões de VGV vendido; (v) Cidade Nova II com 35 vendas, resultando em R\$ 2,18 milhões de VGV vendido; (vi) Park Jardins com 23 vendas, resultando em R\$ 1,51 milhão de VGV vendido; e (vii) Vila Aurora com 7 vendas, resultando em R\$ 1,01 milhão de VGV vendido.

## Histórico de Vendas - Urbanismo



\*Valores em milhões de reais.

## Inadimplência Acumulada - Urbanismo



No final de novembro, a inadimplência acumulada da carteira de urbanismo atingiu 4,16%, abaixo da inadimplência média da carteira de equity do Fundo, que registrou 4,65%. Ambos os índices permanecem em níveis controlados.

## Cipasa/Nova Colorado

No dia 15/09/2025 foi comunicado, via Fato Relevante, a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Quotas ("Promessa") por meio do qual o Fundo se comprometeu em vender a sua participação na Viel Participações LTDA ("Viel"), empresa controladora da Cipasa e Nova Colorado, conforme melhor detalhado no relatório do mês de agosto.

A sessão de Cipasa/Nova Colorado será apresentada neste relatório até que o instrumento definitivo relativo à venda seja assinado.

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 45 unidades, o que resultou em R\$ 11,08 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas

foi o Reserva Imperial com 9 vendas, totalizando R\$ 1,63 milhão de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 72 unidades, resultando em R\$ 4,94 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 35 unidades comercializadas, resultando em R\$ 2,31 milhões de VGV vendido.

## Histórico de Vendas – Cipasa/Nova Colorado



\*Valores em milhões de reais.

## Incorporação

Durante o mês de novembro foi concluída a emissão do Habite-se do empreendimento Jardim Roma, marco que viabiliza o início do processo de desligamento bancário das unidades já comercializadas. Nessa etapa, os compradores contratam financiamento diretamente com instituições financeiras, que realizam a quitação integral dos saldos devedores junto ao Fundo. Esse movimento gera impactos positivos tanto operacionais quanto financeiros: antecipa recebíveis, fortalece o fluxo de caixa e reduz a exposição ao



**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  
NOVEMBRO/2025

# MONITORAMENTO DE ATIVOS

risco de inadimplência, uma vez que o crédito deixa de estar vinculado ao Fundo.

No consolidado do segmento, em novembro, foram comercializadas 64 unidades, o que resultou em R\$ 23,22 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Max Cidade com 18 vendas, resultando em R\$ 4,99 milhões de VGV vendido; (ii) Gran Life com 6 vendas, resultando em R\$ 2,26 milhões de VGV vendido; (iii) Jardã com 4 vendas, resultando em R\$ 2,13 milhões de VGV vendido; e (iv) B. Great com 3 vendas, resultando em R\$ 2,12 milhões de VGV vendido.

## Histórico de Vendas - Incorporação



## Inadimplência Acumulada - Incorporação



No que diz respeito à inadimplência acumulada, ao final de outubro, a carteira de incorporação fechou em 4,91%, mantendo-se em um nível controlado para essa classe.

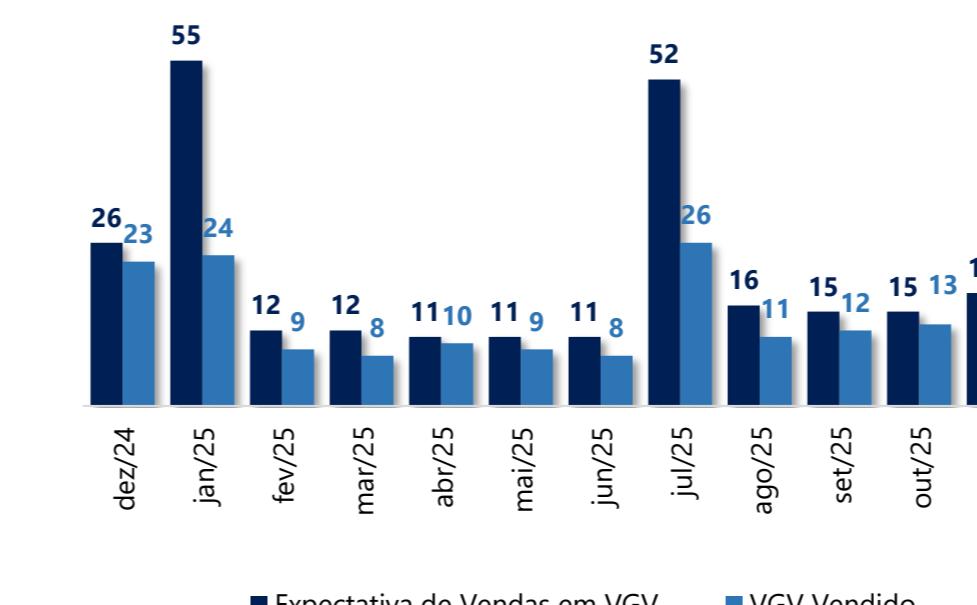
## Multipropriedade

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 264 frações do empreendimento, o que representou R\$ 15,07 milhões de VGV vendido.

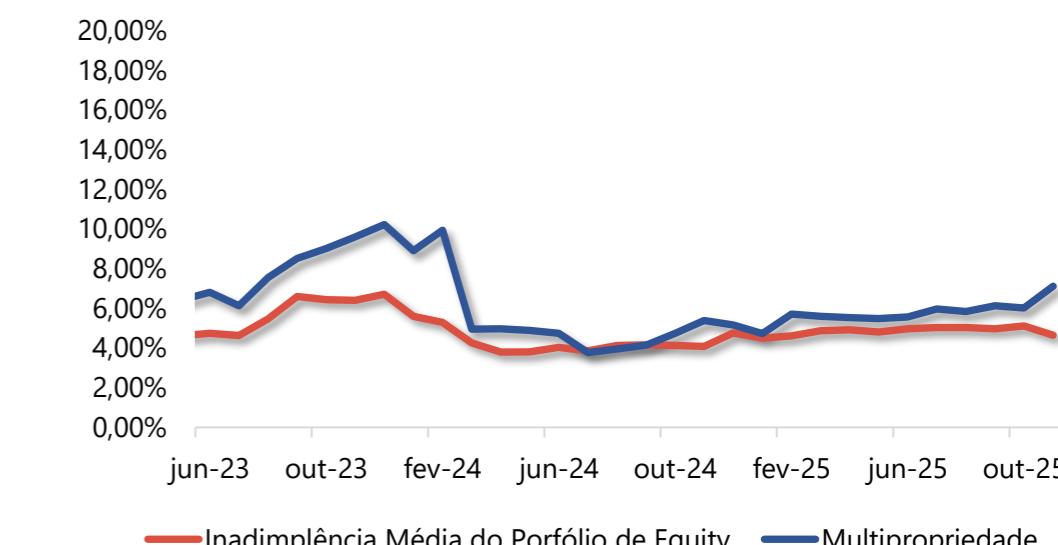
Importante mencionar que as vendas dessa classe apresentam uma característica distinta: devido ao intenso movimento nos resorts durante as férias, os meses de janeiro, julho e dezembro geralmente registram um volume de vendas superior aos demais meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número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

## Histórico de Vendas - Multipropriedade



\*Valores em milhões de reais.

## Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



## Crédito

Em novembro foi realizada a venda de 4 operações de crédito, totalizando R\$ 4,54 milhões, sendo elas: (i) CRI Páteo Boa Vista 5ª Série Sênior no valor de R\$ 1,80 milhão; (ii) CRI Horizonte Park 1ª Série Única no valor de R\$ 1,41 milhão; (iii) CRI Blue III 2ª Série Subordinada no valor de R\$ 992 mil; e (iv) CRI Torres de Paris 5ª Série Única no valor de R\$ 336 mil.

No que diz respeito às aquisições, no mês, foram adquiridas 5 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 5,28 milhões, com taxa média ponderada parte a IPCA + 12,28% a.a. e parte a CDI + 4,00% a.a., distribuídas da seguinte forma: (i) R\$ 2,26 milhões do CRI Visconde 3ª Série Sênior e 4ª Série Subordinada, com remuneração de, respectivamente, CDI + 2,50% a.a., e CDI + 5,50% a.a.; (ii) R\$ 1,34 milhão do CRI Páteo Boa Vista 5ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; (iii) R\$ 1,04 milhão do CRI Vangarden 6ª Série Única com remuneração de IPCA



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  
NOVEMBRO/2025

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

+ 12,68% a.a.; (iv) R\$ 506 mil do CRI GR Group 2<sup>a</sup> Série Subordinada com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; e (v) R\$ 130 mil do CRI Unique 2<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.

Por fim, em complemento ao informado no relatório gerencial de agosto, em novembro ocorreu a amortização extraordinária parcial do CRI Cumaru Golf, no montante de R\$ 20,62 milhões, por meio de dação em pagamento. Com isso, o Fundo recebeu 19 unidades imobiliárias do empreendimento. O valor amortizado corresponde a aproximadamente 70% do valor de mercado atual dos imóveis. As unidades encontram-se com obras concluídas, livres e prontas para comercialização. O saldo remanescente do CRI será liquidado à medida que ocorrerem os recebimentos e o desligamento bancário das unidades já vendidas do projeto.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOS

# DADOS GERENCIAIS

## Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 1,06% 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 1,17%, ou 14,93% em termos anualizados.

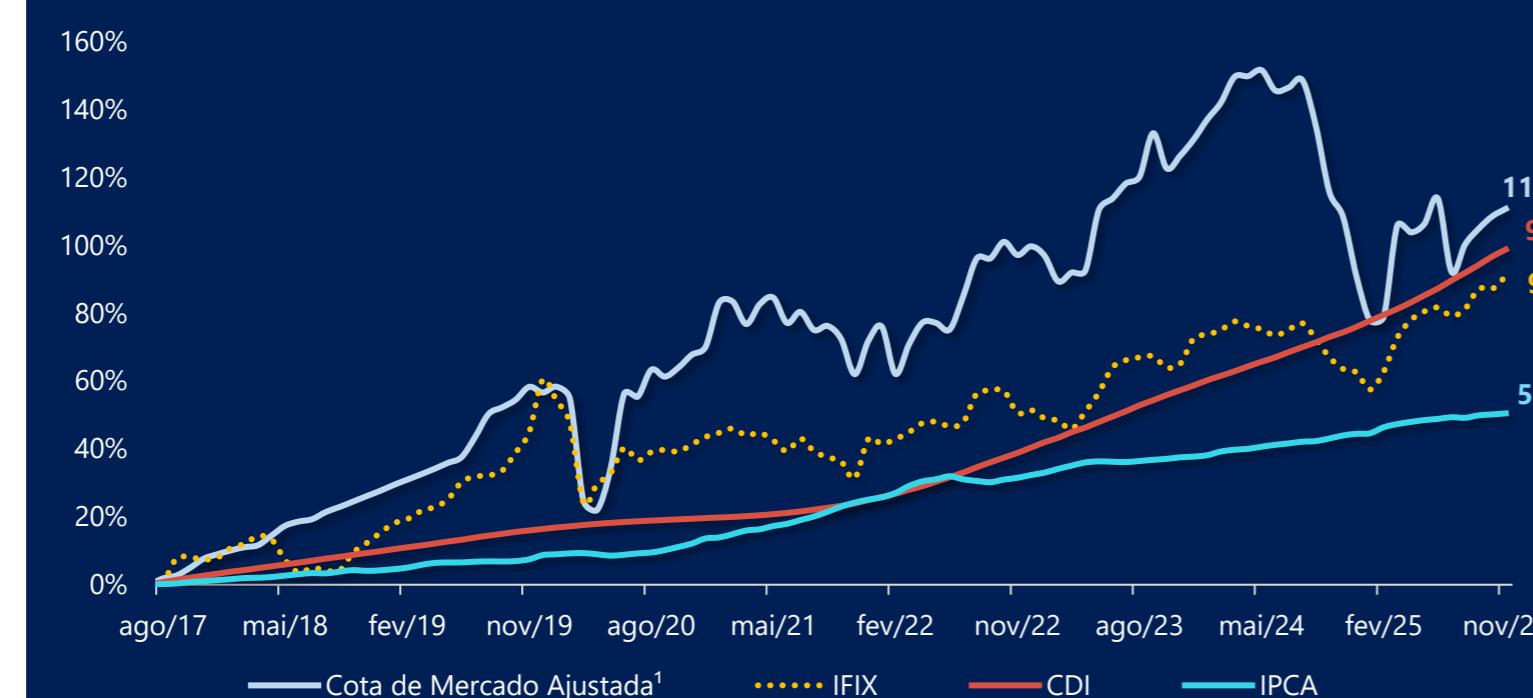
### Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
dez/24	R\$ 88,29	R\$ 2.080.815.926,83	R\$ 115,15	R\$ 2.713.898.563,46
jan/25	R\$ 81,28	R\$ 1.915.604.468,60	R\$ 114,42	R\$ 2.696.637.606,55
fev/25	R\$ 80,80	R\$ 1.904.291.843,79	R\$ 113,90	R\$ 2.684.279.144,90
mar/25	R\$ 90,80	R\$ 2.163.539.495,79	R\$ 113,19	R\$ 2.667.661.668,55
abr/25	R\$ 89,90	R\$ 2.118.760.335,90	R\$ 112,82	R\$ 2.659.051.483,40
mai/25	R\$ 89,99	R\$ 2.120.881.473,05	R\$ 112,10	R\$ 2.642.083.829,73
jun/25	R\$ 92,20	R\$ 2.172.966.683,13	R\$ 111,15	R\$ 2.619.551.443,98
Jul/25	R\$ 82,00	R\$ 1.932.572.405,82	R\$ 110,24	R\$ 2.598.153.093,71
ago/25	R\$ 84,40	R\$ 1.989.136.529,89	R\$ 109,67	R\$ 2.584.732.129,65
set/25	R\$ 85,33	R\$ 2.011.054.740,47	R\$ 108,84	R\$ 2.565.249.593,00
out/25	R\$ 85,83	R\$ 2.022.838.724,65	R\$ 108,35	R\$ 2.553.640.494,58
nov/25	R\$ 85,73	R\$ 2.020.481.927,82	R\$ 107,50	R\$ 2.533.636.267,24

### 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%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,33%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%	2,13%	15,58%	113,03%
2024	2,54%	2,08%	3,12%	0,09%	0,70%	-2,37%	0,35%	0,89%	-5,45%	-8,28%	-3,36%	-8,50%	-17,52%	90,68%
2025	-6,78%	0,65%	15,04%	-0,99%	1,23%	3,61%	-10,09%	4,20%	2,31%	1,78%	1,06%		10,50%	110,71%

### 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

# DADOS GERENCIAIS

## 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

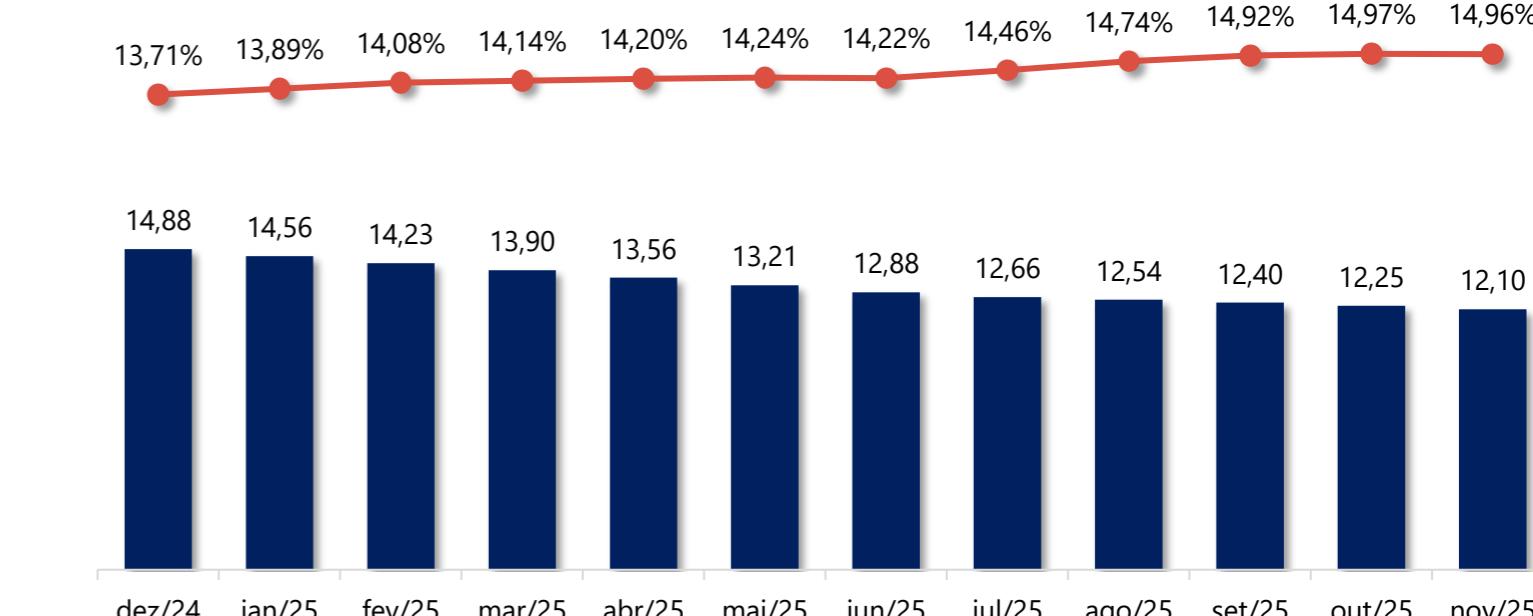
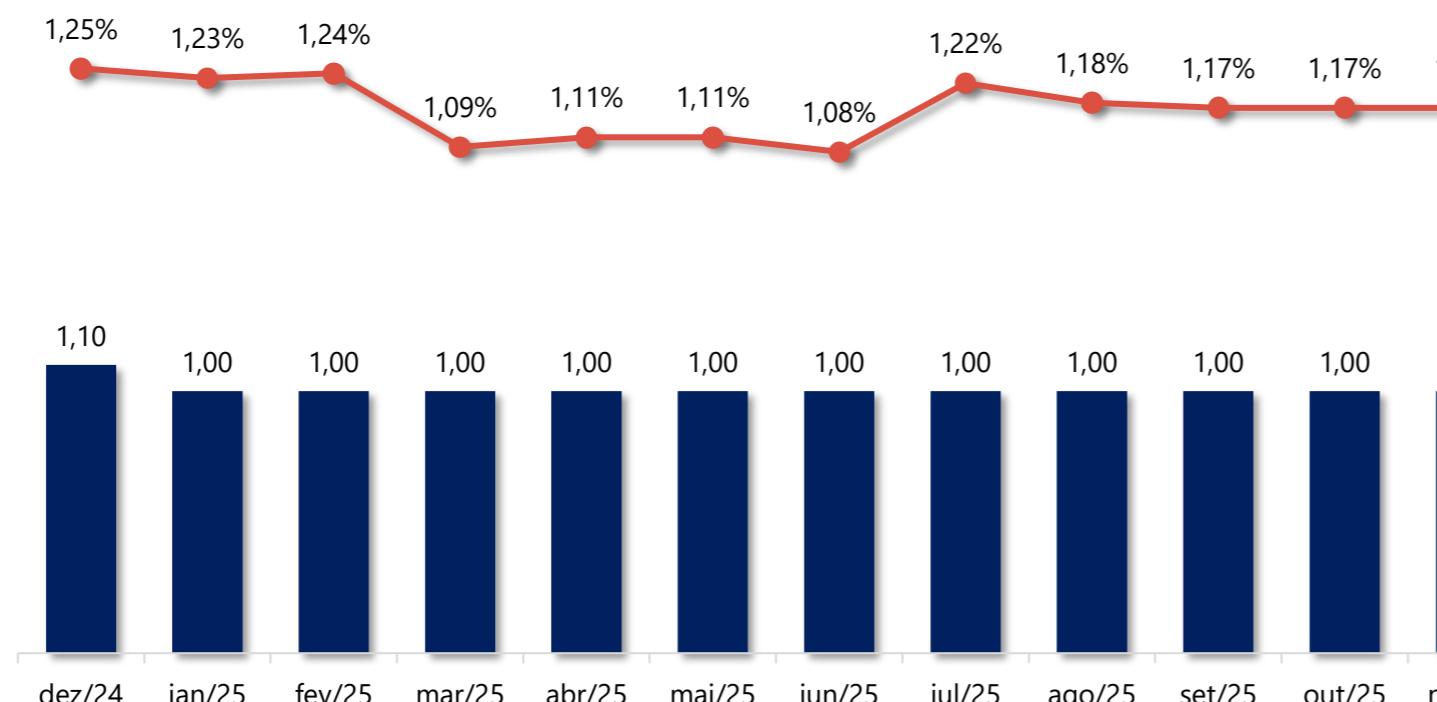
## CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

## GLOSSÁRIO

## RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

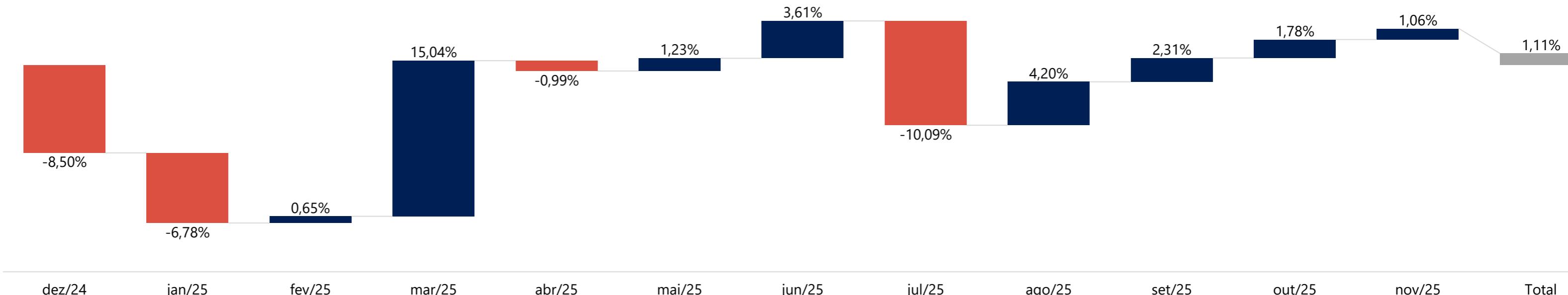
## Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



■ Rendimento mensal (R\$/cota) ■ Dividend Yield mensal

■ Rendimento Acum. 12 meses (R\$/cota) ■ Dividend Yield Acum. 12 meses

## 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 GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# DADOS GERENCIAIS

## Liquidez

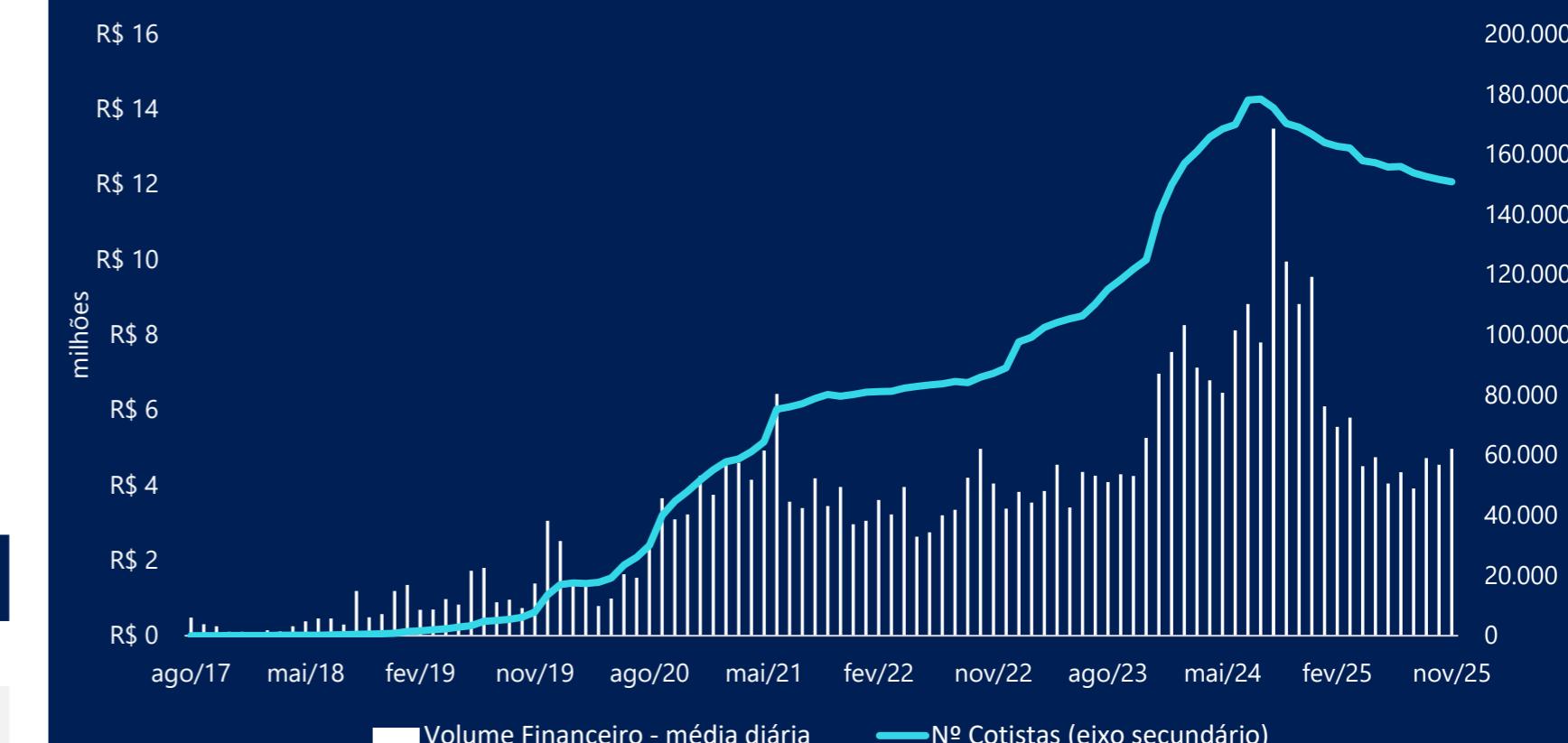
O Fundo encerrou o mês de novembro com 150.846 investidores. O valor apurado representa uma variação de -0,50% frente ao mês anterior e -10,74% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve a movimentação de R\$ 94,47 milhões, com uma média diária de R\$ 4,97 milhões.

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)
dez/24	23.567.968	166.680	R\$ 181.259.044	R\$ 9.539.950	8,79%
jan/25	23.567.968	163.931	R\$ 134.106.321	R\$ 6.095.742	6,81%
fev/25	23.567.968	162.715	R\$ 110.936.184	R\$ 5.546.809	6,08%
mar/25	23.567.968	162.156	R\$ 110.254.077	R\$ 5.802.846	5,40%
abr/25	23.567.968	157.894	R\$ 90.214.249	R\$ 4.510.712	4,34%
mai/25	23.567.968	156.396	R\$ 99.702.461	R\$ 4.747.736	4,81%
jun/25	23.567.968	155.768	R\$ 81.022.651	R\$ 4.051.133	3,85%
jul/25	23.567.968	155.955	R\$ 99.975.866	R\$ 4.346.777	4,91%
ago/25	23.567.968	153.876	R\$ 82.401.058	R\$ 3.923.860	4,15%
set/25	23.567.968	152.622	R\$ 103.808.395	R\$ 4.718.563	5,15%
out/25	23.567.968	151.603	R\$ 104.540.946	R\$ 4.545.259	5,19%
nov/25	23.567.968	150.846	R\$ 94.469.079	R\$ 4.972.079	4,67%

## Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



## Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# DADOS GERENCIAIS

## Resultados - Caixa

Em novembro, a classe de equity foi responsável por 85,65% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, que representou 9,45%.

No fechamento do mês, a reserva acumulada do Fundo registrava um resultado não distribuído de R\$ 0,18 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.**

		set-25	out-25	nov-25	2025/1	2025/2
<b>1. Receitas - Caixa</b>		<b>25.466.613</b>	<b>27.610.082</b>	<b>25.845.971</b>	<b>157.189.140</b>	<b>135.118.790</b>
1.1 Crédito		2.716.314	4.723.465	2.335.247	21.865.997	15.655.240
1.2 Equity		21.523.166	21.229.289	21.373.403	124.544.677	111.496.046
1.3 Imóveis para Renda		40.900	560.524	-	243.656	964.406
1.4 Fundos de Renda Fixa		115.294	93.594	1.055.285	4.265.063	1.688.444
1.5 Ativos de Bolsa		1.070.940	1.003.210	1.082.036	6.269.747	5.314.653
<b>2. Despesas - Caixa</b>		<b>-2.992.534</b>	<b>-2.849.284</b>	<b>-2.986.705</b>	<b>-16.501.648</b>	<b>-14.732.682</b>
2.1 Taxa de Administração		-198.170	-210.667	-220.475	-1.260.819	-1.054.833
2.2 Taxa de Gestão		-2.103.998	-2.235.971	-2.340.397	-12.472.758	-11.197.778
2.3 Taxa de Performance		-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*		-690.367	-402.646	-425.833	-2.768.072	-2.480.072
<b>3. Resultado – Caixa</b>		<b>22.474.079</b>	<b>24.760.798</b>	<b>22.859.267</b>	<b>140.687.492</b>	<b>120.386.107</b>
3.1 Resultado Caixa por Cota		0,95	1,05	0,97	5,97	5,11
<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>117.839.842</b>
4.1 Distribuição por Cota		1,00	1,00	1,00	6,00	5,00

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

## Detalhamento de Resultados – 2025



## Receitas por Tipologia

novembro de 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

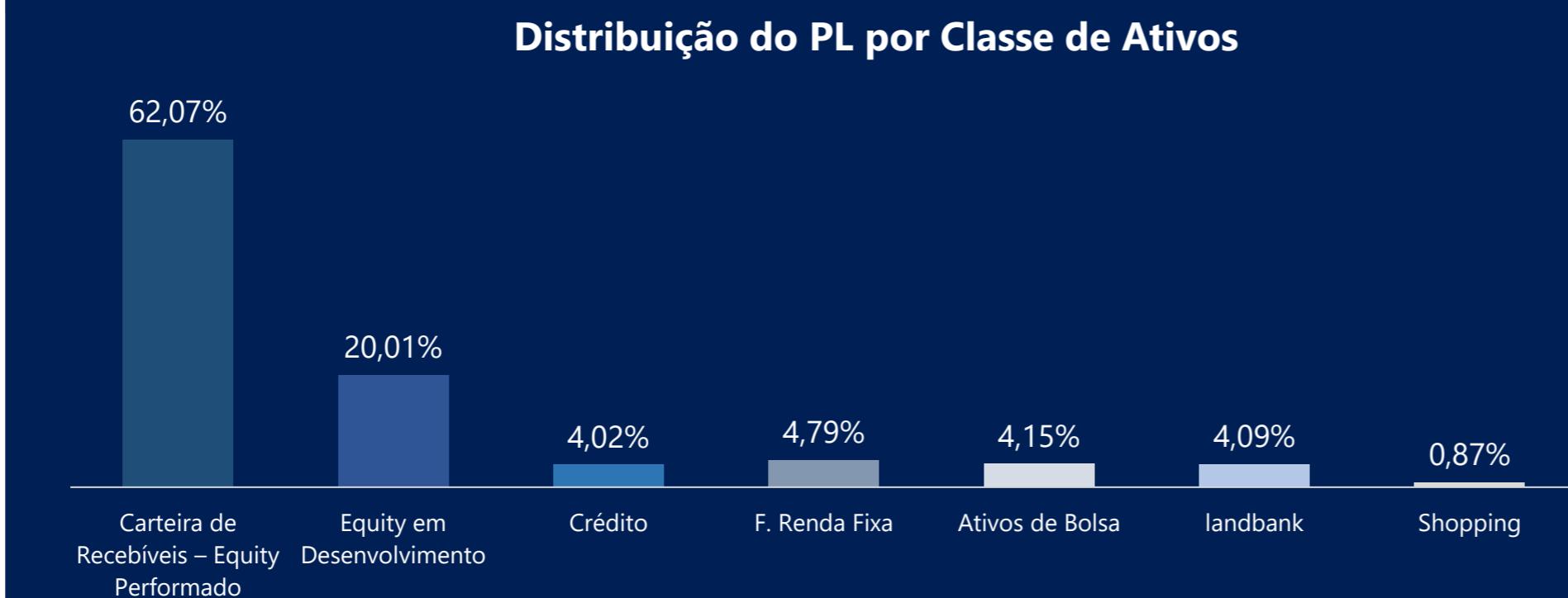
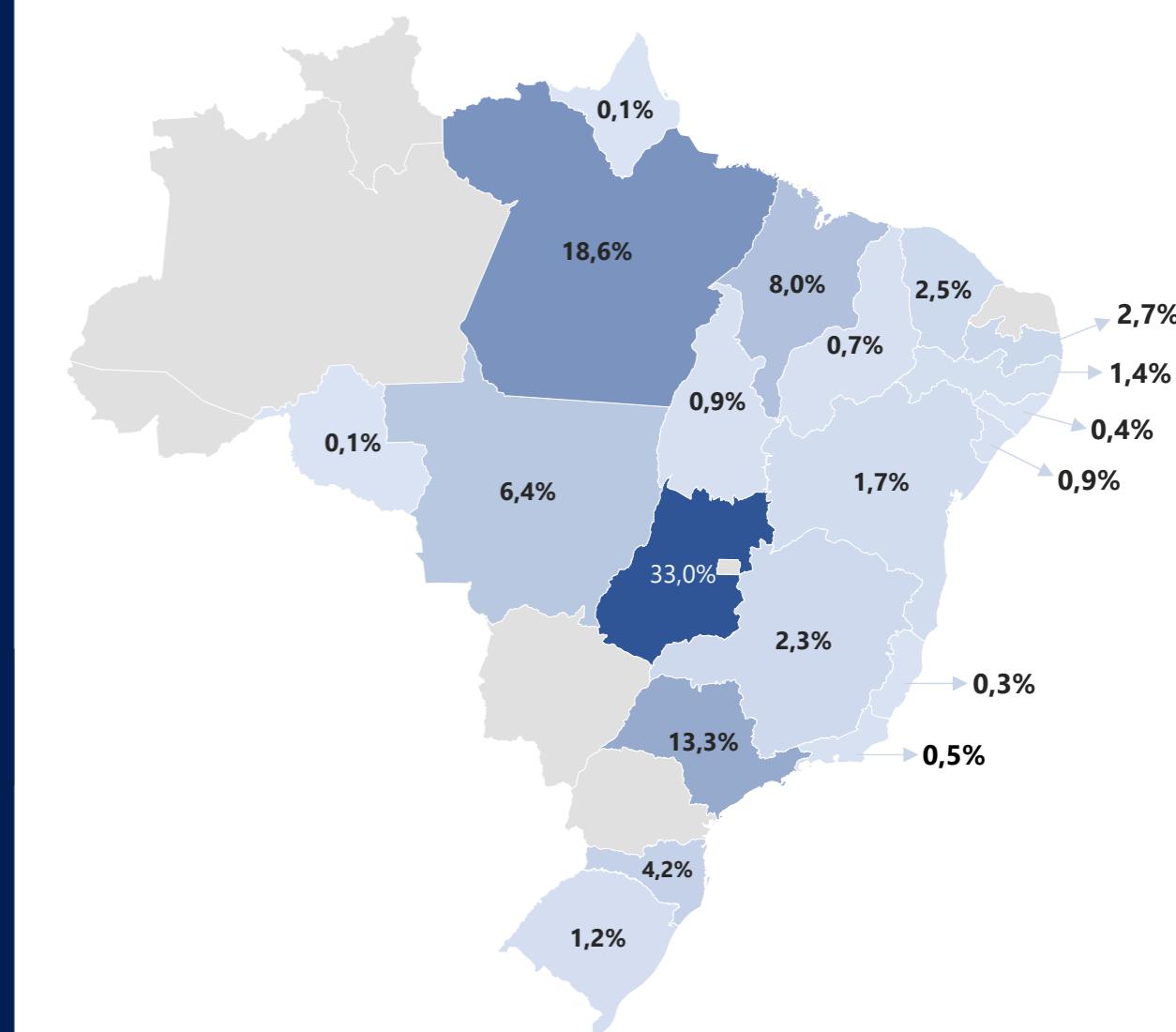
RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# PORTFÓLIO

## Portfólio Consolidado



## Diversificação Geográfica (% do PL)



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



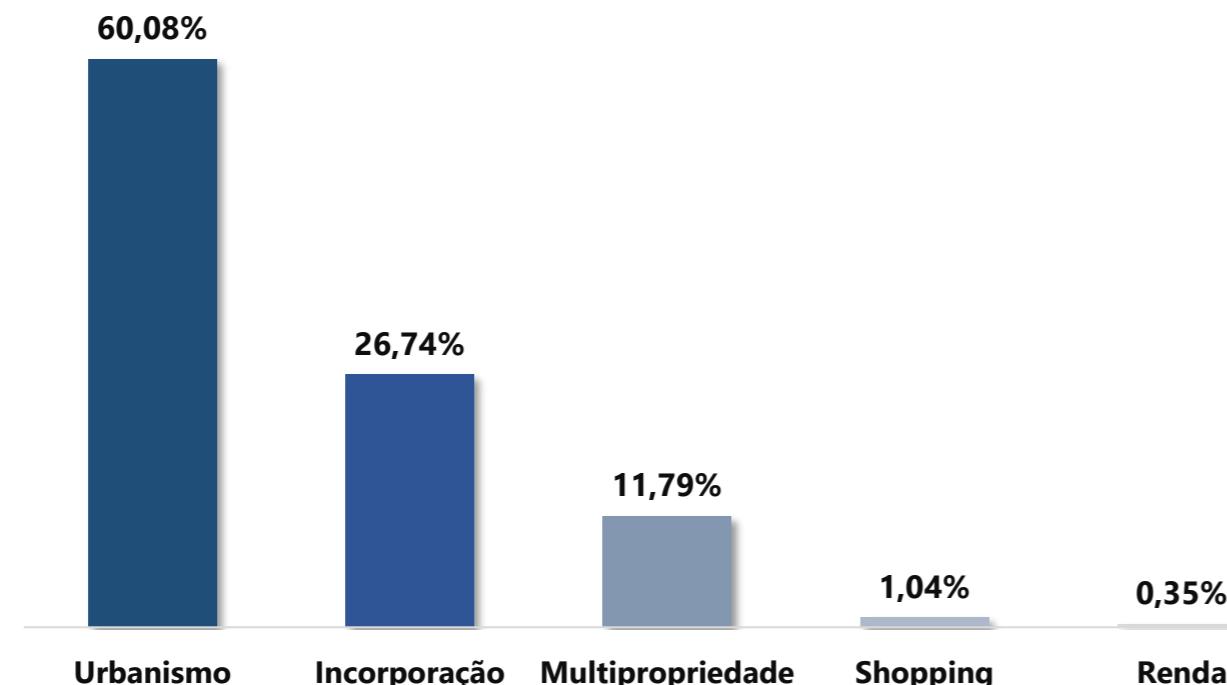
TGAR11

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

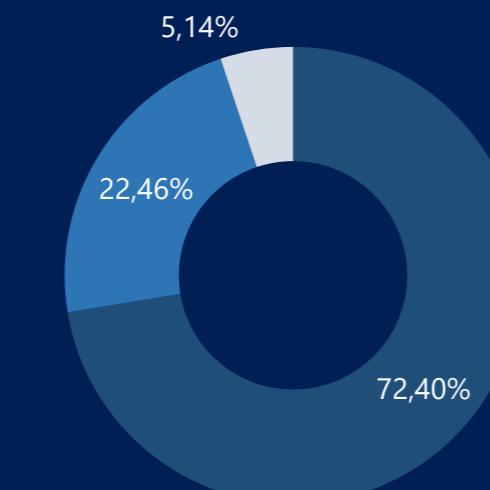
TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas	VP da carteira vendida a receber (R\$ bilhões) <sup>1</sup>	VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões) <sup>1</sup>
14,96% + Inflação	92%	71%	2,44	4,95

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

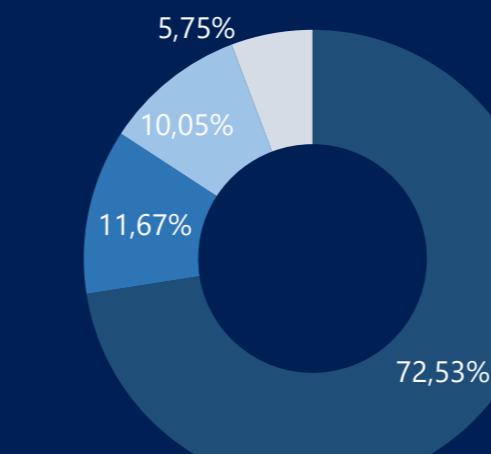
Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.<sup>1</sup>Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados do 1T25](#). Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Equity

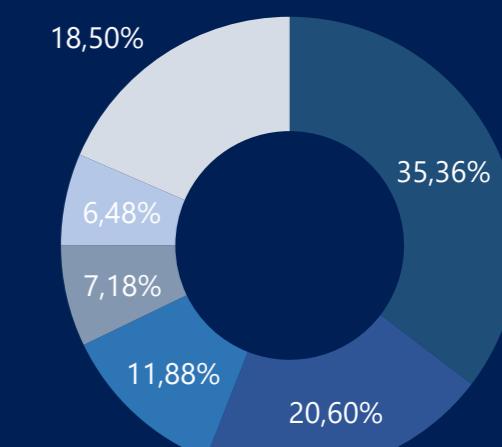
#### Segmentação da Estratégia de Equity



#### Segmentação da Estratégia de Urbanismo



#### Por Estado



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

■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

■ GO ■ PA ■ SP ■ MA ■ MT ■ OUTROS

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

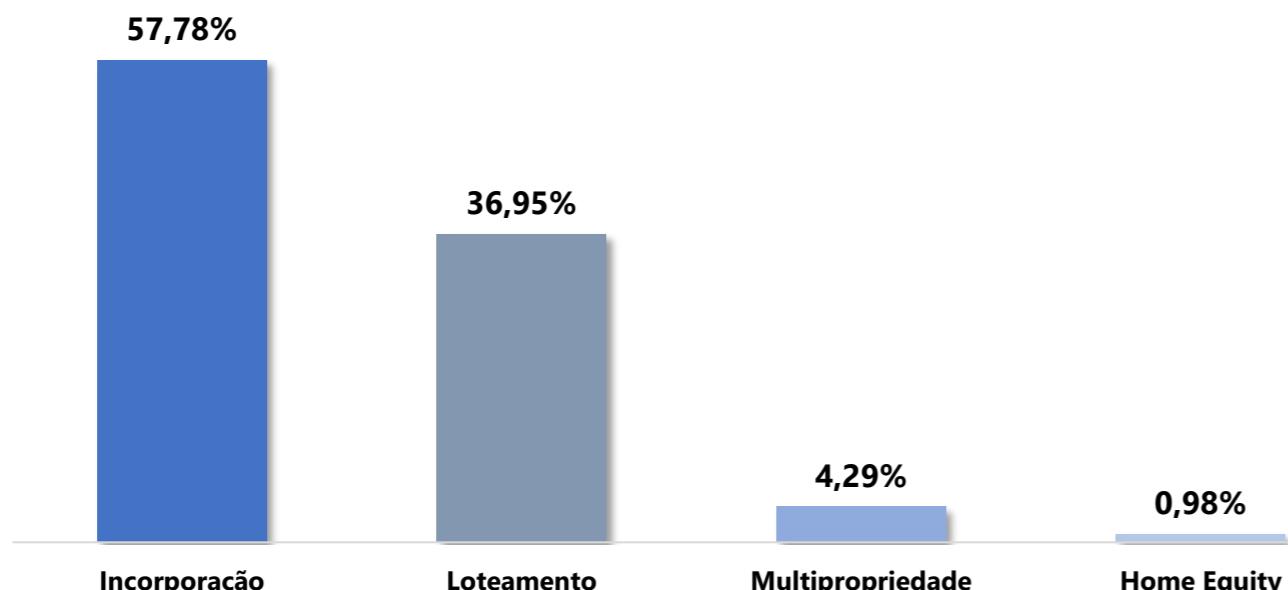
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

#### Taxa Real Média de Juros

11,44% a.a.  
+ inflação

#### Taxa Real Média de Juros

4,22% a.a.  
+ CDI

#### Razão de Fluxo Mensal

145%

#### Razão de Saldo Devedor

200%

#### LTV

44%

#### Duration (anos)

2,80

#### Obras

78%

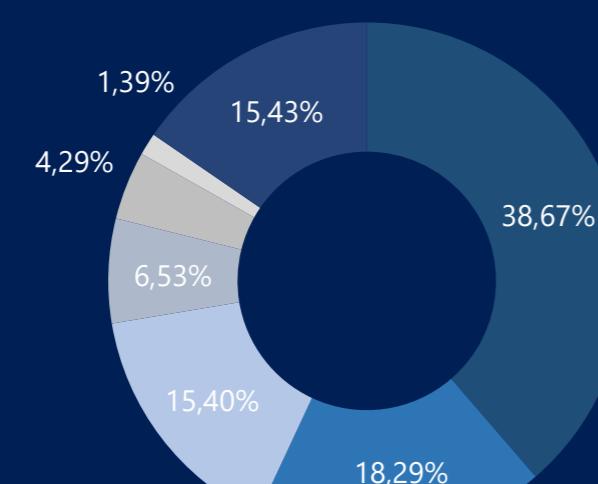
#### Vendas

70%

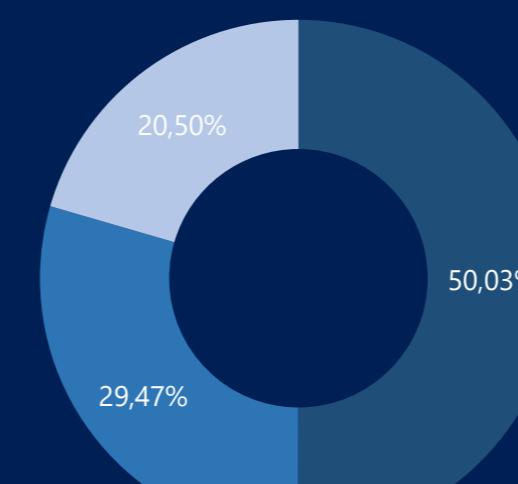
\*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas.  
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

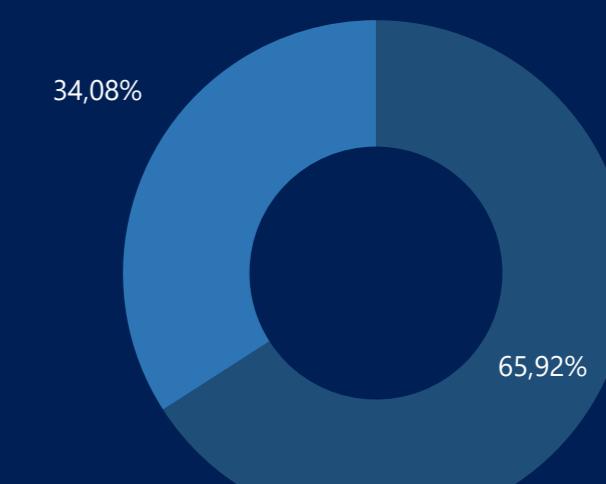
#### Por Localização



#### Por Classe



#### Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/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	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	1,05%	26.704.698	n/a	n/a	49%	3,10	69%	70%
2	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,78%	20.860.165	n/a	n/a	118%	0,30	94%	100%
3	Unique	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,72%	18.365.936	n/a	n/a	43%	1,24	65%	55%
4	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	0,61%	15.463.499	120%	133%	46%	3,60	71%	100%
5	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,41%	10.347.154	n/a	n/a	37%	3,00	69%	70%
6	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	0,28%	7.087.852	137%	179%	32%	3,80	64%	95%
7	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,26%	6.599.119	213%	365%	16%	3,23	64%	95%
8	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,26%	6.554.068	131%	n/a	57%	3,27	99%	100%
9	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,17%	4.312.316	112%	99%	56%	1,85	81%	100%
10	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,07%	1.786.005	n/a	n/a	63%	1,55	55%	64%
11	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	0,06%	1.399.112	319%	590%	52%	3,76	65%	27%
12	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%*	Subordinada	0,04%	984.305	n/a	n/a	48%	2,77	n/a	n/a
13	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	491.397	n/a	n/a	57%	0,22	46%	64%
14	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,01%	333.287	n/a	n/a	56%	1,39	84%	100%
	Total					Inflação+	11,44%		4,55%	74.410.831	146%	219%	49%	1,85	73%	70%
						CDI+	4,22%		2,60%	66.202.321	145%	197%	41%	3,29	69%	83%

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
15	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,07%	1.831.161	225%	479%	21%	0,72	n/a	n/a

\*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.



TGAR11

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

INFORMAÇÕES GERAIS	
<a href="#">RESUMO DO MÊS</a>	
<a href="#">CARTA DO GESTOR</a>	
<a href="#">TGAR IN LOCO</a>	
<a href="#">MONITORAMENTO DE ATIVOS</a>	
<a href="#">DADOS GERENCIAIS</a>	
<a href="#">PORTFÓLIO</a>	
<a href="#">DETALHAMENTO DE ATIVOS</a>	
<a href="#">DESINVESTIMENTO</a>	
<a href="#">ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO</a>	
<a href="#">HISTÓRICO DO FUNDO</a>	
<a href="#">PERGUNTAS E RESPOSTAS</a>	
<a href="#">QUEM SOMOS</a>	
<a href="#">CONHEÇA NOSSOS FUNDOS</a>	
<a href="#">GLOSSÁRIO</a>	
<a href="#">RELEASE DE RESULTADOS</a>	

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

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO INCORPORAÇÃO

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

GLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOS



TGAR11

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

<b>INFORMAÇÕES GERAIS</b>									
<b>RESUMO DO MÊS</b>									
<b>CARTA DO GESTOR</b>									
<b>TGAR IN LOCO</b>									
<b>MONITORAMENTO DE ATIVOS</b>									
<b>DADOS GERENCIAIS</b>									
<b>PORTFÓLIO</b>									
<b>DETALHAMENTO DE ATIVOS</b>									
<b>DESINVESTIMENTO</b>									
<b>ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO</b>									
<b>HISTÓRICO DO FUNDO</b>									
<b>PERGUNTAS E RESPOSTAS</b>									
<b>QUEM SOMOS</b>									
<b>CONHEÇA NOSSOS FUNDOS</b>									
<b>GLOSSÁRIO</b>									
<b>RELEASE DE RESULTADOS</b>									

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



TGAR11

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESVINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

105	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	58%	100%
107	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	94%	100%
108	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	83%	100%
109	Altavis Aldeia	Santana de Parnaíba	SP	-	-	90%	100%
110	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	79%	100%
111	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	96%	100%
112	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	92%	100%
113	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
114	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	62%	100%
115	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	62%	100%
116	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	75%	100%

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO – NOVA COLORADO

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESVIAMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOS

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
141	Guaya	Lorena	SP	0,67%	0,85%	23%	54%
142	Valle dos Ipês	Petrolina	PE	0,26%	2,19%	99%	31%
143	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
144	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	2,27%	0,95%	23%	77%
145	Parque dos Ingleses – Liverpool	Sorocaba	SP	1,42%	0,99%	68%	74%
146	Parque dos Ingleses - Londres	Sorocaba	SP	1,42%	1,21%	76%	77%
147	Art Haus	Goiânia	GO	0,78%	1,25%	84%	78%
148	Max Ipê	Goiânia	GO	0,47%	2,04%	48%	38%
149	Jardã	Goiânia	GO	0,40%	1,05%	64%	70%
150	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,36%	1,10%	70%	51%
151	Braviello	Sorriso	MT	0,27%	1,73%	35%	31%
152	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,21%	1,40%	87%	51%
153	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,20%	1,05%	52%	64%
154	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
155	Aqualand	Salinópolis	PA	9,59%	1,54%	52%	77%

## EQUITY SHOPPING

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



TGAR11

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

## EQUITY – LANDBANK

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

## ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado (R\$)
175	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,79%	48.098.652
176	Maxi Renda	MXRF11	Recebíveis	1,71%	45.995.558
177	Paramis Hedge Fund	PMIS11	Multiestratédia	0,15%	4.046.369
178	Rec Multiestratégia	RECM11	Multiestratégia	0,14%	3.849.437
179	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,10%	1.810.850
180	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,05%	1.468.302
181	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,04%	1.006.335



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

Frutal	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento Localização: Pulverizado Vencimento: 20/02/2034 Série: 1<sup>a</sup> (Sênior) / 2<sup>a</sup> (Subordinada) IF: 24D3676679 / 24D3681252</p>	<p>Aval Cessão fiduciária de direitos creditórios Alienação fiduciária de Quotas Fundo de Reserva</p>

Maranhão	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento Localização: Imperatriz (MA) Vencimento: 20/06/2034 Série: 1<sup>a</sup> (Sênior) / 2<sup>a</sup> (Subordinada) IF: 24G1966807 / 24G1967273</p>	<p>Aval Cessão fiduciária de direitos creditórios Alienação fiduciária de Quotas Fundo de Reserva</p>

**TGAR11**INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

GVI	Descrição	Garantias
	Segmento: Multipropriedade Localização: Gramado (RS) Vencimento: 20/04/2028 Série: 3ª (Subordinada) IF: 22F0636862	Coobrigação Cessão fiduciária de direitos creditórios Alienação fiduciária de ações Fundo de reserva Fundo de obras

Páteo Boa Vista	Descrição	Garantias
 <b>TGAR11</b>	Segmento: Incorporação Localização: Presidente Prudente (SP) Vencimento: 20/04/2027 Série: 2ª (Única) IF: 23E1079719	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Unique	Descrição	Garantias
 <b>TGAR11</b>	Segmento: Incorporação Localização: Teresina (MT) Vencimento: 15/04/2027 Série: 1ª (Única) IF: 23J1135495	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Horizonte Park	Descrição	Garantias
	Segmento: Loteamento Localização: Santarém (PA) Vencimento: 21/01/2026 Série: 2ª (Única) IF: 22I0351653	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



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  
NOVEMBRO/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

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

<b>Park Jardins</b>	<b>Descrição</b>	<b>Jardim dos Ipês</b>	<b>Descrição</b>	<b>Residencial Jardim Scala</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 126,85 milhões Localização: Açaílândia (MA) Quant. de unidades: 2.223 Área vendável: 427.375 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 144,36 milhões Localização: Araporã (MG) Quant. de unidades: 1.106 Área vendável: 337.500 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 20,91 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 220 Área vendável: 57.406 m <sup>2</sup>
<b>Jardim Tropical</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valle do Açaí</b>	<b>Descrição</b>	<b>Jardim Walnyza</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 22,61 milhões Localização: Alto Taq. (MT) Quant. de unidades: 295 Área vendável: 76.600 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 152,65 milhões Localização: Açaílândia (MA) Quant. de unidades: 2.834 Área vendável: 599.150 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 35,11 milhões Localização: Campi. Gran. (PB) Quant. de unidades: 493 Área vendável: 105.500 m <sup>2</sup>
<b>Residencial Masterville I</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vila Aurora</b>	<b>Descrição</b>	<b>Parque da Mata</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 28,30 milhões Localização: Nerópolis (GO) Quant. de unidades: 169 Área vendável: 56.157 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 60,63 milhões Localização: Várzea Gran. (MT) Quant. de unidades: 503 Área vendável: 140.000 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 42,33 milhões Localização: Hidrolândia (GO) Quant. de unidades: 448 Área vendável: 11.684 m <sup>2</sup>
<b>Residencial Monte Carmelo</b>	<b>Descrição</b>	<b>Várzea Grande II</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valle dos Ipês</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 39,69 milhões Localização: Cristalina (GO) Quant. de unidades: 441 Área vendável: 114.378 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 60,01 milhões Localização: Várzea Gran. (MT) Quant. de unidades: 503 Área vendável: 96.600 m <sup>2</sup>		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

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

<b>Jardim dos Pássaros</b>	<b>Descrição</b>	<b>Quinta da Boa Vista</b>	<b>Descrição</b>	<b>Park Bahia</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 52,77 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 372 Área vendável: 80.410 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 36,83 milhões Localização: Pelotas (RS) Quant. de unidades: Área vendável: 85.922 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 495,83 milhões Localização: Luiz Eduardo (BA) Quant. de unidades: 1.910 Área vendável: m <sup>2</sup>
<b>Parque Ecológico Nunes Neto</b>	<b>Descrição</b>	<b>Parque 47</b>	<b>Descrição</b>	<b>Setor Solange</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 93,55 milhões Localização: Frutal. (MG) Quant. de unidades: 986 Área vendável: 76.600 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 57,50 milhões Localização: Araguaína (TO) Quant. de unidades: 172 Área vendável: 599.150 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 156,35 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 1.707 Área vendável: 212.186 m <sup>2</sup>
<b>Portal do Lago I e II</b>	<b>Descrição</b>	<b>Residencial Nova Canaã</b>	<b>Descrição</b>	<b>Jardim Maria Madalena</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 2,33 milhões Localização: Catalão (GO) Quant. de unidades: 30 Área vendável: 7.682 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 3,17 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 44 Área vendável: 11.440 m <sup>2</sup>		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  
NOVEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

<b>Portal do Sol</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 971,75 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 1.750 Área vendável: 740.841 m <sup>2</sup>	<b>Vila Carnaúba</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 420,74 milhões Localização: Cruz (CE) Quant. de unidades: 290 Área vendável: 265.479 m <sup>2</sup>	<b>Kota Bulan</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 57,46 milhões Localização: Votuporanga (SP) Quant. de unidades: 338 Área vendável: 57.257 m <sup>2</sup>
<b>Teriva Campina Grande</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 41,88 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 371 Área vendável: 86.750 m <sup>2</sup>	<b>Guaya</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 122,86 milhões Localização: Lorena (SP) Quant. de unidades: 438 Área vendável: 167.902 m <sup>2</sup>	<b>Alphaville Maceió</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 140,07 milhões Localização: Maceió (AL) Quant. de unidades: 275 Área vendável: N/A
<b>Teriva Campina Grande II</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 48,59 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 247 Área vendável: 56.925m <sup>2</sup>	<b>Residencial Masterville Juína</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 45,11 milhões Localização: Juína (MT) Quant. de unidades: 244 Área vendável: 79.625 m <sup>2</sup>	<b>Terras Alpha</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 377,23 milhões Localização: Senador Canedo (GO) Quant. de unidades: 1.767 Área vendável: N/A
<b>Lotes Alphaville</b> 	<b>Descrição</b> VGV: R\$ 34,01 milhões Localização: Pulverizada Quant. de unidades: 170 Área vendável: N/A				



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/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  
NOVEMBRO/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  
NOVEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

<b>Chanés</b>	<b>Descrição</b>	<b>Aura Resort Residence</b>	<b>Descrição</b>	<b>Galery Residence</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 54,67 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 105 Área vendável: 10.065m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 110,72 milhões Localização: Chapecó (SC) Quant. de unidades: 132 Área vendável: 13.970m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 76,06 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 130 Área vendável: 11.045m <sup>2</sup>
<b>Braviello</b>	<b>Descrição</b>	<b>Ventura</b>	<b>Descrição</b>	<b>Harmonia</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 101,30 milhões Localização: Sorriso (MT) Quant. de unidades: 57 Área vendável: 7.725 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 174,68 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 195 Área vendável: 10.939 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 146,92 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 92 Área vendável: 8.762 m <sup>2</sup>
<b>Autem</b>	<b>Descrição</b>	<b>Art Haus</b>	<b>Descrição</b>	<b>Max Buriti</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 135,39 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 41 Área vendável: 2.689 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 76,71 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 231 M Área vendável: 14.131 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 58,93 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 192 Área vendável: 10.649 m <sup>2</sup>
<b>Max Cidade</b>	<b>Descrição</b>	<b>Alameda Franca</b>	<b>Descrição</b>	<b>Linea</b>	<b>Descrição</b>
	VGV: R\$ 83,72 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 346 Área vendável: 14.219 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 81,25 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 49 Área vendável: 3.488 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 60,95 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 136 Área vendável: 29.304 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  
NOVEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/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  
NOVEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIADEDE

Aqualand	Descrição	Reserva Pirenópolis	Descrição	Alpen Canela	Descrição
	VGV: R\$ 922,90 milhões Localização: Salinópolis (PA) Quant. de frações: 28.040 Área vendável: 11.684 m <sup>2</sup>		VGV: R\$ 289,83 milhões Localização: Pirenópolis (GO) Quant. de frações: 17.103 Área vendável: N/A		VGV: R\$ 624,26 milhões Localização: Canela (RS) Quant. de frações: 7.675 Área vendável: 11.241 m <sup>2</sup>
<b>Alto Mantí</b>	<b>Descrição</b>				
	VGV: R\$ 448,89 milhões Localização: Campos do Jordão (SP) Quant. de frações: 6.854 Área vendável: 10.843 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  
NOVEMBRO/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>

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# DESVINVESTIMENTO

## Book HSI



## Horizonte Flamboyant



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*
<b>1,25</b>	<b>24,90%</b>	<b>R\$ 23,27 MI</b>	<b>100%</b>	<b>92%</b>

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

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
<b>4,46</b>	<b>35,12%</b>	<b>R\$ 10,03 MI</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>



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  
NOVEMBRO/2025

# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/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  
NOVEMBRO/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  
NOVEMBRO/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 carregos. Portanto, a utilização da carteira tática visa uma melhor alocação do caixa do Fundo.

### Ativos de Bolsa

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

Com relação à aquisição de ações de empresas imobiliárias listadas em bolsa, atualmente o Fundo apresenta como única representante dessa classe a Alphaville S.A. (AVLL3), 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  
NOVEMBRO/2025

# HISTÓRICO DO FUNDO





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

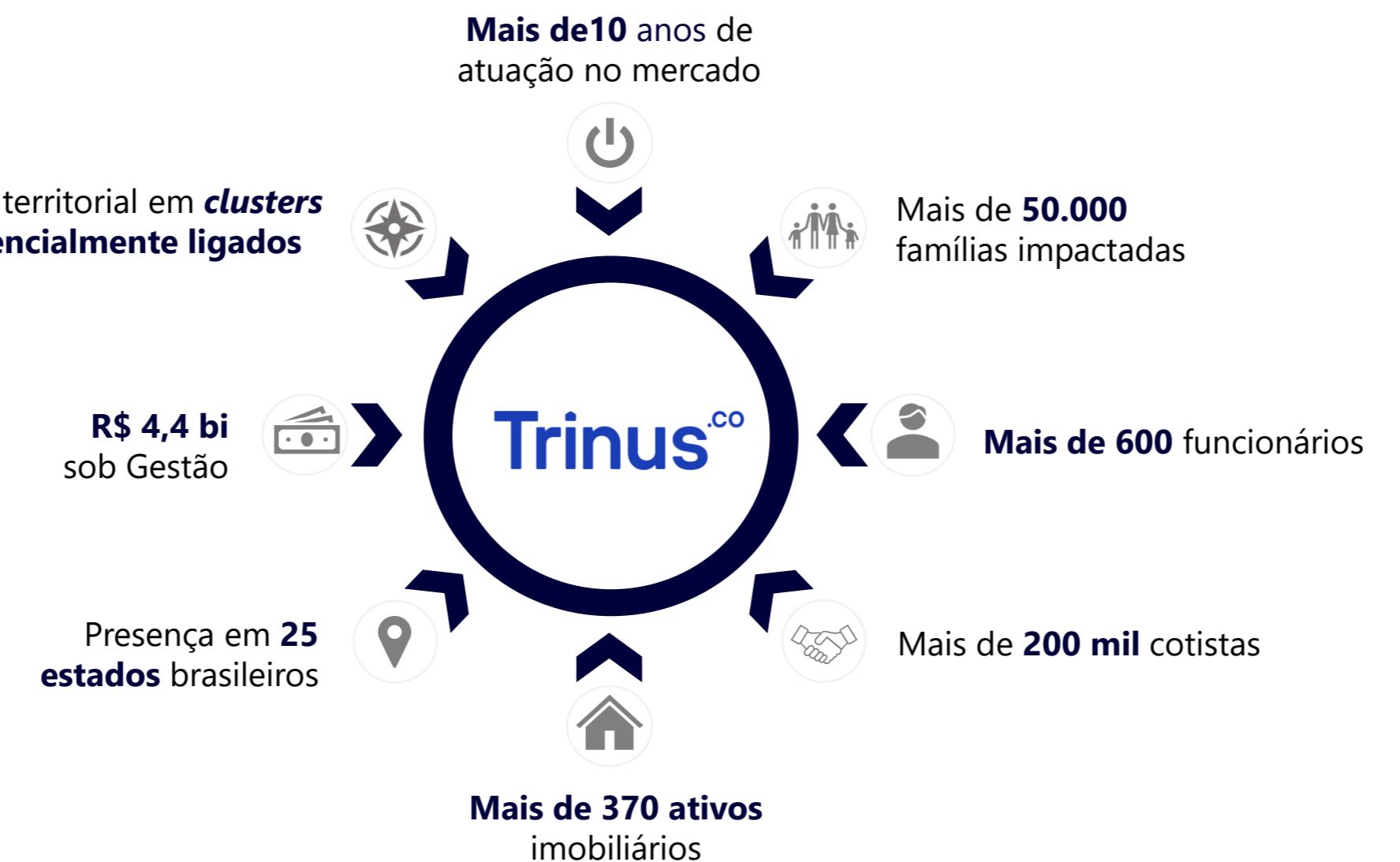
RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

## QUEM SOMOS

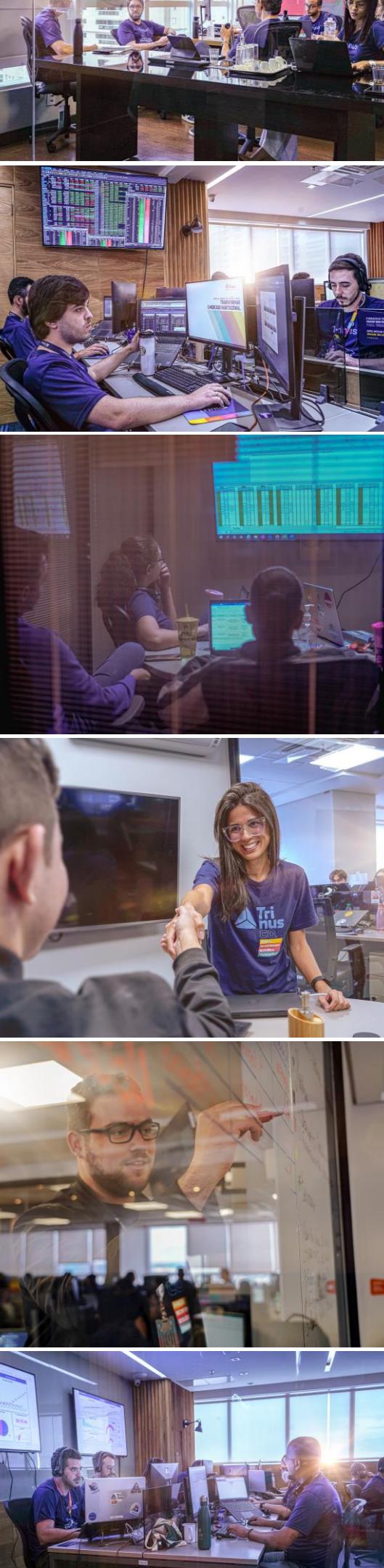
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
NOVEMBRO/2025

# CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



**TG LIQUIDEZ**  
RENDA FIXA

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



**TG REAL**

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



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

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



**TGRI**  
TG RENDA IMOBILIÁRIA

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 "capitalization rate". De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	Multipropriedade:	Forma de propriedade compartilhada de imóveis, como resorts, apartamentos ou casas de férias. As unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que várias pessoas compram parte do imóvel e, com isso, o direito de usar a propriedade por um determinado período de tempo, geralmente em um sistema de calendário rotativo.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA)	PL:	Patrimônio Líquido.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
Duration:	Medida de risco que indica o prazo médio de um ativo.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
IGP-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 $LTV = \frac{SDL}{(VPe + VPi + VGV \text{ do estoque})} * 0,7$ ). Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.	VSO	Venda Sobre Oferta. Na construção civil é o percentual vendido em relação ao total disponível em um período, medindo a velocidade de vendas do empreendimento.
Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.	Waiver:	É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a devedores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

## DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

### CÓDIGO DE ÉTICA

### CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

### CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

### CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





# TGAR11

## SÃO PAULO

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

[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](http://youtube/TrinusCo)

## GOIÂNIA

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