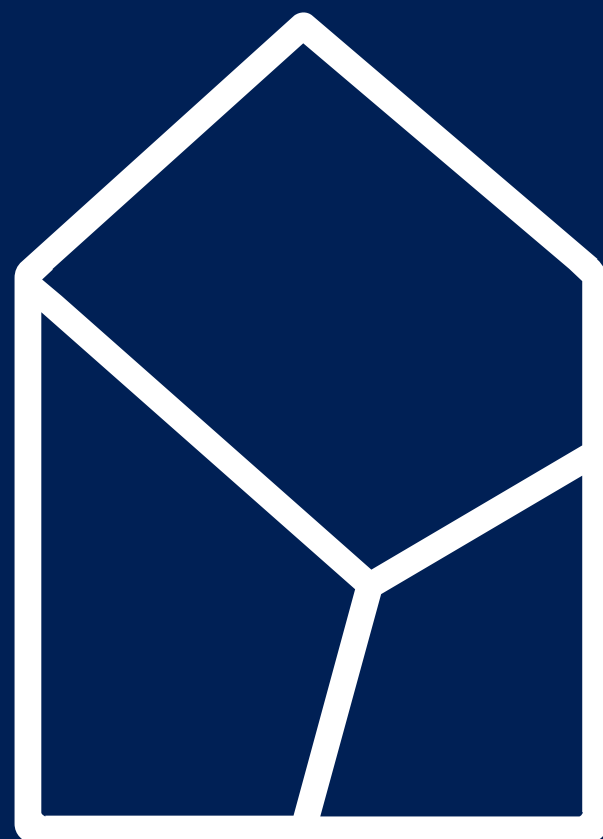




TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

ABRIL - 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
ABRIL/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

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

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

¹Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

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

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

DESCRIÇÃO

Neste Relatório Gerencial, buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

Não deixe de ler a seção “Estratégia de Alocação”, na qual detalhamos os pontos mais relevantes com relação à tese e estratégia de investimento do Fundo, bem como detalhes de cada uma das diferentes classes de ativos do portfólio.

Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência.

Para maiores informações, acesse o site do Fundo: www.tgar11.com.br.

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

RESUMO DO MÊS

Resultados de Abril

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,11%, ou, em termos anualizados, de 14,20%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 13,56 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,20%.

As principais movimentações em abril concentraram-se na carteira de crédito, com a aquisição de quatro operações totalizando R\$ 42,77 milhões e a venda de outras duas, no montante de R\$ 20,83 milhões. Para mais informações, acesse a seção 'Monitoramento de Ativos'.

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,00

Dividend Yield (DY) | mês

1,11%

DY mês anualizado 14,20%

DY | últimos 12 meses

14,20%

Valor de Mercado (R\$)

2,12 BI

Cota de fechamento: R\$ 89,90

Patrimônio Líquido (R\$)

2,66 BI

Cota patrimonial: R\$ 112,82

Quantidade de Ativos

210

20 estados e 108 municípios

Número de Cotistas

157.894

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

4,51 MI

Retorno Total no Mês*

-0,99%

*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
ABRIL/2025

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

O dia 2 de abril de 2025 ficou marcado na política comercial dos Estados Unidos. Na data, que foi chamada pelo presidente Donald Trump de "*Liberation Day Trump*" (Dia da Libertação Trump), diversas medidas foram anunciadas com o objetivo de equiparar as barreiras comerciais impostas a produtos americanos no exterior. As tarifas recíprocas foram impostas a 126 países, com alíquotas mínimas de 10%, como foi o caso do Brasil, desencadeando uma guerra tarifária que provocou as maiores quedas nos índices acionários americanos desde a pandemia, com o S&P 500 e o Nasdaq recuando 4,84% e 5,97%, respectivamente. O destaque foi o embate com a China, que teve tarifas de 34% aplicadas sobre seus produtos exportados para os EUA, e retaliou com a mesma alíquota os produtos importados dos Estados Unidos. A escalada prosseguiu até que os EUA impuseram tarifas de 145%, e a China, de 125%.

Em meio à turbulência, o Departamento de Trabalho dos EUA divulgou que a taxa de desemprego se manteve estável em 4,2% em abril, em linha com o projetado pelo mercado. Por outro lado, o Índice de Preços ao Consumidor (CPI) avançou 0,2% no mês, abaixo das expectativas de 0,3%. O índice de habitação subiu 0,3% durante o mês e foi o responsável por mais da metade do aumento mensal do CPI. Em 12 meses, o CPI acumula alta de 2,3%, superior à meta anual de 2,0% do Federal Reserve (Fed). O índice reflete apenas parcialmente os efeitos das tarifas anteriores ao "Dia da Libertação", motivo pelo qual o Fed optou por uma postura mais conservadora e decidiu pela manutenção, pela terceira vez consecutiva, da taxa de juros na faixa de

4,25% a 4,50% ao ano, enquanto monitora os desdobramentos da política comercial.

Ainda durante o mês, foi divulgado o Produto Interno Bruto (PIB) dos Estados Unidos, que registrou uma contração anualizada de 0,3% no primeiro trimestre - a primeira desde 2022. O resultado foi reflexo de um aumento nas importações, causado pela antecipação da compra de insumos por parte das empresas devido às tarifas impostas pela atual gestão, aliado a uma redução dos gastos do governo.

Dados os possíveis efeitos da política comercial recém adotada no nível de atividade econômica americana e, conseqüentemente, nos índices de inflação, o mercado já atribui maior probabilidade de corte na taxa de juros (Fed Funds Rate – FFR) a partir do segundo semestre deste ano. Vale lembrar que cortes nos juros americanos trazem pressão altista para a taxa Selic no Brasil, devido à redução do diferencial de juros entre as duas economias (a redução do diferencial de juros entre Brasil e Estados Unidos, por sua vez, traz pressão de desvalorização do real frente ao dólar e, por consequência, contribui com viés altista para os índices de inflação).

No Brasil, o governo registrou um superávit primário de R\$ 54,5 bilhões no primeiro trimestre de 2025, valor superior aos R\$ 20 bilhões do mesmo período do ano anterior. O crescimento das receitas em 2,8% e a redução de 3,4% nas despesas contribuíram para o resultado. No entanto, essa contração das despesas foi impulsionada por fatores extraordinários, como a postergação no pagamento de precatórios e de reajustes salariais já aprovados. Com isso, o déficit primário acumulado desde 2023 atingiu R\$ 103,8 bilhões, o equivalente a 0,84% do PIB. Em nota, o Tesouro Nacional reforçou a

preocupação com a sustentabilidade fiscal e reafirmou o compromisso com uma consolidação gradual das contas públicas. Com a popularidade do governo em baixa, crescem as incertezas quanto ao já fragilizado compromisso com a sustentabilidade fiscal, uma vez que há o risco da adoção de medidas de cunho populista com o objetivo de elevar a aprovação popular, cenário que já fora observado em anos anteriores.

Paralelamente aos desafios fiscais, o mês também foi marcado pela eclosão das fragilidades nos mecanismos de controle dos recursos da Previdência Social. A Controladoria Geral da União (CGU) e a Polícia Federal (PF) deflagaram a "Operação Sem Desconto", que revelou um esquema de fraudes envolvendo descontos indevidos em benefícios de aposentados e pensionistas do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), sob a falsa alegação de prestação de serviços como assessoria jurídica e convênios. As entidades envolvidas falsificavam autorizações e, em associação com servidores do INSS, conseguiam inserir os descontos diretamente na folha de pagamento dos beneficiários. Estima-se que, entre 2019 e 2024, cerca de 9 milhões de pessoas tenham sido lesadas, com prejuízo estimado de R\$ 6,3 bilhões.

Outro ponto de destaque no mês foi a continuidade do ritmo de resgates da poupança: abril, pelo quarto mês consecutivo, houve saída líquida de R\$ 6,4 bilhões. No acumulado do ano é contabilizada saída líquida de R\$ 52,1 bilhões.

No que diz respeito ao mercado de trabalho, o IBGE divulgou a taxa de desemprego, que atingiu 7,0% no trimestre encerrado em março, em linha com a expectativa do mercado. Apesar do avanço em relação ao trimestre móvel encerrado em fevereiro, a taxa ainda é inferior à do mesmo período do ano



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

CARTA DO GESTOR

anterior, quando foi de 7,9%.

Em relação à inflação, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou uma variação mensal de 0,43%, o que representa uma desaceleração em relação ao mês anterior. Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 5,53%, superando o teto da meta estipulada pelo Conselho Monetário Nacional. Como evento subsequente, em maio, o Banco Central decidiu por elevar a taxa Selic em 0,5 ponto percentual, para 14,75% ao ano, em linha com as expectativas do mercado. Dessa forma, a taxa alcançou o patamar mais alto desde agosto de 2006. O Comitê destacou que o cenário segue sendo marcado por expectativas desancoradas, inflação elevada, resiliência na atividade econômica e pressões no mercado de trabalho, fazendo com que a política monetária permaneça contracionista por período prolongado, a fim de assegurar a convergência da inflação à meta. Esse cenário, em consonância à elevação da probabilidade de início de um ciclo de afrouxamento monetário nos Estados Unidos, traz pressão altista à parte curta da curva de juros futuros.

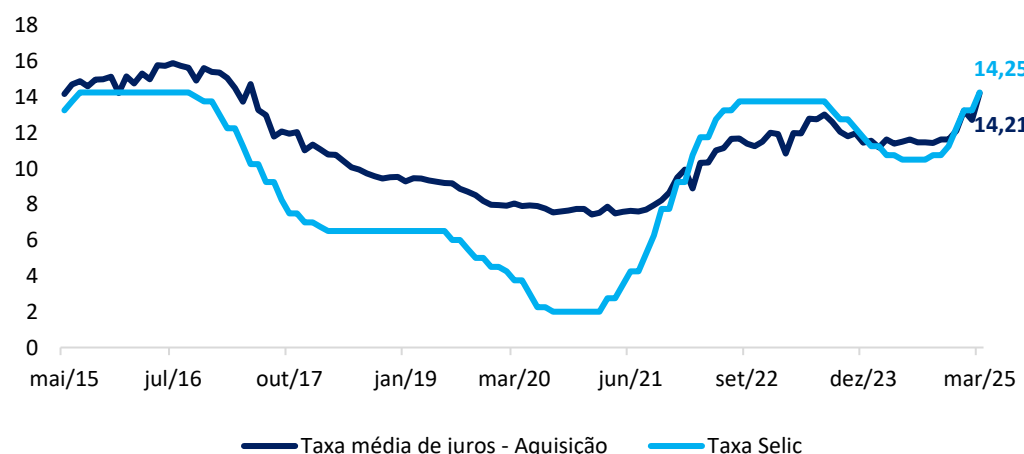
Apesar do cenário seguir desafiador, o Ibovespa encerrou o mês com uma valorização de 3,69%, sendo o segundo mês consecutivo de alta. O desempenho foi impulsionado pela entrada de capital estrangeiro na segunda quinzena. O IFIX também apresentou desempenho positivo, registrando uma variação de 3,01% e alcançando o maior fechamento mensal desde o início da série histórica. Por fim, o dólar encerrou o mês cotado a R\$ 5,67. Com isso, a moeda acumula uma queda de 8,1% no ano.

Comentários do Gestor

Como descrito anteriormente, o cenário traçado pelo

Banco Central aponta para a manutenção da política monetária em terreno contracionista. Isso implica a continuidade de juros elevados, e, por mais que o comitê tenha dado indícios de que possa ter sido alcançado um platô, o nível atual impacta diretamente o setor imobiliário ao tornar o crédito mais caro e escasso tanto para os compradores quanto para os desenvolvedores imobiliários.

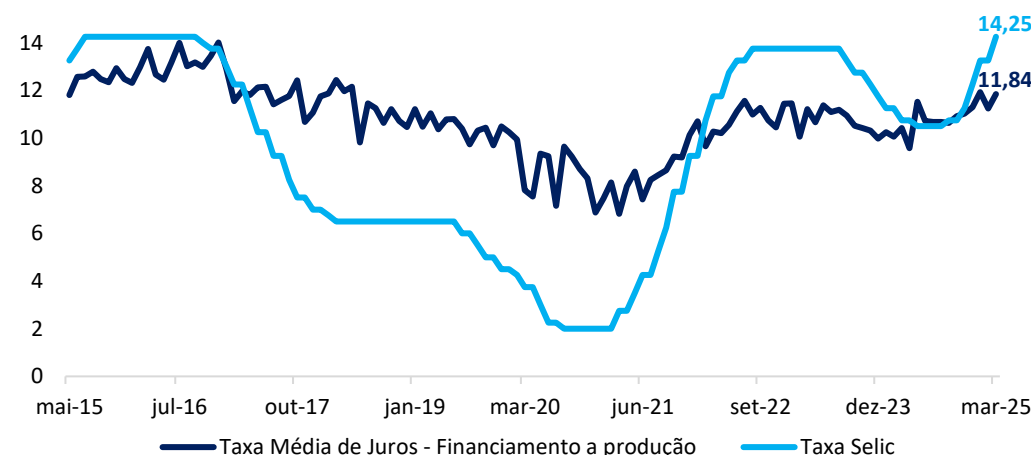
Do lado da demanda, o aumento do custo de financiamento desacelera as vendas. Segundo o Banco Central, a taxa média de juros com recursos direcionados para aquisição subiu de 11,45% ao ano no final de 2023 para 14,21% ao ano em março de 2025, um acréscimo de 2,76 pontos percentuais no período. Como consequência, a velocidade de vendas medida pelo VSO trimestral (Vendas Sobre Oferta) da tipologia de incorporação, mais sensível ao cenário macroeconômico, no portfólio do TGAR11, caiu de 9,86% no primeiro trimestre de 2023 para 5,95% no primeiro trimestre de 2025.



Fonte: Banco Central

Pelo lado da oferta, o aumento no custo do crédito eleva o custo dos projetos e, consequentemente, pressiona as margens dos desenvolvedores. De acordo com o Banco Central, a taxa média de juros das operações de crédito com recursos direcionados para a produção passou de 9,98% ao ano, no final de 2023, para 11,84% em março de 2025 — um

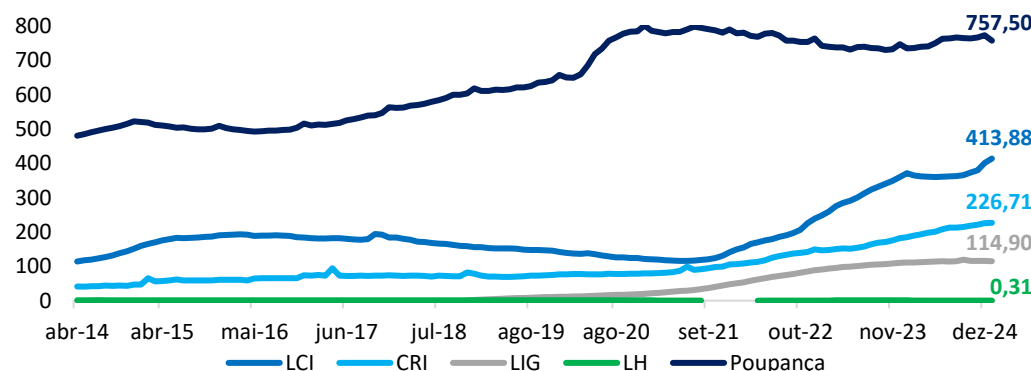
aumento de 1,86 p.p. em pouco mais de um ano.



Fonte: Banco Central

Outro ponto de destaque é que o acesso ao crédito tem se mostrado mais desafiador. No Brasil, historicamente, o principal responsável pelo financiamento do setor imobiliário é o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Contudo, diante do aumento nos resgates da caderneta de poupança, os recursos têm se tornado mais escassos, levando os desenvolvedores imobiliários a recorrerem ao mercado de capitais. Ao final de 2023, o saldo do SBPE era de R\$ 747,08 bilhões e, em janeiro de 2025, atingiu R\$ 757,50 bilhões, representando um leve crescimento de 1,39%. Por outro lado, o mercado de capitais — representado por LCI, CRI, LIG e LH — evoluiu, no mesmo período, de R\$ 653,37 bilhões para R\$ 755,79 bilhões, um aumento de 15,68%, ou R\$ 102,42 bilhões em termos absolutos.

Saldo (R\$ bilhões)



Fonte: Banco Central



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
ABRIL/2025

CARTA DO GESTOR

Dessa forma, para que os desenvolvedores tenham acesso a esses recursos, há um aumento nas exigências relacionadas a controle, transparência e compliance. Acreditamos que o Fundo esteja bem-posicionado nesse cenário, uma vez que temos o suporte da estrutura da Trinus.Co (grupo controlador da TG Core Asset), que oferece controle operacional e governança ativa nos projetos imobiliários.

Portanto, reforçamos a postura mais conservadora da Gestão na distribuição de lucros da carteira de participações societárias (equity) voltada ao desenvolvimento imobiliário, conforme já descrito nos Relatórios Gerenciais anteriores. Essa decisão tem como objetivo monitorar de perto as vendas de unidades imobiliárias diante das condições atuais do mercado. Reiteramos a resiliência do Fundo, tanto em termos de portfólio quanto de estratégia.

Com mais de 8 anos de história, o TG Ativo Real possui uma estratégia consolidada e já testada em diferentes ciclos econômicos. Além disso, o Fundo conta com um portfólio diversificado, composto por mais de 200 ativos imobiliários, o que proporciona uma pulverização eficaz na mitigação de riscos. Temos confiança de que o portfólio do Fundo está saudável, com ativos de qualidade e fundamentos sólidos, capazes de atravessar este período desafiador com resiliência. Acreditamos que o atual momento econômico, ainda que adverso, é passageiro. Historicamente, os melhores retornos são colhidos por aqueles que se posicionam justamente nos períodos de maior incerteza. Nesse sentido, enxergamos o cenário atual como uma oportunidade estratégica para alocar capital com maior assimetria e capturar valor no médio e longo prazo.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e ficamos à disposição.



TGAR11

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

TGAR IN LOCO

Jardim Bela Vista



Localizado em Campina Grande, na Paraíba, o Jardim Bela Vista é um condomínio que combina atributos residenciais e de lazer em um ambiente planejado. Com proposta de integrar qualidade de vida, contato com a natureza e infraestrutura de alto padrão, o condomínio oferece aos seus moradores uma vivência diferenciada, unindo a tranquilidade do campo à conveniência e ao conforto de um clube completo.

O projeto contempla: espaço praia, lago, quiosques com churrasqueira, trilha ecológica, quadras esportivas, playground, salão de festas, espaço gourmet, piscinas adulto e infantil e um espaço exclusivo com fogo de chão.

Lançado no quarto trimestre de 2019, o Jardim Bela Vista foi integralizado ao portfólio do Fundo em agosto de 2020. O projeto abrange um total de 371 lotes residenciais, com metragem a partir de 200 m², e apresenta um Valor Geral de Vendas (VGV) total estimado em R\$ 41,89 milhões, sendo R\$ 35,59 milhões considerando a participação do Fundo no projeto.

Informações Gerais

TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	VP da Carteira % TGAR (R\$)	VGV Estoque % TGAR (R\$)
1,17%	14,95%	11,95 MI	13,11 MI
VGV %TGAR (R\$)	Unidades	Obras	Vendas
35,59 MI	371	100%	70%



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
ABRIL/2025

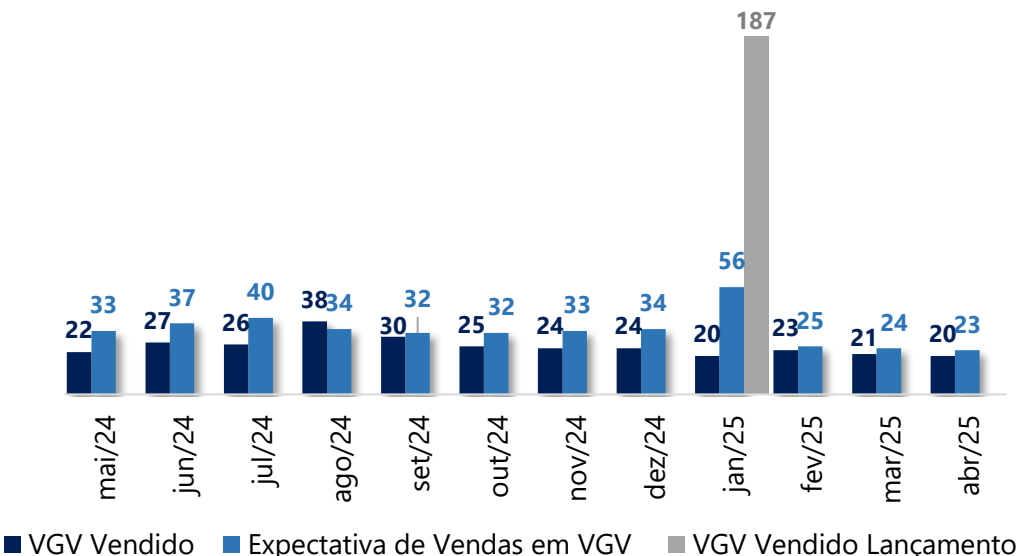
MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

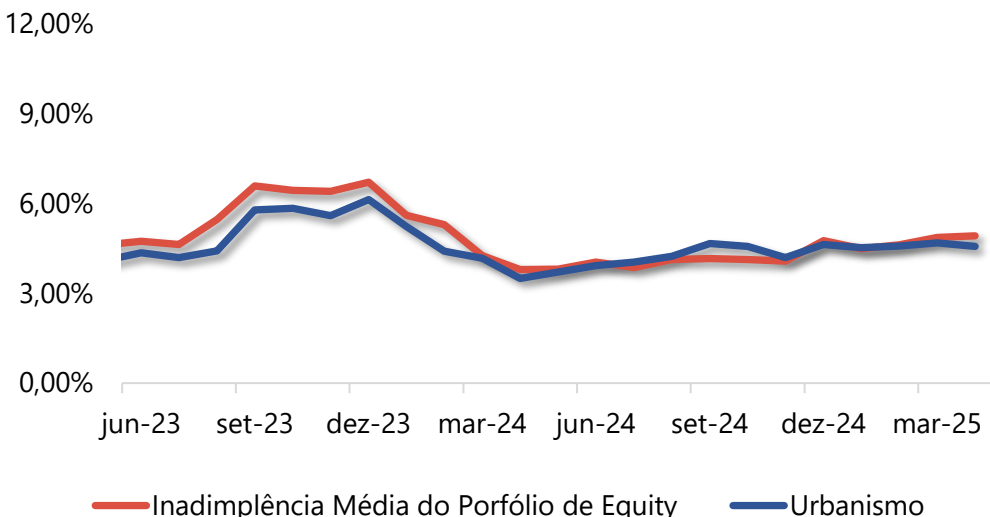
Durante o mês de abril, foram comercializadas 203 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 19,61 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance, foram: (i) Esmeralda do Tapajós com 30 vendas, resultando em R\$ 3,00 milhões de VGV vendido; (ii) Pérola do Tapajós com 16 vendas, resultando em R\$ 2,83 milhões de VGV vendido; (iii) Vila Aurora com 12 vendas, resultando em R\$ 1,61 milhão de VGV vendido; (iv) Solange com 15 vendas, resultando em R\$ 1,53 milhão de VGV vendido; (iv) Cidade Nova I com 22 vendas, resultando em R\$ 1,36 milhão de VGV vendido; (v) Park Jardins com 25 vendas, resultando em R\$ 1,59 milhão de VGV vendido; e (vi) Jardim Europa com 12 vendas, resultando em R\$ 1,11 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Loteamento



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Urbanismo



No final de abril, a inadimplência acumulada da carteira de urbanismo atingiu 4,57%, um percentual próximo da totalidade da carteira de equity do Fundo, que registrou 4,92%. Ambos os índices permanecem em níveis controlados.

Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 48 unidades, o que resultou em R\$ 8,27 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Alvorá Paraupebas com 11 vendas, totalizando R\$ 1,33 milhão de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 43 unidades, resultando em R\$ 2,35 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 15 unidades comercializadas, resultando em R\$ 934 mil de VGV vendido.

Histórico de Vendas – Cipasa/Nova Colorado

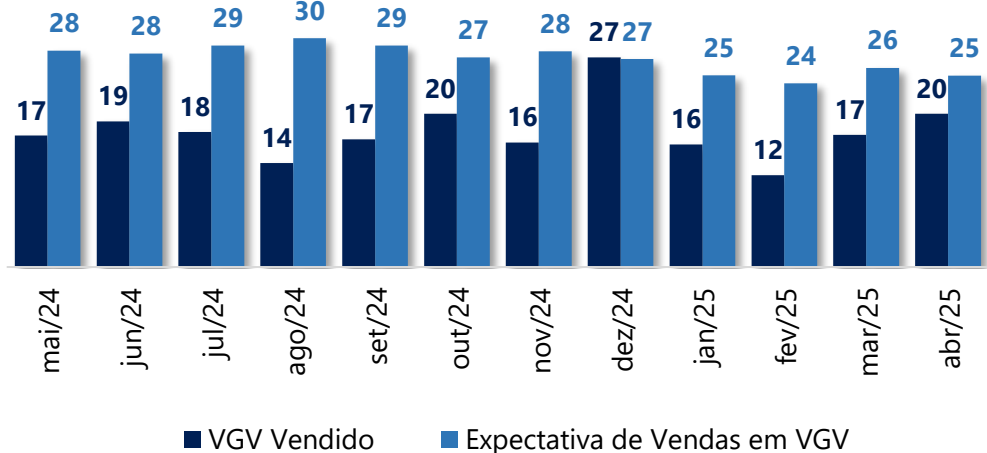


*Valores em milhões de reais.

Incorporação

No decorrer do mês de abril foram comercializadas 47 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 19,96 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Max Buriti com 13 vendas, resultando em R\$ 4,35 milhões de VGV vendido; (ii) B. Great com 6 vendas, resultando em R\$ 3,84 milhões de VGV vendido; e (iii) Lê Jardã com 6 vendas, resultando em R\$ 2,72 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Incorporação



*Valores em milhões de reais.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

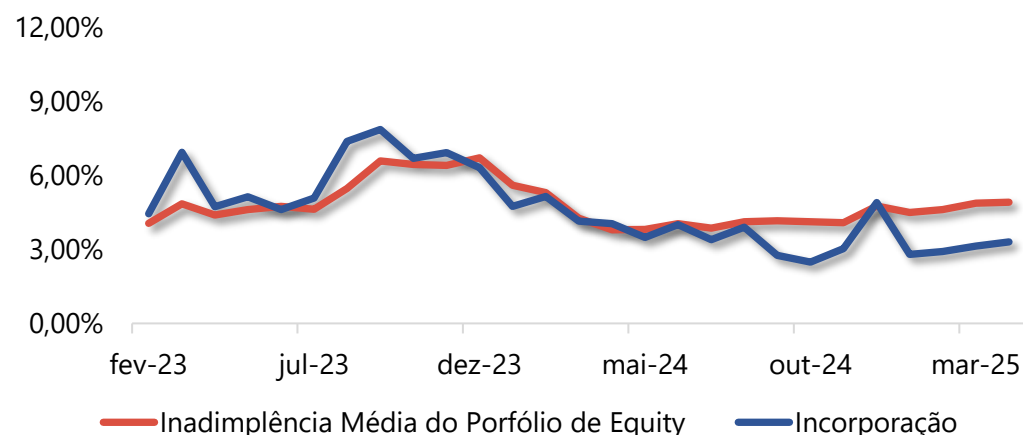
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Inadimplência Acumulada - Incorporação



No que diz respeito à inadimplência acumulada, ao final de abril, a carteira de incorporação fechou em 3,14%, mantendo-se em um nível bastante 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 175 frações do empreendimento, o que representou R\$ 9,98 milhões de VGV vendido.

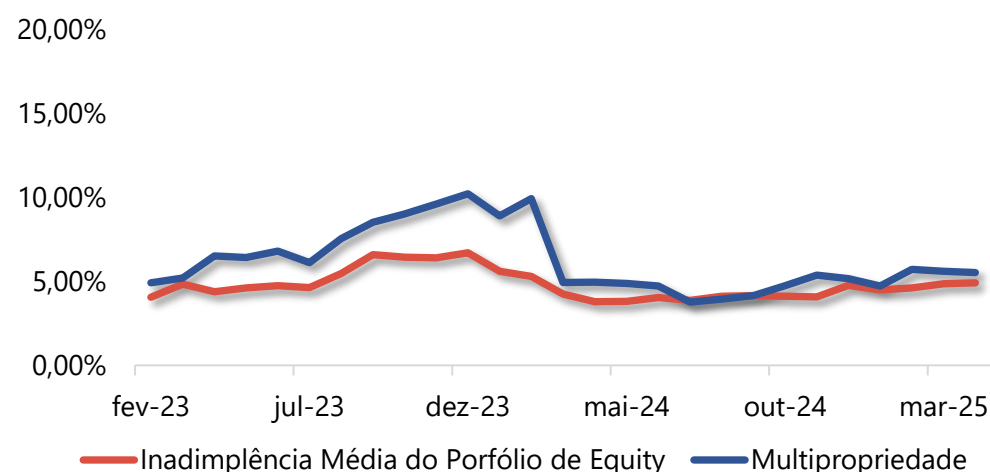
Histórico de Vendas - Multipropriedade



*Valores em milhões de reais.

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.

Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



Por fim, ao final de abril, a inadimplência acumulada da carteira de multipropriedade atingiu 5,53%.

Para mais informações sobre a carteira de Equity do FII TG Ativo Real, veja a seção "Portfólio – Portfólio de Equity".

Crédito

Conforme mencionado no início do relatório, em abril foi realizada a venda de 2 operações de crédito, totalizando R\$ 20,83, sendo elas: (i) CRI Maranhão 1ª Série Sênior no valor de R\$ 20,00 milhões; e (ii) CRI Blue VII 2ª Série Subordinada no valor de R\$ 828 mil.

Em relação às aquisições, no mês, foram adquiridas 4 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 42,77 milhões,

com taxa média ponderada de IPCA + 11,70% a.a., distribuído da seguinte forma: (i) R\$ 14,83 milhões do CRI Cumaru Golf 162ª, 164ª, 166ª, 168ª e 170ª Séries Sêniors com remuneração de IPCA + 11,00% a.a.; (ii) R\$ 15,75 milhões do CRI Blue VI 6ª Série Subordinada com expectativa de rentabilidade de IPCA + 12,00% a.a.; (iii) R\$ 10,00 milhões do CRI GR. Group 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; e (iv) R\$ 2,19 milhões do CRI Unique 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -0,99% 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 1,11%, ou 14,20% em termos anualizados.

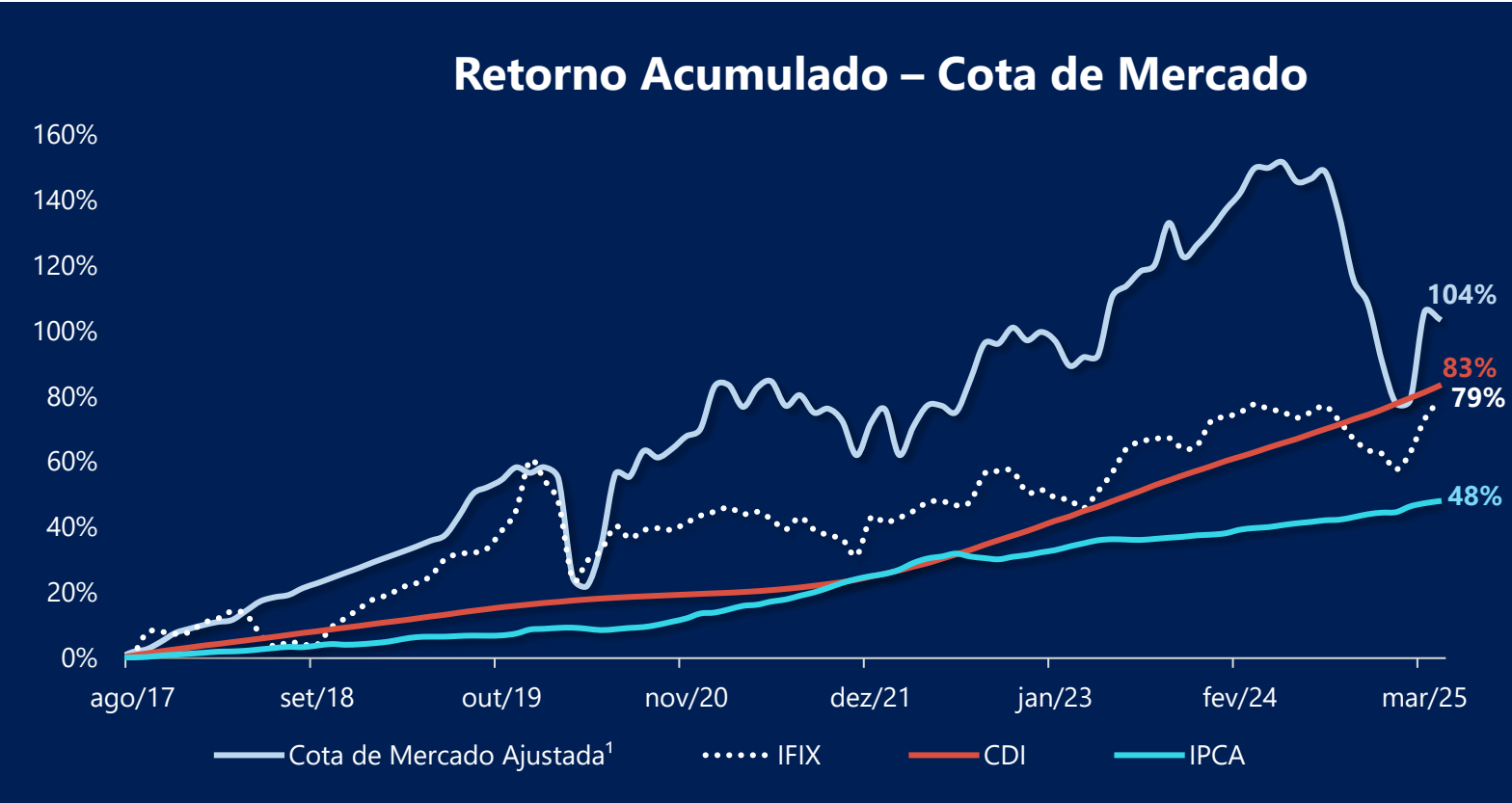
Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
mai/24	R\$ 125,83	R\$ 2.410.981.112,02	R\$ 116,80	R\$ 2.237.979.221,54
jun/24	R\$ 121,22	R\$ 2.322.650.642,93	R\$ 115,39	R\$ 2.210.869.719,18
jul/24	R\$ 120,31	R\$ 2.835.462.273,83	R\$ 114,69	R\$ 2.703.058.107,89
ago/24	R\$ 120,15	R\$ 2.831.691.398,90	R\$ 113,65	R\$ 2.678.416.504,81
set/24	R\$ 112,54	R\$ 2.652.339.159,65	R\$ 112,45	R\$ 2.650.321.647,84
out/24	R\$ 102,18	R\$ 2.408.175.007,40	R\$ 111,11	R\$ 2.618.628.834,13
nov/24	R\$ 97,64	R\$ 2.301.176.431,03	R\$ 109,88	R\$ 2.589.706.441,89
dez/24	R\$ 88,29	R\$ 2.080.815.926,83	R\$ 115,15	R\$ 2.713.898.563,46
jan/25	R\$ 81,28	R\$ 1.915.604.468,60	R\$ 114,42	R\$ 2.696.637.606,55
fev/25	R\$ 80,80	R\$ 1.904.291.843,79	R\$ 113,90	R\$ 2.684.279.144,90
mar/25	R\$ 90,80	R\$ 2.163.539.495,79	R\$ 113,19	R\$ 2.667.661.668,55
abr/25	R\$ 89,90	R\$ 2.118.760.335,90	R\$ 112,82	R\$ 2.659.051.483,40

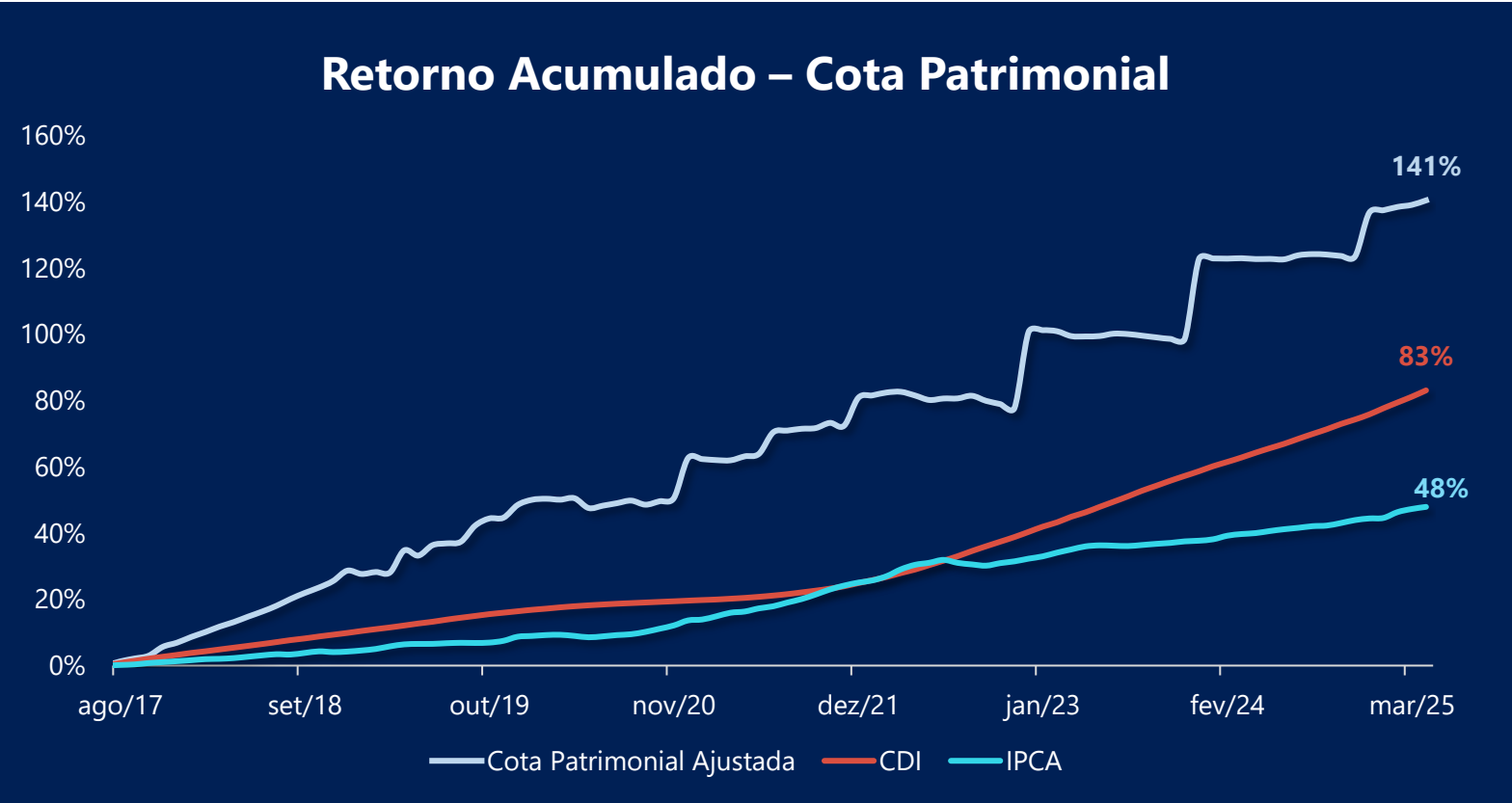
Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,33%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%	2,13%	15,58%	113,03%
2024	2,54%	2,08%	3,12%	0,09%	0,70%	-2,37%	0,35%	0,89%	-5,45%	-8,28%	-3,36%	-8,50%	-17,52%	90,68%
2025	-6,78%	0,65%	15,04%	-0,99%									6,86%	103,77%

Retorno Acumulado – Cota de Mercado



Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



¹Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.
*Início da listagem do Fundo na B3.
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

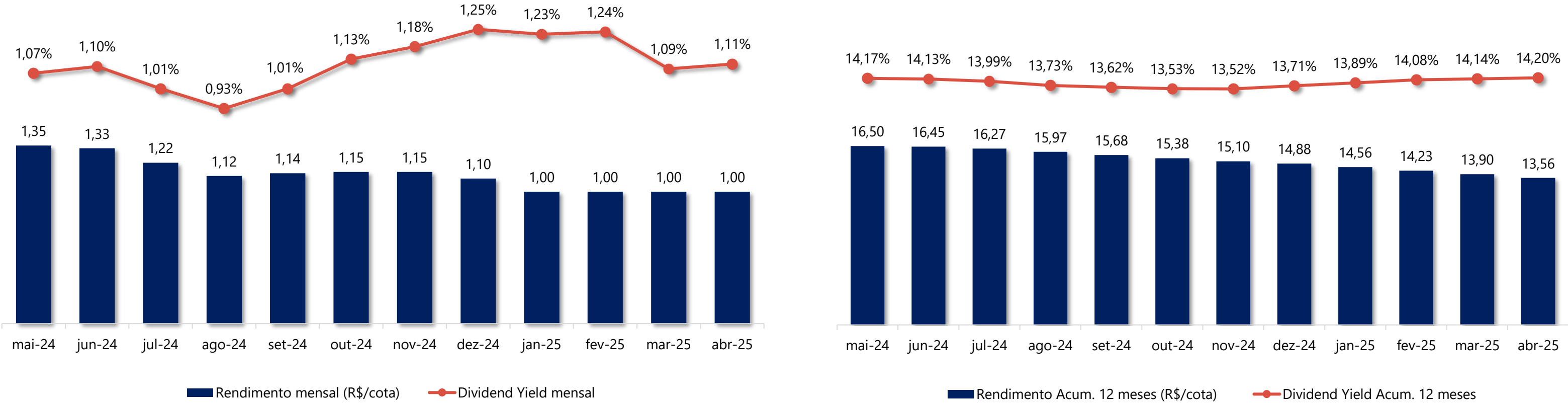
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

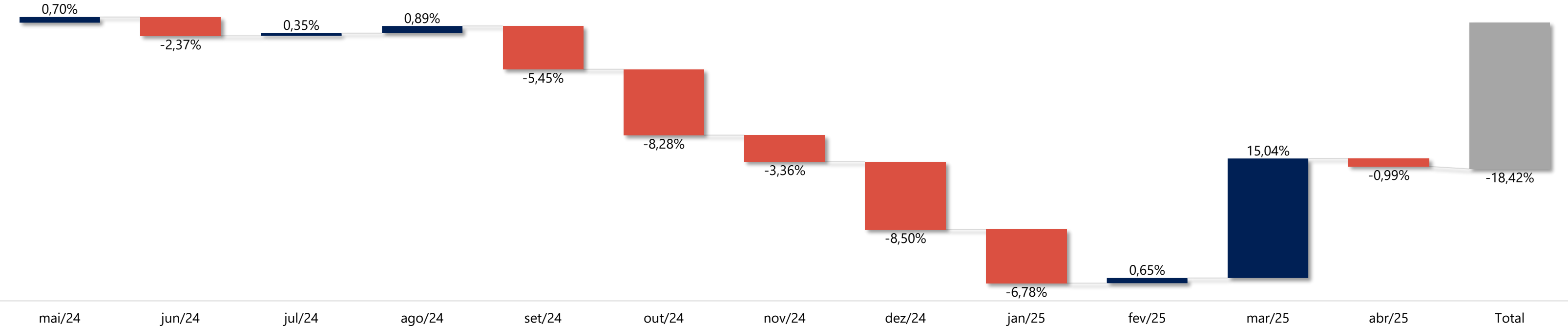
RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

DADOS GERENCIAIS

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses*



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

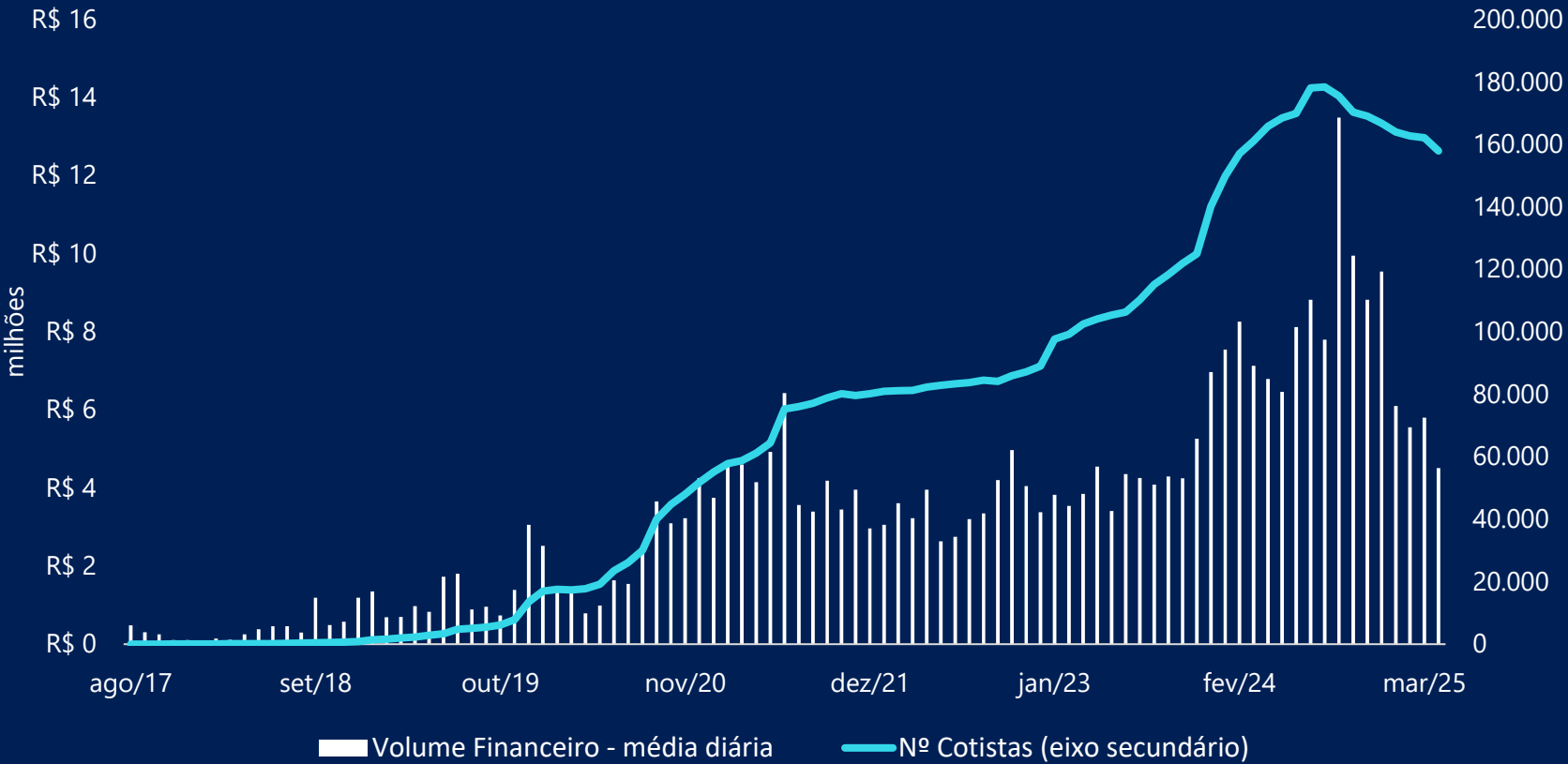
O Fundo encerrou o mês de abril com 157.894 investidores. O valor apurado representa uma variação de -2,63% frente ao mês anterior e -4,75% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve a movimentação de R\$ 90,21 milhões, com uma média diária de R\$ 4,51 milhões.

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%.

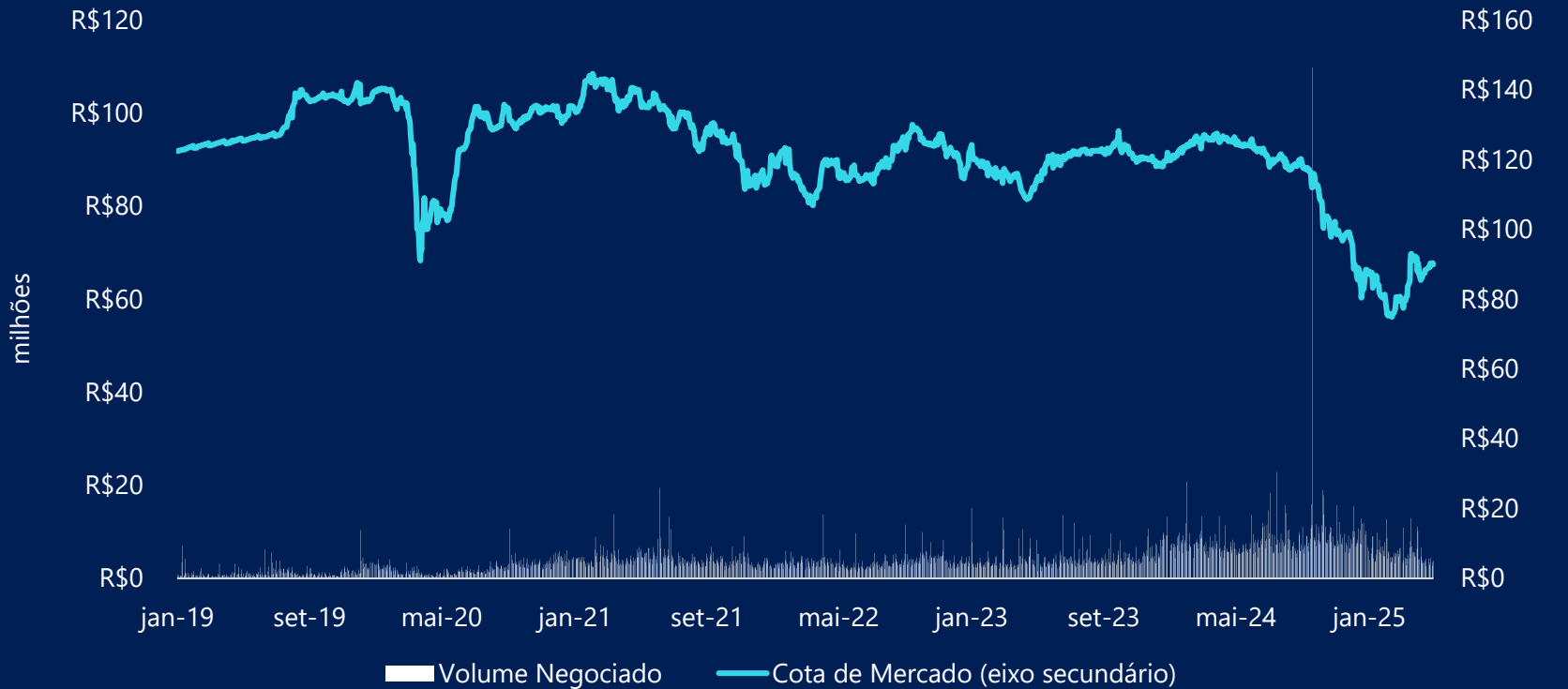
Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
mai/24	19.160.622	168.777	R\$ 135.806.087	R\$ 6.461.719	5,70%
jun/24	19.160.622	169.910	R\$ 162.461.836	R\$ 8.123.092	6,93%
jul/24	23.567.968	178.051	R\$ 202.979.659	R\$ 8.825.203	7,19%
ago/24	23.567.968	178.364	R\$ 171.598.641	R\$ 7.799.938	6,14%
set/24	23.567.968	175.473	R\$ 283.147.036	R\$ 13.483.192	10,41%
out/24	23.567.968	170.260	R\$ 228.745.144	R\$ 9.945.441	9,38%
nov/24	23.567.968	168.993	R\$ 155.547.042	R\$ 8.188.107	6,69%
dez/24	23.567.968	166.680	R\$ 181.259.044	R\$ 9.539.950	8,79%
jan/25	23.567.968	163.931	R\$ 134.106.321	R\$ 6.095.742	6,81%
fev/25	23.567.968	162.715	R\$ 110.936.184	R\$ 5.546.809	6,08%
mar/25	23.567.968	162.156	R\$ 110.254.077	R\$ 5.802.846	5,40%
abr/25	23.567.968	157.894	R\$ 90.214.249	R\$ 4.510.712	4,34%

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado



Resultados - Caixa

Em abril, a classe de equity foi responsável por 76,52% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, responsável por 17,70%.

Em relação à reserva acumulada, no fechamento do mês, o Fundo possuía um resultado não distribuído no valor de R\$ 0,06 por cota.

Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que, para o 1º 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.

	fev-25	mar-25	abr-25	2024/2	2025/1
1. Receitas - Caixa	25.224.229	28.332.792	24.614.220	183.179.777	104.709.934
1.1 Crédito	4.365.867	3.462.244	4.355.508	28.581.573	16.507.245
1.2 Equity	19.639.132	20.710.001	18.834.925	144.185.373	80.138.515
1.3 Imóveis para Renda	40.611	40.611	40.611	250.329	162.434
1.4 Fundos de Renda Fixa	160.979	3.102.216	364.392	5.535.859	3.777.626
1.5 Ativos de Bolsa	1.017.640	1.017.720	1.018.783	4.626.644	4.124.114
2. Despesas - Caixa	-2.898.201	-2.498.035	-2.509.475	-20.142.714	-10.634.013
2.1 Taxa de Administração	-207.480	-173.821	-275.216	-1.558.047	-863.283
2.2 Taxa de Gestão	-2.196.795	-1.839.017	-1.935.442	-15.671.982	-8.156.942
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-493.925	-485.197	-298.817	-2.912.686	-1.613.788
3. Resultado – Caixa	22.326.029	25.834.757	22.104.745	163.037.063	94.075.922
3.1 Resultado Caixa por Cota	0,95	1,10	0,94	6,92	3,99
4. Rendimento Distribuído	23.567.968	23.567.968	23.567.968	162.147.622	94.271.873
4.1 Distribuição por Cota	1,00	1,00	1,00	6,88	4,00

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

Receitas por Tipologia

abril de 2025

Equity

76,52%

Crédito

17,70%

Ativos de Bolsa

4,14%

Fundos de Renda Fixa

1,48%

Imóvel para Renda

0,16%

Detalhamento de Resultados – 2025

R\$ milhões

-54,85

104,71

-10,63

94,08

94,27

39,23

Variação Patrimonial

Receita

Despesas Totais¹

Receita Líquida

Distribuição

Valorização Total²

¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

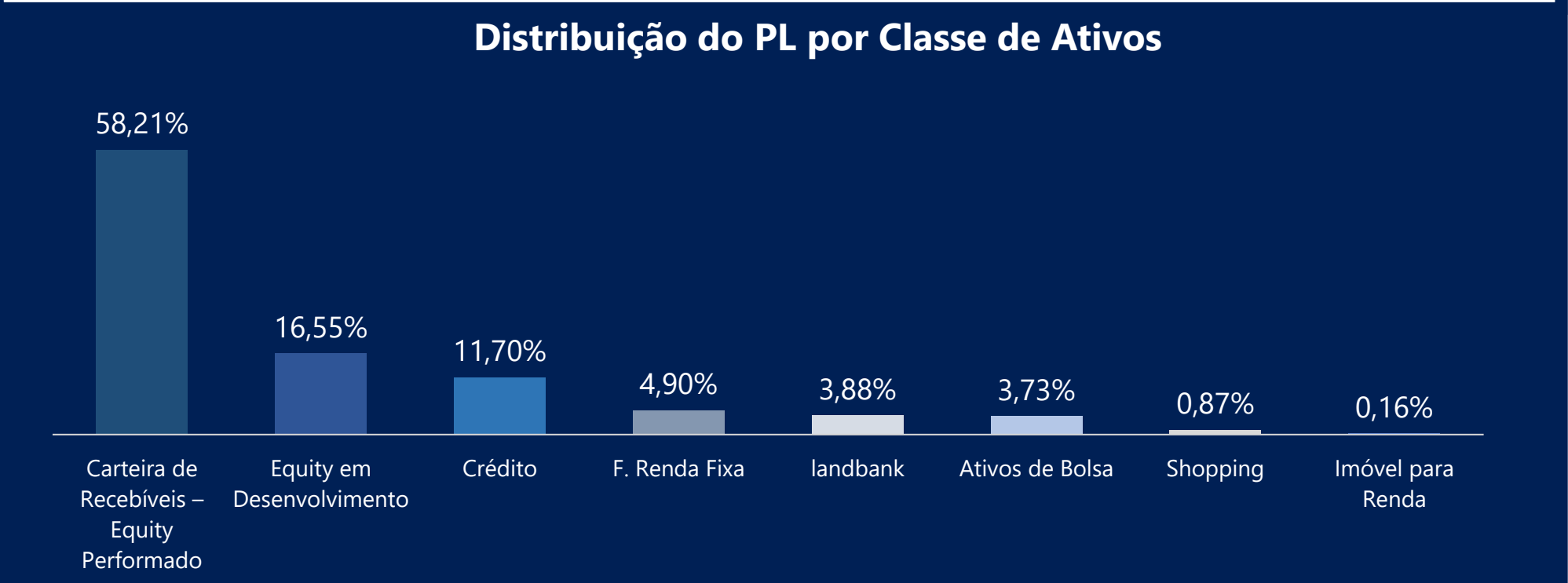
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

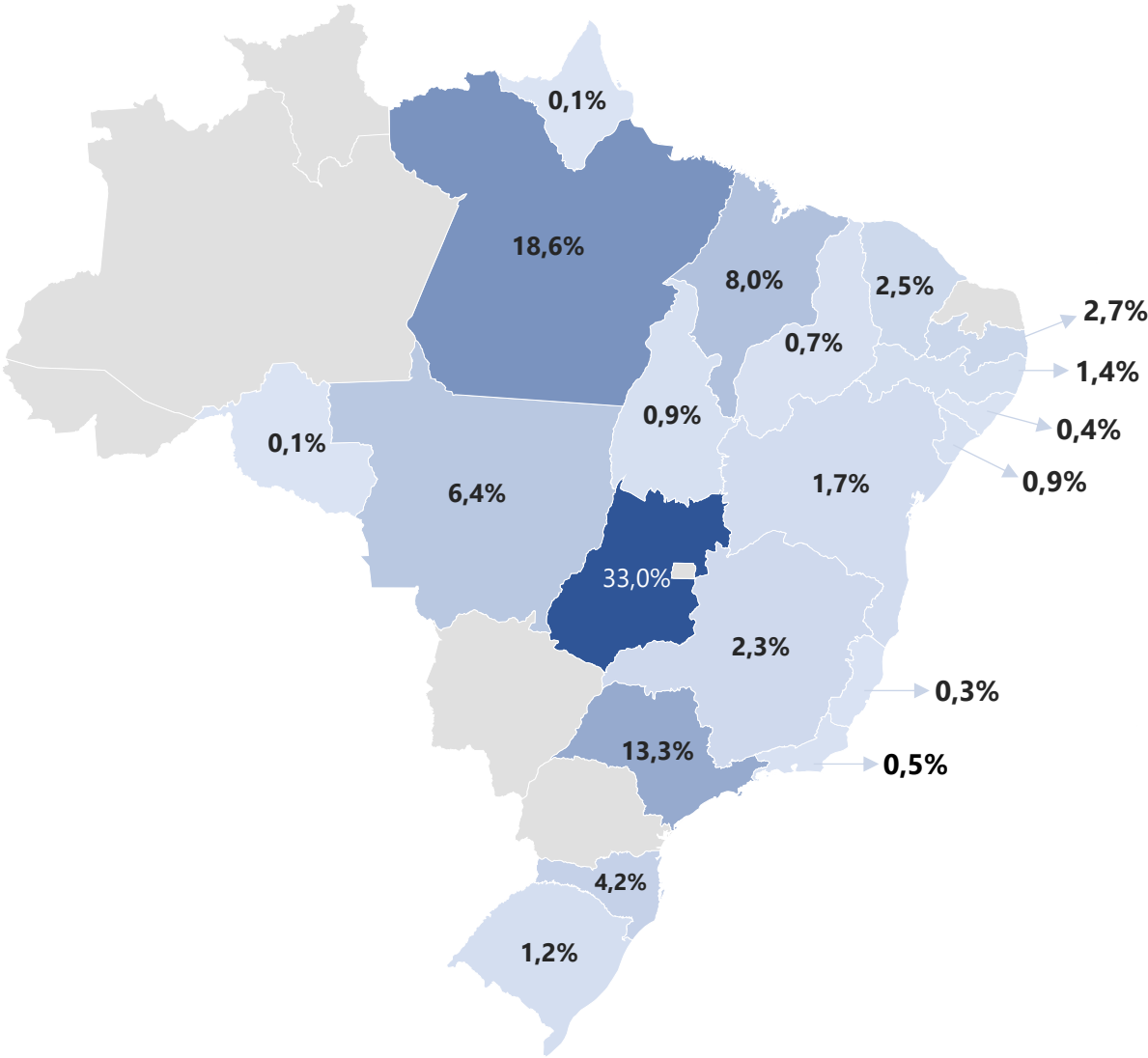
RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado



Diversificação Geográfica (% do PL)



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

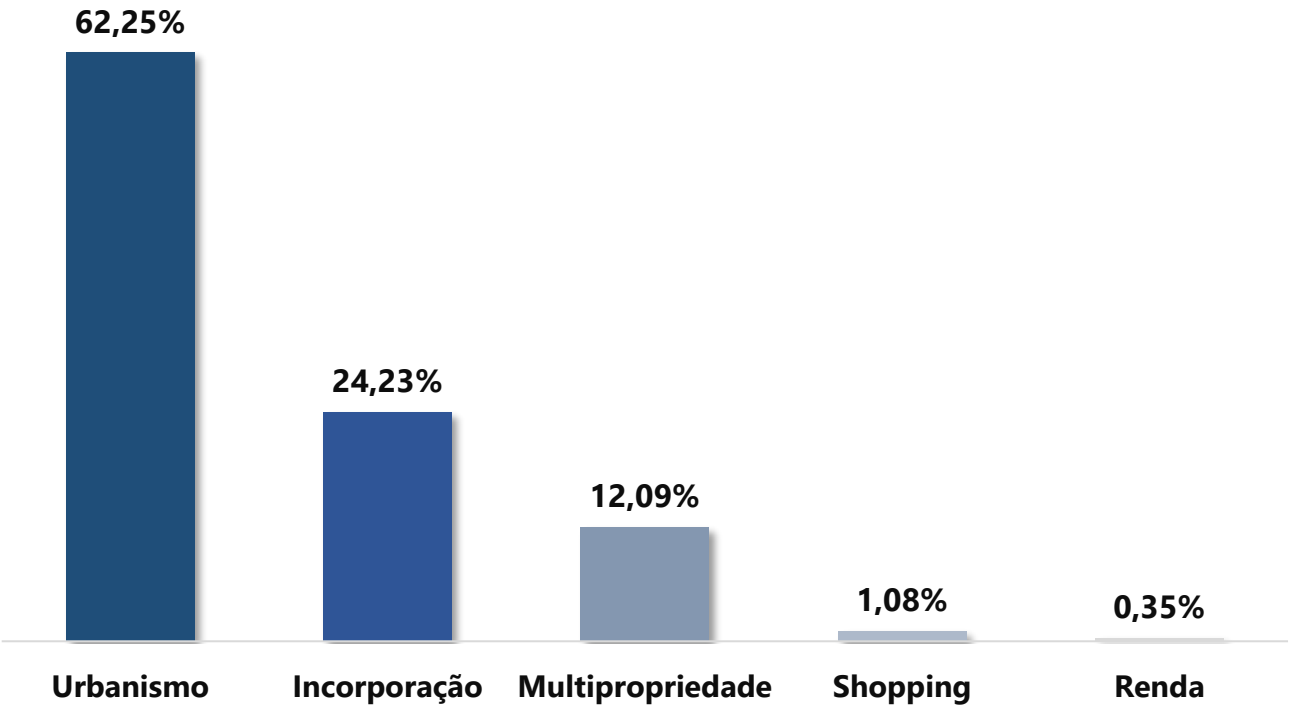
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

PORTFÓLIO

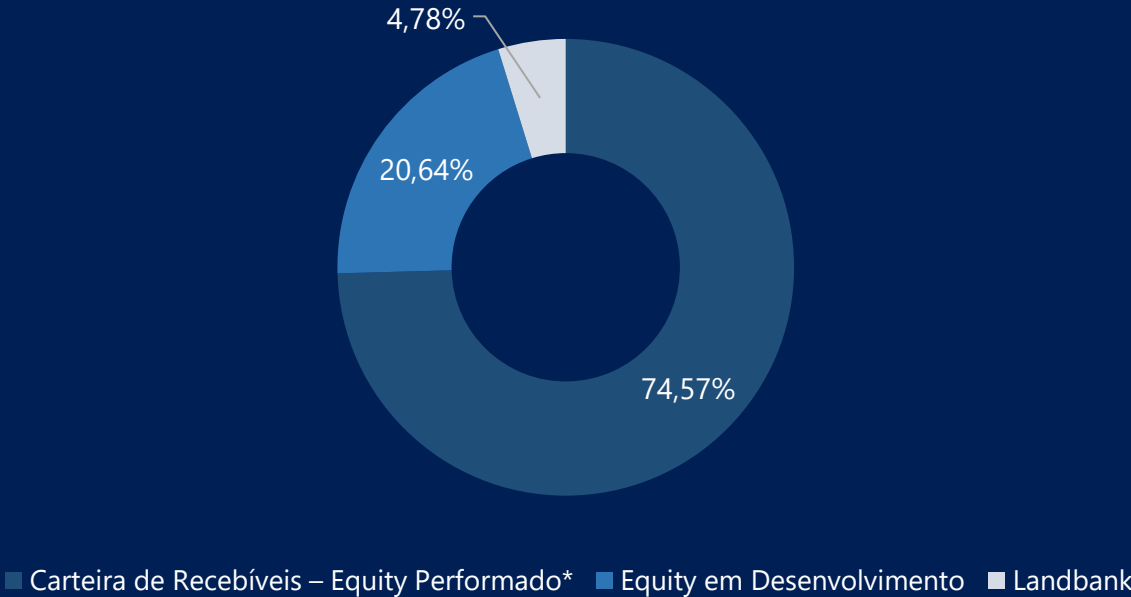
Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



Distribuição da carteira de Equity

Segmentação da Estratégia de Equity



PORTFÓLIO

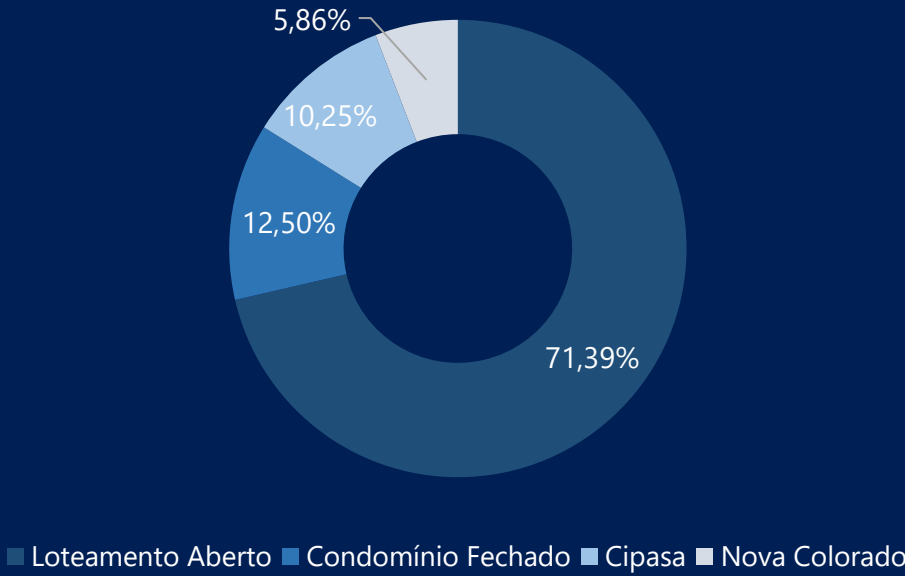
Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas	VP da carteira vendida a receber (R\$ bilhões) ¹	VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões) ¹
15,24% + Inflação	91%	71%	2,35	5,07

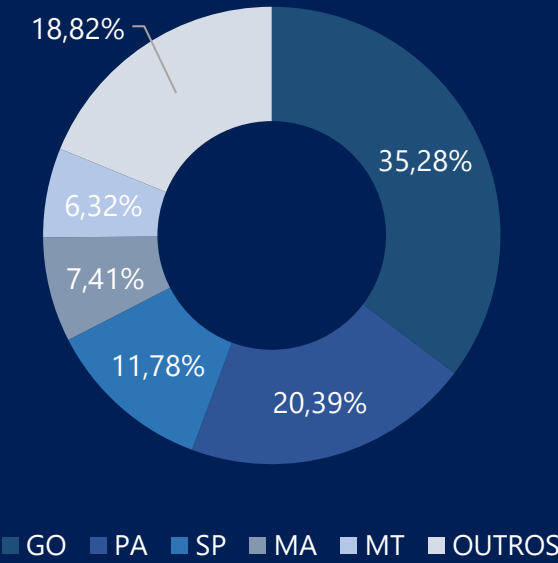
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,18%	15,14%	1.841.806.626	97%	77%
Incorporação	1,03%	13,05%	188.460.892	83%	63%
Multipropriedade	1,54%	20,10%	289.977.800	76%	58%
Shopping	1,09%	13,89%	24.071.992	100%	n/a

Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.
¹Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPes), conforme [Release de Resultados do 3T24](#).
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação " ou a Seção "Glossário".

Segmentação da Estratégia de Urbanismo



Por Estado



*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

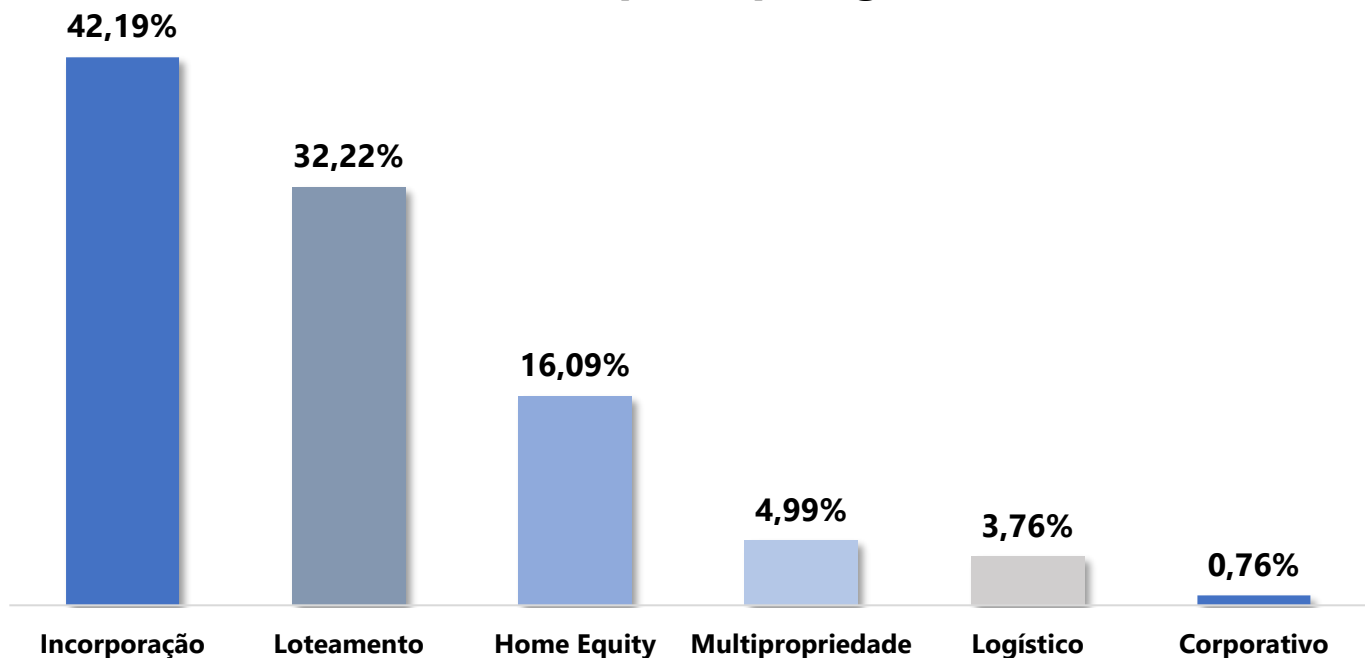
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

12,43% a.a.
+ inflação

Taxa Real Média de Juros

3,70% a.a.
+ CDI

Razão de Fluxo Mensal

154%

Razão de Saldo Devedor

139%

LTV

51%

Duration (anos)

2,65

Obras

86%

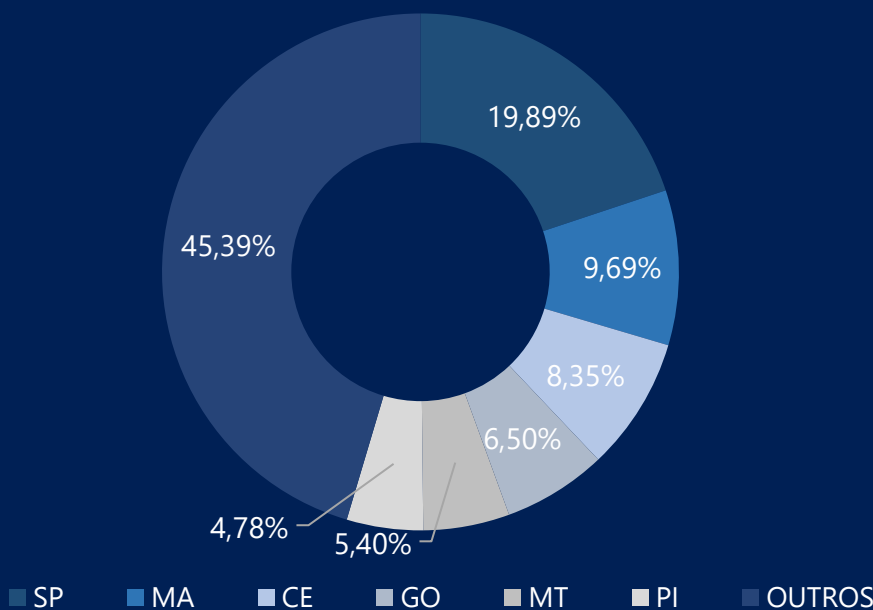
Vendas

72%

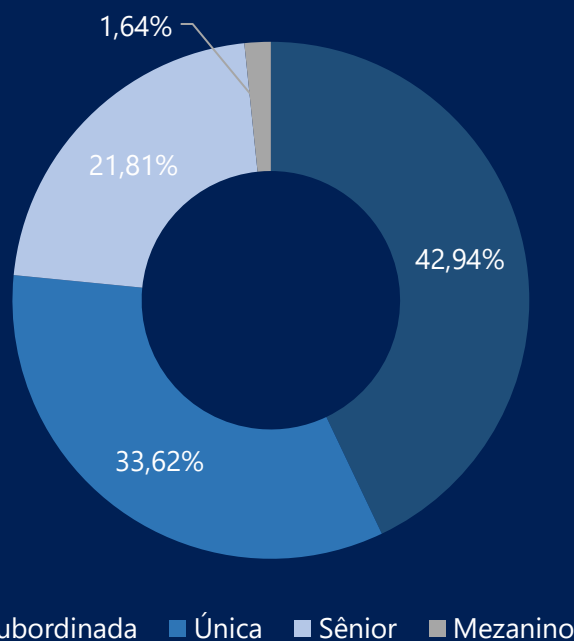
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas.
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

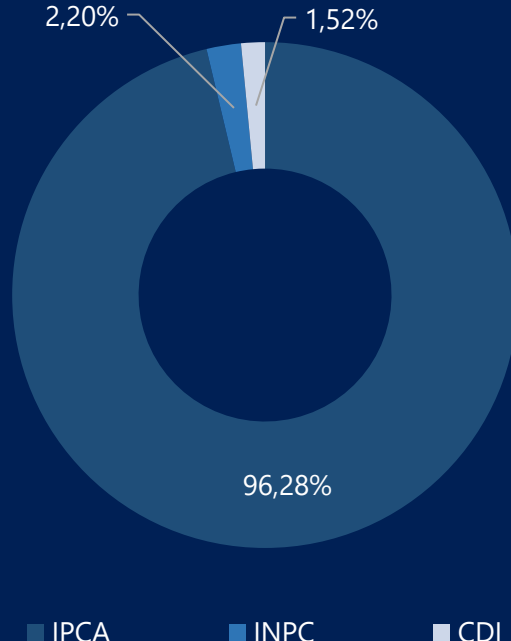
Por Localização



Por Classe



Por Indexador



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

DETALHAMENTO DE ATIVOS																
ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,99%	26.415.606	95%	129%	49%	3,34	73%	100%
2	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%	Subordinada	0,89%	23.638.016	n/a	n/a	45%	3,59	n/a	n/a
3	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,65%	17.329.796	n/a	n/a	58%	0,71	64%	96%
4	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,59%	15.835.564	n/a	n/a	102%	0,77	81%	100%
5	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	17,36%	Subordinada	0,56%	14.914.965	n/a	n/a	52%	3,07	73%	53%
6	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	0,56%	14.863.066	n/a	n/a	40%	0,71	81%	100%
7	Unique	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,53%	14.115.073	n/a	n/a	42%	2,56	58%	42%
8	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	8,00%	Subordinada	0,44%	11.754.284	n/a	n/a	49%	3,41	n/a	n/a
9	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,43%	11.510.865	135%	n/a	48%	3,03	n/a	100%
10	Blue VIII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,50%	Única	0,41%	10.847.664	n/a	n/a	60%	7,57	n/a	n/a
11	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	0,37%	9.944.299	226%	169%	41%	1,98	90%	92%
12	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	0,37%	9.938.136	n/a	n/a	40%	2,97	n/a	n/a
13	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,35%	9.198.153	147%	160%	35%	2,78	66%	99%
14	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,34%	8.956.945	n/a	n/a	79%	0,78	44%	57%
15	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,34%	8.934.911	218%	204%	20%	3,70	91%	100%
16	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,29%	7.756.478	n/a	n/a	57%	2,37	63%	75%
17	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,29%	7.688.726	123%	175%	33%	3,47	65%	94%
18	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,28%	7.436.101	232%	365%	16%	3,39	65%	94%
19	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,27%	7.307.331	n/a	n/a	29%	0,78	64%	96%
20	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,27%	7.195.917	124%	n/a	53%	3,52	99%	100%
21	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,24%	6.506.506	205%	232%	45%	2,59	100%	100%
22	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,23%	6.158.842	n/a	n/a	76%	1,82	79%	88%
23	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,22%	5.855.647	n/a	n/a	50%	1,81	84%	88%
24	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%*	Mezanino	0,18%	4.845.081	n/a	n/a	33%	2,83	n/a	n/a
25	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,18%	4.762.077	n/a	n/a	83%	1,96	86%	94%
26	Casa Fendi	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	CDI	3,70%	Única	0,17%	4.482.442	n/a	n/a	96%	3,89	0%	0%
27	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,16%	4.233.772	n/a	n/a	51%	1,72	82%	100%
28	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,13%	3.577.902	n/a	n/a	51%	2,57	79%	100%
29	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,13%	3.442.092	n/a	n/a	48%	2,03	30%	40%
30	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,08%	2.183.740	209%	132%	48%	3,86	82%	n/a
31	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	0,06%	1.597.297	154%	118%	57%	1,94	90%	92%
32	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,04%	1.036.796	n/a	n/a	50%	2,97	n/a	n/a
33	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	466.095	n/a	n/a	59%	1,82	90%	100%
34	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,02%	405.618	n/a	n/a	79%	2,61	53%	35%
	Total					Inflação+	12,43%		10,91%	290.653.303	154%	140%	50%	2,63	73%	88%
						CDI+	3,70%		0,17%	4.482.442	n/a	n/a	96%	3,89	0%	0%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS																
ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
35	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	0,15%	3.946.863	n/a	115%	84%	0,82	n/a	n/a
36	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	0,13%	3.376.718	133%	138%	73%	2,72	n/a	n/a
37	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,10%	2.725.589	n/a	n/a	29%	3,59	n/a	n/a
38	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,09%	2.354.911	168%	449%	22%	1,13	n/a	n/a
39	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,04%	1.128.905	n/a	n/a	30%	4,81	n/a	n/a
40	Souza Cruz I	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,04%	1.119.573	n/a	n/a	54%	1,18	n/a	n/a
41	Souza Cruz II	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,04%	1.119.430	n/a	n/a	54%	1,18	n/a	n/a
42	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,02%	654.199	185%	195%	41%	2,10	98%	100%
43	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	308.817	n/a	n/a	40%	1,50	n/a	n/a
	Total		-	-	-	-	7,46%	-	0,63%	16.735.007	151%	204%	54%	2,08	98%	100%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
44	Jardim Europa	Formosa	GO	5,12%	1,17%	95%	100%
45	Setor Solange	Trindade	GO	3,99%	0,79%	56%	100%
46	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	3,33%	1,61%	80%	100%
47	Cidade Nova 1	Davinópolis	MA	2,61%	0,86%	85%	100%
48	Cidade Nova 2	Davinópolis	MA	2,35%	0,95%	74%	100%
49	Park Jardins	Açailândia	MA	2,30%	0,66%	69%	98%
50	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,10%	1,57%	95%	100%
51	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,20%	1,16%	88%	98%
52	Vila Carnaúba	Cruz	CE	1,19%	0,88%	42%	93%
53	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,14%	0,81%	59%	98%
54	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	1,10%	0,80%	73%	88%
55	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	1,06%	1,12%	98%	100%
56	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Paraupebas	PA	1,03%	2,38%	81%	100%
57	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,95%	1,24%	36%	91%
58	Benjamim Bairro Planejado	Hidrolândia	GO	0,93%	1,11%	94%	92%
59	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	0,93%	1,53%	95%	100%
60	Jardim Scala	Trindade	GO	0,88%	0,75%	98%	100%
61	Jardim Bandeirante	Curionópolis	PA	0,82%	1,73%	87%	100%
62	Reserva Laguna	Trindade	GO	0,70%	1,32%	99%	100%
63	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,69%	0,94%	83%	98%
64	Lago dos Ipês	Campina Grande	PB	0,64%	1,66%	69%	94%
65	Parque 47	Araguaína	TO	0,62%	1,49%	40%	88%
66	Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,57%	0,94%	59%	85%
67	Jardim Bela Vista	Campina Grande	PB	0,55%	1,18%	72%	100%
68	Masterville Juína	Juína	MT	0,48%	0,69%	75%	100%
69	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,43%	1,26%	51%	100%
70	Portal do Sol Golfe	Goiânia	GO	0,41%	2,01%	86%	94%
71	Jardim Maria Madalena	Turvânia	GO	0,34%	1,58%	91%	100%
72	Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,29%	0,97%	84%	100%
73	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,29%	0,90%	89%	100%
74	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,27%	1,64%	61%	97%
75	Valle do Açaí	Açailândia	MA	0,20%	1,39%	75%	100%
76	Nova Canaã	Trindade	GO	0,10%	1,02%	82%	100%
77	Portal do Lago 1 e 2	Catalão	GO	0,06%	0,86%	70%	100%
78	Alvo	Pulverizado	Pulverizado	0,05%	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.

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY INCORPORAÇÃO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
79	Gran Life Medical	Anápolis	GO	1,32%	0,91%	68%	97%
80	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	1,27%	1,03%	83%	84%
81	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,04%	0,52%	40%	95%
82	Life In	Goiânia	GO	0,85%	0,91%	76%	100%
83	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,81%	1,09%	88%	100%
84	Tempus	Goiânia	GO	0,80%	0,83%	56%	100%
85	Max Cidade	Aparecida de Goiânia	GO	0,79%	1,29%	74%	95%
86	Folks	São Paulo	SP	0,72%	0,86%	31%	93%
87	Max Serra Dourada	Aparecida de Goiânia	GO	0,72%	0,83%	93%	100%
88	Art Haus	Goiânia	GO	0,67%	1,25%	86%	80%
89	B. Great	Goiânia	GO	0,65%	0,83%	50%	82%
90	Max Buriti	Goiânia	GO	0,55%	0,63%	58%	87%
91	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,23%	1,29%	78%	95%
92	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,23%	0,80%	86%	100%
93	Línea	Goiânia	GO	0,19%	0,77%	44%	100%
94	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,16%	0,62%	67%	100%
95	Talk Marista	Goiânia	GO	0,11%	1,20%	95%	100%
96	Vitta Novo Mundo	Goiânia	GO	0,09%	0,37%	100%	100%
97	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,06%	2,60%	98%	100%
98	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,04%	1,33%	97%	100%
99	Harmonia	São Paulo	SP	0,01%	1,66%	84%	100%
100	Autem	São Paulo	SP	0,01%	1,98%	100%	100%
101	Nord Jardins	São Paulo	SP	0,00%	1,27%	98%	100%
102	Pod	São Paulo	SP	0,00%	1,33%	97%	100%
103	Ventura	São Paulo	SP	0,00%	1,25%	100%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO - CIPASA							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	4,78%	1,55%	-	-
104	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
105	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
106	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
107	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
108	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
109	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
110	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
111	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
112	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
113	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
114	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
115	Granja Viana	Barueri	SP	-	-	100%	100%
116	Doca Vektorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
117	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
118	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
119	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	96%	100%
120	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
121	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
122	Terras de Santa Marta	São Paulo	SP	-	-	91%	100%
123	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
124	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
125	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	90%	100%
126	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
127	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	72%	100%
128	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
129	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	79%	100%
130	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	94%	100%
131	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	96%	100%
132	Bosque do Horto	Jundiaí	SP	-	-	98%	100%
133	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	95%	100%
134	Verana Cachoeiro	Cachoeiro de Itapemirim	ES	-	-	90%	100%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS								
135	Vivea Nova Camaçari		Camaçari	BA	-	-	58%	100%
136	Verana Macapá		Macapá	AP	-	-	94%	100%
137	Salto 2 (Comerciais)		Salto	SP	-	-	83%	100%
138	Altavis Aldeia		Santana de Parnaíba	SP	-	-	90%	100%
139	Verana Parque Alvorada		Marília	SP	-	-	79%	100%
140	Alvora Nova Iguaçu		Nova Iguaçu	RJ	-	-	96%	100%
141	Verana Teresina		Teresina	PI	-	-	92%	100%
142	Villa Bela Vista		Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
143	Verana Várzea Grande		Várzea Grande	MT	-	-	62%	100%
144	Alvorá Villagio		Parauapebas	PA	-	-	62%	100%
145	Vivea Rio Grande		Rio Grande	RS	-	-	75%	100%

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO – NOVA COLORADO								
Nº	Empreendimento		Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado		-	-	2,73%	0,90%	-	-
146	Luar Das Palmeiras		Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
147	Luar Vale Do Assu		Caruaru	PE	-	-	100%	100%
148	Luar De Santa Luzia		Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
149	Luar Do Cerrado		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
150	Luar De Aldeia		Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
151	Luar Do Oeste		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
152	Luar Comercial Oeste		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
153	Luar Do Príncipe		Toritama	PE	-	-	98%	100%
154	Luar De Arapiraca		Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
155	Luar De Sumaré		Caruaru	PE	-	-	99%	100%
156	Luar De Jurity		Caruaru	PE	-	-	100%	100%
157	Luar De Vitória		Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
158	Luar De Santana		Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
159	Luar De Cajazeiras		Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
160	Luar De Itaberaba		Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
161	Luar Do Campestre		Patos	PB	-	-	97%	100%
162	Luar Da Barra		Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
163	Luar De Caruaru		Caruaru	PE	-	-	99%	100%
164	Luar De Lagarto		Lagarto	SE	-	-	100%	100%
165	Luar De Estância		Estância	SE	-	-	90%	100%
166	Luar De Camaçari		Camaçari	BA	-	-	94%	100%
167	Luar De Canaã		Caruaru	PE	-	-	92%	100%
168	Luar Do Norte		Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
169	Luar De Arapiraca 2		Lagarto	SE	-	-	100%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS											
EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO											
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC				
170	Guaya	Lorena	SP	0,59%	0,85%	21%	51%				
171	Valle dos Ipês	Petrolina	PE	0,25%	2,15%	99%	10%				
172	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,17%	0,83%	50%	0%				
EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – INCORPORAÇÃO											
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC				
173	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	1,67%	1,15%	23%	77%				
174	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	1,33%	1,61%	79%	63%				
175	Parque dos Ingleses Liverpool	Sorocaba	SP	1,30%	1,29%	73%	61%				
176	Jardã	Goiânia	GO	0,36%	1,04%	56%	47%				
177	Max Ipê	Goiânia	GO	0,36%	1,74%	50%	26%				
178	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,29%	1,16%	65%	39%				
179	Braviello	Sorriso	MT	0,27%	1,68%	32%	25%				
180	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,17%	1,80%	87%	41%				
181	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,15%	0,86%	52%	54%				
182	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,09%	1,59%	82%	18%				
EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – MULTIPROPRIEDADE											
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC				
183	Aqualand	Salinópolis	PA	9,11%	1,50%	59%	70%				
EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA											
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	Cap Rate	Ocupação física	Vacância financeira	Índice de reajuste	Início do contrato	Prazo de contrato	ABL
184	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,16%	9,99%	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913 m²
EQUITY SHOPPING											
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação				% PoC	
185	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	0,86%	1,09%	93%				100%	



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
EQUITY – LANDBANK							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
186	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	0,83%	0,74%	Incorporação	nov-25
187	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,48%	1,68%	Condomínio	out-25
188	Condá	Chapecó	SC	0,43%	1,43%	Incorporação	mar-26
189	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,31%	0,92%	Loteamento	jan-26
190	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,29%	1,43%	Multipropriedade	jun-25
191	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,28%	0,81%	Incorporação	mar-26
192	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,17%	0,75%	Loteamento	jun-25
193	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,11%	2,27%	Ativo de Renda	jun-25
194	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,11%	1,30%	Multipropriedade	nov-25
195	Chanés	São Paulo	SP	0,11%	0,80%	Incorporação	jun-26
196	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,10%	0,38%	Loteamento	jan-26
197	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	0,09%	0,99%	Loteamento	nov-25
198	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,06%	2,23%	Multipropriedade	mai-25
199	Vila Mercedes	Várzea Grande	MT	0,06%	0,96%	Loteamento	jun-25
200	Valenciana	Goiânia	GO	0,06%	1,75%	Incorporação	jul-25
201	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,03%	0,86%	Loteamento	mai-25
202	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,02%	0,97%	Loteamento	abr-25
203	Masterville Nerópolis	Nerópolis	GO	0,00%	0,76%	Loteamento	jan-26

ATIVOS DE BOLSA					
Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado (R\$)
204	Maxi Renda	MXRF11	Recebíveis	1,67%	44.714.332
205	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,52%	40.684.950
206	Paramis Hedge Fund	PMIS11	Multiestratégia	0,15%	4.146.475
207	Rec Multiestratégia	RECM11	Multiestratégia	0,15%	4.014.477
208	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,14%	3.784.677
209	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,06%	1.628.480
210	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,04%	1.024.860



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO					
GVI		Descrição	Garantias		
		Segmento: Multipropriedade Localização: Gramado (RS) Vencimento: 20/06/2028 Série: 575ª e 576ª (Sênior) IF: 21F0950048 / 21F0950049	Coobrigação Cessão fiduciária de direitos creditórios Alienação fiduciária de ações Fundo de reserva Fundo de obras		
YES		Descrição	Garantias		
		Segmento: Incorporação Localização: Jundiaí (SP) Vencimento: 23/06/2027 Série: 36ª (Única) IF: 22G0893940	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		
Gran Paradiso		Descrição	Garantias		
		Segmento: Multipropriedade Localização: Campos do Jordão (SP) Vencimento: 20/07/2032 Série: 4ª (Única) IF: 22I0248837	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		
Blue IV		Descrição	Garantias		
		Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 25/03/2033 Série: 2ª (Mezanino) IF: 22L1565004	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		
Grupo Cem		Descrição	Garantias		
		Segmento: Loteamento Localização: Santa Maria (RS) Vencimento: 20/03/2028 Série: 523ª (Sênior) IF: 21D0503168	Alienação fiduciária de quotas da SPE Cessão de direitos creditórios Fundo de reserva Fundo de obras Aval Coobrigação Fiança		
New York		Descrição	Garantias		
		Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 24/12/2025 Série: 299ª e 303ª (Sênior/Subordinada) IF: 21L0967455 / 21L0967496	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		
Green Life		Descrição	Garantias		
		Segmento: Incorporação Localização: Santo Amaro da Impera. (SC) Vencimento: 21/01/2026 Série: 2ª (Única) IF: 22I0351653	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		
Blue VII		Descrição	Garantias		
		Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/06/2033 Série: 3ª (Subordinada) IF: 23E2053203	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel 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
ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Salinas Resort	Descrição	Garantias
	Segmento: Multipropriedade Localização: Salinópolis (PA) 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

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

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

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

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

Vangarden	Descrição	Garantias
	Segmento: Incorporação Localização: Uberlândia (MG) 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

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

Green Park	Descrição	Garantias
	Segmento: Loteamento Localização: Pulverizado Vencimento: 15/06/2033 Série: 3ª (Subordinada) IF: 23E2053203	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel 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
ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

ABRIL/2025

Quatto Atlantes	Descrição	Garantias
 	Segmento: Loteamento Localização: Sorriso (MT) Vencimento: 20/02/2031 Série: 508ª (Subordinada) IF: 21B0718276	Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

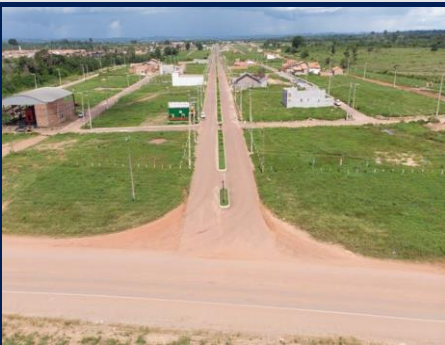
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/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
ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins



Descrição

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

Jardim dos Ipês



Descrição

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

Residencial Jardim Scala



Descrição

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

Jardim Tropical



Descrição

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

Valle do Açaí



Descrição

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

Jardim Walnyza



Descrição

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

Residencial Masterville I



Descrição

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

Vila Aurora



Descrição

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

Parque da Mata



Descrição

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

Residencial Monte Carmelo



Descrição

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

Várzea Grande II



Descrição

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

Valle dos Ipês



Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Jardim dos Pássaros	Descrição
	VGv: R\$ 52,77 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 372 Área vendável: 80.410 m²

Quinta da Boa Vista	Descrição
	VGv: R\$ 36,83 milhões Localização: Pelotas (RS) Quant. de unidades: Área vendável: 85.922 m²

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

Parque Ecológico Nunes Neto	Descrição
	VGv: R\$ 93,55 milhões Localização: Frutal. (MG) Quant. de unidades: 986 Área vendável: 76.600 m²

Parque 47	Descrição
	VGv: R\$ 57,50 milhões Localização: Araguaína (TO) Quant. de unidades: 172 Área vendável: 599.150 m²

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

Portal do Lago I e II	Descrição
	VGv: R\$ 2,33 milhões Localização: Catalão (GO) Quant. de unidades: 30 Área vendável: 7.682 m²

Residencial Nova Canaã	Descrição
	VGv: R\$ 3,17 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 44 Área vendável: 11.440 m²

Jardim Maria Madalena	Descrição
	VGv: R\$ 8,70 milhões Localização: Turvânia (GO) Quant. de unidades: 150 Área vendável: 30.156 m²

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/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
ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

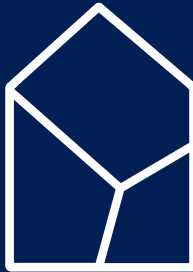
RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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
ABRIL/2025

DESINVESTIMENTO

Book HSI



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

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

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

Horizonte Flamboyant



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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/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
ABRIL/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
ABRIL/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
ABRIL/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Crédito

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

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

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

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

Ativos de Bolsa

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

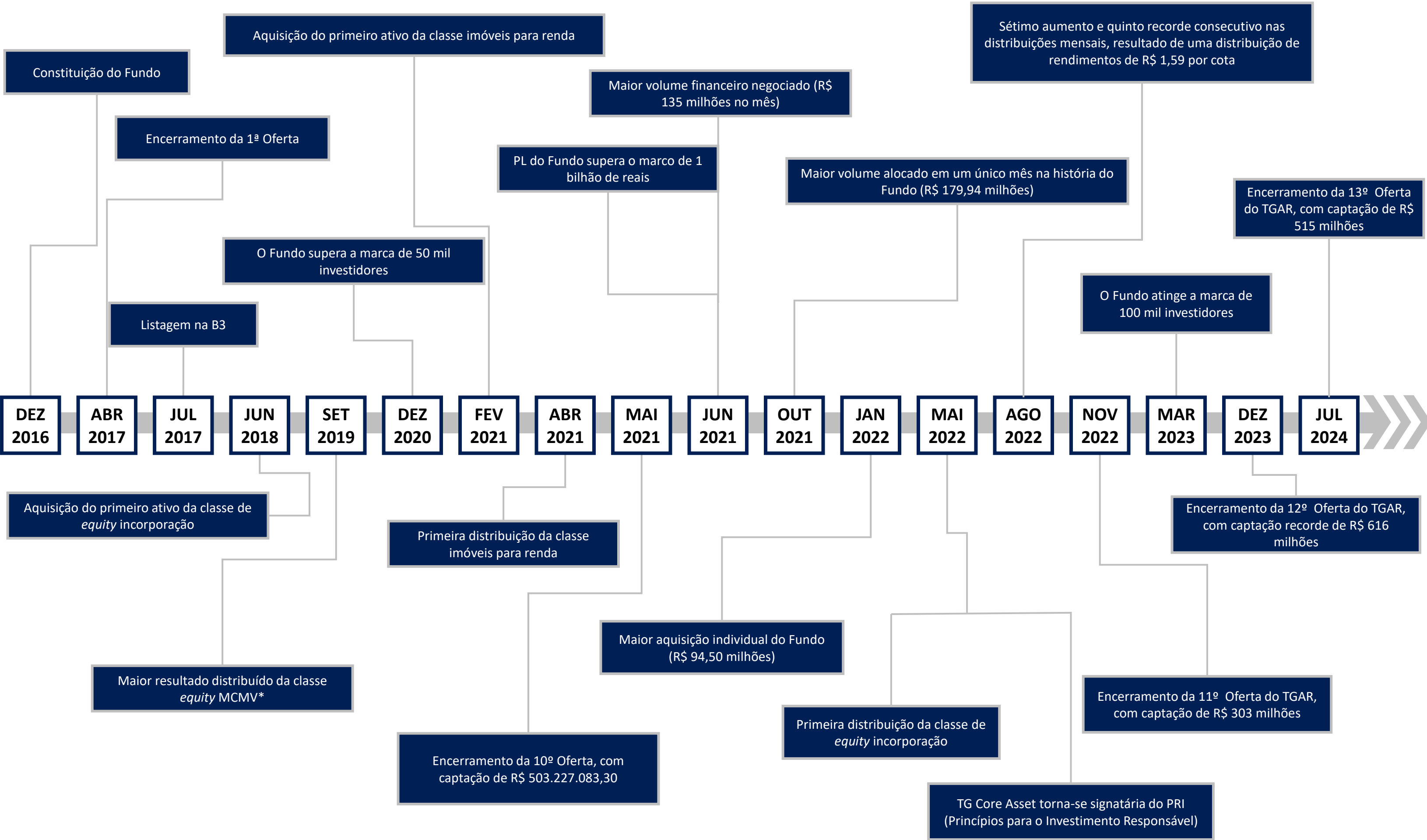
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/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
ABRIL/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](#)

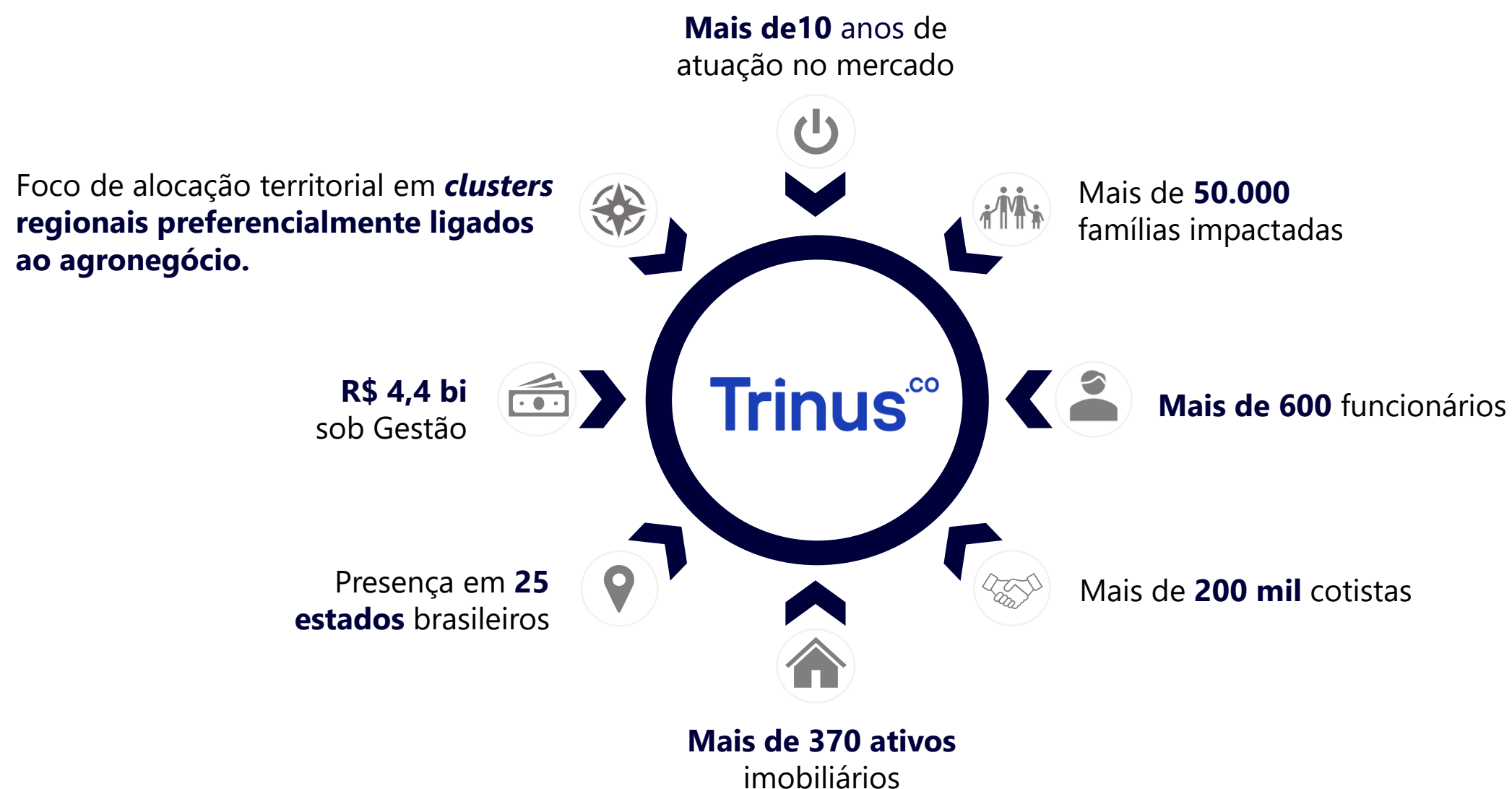
RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

QUEM SOMOS

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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
ABRIL/2025

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 36 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 30 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 129 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

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

tgcore.com.br

tgar11.com.br

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