

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

OUTUBRO - 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
OUTUBRO/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

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

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

¹Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

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

Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/2023), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Ativo Real tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos, de acordo com a Política de Investimento definida em Regulamento, preponderantemente, em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros Imobiliários, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante a distribuição de lucros e o aumento do valor patrimonial das Cotas. Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([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.

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: ri@tgcore.com.br.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2025

RESUMO DO MÊS

Resultados de Outubro

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 14,91%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 12,25 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,97%.

As principais movimentações de outubro concentraram-se na carteira de crédito, com a aquisição de seis operações, totalizando R\$ 9,18 milhões, e a venda de outras nove, no montante de R\$ 73,76 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 14,91%

DY | últimos 12 meses

14,97%

Valor de Mercado (R\$)

2,02 BI

Cota de fechamento: R\$ 85,83

Patrimônio Líquido (R\$)

2,55 BI

Cota patrimonial: R\$ 108,84

Quantidade de Ativos

181

20 estados e 104 municípios

Número de Cotistas

151.603

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

4,55 MI

Retorno Total no Mês*

1,78%

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2025

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em outubro, o Ministério do Comércio da China anunciou seis medidas de controle sobre a exportação de terras raras, bem como de materiais, equipamentos e tecnologias associadas a esses minerais. A China é responsável por aproximadamente 70% da produção mundial de terras raras, e essas novas diretrizes representam uma ampliação dos controles sobre exportações estratégicas. As consequências dessas medidas podem ser significativas para diversos setores dos EUA, com destaque para energia nuclear, tecnologia, aviação e defesa.

Nos Estados Unidos, a paralisação parcial (shutdown) do governo federal continua devido a impasses políticos relacionados à aprovação do orçamento. Cerca de 750 mil funcionários federais foram afastados, o que resultou na suspensão temporária de várias operações governamentais. Estudos do Goldman Sachs indicam que o impacto econômico do shutdown pode reduzir o PIB trimestral anualizado em cerca de 0,2 ponto percentual por semana, o equivalente a uma perda de U\$ 15 bilhões de atividade econômica a cada semana.

Ainda no mês de outubro, o Federal Reserve (FED) realizou mais um corte de 0,25 ponto percentual na taxa de juros, fixando-a entre 3,75% e 4,00% ao ano. O comitê justificou a medida pelos seguintes fatores principais: (i) leve aumento na taxa de desemprego; e (ii) desaceleração na criação de novos postos de trabalho. Embora a inflação ainda esteja ligeiramente acima da meta, a desaceleração na criação de empregos tem sido um fator determinante na tomada de decisão do comitê. O consenso de

mercado aponta para a possibilidade de um novo corte de 0,25 ponto percentual na reunião a ser realizada em dezembro.

No Brasil, o Fundo Monetário Internacional (FMI) revisou suas projeções de crescimento do PIB. Para 2025, a estimativa foi ajustada de 2,3% para 2,4%, impulsionada pelo bom desempenho do agronegócio, com recordes de safras no primeiro semestre. Apesar da revisão altista, a expectativa reflete desaceleração em relação à média dos últimos três anos, que foi de 3,2%. Para 2026, o FMI revisou a estimativa de crescimento de 2,1% para 1,9% impactada, principalmente, pelas tarifas impostas pelos EUA e pela política monetária doméstica ainda restritiva.

O presidente Lula se reuniu com o presidente Donald Trump na Malásia durante a 47ª Cúpula da Associação de Nações do Sudeste Asiático (ASEAN). Após a reunião, o ministro das Relações Exteriores dos EUA anunciou que Trump autorizou o início das negociações para revisão das tarifas comerciais com o Brasil. Contudo, apesar das declarações otimistas do governo brasileiro, nenhum acordo formal foi firmado.

Em relação à inflação, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou uma variação de apenas 0,09% em outubro, abaixo das expectativas do mercado, que indicavam uma alta de 0,16%, sendo o menor índice para meses de outubro em 27 anos. A redução no preço da energia elétrica, influenciada pela mudança na bandeira tarifária, foi o principal fator responsável por esse resultado. Apesar da leitura comportada em outubro, o IPCA acumula uma alta de 4,68% em 12 meses, acima da

banda superior da meta de inflação estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), que é de 4,50%.

Dessa forma, o COPOM decidiu, por unanimidade, pela manutenção da taxa Selic em 15,00% ao ano. O comitê reafirmou que, devido ao elevado nível de incerteza no mercado, manterá cautela na condução da política monetária e avaliará a manutenção da taxa de juros por um período prolongado visando assegurar a convergência da inflação à meta.

Diante desse cenário, o Ibovespa encerrou o mês de outubro aos 149.540,43 pontos, com alta de 2,26% em relação ao mês anterior. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) registrou um pequeno avanço de 0,12%, fechando aos 3.593,58 pontos. Por fim, o dólar se valorizou frente ao real em 1,05%, cotado a R\$ 5,38.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e permanecemos à disposição.

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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
OUTUBRO/2025**

TGAR IN LOCO

VILA CARNAÚBA

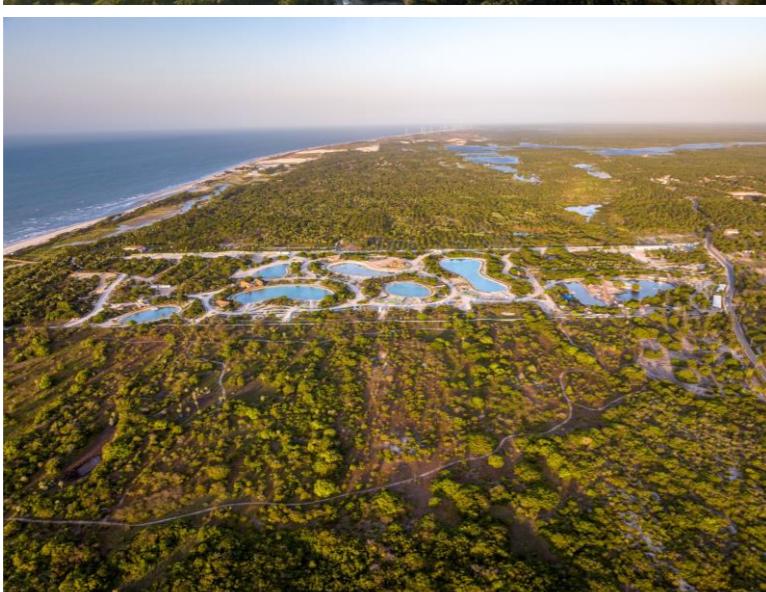
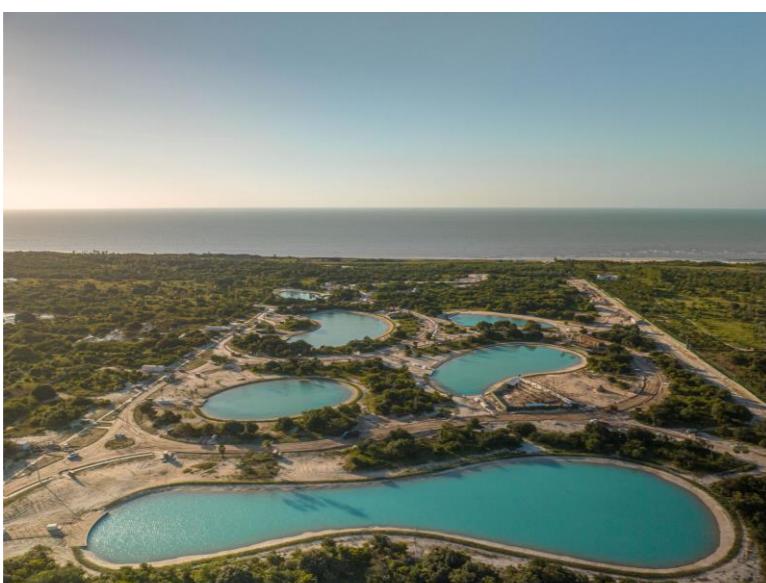
O Vila Carnaúba é um condomínio de alto padrão localizado na Praia do Preá, no município de Cruz, Ceará, a cerca de 15 minutos do Aeroporto de Jericoacoara. Com uma área total de 516 mil metros quadrados, o projeto foi concebido para um público que busca exclusividade, sofisticação e integração com a 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 m² a 384 m², com opções de 3 a 4 suítes, ou apenas os lotes, que podem variar de 500 a 2.000 m².

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

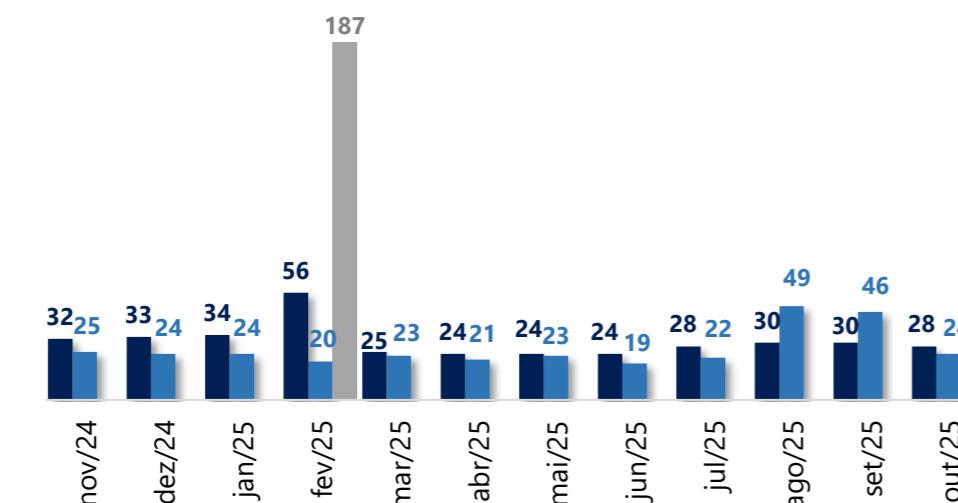
MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

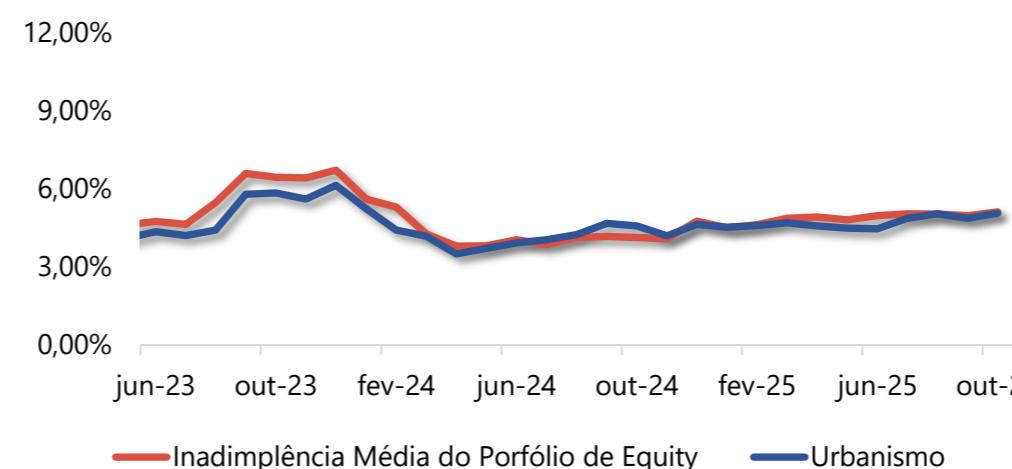
Durante o mês de outubro foram comercializadas 241 unidades, totalizando um VGV de R\$ 24,39 milhões. Os empreendimentos com o melhor desempenho do mês, foram: (i) Setor Solange com 33 vendas, resultando em R\$ 3,02 milhões de VGV vendido; (ii) Cidade Nova 2 com 47 vendas, resultando em R\$ 2,84 milhões de VGV vendido; (iii) Esmeralda do Tapajós com 20 vendas, resultando em R\$ 2,23 milhões de VGV vendido; (iv) Park Jardins com 31 vendas, resultando em R\$ 2,02 milhões de VGV vendido; (v) Pérola do Tapajós com 18 vendas, resultando em R\$ 1,99 milhão de VGV vendido; (vi) Vila Carnaúba com 1 venda, resultando em R\$ 1,80 milhão de VGV vendido; (vii) Jardim dos Ipês com 10 vendas, resultando em R\$ 1,46 milhão de VGV vendido; e (viii) Cidade Nova I com 17 vendas, resultando em R\$ 1,25 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Urbanismo



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Urbanismo



No final de outubro, a inadimplência acumulada da carteira de urbanismo atingiu 5,07%, um percentual próximo ao da totalidade da carteira de equity do Fundo, que registrou 5,12%. 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"), 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.

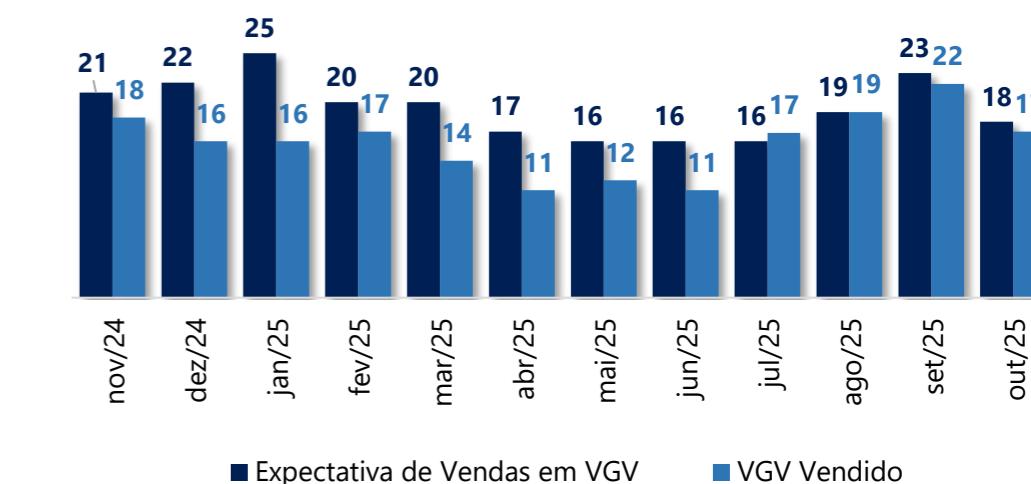
No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 45 unidades, o que resultou em R\$ 12,91 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Central Parque Salto com 5 vendas, totalizando

R\$ 4,83 milhões de VGV vendido.

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

Histórico de Vendas – Cipasa/Nova Colorado



*Valores em milhões de reais.

Incorporação

No decorrer do mês de outubro, foram comercializadas 42 unidades, o que resultou em R\$ 18,40 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Max Serra Dourada com 9 vendas, resultando em R\$ 3,65 milhões de VGV vendido; (ii) Max Cidade com 8 vendas, resultando em R\$ 2,22 milhões de VGV vendido; (iii) Orby Flamboyant com 2 vendas, resultando em R\$ 2,02 milhões de VGV vendido; e (iv) Max Buriti com 5 vendas, resultando em R\$ 1,69 milhão de VGV vendido.



TGAR11

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

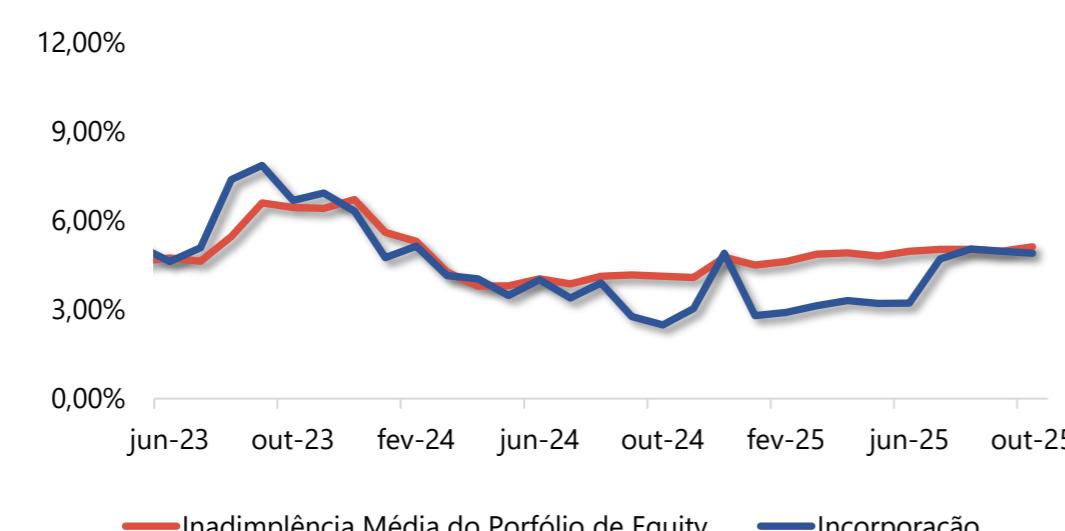
MONITORAMENTO DE ATIVOS

Histórico de Vendas - Incorporação



*Valores em milhões de reais.

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.

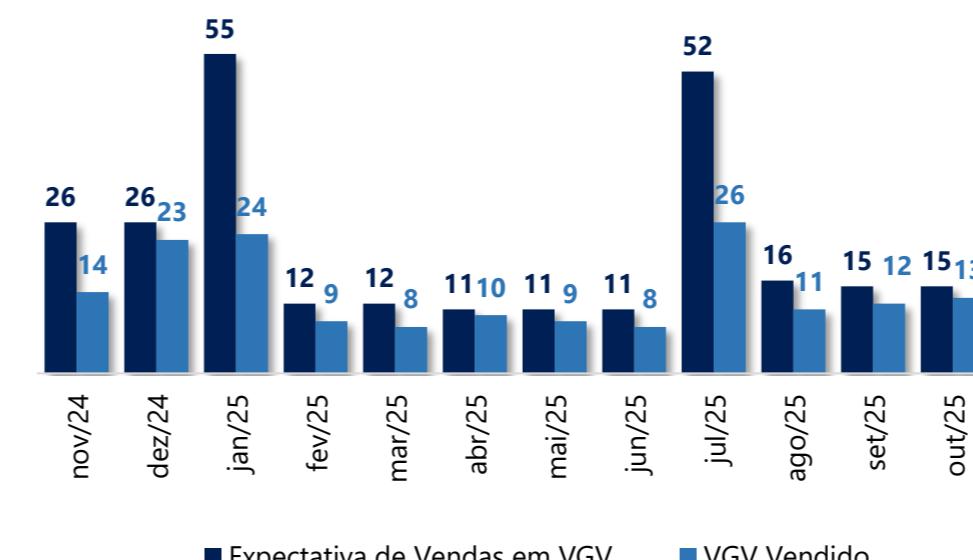
Multipropriedade

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 202 frações do empreendimento, o que representou R\$ 12,59 milhões de VGV vendido.

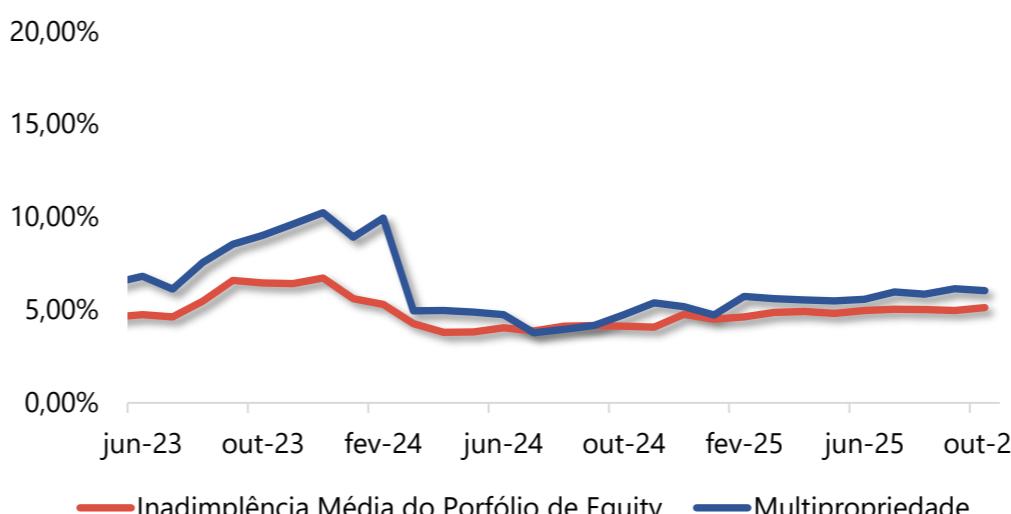
Importante mencionar que as vendas dessa classe apresentam uma característica distinta: devido ao intenso movimento nos resorts durante as férias, os meses de janeiro, julho e dezembro geralmente registram um volume de vendas superior aos demais meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número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

Histórico de Vendas - Multipropriedade



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



Crédito

Em outubro foi realizada a venda de 9 operações de crédito, totalizando R\$ 73,76 milhões, sendo elas: (i) CRI New York 298^a, 299^a e 353^a Séries Seniores e 300^a, 302^a, 304^a e 354^a Séries Subordinadas no valor total de R\$ 35,49 milhões; (ii) CRI Maranhão 1^a Série Sênior e 2^a Série Subordinada no valor total de R\$ 24,09 milhões; (iii) CRI Gran Paradiso 1^a Série Sênior no valor de R\$ 5,61 milhões; (iv) CRI Yes 1^a Série Única no valor de R\$ 4,24 milhões; (v) CRI Vangarden 5^a Série Única no valor de R\$ 2,71 milhões; (vi) CRI Grupo Cem 32 395^a Série Sênior no valor de R\$ 594 mil; (vii) CRI Arvorys da Vila 3^a Série Única no valor de R\$ 385 mil; (viii) CRI Buena Vista 448^a Série Única no valor de R\$ 363 mil; e (ix) CRI Canopus II 303^a Série Única no valor de 270 mil.

No que diz respeito às aquisições, no mês, foram adquiridas 6 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 9,18 milhões, com taxa média ponderada parte a IPCA + 13,41% a.a. e parte a CDI + 4,00% a.a., distribuídas da seguinte forma: (i) R\$ 4,52 milhões do CRI Visconde 3^a Série Sênior e 4^a Série Subordinada, com remuneração de, respectivamente, CDI + 2,50% a.a. e CDI + 5,50% a.a.; (ii) R\$ 1,78 milhão do CRI Páteo Boa Vista 5^a Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; (iii) R\$ 1,43 milhão do CRI Horizonte Park 1^a Série Única com remuneração de IPCA + 15,66% a.a.; (iv) R\$ 1,07 milhão do CRI Unique 2^a Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.; (v) R\$ 330 mil do CRI Torres de Paris 5^a Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; e (vi) 52 mil do CRI Green Life 5^a Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Ativo de Renda

Durante o mês de outubro, foi concluída a venda do Garavelo Center, ativo de renda localizado em Goiânia-GO. O imóvel havia sido adquirido em fevereiro de 2020 pelo valor de R\$ 4,20 milhões, já considerando os investimentos realizados ao longo do período. A venda foi realizada à vista por R\$ 5,00 milhões, resultando em um lucro transitado em caixa de R\$ 800 mil e uma TIR anualizada de 11,98%.



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 1,78% 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 14,91% em termos anualizados.

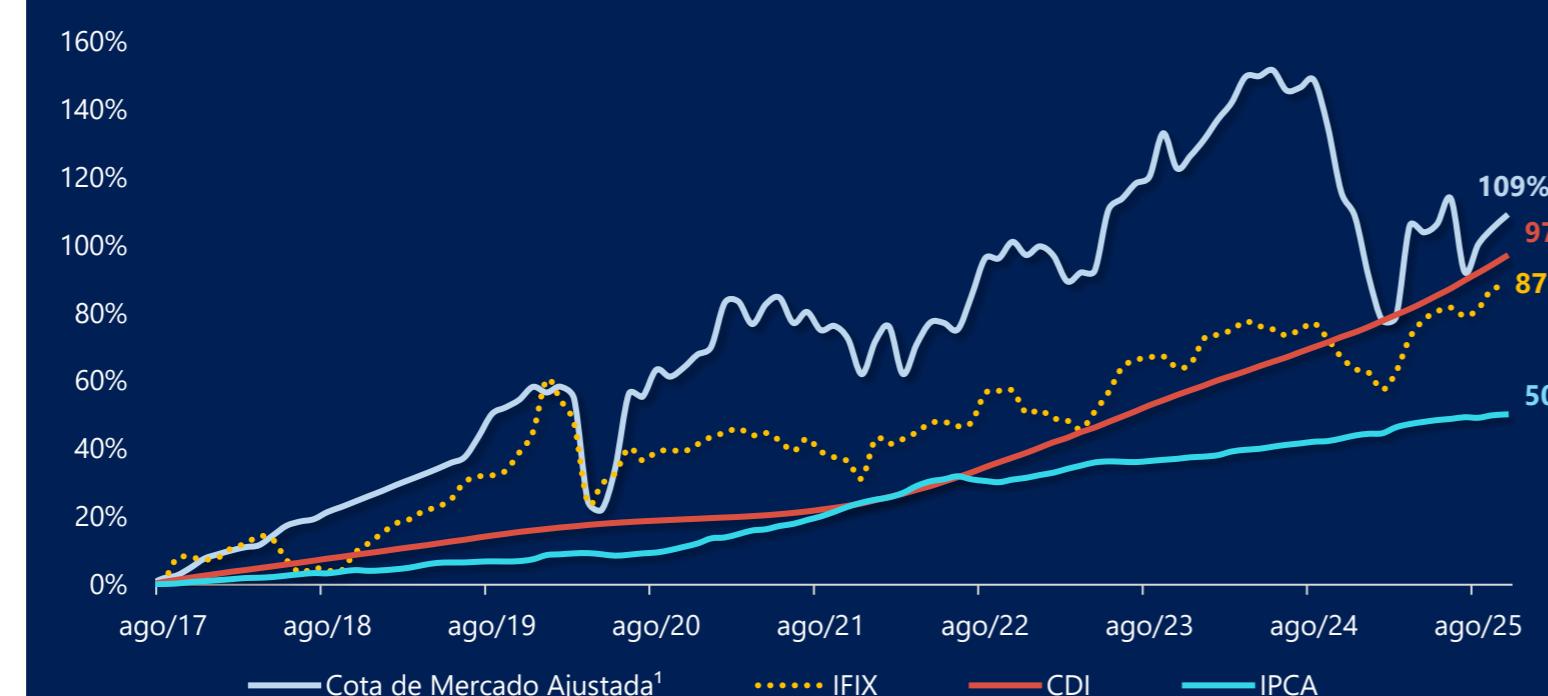
Histórico da Cota e Valor de Mercado

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

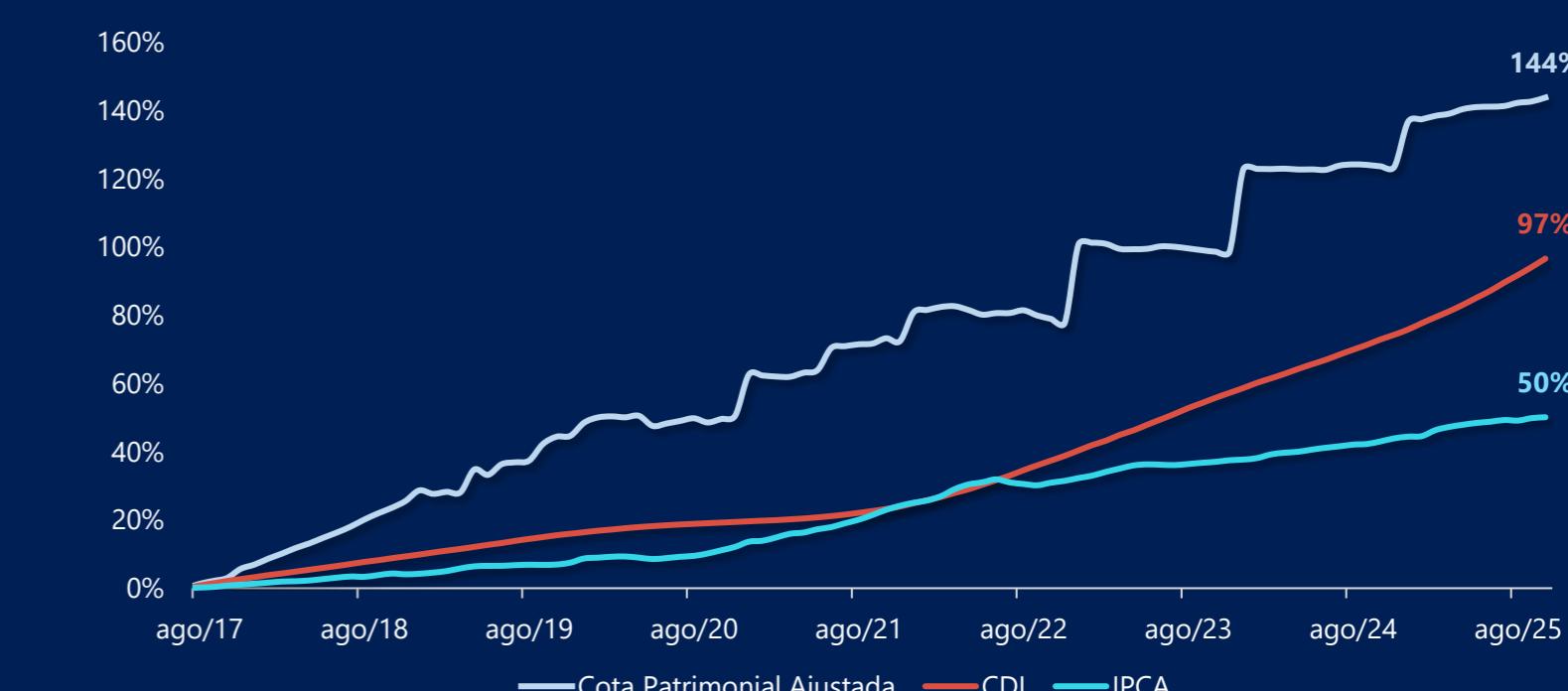
Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%
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%			9,34%	108,50%

Retorno Acumulado – Cota de Mercado



Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



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

*Início da listagem do Fundo na B3.

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

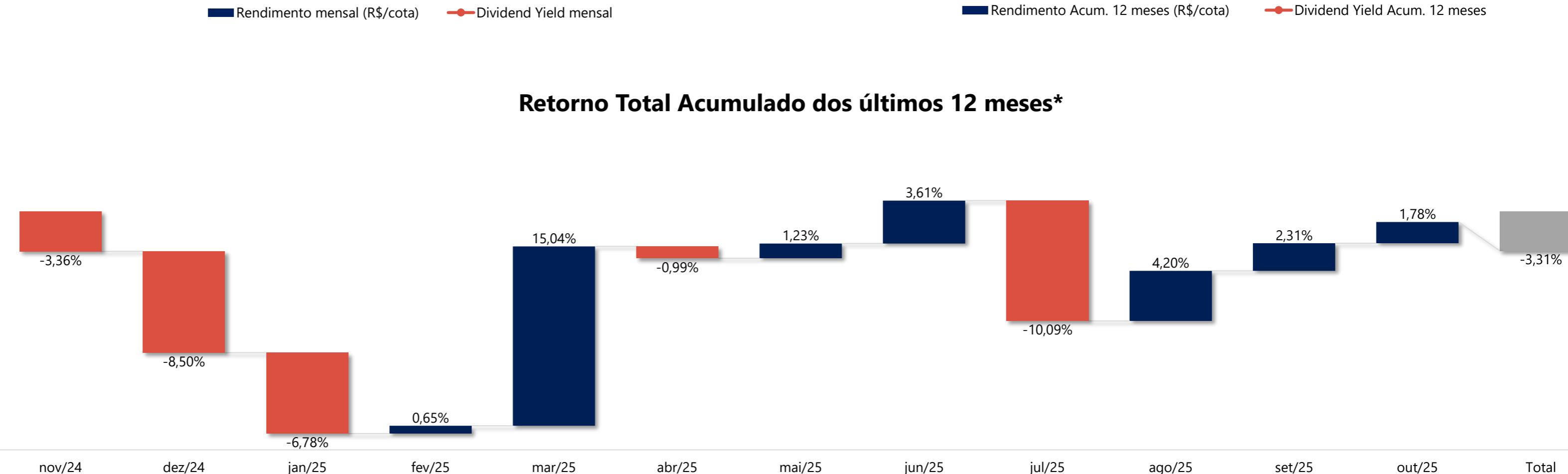
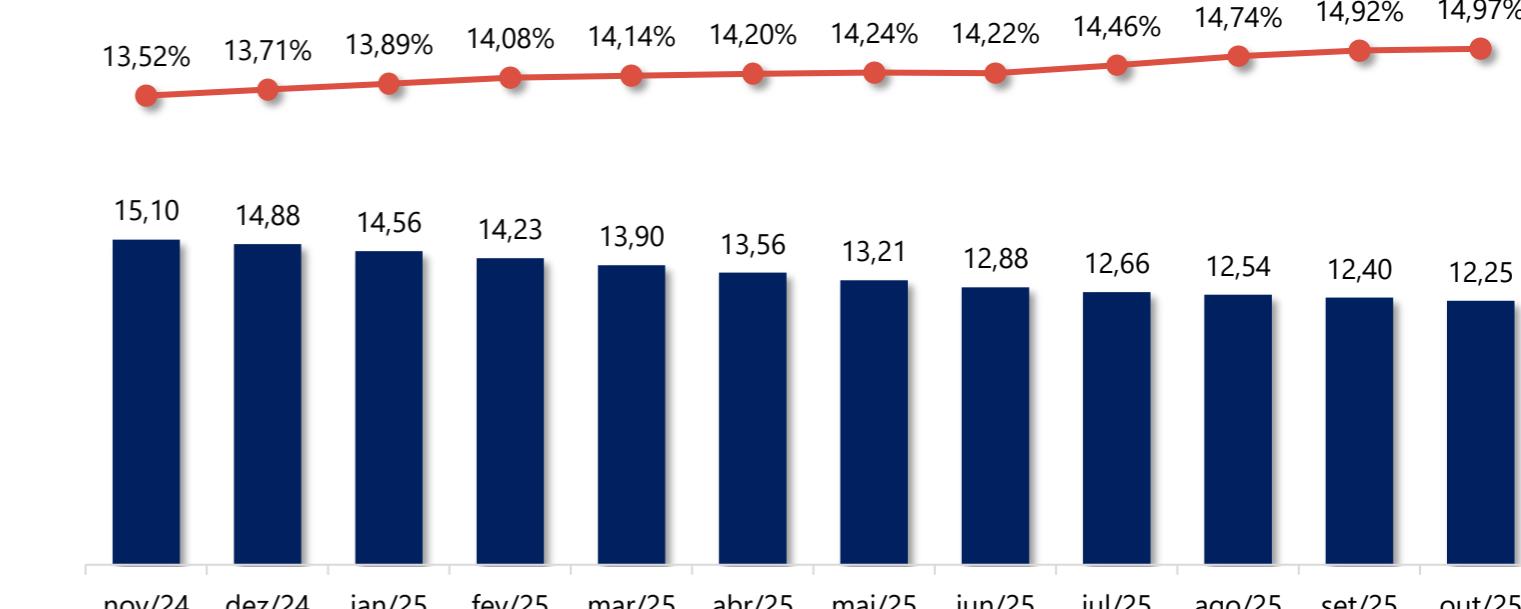
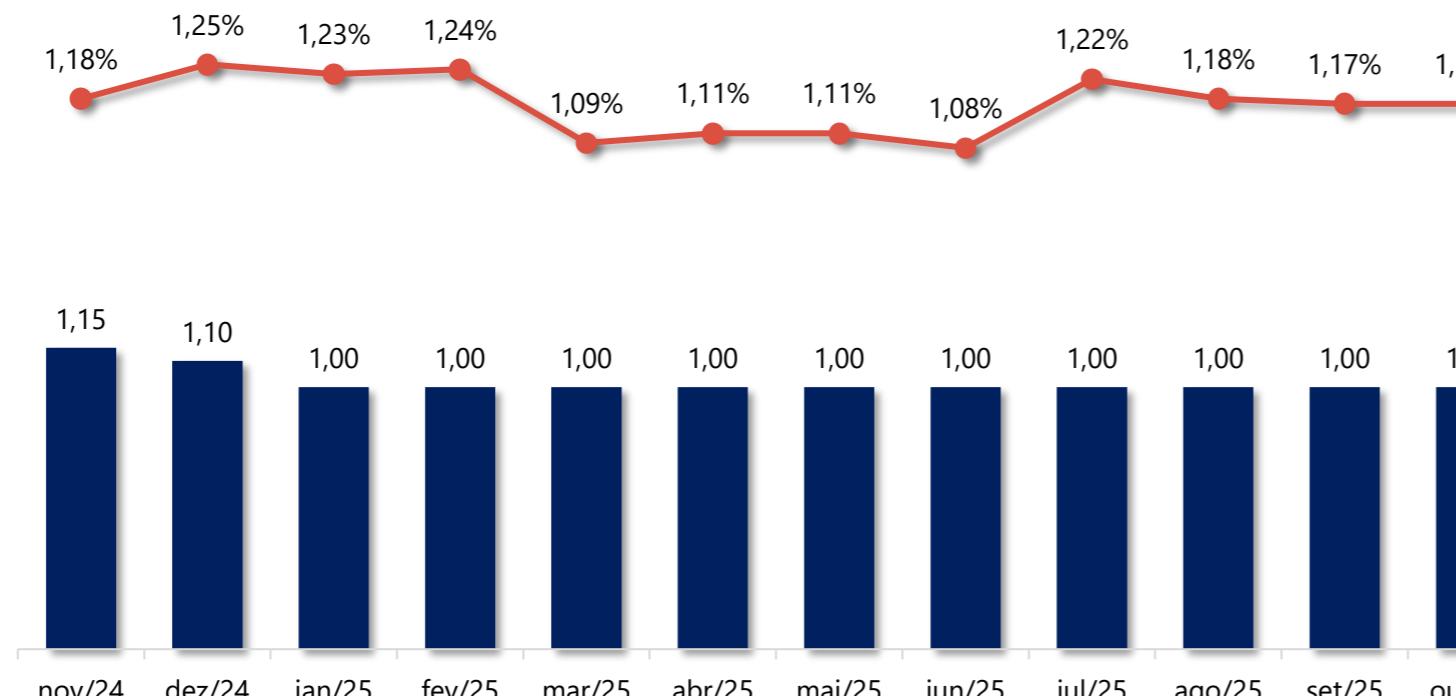


TGAR11

DADOS GERENCIAIS

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
OUTUBRO/2025

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



*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
OUTUBRO/2025

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

O Fundo encerrou o mês de outubro com 151.603 investidores. O valor apurado representa uma variação de -0,67% frente ao mês anterior e -10,96% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve a movimentação de R\$ 104,54 milhões, com uma média diária de R\$ 4,55 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)
nov/24	23.567.968	168.993	R\$ 155.547.042	R\$ 8.188.107	6,69%
dez/24	23.567.968	166.680	R\$ 181.259.044	R\$ 9.539.950	8,79%
jan/25	23.567.968	163.931	R\$ 134.106.321	R\$ 6.095.742	6,81%
fev/25	23.567.968	162.715	R\$ 110.936.184	R\$ 5.546.809	6,08%
mar/25	23.567.968	162.156	R\$ 110.254.077	R\$ 5.802.846	5,40%
abr/25	23.567.968	157.894	R\$ 90.214.249	R\$ 4.510.712	4,34%
mai/25	23.567.968	156.396	R\$ 99.702.461	R\$ 4.747.736	4,81%
jun/25	23.567.968	155.768	R\$ 81.022.651	R\$ 4.051.133	3,85%
jul/25	23.567.968	155.955	R\$ 99.975.866	R\$ 4.346.777	4,91%
ago/25	23.567.968	153.876	R\$ 82.401.058	R\$ 3.923.860	4,15%
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%

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
OUTUBRO/2025

DADOS GERENCIAIS

Resultados - Caixa

Em outubro, a classe de equity foi responsável por 76,06% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, que representou 16,26%.

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

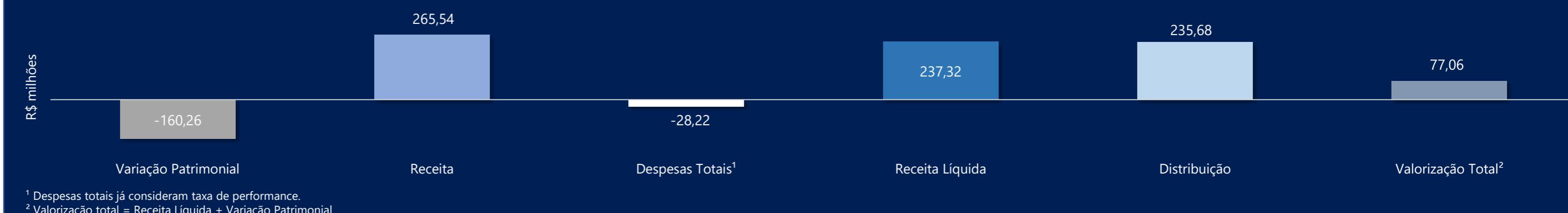
Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que, para o 2º semestre de 2025, o rendimento se situe entre R\$ 0,90 e R\$ 1,10 por cota.

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.

	ago-25	set-25	out-25	2025/1	2025/2
1. Receitas - Caixa	25.466.613	25.466.613	28.090.802	157.189.140	109.272.818
1.1 Crédito	2.716.314	2.716.314	4.568.402	21.865.997	13.319.993
1.2 Equity	21.523.166	21.523.166	21.365.549	124.544.677	90.122.643
1.3 Imóveis para Renda	40.900	40.900	844.992	243.656	964.406
1.4 Fundos de Renda Fixa	115.294	115.294	308.649	4.265.063	633.159
1.5 Ativos de Bolsa	1.070.940	1.070.940	1.003.210	6.269.747	4.232.617
2. Despesas - Caixa	-2.992.534	-2.992.534	-2.876.771	-16.501.648	-11.745.977
2.1 Taxa de Administração	-198.170	-198.170	-210.667	-1.260.819	-834.358
2.2 Taxa de Gestão	-2.103.998	-2.103.998	-2.235.971	-12.472.758	-8.857.381
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-690.367	-690.367	-430.133	-2.768.072	-2.054.239
3. Resultado – Caixa	22.474.079	22.474.079	25.214.031	140.687.492	97.526.841
3.1 Resultado Caixa por Cota	0,95	0,95	1,07	5,97	4,14
4. Rendimento Distribuído	23.567.968	23.567.968	23.567.968	141.407.810	94.271.873
4.1 Distribuição por Cota	1,00	1,00	1,00	6,00	4,00

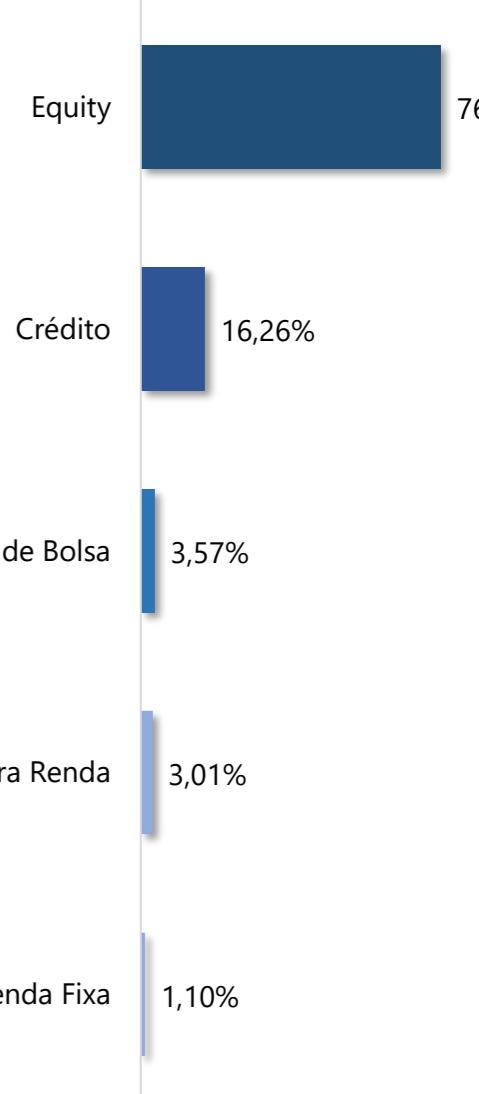
*Incluem: custódia, auditoria, formador de mercado, impostos, comissões e outras despesas.

Detalhamento de Resultados – 2025



Receitas por Tipologia

outubro 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
OUTUBRO/2025**

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado

Total de Ativos

181

Carteira de Recebíveis – Equity Performado

127

Urbanismo: 101
Incorporação: 26

Equity em Desenvolvimento

14

Incorporação: 10
Urbanismo: 3
Multipropriedade: 1

Crédito

15

Estratégia Core: 14
Estratégia Tática: 1

Ativos de Bolsa

7

FII's: 6
Ações: 1

Landbank

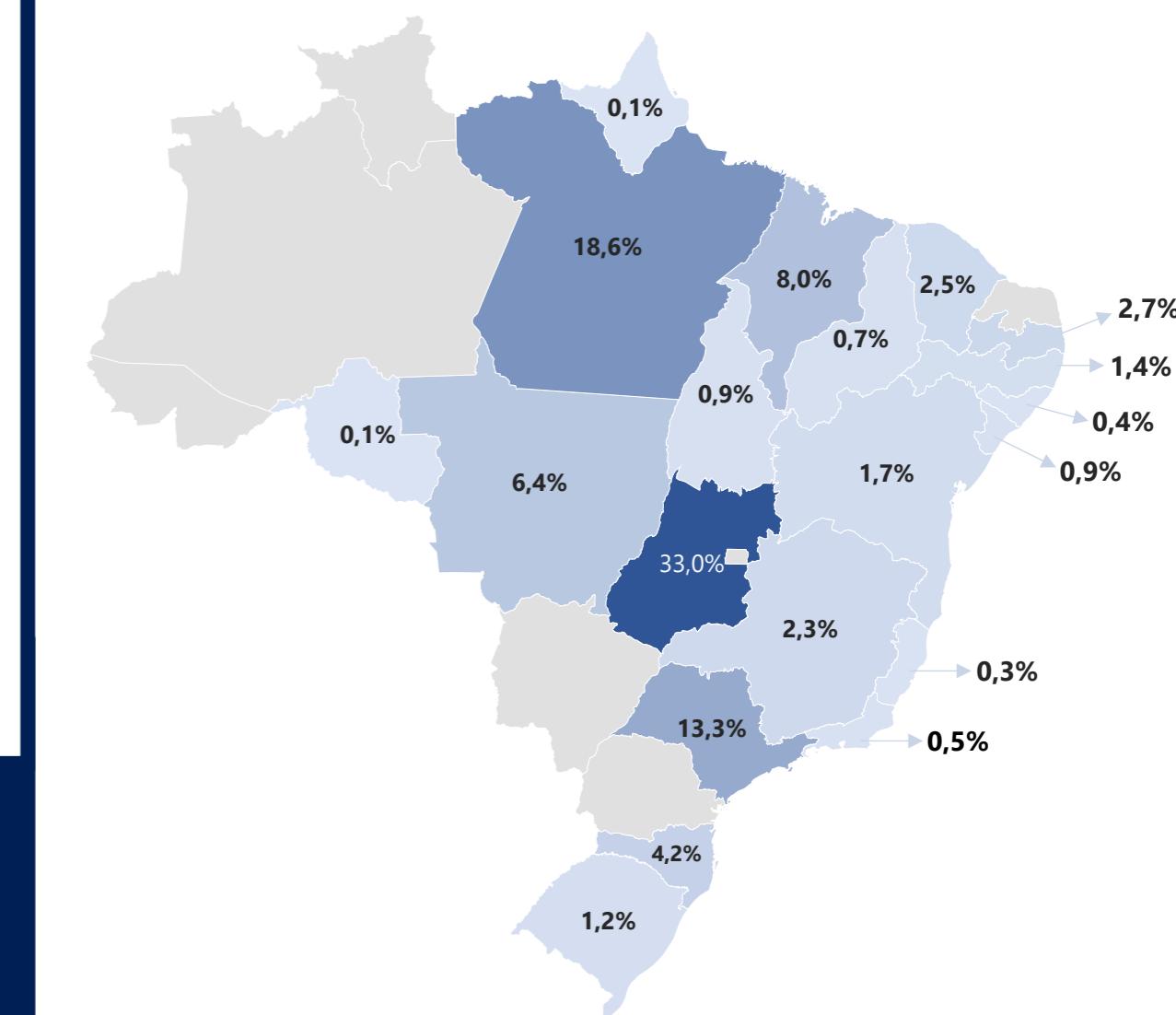
18

Urbanismo: 9
Incorporação: 5
Multipropriedade: 3
Ativo de Renda: 1

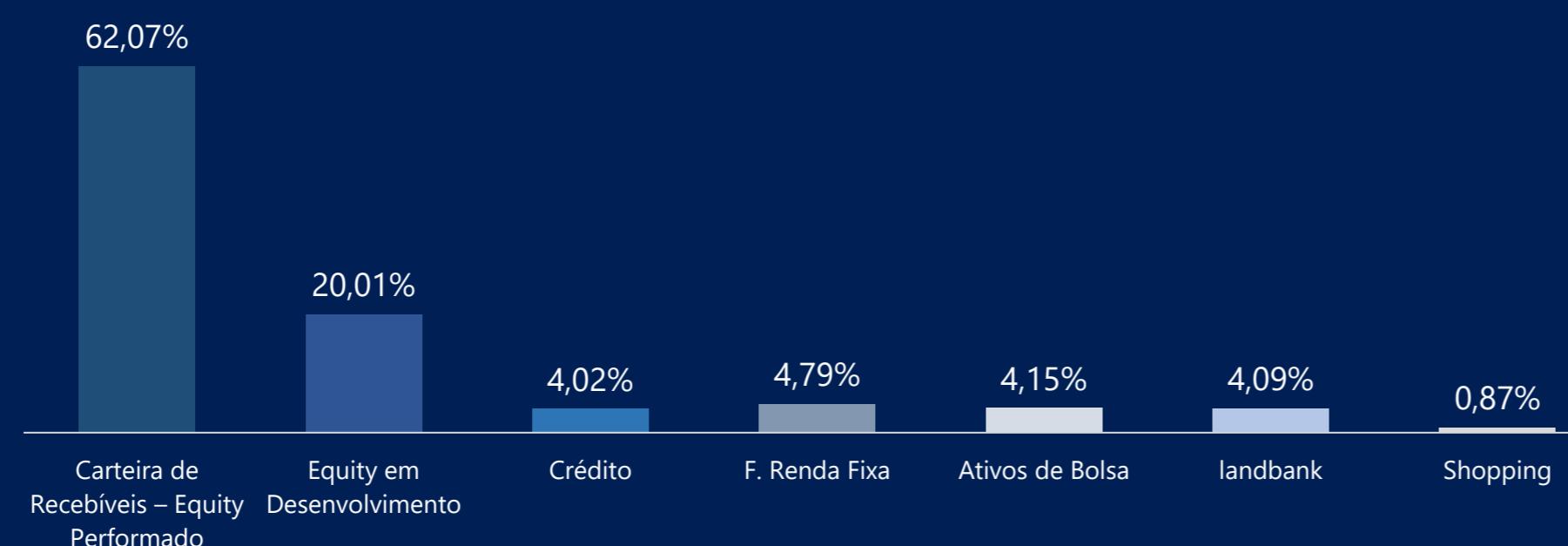
Shopping

1

Diversificação Geográfica (% do PL)



Distribuição do PL por Classe de Ativos



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.



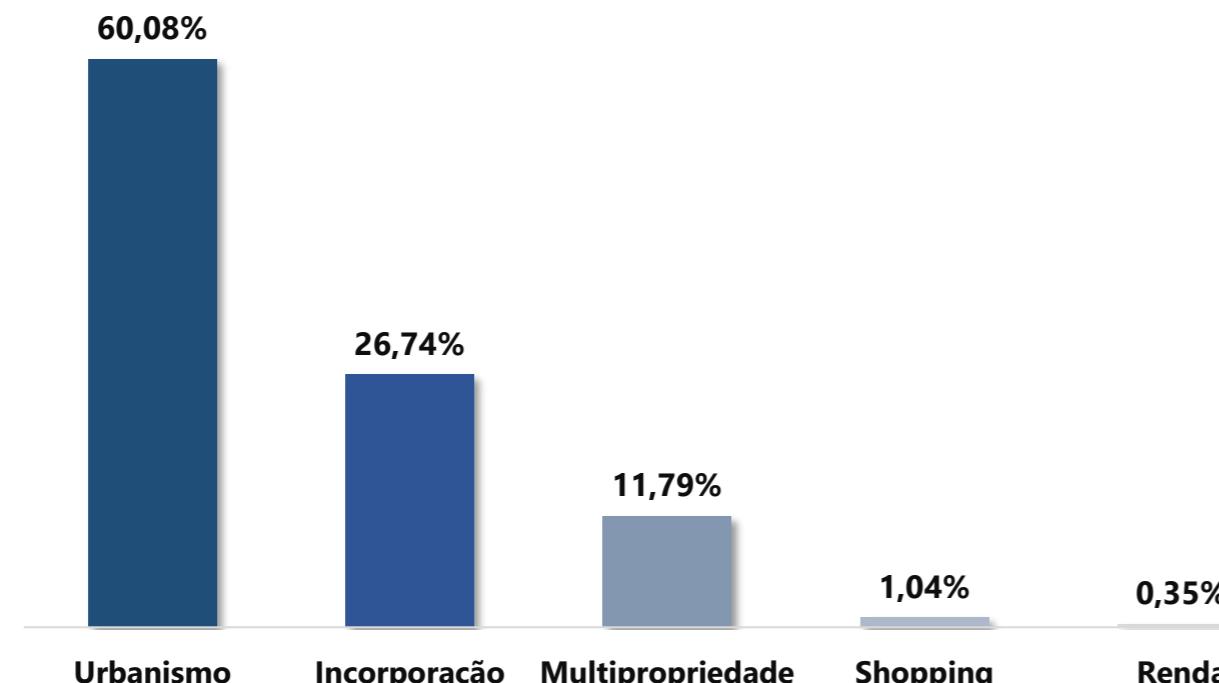
TGAR11

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
OUTUBRO/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) ¹	VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões) ¹
14,96% + Inflação	92%	71%	2,44	4,95

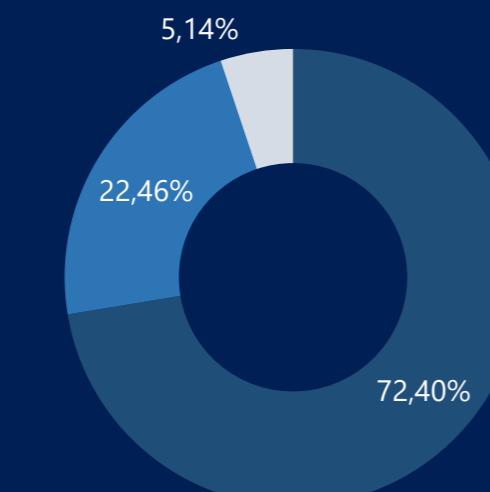
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,18%	15,08%	1.778.969.956	98%	80%
Incorporação	0,99%	12,49%	195.072.772	86%	61%
Multipropriedade	1,56%	20,45%	333.693.572	77%	52%
Shopping	0,99%	12,55%	25.903.702	100%	n/a

Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.¹Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados do 1T25](#).

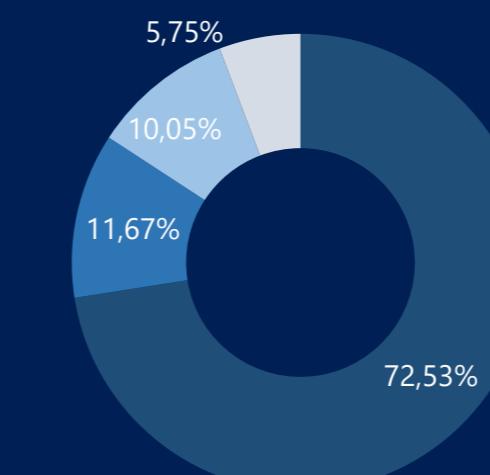
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Equity

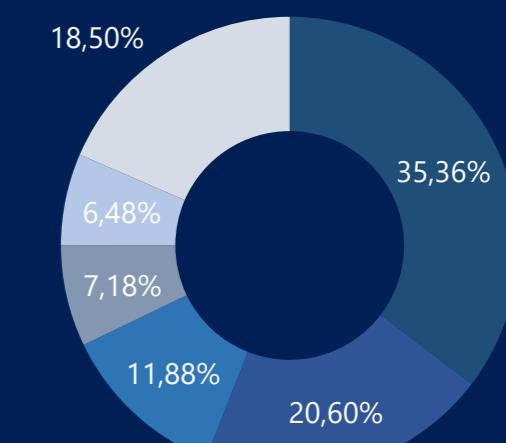
Segmentação da Estratégia de Equity



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

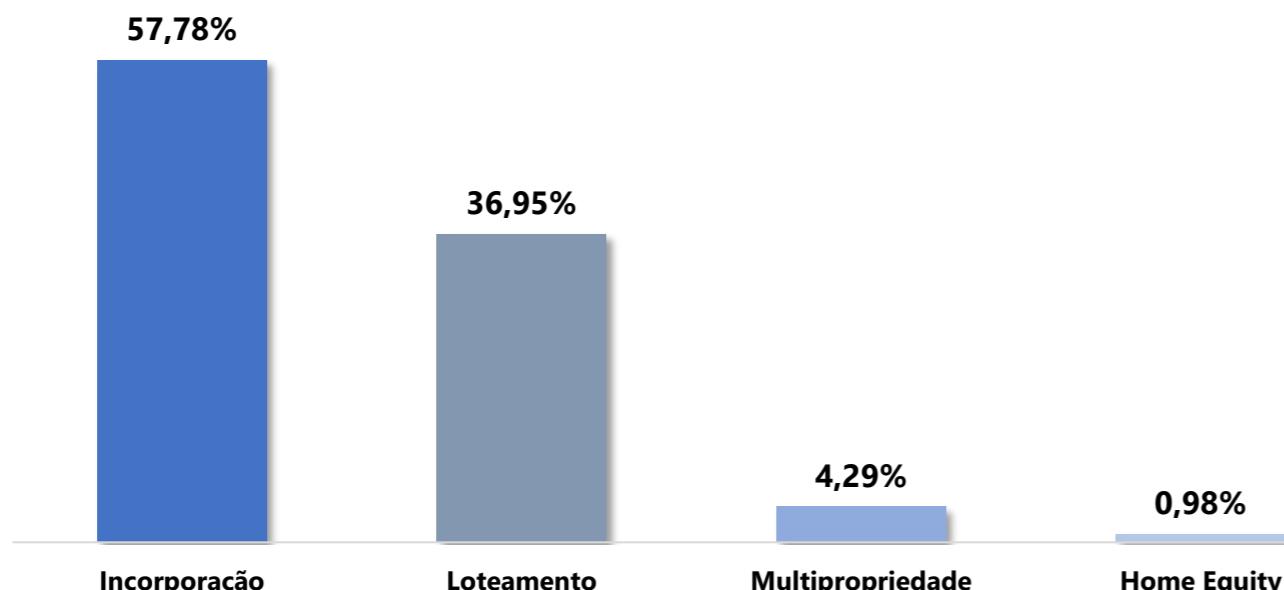
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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%

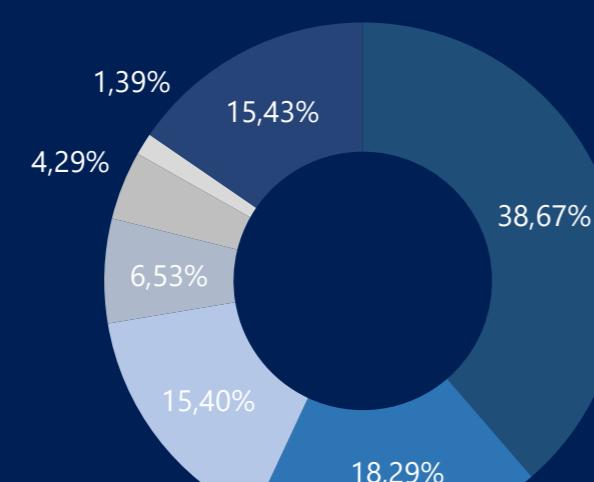
Vendas

70%

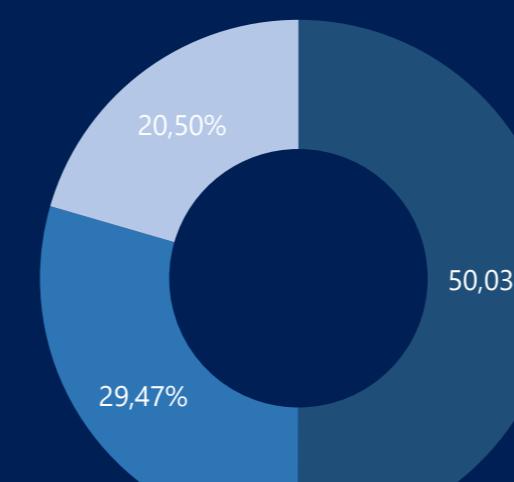
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas.
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

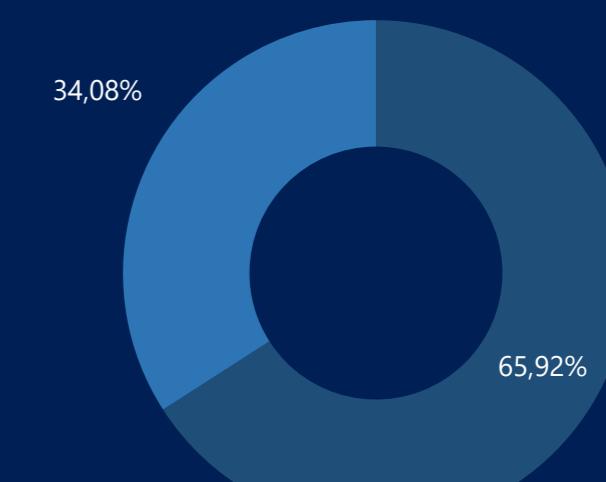
Por Localização



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
OUTUBRO/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	0,93%	24.095.605	n/a	n/a	118%	0,30	83%	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	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	0,62%	16.088.800	n/a	n/a	48%	0,30	83%	100%	
5	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	0,61%	15.463.499	120%	133%	46%	3,60	71%	100%	
6	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,41%	10.347.154	n/a	n/a	37%	3,00	69%	70%	
7	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	0,28%	7.087.852	137%	179%	32%	3,80	64%	95%	
8	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,26%	6.599.119	213%	365%	16%	3,23	64%	95%	
9	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,26%	6.554.068	131%	n/a	57%	3,27	99%	100%	
10	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,17%	4.312.316	112%	99%	56%	1,85	81%	100%	
11	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%	
12	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	0,06%	1.399.112	319%	590%	52%	3,76	65%	27%	
13	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	
14	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%	
15	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
14	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

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

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
50	Cumaru Golf	São Paulo	SP	1,63%	1,39%	83%	100%
51	Gran Life Medical	Anápolis	GO	1,50%	0,81%	66%	96%
52	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,28%	0,52%	39%	93%
53	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	1,19%	0,94%	81%	96%
54	Life In	Goiânia	GO	1,04%	0,81%	57%	100%
55	Folks	São Paulo	SP	0,94%	0,83%	36%	95%
56	Tempus	Goiânia	GO	0,92%	0,83%	55%	100%
57	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,87%	0,83%	83%	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%



TGAR11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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									

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

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%

MONITORAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO – NOVA COLORADO								
DADOS GERENCIAIS	Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
	-	Consolidado Nova Colorado	-	-	2,82%	0,91%	-	-
PORTFÓLIO	117	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
	118	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
DETALHAMENTO DE ATIVOS	119	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
DESINVESTIMENTO	120	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO	121	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
HISTÓRICO DO FUNDO	122	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
PERGUNTAS E RESPOSTAS	123	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
QUEM SOMOS	124	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS	125	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
GLOSSÁRIO	126	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
RELEASE DE RESULTADOS	127	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
RELATÓRIO GERENCIAL OUTUBRO/2025	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 ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA 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 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

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
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

GVI	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Multipropriedade Localização: Gramado (RS) Vencimento: 20/06/2028 Série: 575^a e 576^a (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^a (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^a (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^a (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^a (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^a (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^a (Sênior) / 2^a (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^a (Sênior) / 2^a (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
OUTUBRO/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
 TGAR11	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
 TGAR11	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
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Pérola do Tapajós



Descrição

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

Residencial Cidade Nova II



Descrição

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

Residencial Jardim do Éden



Descrição

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

Residencial Jardim Europa



Descrição

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

Parque Benjamim



Descrição

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

Residencial Morro dos Ventos



Descrição

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

Residencial Laguna



Descrição

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

Cidade Viva Campo Verde



Descrição

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

Esmeralda do Tapajós



Descrição

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

Residencial Cidade Nova I



Descrição

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

Cidade Viva São Domingos



Descrição

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

Loteamento Bandeirantes



Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins	Descrição	Jardim dos Ipês	Descrição	Residencial Jardim Scala	Descrição
	VGV: R\$ 126,85 milhões Localização: Açaílândia (MA) Quant. de unidades: 2.223 Área vendável: 427.375 m ²		VGV: R\$ 144,36 milhões Localização: Araporã (MG) Quant. de unidades: 1.106 Área vendável: 337.500 m ²		VGV: R\$ 20,91 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 220 Área vendável: 57.406 m ²
Jardim Tropical	Descrição	Valle do Açaí	Descrição	Jardim Walnyza	Descrição
	VGV: R\$ 22,61 milhões Localização: Alto Taq. (MT) Quant. de unidades: 295 Área vendável: 76.600 m ²		VGV: R\$ 152,65 milhões Localização: Açaílândia (MA) Quant. de unidades: 2.834 Área vendável: 599.150 m ²		VGV: R\$ 35,11 milhões Localização: Campi. Gran. (PB) Quant. de unidades: 493 Área vendável: 105.500 m ²
Residencial Masterville I	Descrição	Vila Aurora	Descrição	Parque da Mata	Descrição
	VGV: R\$ 28,30 milhões Localização: Nerópolis (GO) Quant. de unidades: 169 Área vendável: 56.157 m ²		VGV: R\$ 60,63 milhões Localização: Várzea Gran. (MT) Quant. de unidades: 503 Área vendável: 140.000 m ²		VGV: R\$ 42,33 milhões Localização: Hidrolândia (GO) Quant. de unidades: 448 Área vendável: 11.684 m ²
Residencial Monte Carmelo	Descrição	Várzea Grande II	Descrição	Valle dos Ipês	Descrição
	VGV: R\$ 39,69 milhões Localização: Cristalina (GO) Quant. de unidades: 441 Área vendável: 114.378 m ²		VGV: R\$ 60,01 milhões Localização: Várzea Gran. (MT) Quant. de unidades: 503 Área vendável: 96.600 m ²		VGV: R\$ 168,67 milhões Localização: Petrolina (PE) Quant. de unidades: 1.896 Área vendável: 67.856 m ²



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
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Jardim dos Pássaros	Descrição	Quinta da Boa Vista	Descrição	Park Bahia	Descrição
	VGV: R\$ 52,77 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 372 Área vendável: 80.410 m ²		VGV: R\$ 36,83 milhões Localização: Pelotas (RS) Quant. de unidades: Área vendável: 85.922 m ²		VGV: R\$ 495,83 milhões Localização: Luiz Eduardo (BA) Quant. de unidades: 1.910 Área vendável: m ²
Parque Ecológico Nunes Neto	Descrição	Parque 47	Descrição	Setor Solange	Descrição
	VGV: R\$ 93,55 milhões Localização: Frutal. (MG) Quant. de unidades: 986 Área vendável: 76.600 m ²		VGV: R\$ 57,50 milhões Localização: Araguaína (TO) Quant. de unidades: 172 Área vendável: 599.150 m ²		VGV: R\$ 156,35 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 1.707 Área vendável: 212.186 m ²
Portal do Lago I e II	Descrição	Residencial Nova Canaã	Descrição	Jardim Maria Madalena	Descrição
	VGV: R\$ 2,33 milhões Localização: Catalão (GO) Quant. de unidades: 30 Área vendável: 7.682 m ²		VGV: R\$ 3,17 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 44 Área vendável: 11.440 m ²		VGV: R\$ 8,70 milhões Localização: Turvânia (GO) Quant. de unidades: 150 Área vendável: 30.156 m ²



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
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

Portal do Sol 	Descrição VGV: R\$ 971,75 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 1.750 Área vendável: 740.841 m ²	Vila Carnaúba 	Descrição VGV: R\$ 420,74 milhões Localização: Cruz (CE) Quant. de unidades: 290 Área vendável: 265.479 m ²	Kota Bulan 	Descrição VGV: R\$ 57,46 milhões Localização: Votuporanga (SP) Quant. de unidades: 338 Área vendável: 57.257 m ²
Teriva Campina Grande 	Descrição VGV: R\$ 41,88 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 371 Área vendável: 86.750 m ²	Guaya 	Descrição VGV: R\$ 122,86 milhões Localização: Lorena (SP) Quant. de unidades: 438 Área vendável: 167.902 m ²	Alphaville Maceió 	Descrição VGV: R\$ 140,07 milhões Localização: Maceió (AL) Quant. de unidades: 275 Área vendável: N/A
Teriva Campina Grande II 	Descrição VGV: R\$ 48,59 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 247 Área vendável: 56.925m ²	Residencial Masterville Juína 	Descrição VGV: R\$ 45,11 milhões Localização: Juína (MT) Quant. de unidades: 244 Área vendável: 79.625 m ²	Terras Alpha 	Descrição VGV: R\$ 377,23 milhões Localização: Senador Canedo (GO) Quant. de unidades: 1.767 Área vendável: N/A
Lotes Alphaville 	Descrição 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
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista



Descrição

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

Pod



Descrição

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

B. Great



Descrição

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

Horizonte Flamboyant



Descrição

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

Parque dos Ingleses Londres



Descrição

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

Max Serra Dourada



Descrição

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

Duo Sky Garden



Descrição

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

Parque dos Ingleses Liverpool



Descrição

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

Tempus



Descrição

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

Gran Life



Descrição

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

Soho Bueno



Descrição

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

Wish Morumbi



Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado	Descrição	Wish Park Faber	Descrição	Vitta Novo Mundo	Descrição
	VGV: R\$ 92,81 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 247 Área vendável: 24.750 m ²		VGV: R\$ 39,60 milhões Localização: São Carlos (SP) Quant. de unidades: 77 Área vendável: 6.531 m ²		VGV: R\$ 24,08 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 132 Área vendável: 5.606 m ²
Liv Urban Marista	Descrição	Orby Flamboyant	Descrição	Folks	Descrição
	VGV: R\$ 65,60 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 153 Área vendável: 10.523 m ²		VGV: R\$ 93,94 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 146 Área vendável: 14.583 m ²		VGV: R\$ 44,16 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 77 Área vendável: 2.950 m ²
Natto Bueno	Descrição	Le Jardã	Descrição	Jardim Roma	Descrição
	VGV: R\$ 72,24 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 83 Área vendável: 10.528 m ²		VGV: R\$ 77,79 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 162 Área vendável: 11.245 m ²		VGV: R\$ 42,47 milhões Localização: Xanxerê (SC) Quant. de unidades: 216 Área vendável: 12.467 m ²
Link Clube House	Descrição	Nord	Descrição	Life In	Descrição
	VGV: R\$ 83,70 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 232 Área vendável: 12.876 m ²		VGV: R\$ 80,50 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 50 Área vendável: 3.500 m ²		VGV: R\$ 29,90 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 144 Área vendável: 9.341 m ²



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
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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



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
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Mood Clube House



Descrição

VGV: R\$ 89,27 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 232
Área vendável: 23.139,49 m²

Condá



Descrição

VGV: R\$ 304,25 milhões
Localização: Chapecó (SC)
Quant. de unidades: 540
Área vendável: 28.415 m²

Max Ipê



Descrição

VGV: R\$ 94,06 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 260
Área vendável: 26.478 m²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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 ²		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 ²
Alto Mantí	Descrição				
	VGV: R\$ 448,89 milhões Localização: Campos do Jordão (SP) Quant. de frações: 6.854 Área vendável: 10.843 m ²				

Alto Mantí	Descrição
	VGV: R\$ 448,89 milhões Localização: Campos do Jordão (SP) Quant. de frações: 6.854 Área vendável: 10.843 m ²



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
OUTUBRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa



Descrição

Localização: pulverizada
Quant. de ativos: 43

Nova Colorado



Descrição

Localização: pulverizada
Quant. de ativos: 24

SHOPPING

Brasil Center Shopping



Descrição

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

IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center



Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2025

DESVINVESTIMENTO

Book HSI



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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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
OUTUBRO/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
OUTUBRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

Incorporação

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

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

Multipropriedade

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

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

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

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

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

Shopping Center

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

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

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

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

Imóveis para Renda

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

Atualmente o Fundo possui apenas uma operação desse tipo em carteira, o Garavelo Center. O ativo é um imóvel comercial localizado na cidade de Goiânia (GO) e possui 2.913m² de Área Bruta Locável (ABL). O imóvel está 100% locado para o Tribunal de Justiça do estado de Goiás cujo contrato está atrelado ao IPCA, apresenta reajuste inflacionário nos meses de fevereiro e possui prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020. A operação possui um cap rate de 9,99% e foi adquirida em janeiro de 2020, pelo valor de R\$ 4,20 milhões, referentes à aquisição de 50% do imóvel.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/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
OUTUBRO/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
OUTUBRO/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

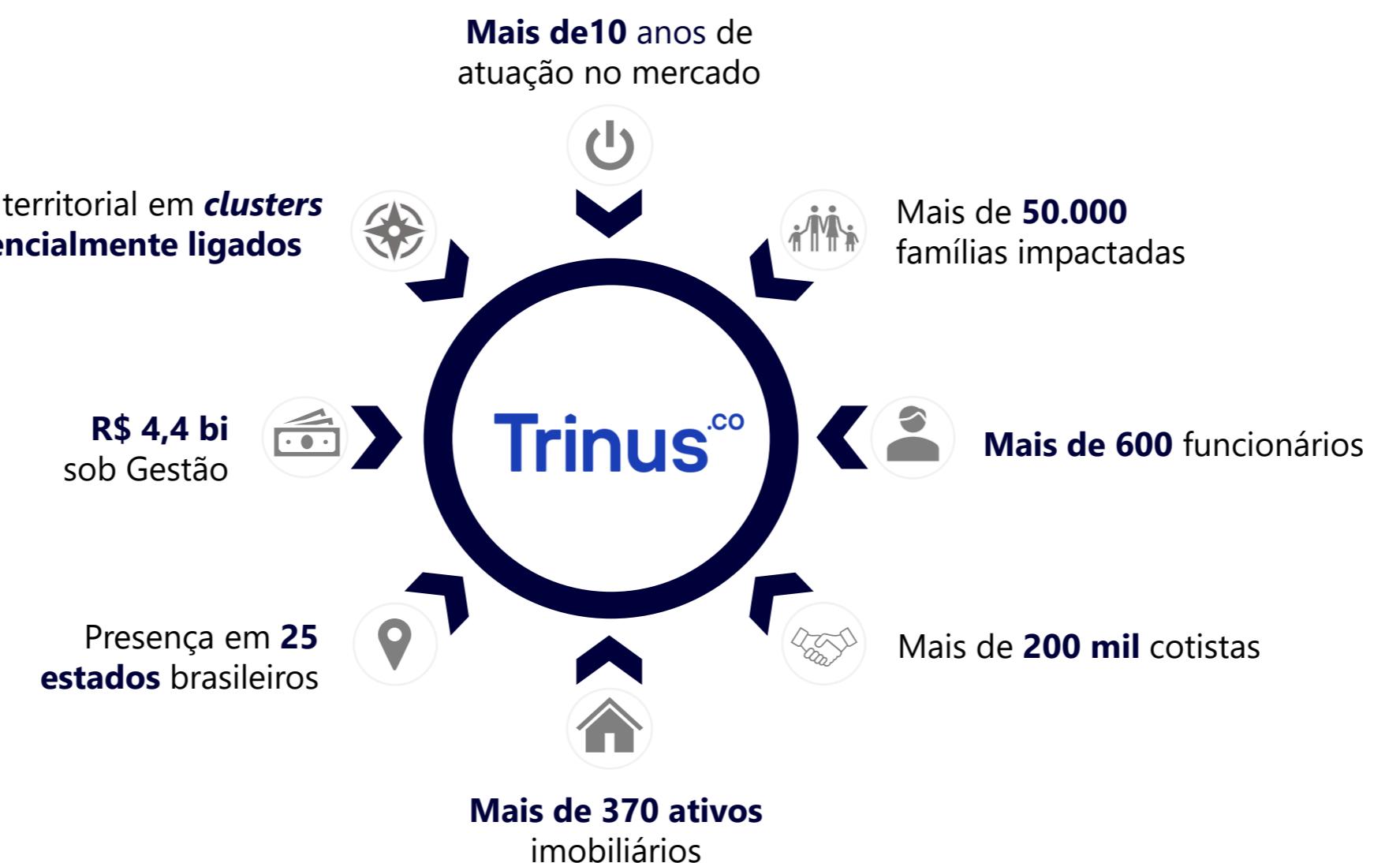
RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2025

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
OUTUBRO/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 readaptação 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

[somostrinus](#)

tgcore.com.br

tgar11.com.br

youtube/TrinusCo

GOIÂNIA

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