

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

JANEIRO - 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
JANEIRO/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
JANEIRO/2025

RESUMO DO MÊS

Resultados de Janeiro

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,23%, ou, em termos anualizados, de 15,86%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 14,88 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 13,89%.

As principais movimentações de janeiro ocorreram na carteira de crédito, com a aquisição de uma operação no valor de R\$ 7,79 milhões e a venda de uma operação no valor de R\$ 20,02 milhões. Para mais detalhes, consulte a seção "Monitoramento de Ativos".

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,00

Dividend Yield (DY) | mês

1,23%

DY mês anualizado 15,86%

DY | últimos 12 meses

13,89%

Valor de Mercado (R\$)

1,91 BI

Cota de fechamento: R\$ 81,00

Patrimônio Líquido (R\$)

2,70 BI

Cota patrimonial: R\$ 114,42

Quantidade de Ativos

222

20 estados e 111 municípios

Número de Cotistas

163.931

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

6,10 MI

Retorno Total no Mês*

-7,10%

*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
JANEIRO/2025

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

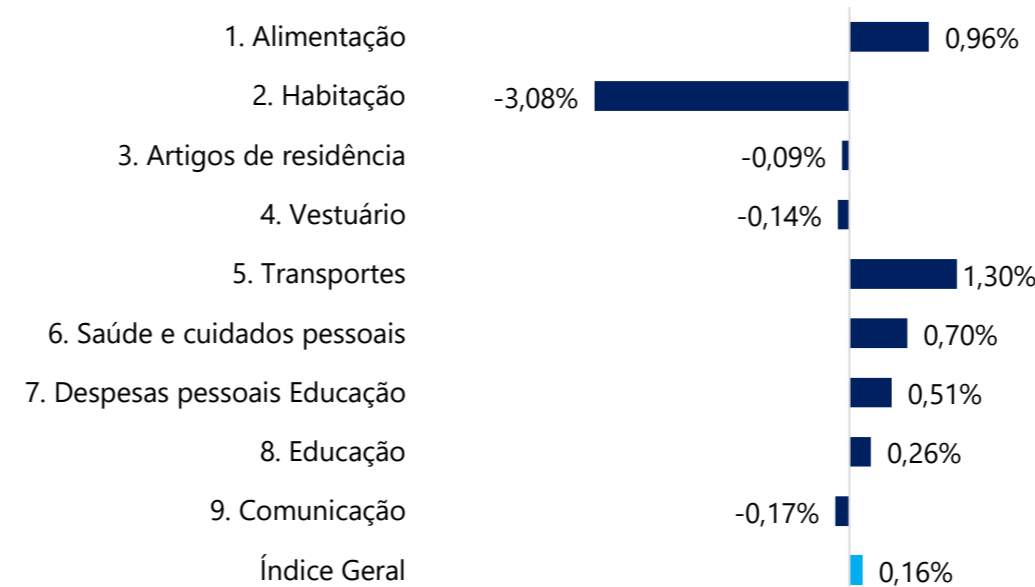
O primeiro mês do ano foi marcado pelo retorno de Donald Trump à presidência do Estados Unidos. Como o 47º presidente americano, ele decretou, no dia de sua posse em 20 de janeiro, 46 medidas que deram início à agenda "America First", conforme prometido em sua campanha. Essa agenda visa priorizar os interesses dos Estados Unidos em diversas áreas, adotando medidas protecionistas e potencialmente inflacionárias, como a imposição de impostos de importação de 10% sobre produtos advindos da China, 25% sobre produtos do México e Canadá, além da ameaça de tarifação de diversos outros países.

Essa agenda do novo governo, que possui potencial inflacionário, somado aos indicadores de baixo desemprego, atividade econômica aquecida e inflação persistente, orientaram a decisão do Federal Reserve (FED, Banco Central dos Estados Unidos) na reunião de política monetária de janeiro. A taxa de desemprego subiu para 4,1% em janeiro, mas permanece abaixo da meta de 4,4%. Já o Índice de Preços de Consumo Pessoal (*Personal Consumption Expenditures*, PCE na sigla em inglês) avançou 0,3% em dezembro, acumulando alta de 2,6% nos últimos 12 meses, valor superior à meta de 2,0%. Diante desse contexto, o FED interrompeu os cortes nos juros, mantendo a taxa básica de juros dos Estados Unidos no intervalo de 4,25% - 4,50% ao ano.

No Brasil, o destaque foi o IPCA, que registrou uma variação de apenas 0,16% em janeiro - a menor para meses de janeiro desde a criação do Plano Real, em 1994. Apesar da desaceleração, o acumulado de 12 meses atingiu 4,56%, ainda acima do limite superior da meta de 4,50% ao ano. A principal contribuição para essa desaceleração veio do grupo Habitação, que apresentou deflação de 3,08% devido à redução

de 14,21% na tarifa de energia elétrica. Esse recuo foi impulsionado pelo "Bônus de Itaipu", um desconto concedido pelo Governo Federal a consumidores residenciais e rurais que possuem consumo mensal inferior a 350 kWh, beneficiando cerca de 78,3 milhões de consumidores.

Variação dos Grupos do IPCA em janeiro



Fonte: IBGE

Conforme previsto na Lei nº 10.438/2002, uma parte do resultado obtido com a comercialização de energia gerada pela Usina Hidrelétrica de Itaipu deve ser repassada como benefício aos consumidores. O montante total do benefício foi, neste ano, de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. Dada a relevância do grupo Habitação na composição do IPCA, o bônus evitou um aumento mais expressivo no índice. Sem o bônus, a leitura do IPCA teria sido de, aproximadamente, 0,71% no mês, levando o acumulado de 12 meses para 5,13%. O bônus, contudo, é um efeito não recorrente e, para fevereiro, de acordo com a Anbima, o mercado já espera uma elevação do IPCA de 1,34%. Ademais, o aumento do ICMS sobre combustíveis, aprovado pelo Conselho Nacional de Política Fazendária

(Confaz), passará a vigorar em fevereiro, e o reajuste de 6,2% no preço do diesel nas refinarias pela Petrobras, para reduzir a defasagem em relação aos preços internacionais, que chegou a ser de 17% no encerramento de janeiro, reforçam as expectativas de inflação mais elevada em fevereiro.

Com a inflação persistente e acima da meta, deterioração das expectativas, descasamento entre política fiscal (expansionista) da política monetária (contracionista), e atividade econômica ainda resiliente – refletida no crescimento do PIB de 3,5% em 2024, segundo a FGV, e na taxa de desemprego de 6,2% no 4º trimestre de 2024, segundo o IBGE -, o Banco Central elevou a Selic em 1,00 ponto percentual em janeiro, para 13,25% ao ano. Caso não haja melhora nas expectativas, a autoridade monetária reafirmou a sinalização de que um novo aumento de mesma magnitude será implementado na próxima reunião, que ocorrerá em março, levando a taxa de juros para 14,25% ao ano. A sinalização de um novo aumento em março é importante, pois reforça o compromisso da autoridade monetária com a convergência da inflação para a meta, buscando ancorar as expectativas do mercado e demonstrar proatividade no combate às pressões inflacionárias persistentes.

Em meio à elevação dos juros e às vendas de dólares por meio de leilões realizados pelo Banco Central - que somaram US\$ 32,6 bilhões em dezembro, sendo US\$ 21,6 bilhões à vista e US\$ 11,0 bilhões com compromisso de recompra, e US\$ 2,0 bilhões em janeiro - o dólar recuou, encerrando janeiro cotado a R\$ 5,85, queda de 5,33% em relação ao mês anterior. O Ibovespa também reagiu positivamente, registrando alta de 5,51% no mês. Por outro lado, o IFIX registrou desempenho negativo pelo quinto mês consecutivo, encerrando janeiro com retração de 3,07%. A incerteza quanto ao impacto da reforma



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
JANEIRO/2025

CARTA DO GESTOR

tributária, que incluiu Flls e Fiagros como contribuintes no IVA dual (IBS e CBS) após o veto presidencial, embora mantenha a isenção sobre os rendimentos para pessoas físicas conforme as normas estabelecidas pela Lei 11.196/2005 e alteradas pela Lei 14.754/2023, impactou negativamente o setor. O Governo, contudo, já se pronunciou favorável à alteração no texto da reforma tributária para garantir a manutenção da isenção.

Comentários do Gestor

Com o cenário descrito acima, reforçamos a manutenção da postura mais conservadora na distribuição de lucros da carteira de participações societárias (equity) voltada ao desenvolvimento imobiliário, conforme já descrito nos Relatórios Gerenciais anteriores. Essa decisão visa 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, evidenciada pelo fato de que mais de 80% do portfólio gera fluxo de caixa robusto e recorrente.

As SPEs investidas pelo Fundo possuem uma média mensal de recebimento de carteira de, aproximadamente, R\$ 62 milhões, sendo que uma parcela desse valor é lucro e outra parte é principal. Considerando que parte desses recursos serão naturalmente reinvestidos nas obras em andamento, ainda é estimada uma necessidade de exposição adicional de cerca de R\$ 135 milhões a ser realizada nos próximos 12 meses. Após esse período, espera-se que o conjunto dos projetos de equity se tornem superavitários em termos de fluxo de caixa, eliminando a necessidade de novas

exposições adicionais, considerando tanto os empreendimentos lançados quanto os a serem lançados.

Para atender a essa necessidade, a Gestão dispõe de alternativas, como o uso dos recursos provenientes da amortização mensal da carteira de crédito, cujo valor é, na média, de, aproximadamente, R\$ 5 milhões mensais, além da venda de CRIs. Na "Estratégia Tática", esses CRIs somam R\$ 52,99 milhões, enquanto na "Estratégia Core", embora seja uma estratégia de carregamento, há R\$ 305,79 milhões, que também podem ser utilizados para cobrir os aportes necessários, totalizando R\$ 358,78 milhões, ou mais de 2,6 vezes a exposição adicional necessária, considerando apenas essa fonte de recursos. O Fundo ainda detém R\$ 95,78 milhões alocados em Flls, cuja liquidação não está prevista no curto prazo em razão do cenário adverso que se instaurou e causou queda no mercado nos últimos meses, mas poderá ser considerada caso haja melhora.

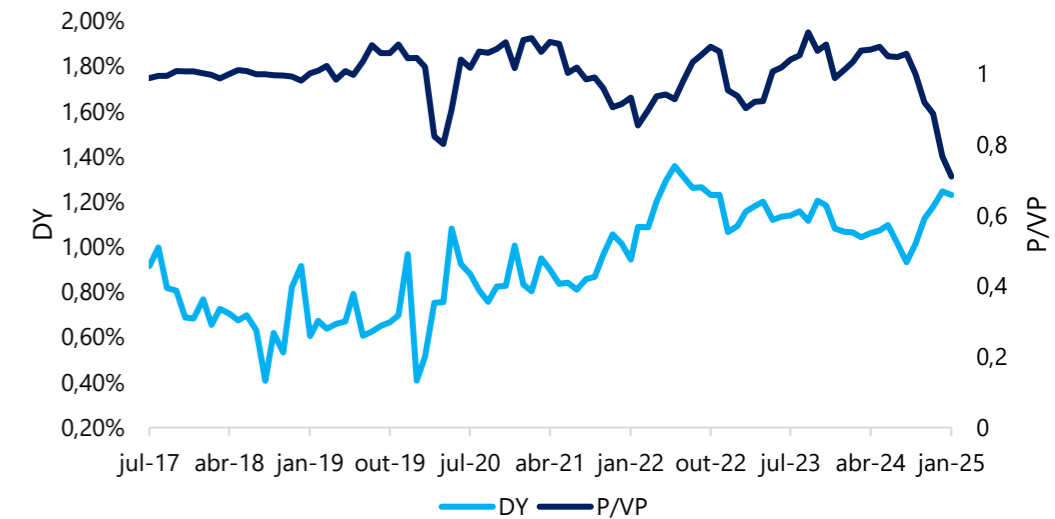
Portanto, consideramos que o Fundo mantém liquidez adequada para concluir as obras dos empreendimentos investidos, reforçando o compromisso com o acompanhamento contínuo dos projetos e ajustes estratégicos para preservar a solidez do Fundo e o retorno consistente aos investidores.

Mesmo com o seu portfólio robusto e uma trajetória consolidada ao longo de mais de 7 anos, com uma estratégia já testada em períodos de crise, a cotação do TGAR tem sido fortemente impactada. O Fundo é negociado em mercado secundário com um desconto superior a 30% em relação ao seu valor patrimonial, estando nas mínimas históricas. Na visão da Gestora, esse contexto representa uma oportunidade para investidores que buscam capturar

valor em ativos descontados com um carregamento positivo.

O rendimento esperado para o semestre, com base no ponto médio do *guidance* divulgado no último relatório gerencial, é de R\$ 1,00 por cota, o que resulta em um *Dividend Yield* (DY) mensal de 1,32% (17,10% em termos anualizados), considerando a cotação de R\$ 75,50, fechamento do dia 14/02. Esse nível de DY foi historicamente superado apenas uma vez desde a listagem do Fundo em julho de 2017.

DY e P/VP Histórico



Fonte e elaboração: TG Core Asset.

Com relação aos resultados operacionais do Fundo, nossa expectativa de vendas no ano de 2025 para o portfólio de equity é de R\$ 1,07 bilhão de reais, distribuídos da seguinte forma: R\$ 300 milhões em urbanismo, R\$ 380 milhões em incorporação e R\$ 386 milhões em multipropriedade. Além disso, estimamos que será possível iniciar o desligamento de 7 incorporações ao longo do ano.

Com isso, projetamos um resultado caixa proveniente de todo o portfólio de equity de, aproximadamente, R\$ 228 milhões de reais para o ano.

É importante destacar que, mesmo que a meta de vendas seja atingida, o resultado pode apresentar



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
JANEIRO/2025

CARTA DO GESTOR

variações. Isso ocorre porque o impacto no resultado depende dos projetos em que as vendas foram realizadas. Caso haja maior volume de vendas em projetos com um PoC menor, o reflexo no resultado de curto prazo será inferior do que o projetado. Por outro lado, se as vendas se concentrarem em projetos com um PoC mais elevado, o impacto no resultado operacional será maior. Para mais detalhes veja o [Release de Resultados](#) do Fundo.

Neste mês, reforçando nosso compromisso em trazer ainda mais transparência aos dados operacionais e resultados gerenciais do Fundo, introduzimos, na seção "Monitoramento de Ativos", a inadimplência acumulada do portfólio de equity, além do comparativo dos últimos 12 meses entre o VGV vendido (realizado) e o previsto, ambos separados por tipologia, proporcionando um acompanhamento mais próximo da performance do Fundo.

Aproveitamos também para convidar os cotistas e o mercado em geral para acompanhar a participação do Sr. Pedro Ernesto, Diretor de Gestão da TG Core Asset, no evento online "*Gestão apresenta atualizações sobre o TGAR11*", que será realizado no dia 26 de fevereiro de 2025, às 19h30, no canal do Professor Baroni, disponível no seguinte [link](#).

Agradecemos a confiança e permanecemos à disposição.

Qualquer sugestão de melhoria neste Relatório pode ser encaminhada para nosso time de RI pelo e-mail: 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](#)

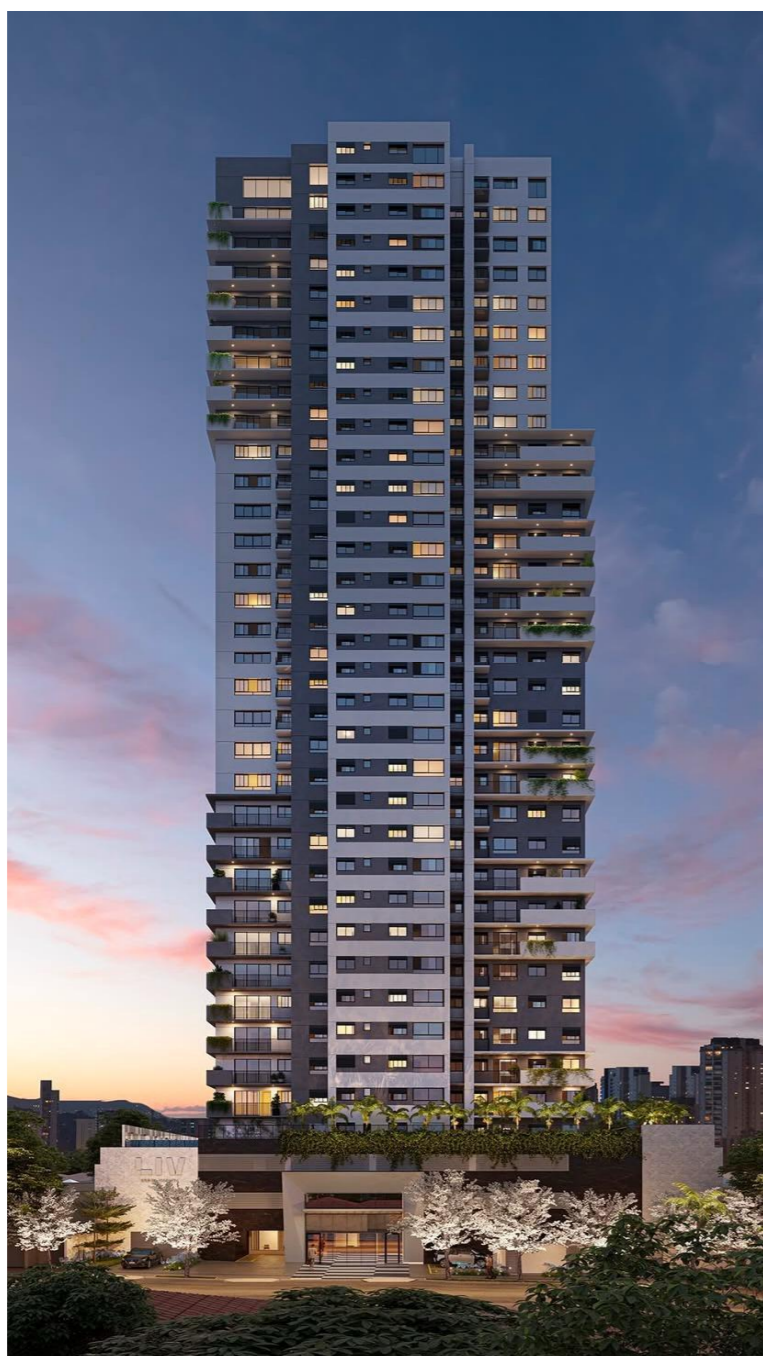
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

TGAR IN LOCO



Liv Urban Marista

O Liv Urban Marista é uma incorporação vertical de alto padrão situada no Setor Marista, em Goiânia (GO), uma das regiões mais nobres da cidade. A localização estratégica do empreendimento permite que os moradores tenham por perto todas as facilidades para o dia a dia, como escolas, conveniências, restaurantes, parques, shoppings, etc. Além disso, a estrutura interna do empreendimento inclui espaços como salão de festas, sauna, spa, piscinas, academia e brinquedoteca, proporcionando conforto e lazer aos moradores.

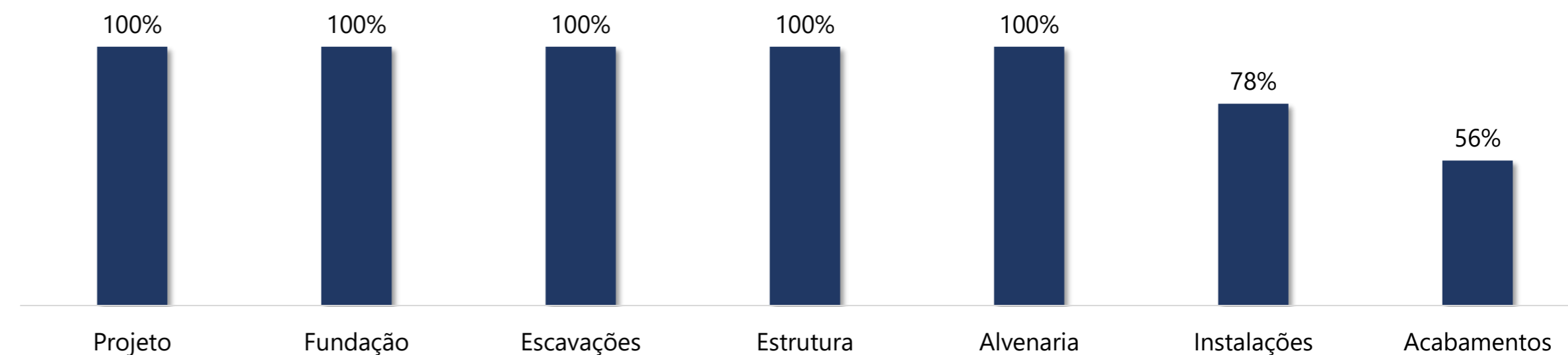
O empreendimento é composto por 153 unidades residenciais, com opções de 1 a 3 quartos, e possui um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 65,32 milhões. As obras da incorporação foram iniciadas no segundo semestre de 2022 e têm previsão para serem finalizadas no primeiro semestre de 2025.

Em relação aos indicadores operacionais, ao final do mês de dezembro, o empreendimento apresentava uma taxa interna de retorno (TIR) esperada de 1,56% a.m., estava com 75% das unidades vendidas e 85% das obras executadas.

Informações Gerais



Evolução das Obras





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
JANEIRO/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

Em janeiro ocorreu o lançamento de dois empreendimentos dessa classe, conforme detalhado abaixo:



Valle dos Ipês

O primeiro é o Valle dos Ipês, um loteamento localizado em Petrolina (PE), que se destaca como um bairro planejado, proporcionando mais comodidade e praticidade aos moradores. Além disso, o empreendimento conta com lotes tanto residenciais quanto comerciais, um diferencial que agrega valor e o posiciona à frente de outros projetos na região.

O lançamento do empreendimento foi um sucesso, impulsionado, principalmente, pela demanda represada de lançamentos na região. No consolidado mensal, foram comercializadas mais de 1.800 unidades, o que resultou em um VGV vendido total R\$ 164,69 milhões, um recorde de vendas no histórico de lançamentos do TGAR. Importante mencionar que essas vendas só terão reflexo no resultado do Fundo na medida que houver evolução das obras (veja a seção "Precificação de Ativos" do

[Release de Resultados](#) para mais detalhes).



Jardim dos Pássaros

O segundo empreendimento é o Jardim dos Pássaros, loteamento residencial localizado na cidade de Aparecida de Goiânia (GO). Situado em uma das regiões que mais crescem na cidade, o loteamento também se destaca por se enquadrar na modalidade de bairro planejado. O empreendimento é composto por 372 unidades e possui um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 52,21 milhões.

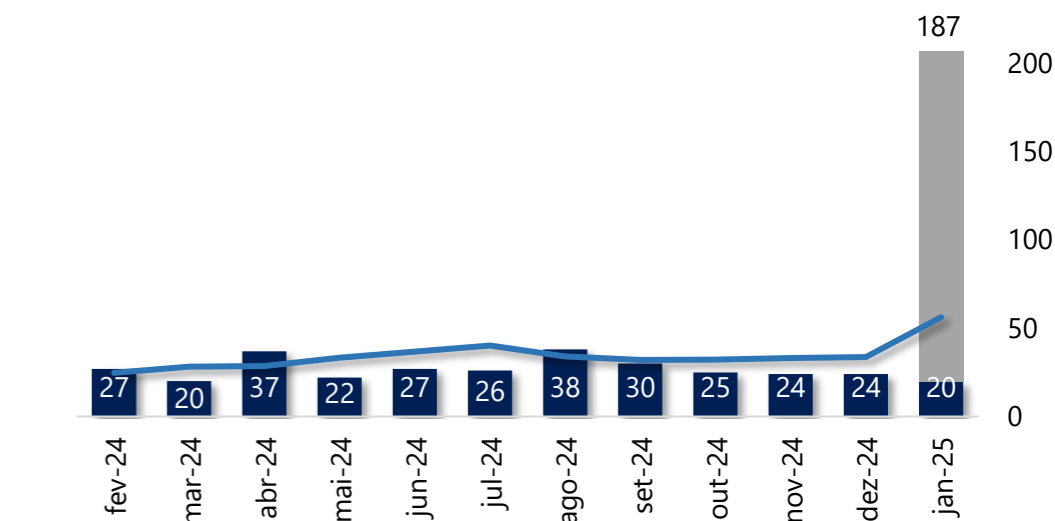
O lançamento do empreendimento também foi um sucesso. No consolidado mensal, foram comercializadas 186 unidades, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 21,86 milhões.

No que diz respeito às vendas, durante o mês de janeiro, foram comercializadas 2.310 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 206,86 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance, desconsiderando os empreendimentos lançados no mês, foram: (i) Residencial Setor Solange com 44 vendas, resultando em R\$ 4,36 milhões de VGV vendido; (ii) Vila Aurora com 29 vendas, resultando em R\$ 3,90 milhões de VGV vendido; (iii) Esmeralda do Tapajós com 36 vendas, resultando em R\$ 3,41 milhões de VGV vendido; (iv) Park Jardins com 30 vendas, resultando em R\$ 1,71 milhão de VGV vendido; e (v) Jardim Walnyza com 19 vendas, resultando em R\$ 1,45 milhão de VGV

vendido.

Ao se observar o gráfico abaixo, é importante enfatizar que as vendas do mês foram impactadas pelo lançamento dos empreendimentos Valle dos Ipês e Jardim dos Pássaros, e se trata de um evento não recorrente.

Histórico de Vendas - Loteamento

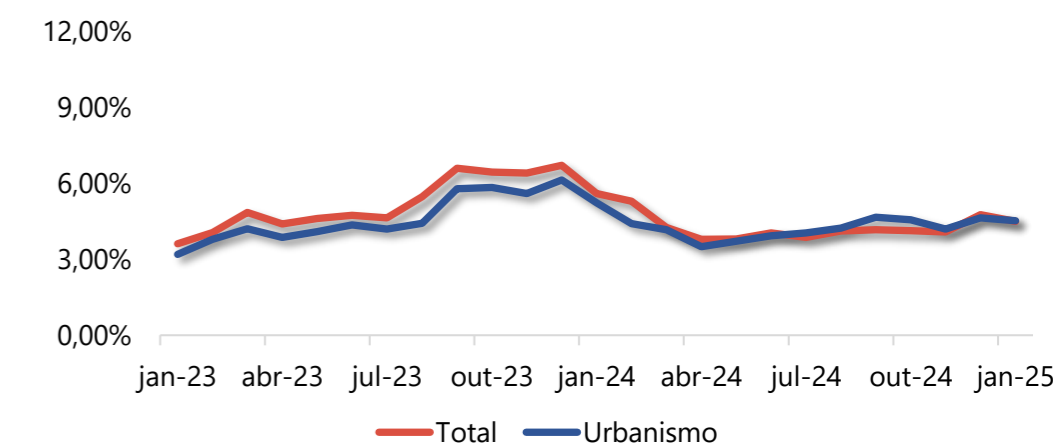


■ VGV Vendido ■ VGV Vendido Lançamento — Expectativa de Vendas em VGV

*Valores em milhões de reais.

No final de janeiro, a inadimplência acumulada da carteira de urbanismo atingiu 4,52%, um percentual próximo da totalidade da carteira de equity do Fundo, que registrou 4,50%. Ambos os índices permanecem em níveis controlados.

Inadimplência Acumulada - Urbanismo





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

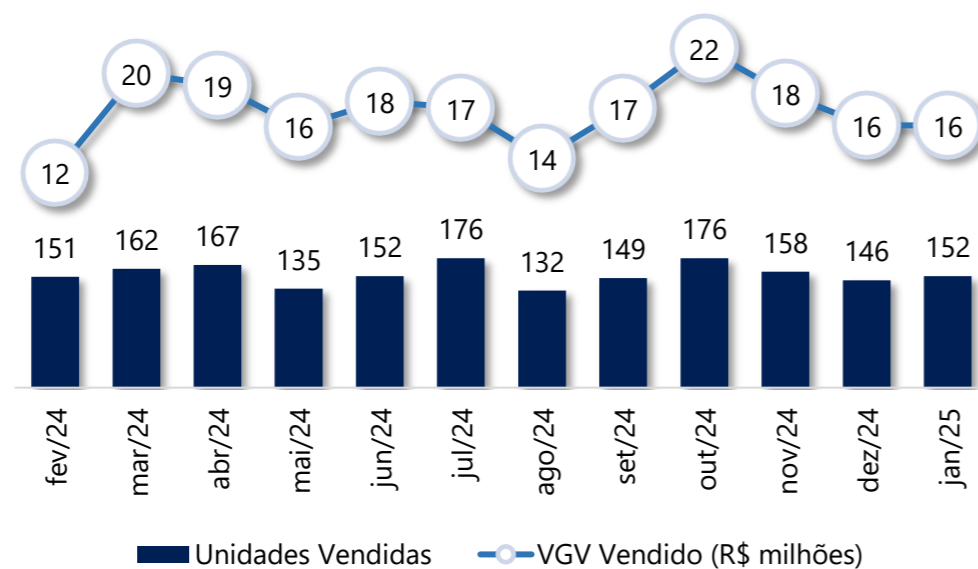
Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 77 unidades, o que resultou em R\$ 12,13 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Verana Várzea Grande com 9 vendas, totalizando R\$ 2,00 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 75 unidades, resultando em R\$ 4,30 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 21 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,38 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas – Cipasa/Nova Colorado



Incorporação

No decorrer do mês de janeiro foram comercializadas 31 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 16,25 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a

melhor performance foram: (i) Tempus com 6 vendas, resultando em R\$ 4,17 milhões de VGV vendido; (ii) Duo Skygarden com 5 vendas, resultando em R\$ 2,49 milhões de VGV vendido; (iii) Lê Jardã com 4 vendas, resultando em R\$ 1,57 milhão de VGV vendido; e (iv) Liv Urban Marista com 2 vendas, resultando em R\$ 1,18 milhão de VGV vendido.

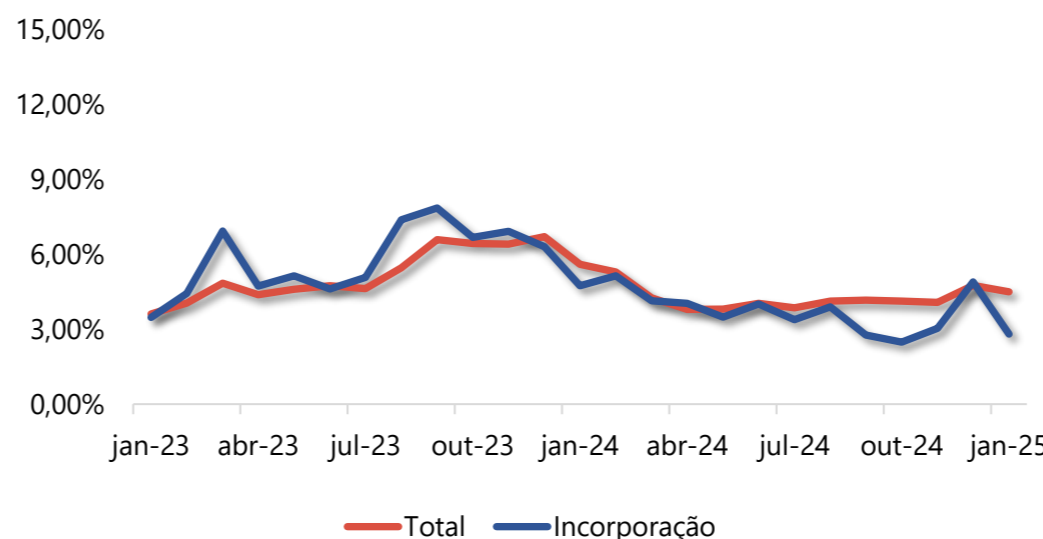
Histórico de Vendas - Incorporação



*Valores em milhões de reais.

Por fim, a inadimplência acumulada da carteira de incorporação atingiu 2,80% ao final de janeiro, mantendo-se em um nível bastante controlado para essa classe.

Inadimplência Acumulada - Incorporação

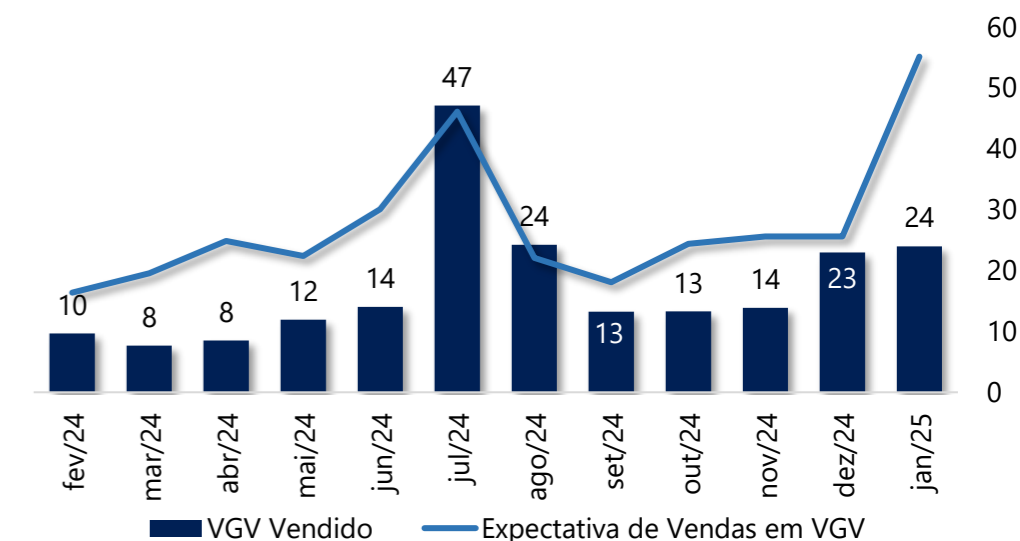


Multipropriedade

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 426 frações do empreendimento, o que representou R\$ 24,06 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 ao dos outros meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número de frequentadores do parque.

A inadimplência acumulada da carteira de multipropriedade atingiu 4,73% ao final de janeiro.



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](#)

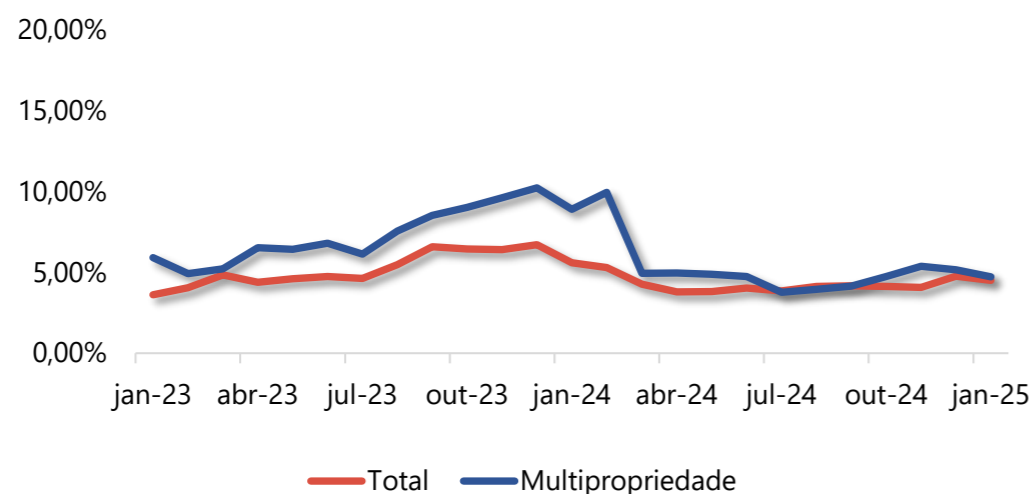
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



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

Crédito

No decorrer do mês de janeiro foi realizada a venda do CRI Blue VII 2ª Série Subordinada no valor de R\$ 20,02 milhões.

Em relação às aquisições, em janeiro, foi realizado um investimento de R\$ 7,79 milhões em uma operação já presente no portfólio do Fundo, o CRI Visconde. Deste montante, R\$ 3,89 milhões foram alocados na 1ª Série Sênior, com remuneração de IPCA + 8,00% a.a., e R\$ 3,90 milhões na 2ª Série Subordinada, com remuneração de IPCA + 17,36% a.a.

No que diz respeito ao acompanhamento das operações, ocorreram duas Assembleias Gerais de Titulares (AGT), em que foram deliberadas algumas pautas para as operações New York e GVI. Abaixo segue detalhamento:

No caso do CRI New York, devido a um atraso na

conclusão da obra do empreendimento, que durou um pouco mais do que o previsto e impactou o cronograma de recebimento dos recursos provenientes do desligamento bancário e, conseqüentemente, a amortização do CRI, foi necessário realizar uma AGT para deliberar a respeito da prorrogação do vencimento da operação, que estava inicialmente previsto para dezembro de 2024, para dezembro de 2025. Além disso, não haverá mais a liberação de excedente para a devedora e os valores devidos e não pagos, provenientes do pagamento parcial da PMT do CRI, acrescidos de juros e encargos moratórios, foram incorporados ao saldo devedor da operação.

É importante destacar que o habite-se foi obtido em dezembro e a averbação na matrícula está prevista para fevereiro, o que permitirá o início do processo de desligamento bancário e, posteriormente, o início da amortização da operação.

Além disso, a operação conta com garantias robustas, resultando em um LTV inferior a 60%. Isso significa que as garantias correspondem a mais de 167% do valor da dívida, o que reforça a segurança do investimento.

No caso do CRI GVI, a AGT deliberou sobre a prorrogação do prazo de *waiver* para o pagamento de amortização até junho deste ano. Apesar de não estarmos de acordo com a pauta, o resultado da assembleia foi de sua aprovação.

Seguimos acompanhando de perto o processo de recuperação judicial do grupo Gramado Parks, bem como a performance do empreendimento Buona Vitta, ativo subjacente ao CRI GVI. Mantemos nossa análise constante da evolução operacional e financeira do empreendimento, avaliando os

impactos potenciais na estrutura da operação e na capacidade de geração de caixa para o cumprimento das obrigações.

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



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
JANEIRO/2025

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -7,10% 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 1,23%, ou 15,86% em termos anualizados.

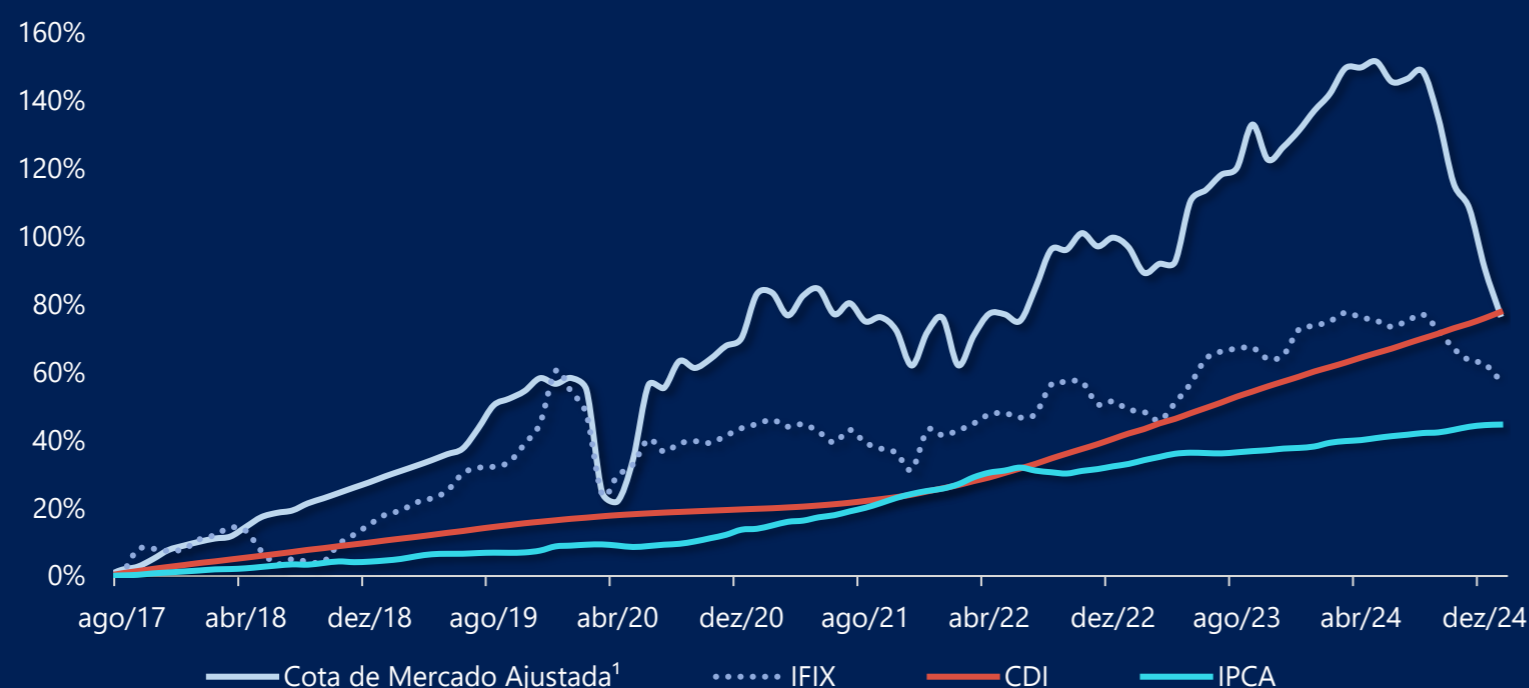
Histórico da Cota e Valor de Mercado

| Mês | Cota Fechamento | Valor de Mercado | Cota Patrimonial | Valor Patrimonial |
|--------|-----------------|----------------------|------------------|----------------------|
| fev/24 | R\$ 124,98 | R\$ 2.394.694.583,01 | R\$ 120,85 | R\$ 2.315.588.105,88 |
| mar/24 | R\$ 127,51 | R\$ 2.443.170.958,59 | R\$ 119,58 | R\$ 2.291.256.759,87 |
| abr/24 | R\$ 126,41 | R\$ 2.422.094.272,99 | R\$ 118,12 | R\$ 2.263.283.030,91 |
| 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\$ 81,00 | R\$ 1.909.005.437,46 | R\$ 114,42 | R\$ 2.696.637.606,55 |

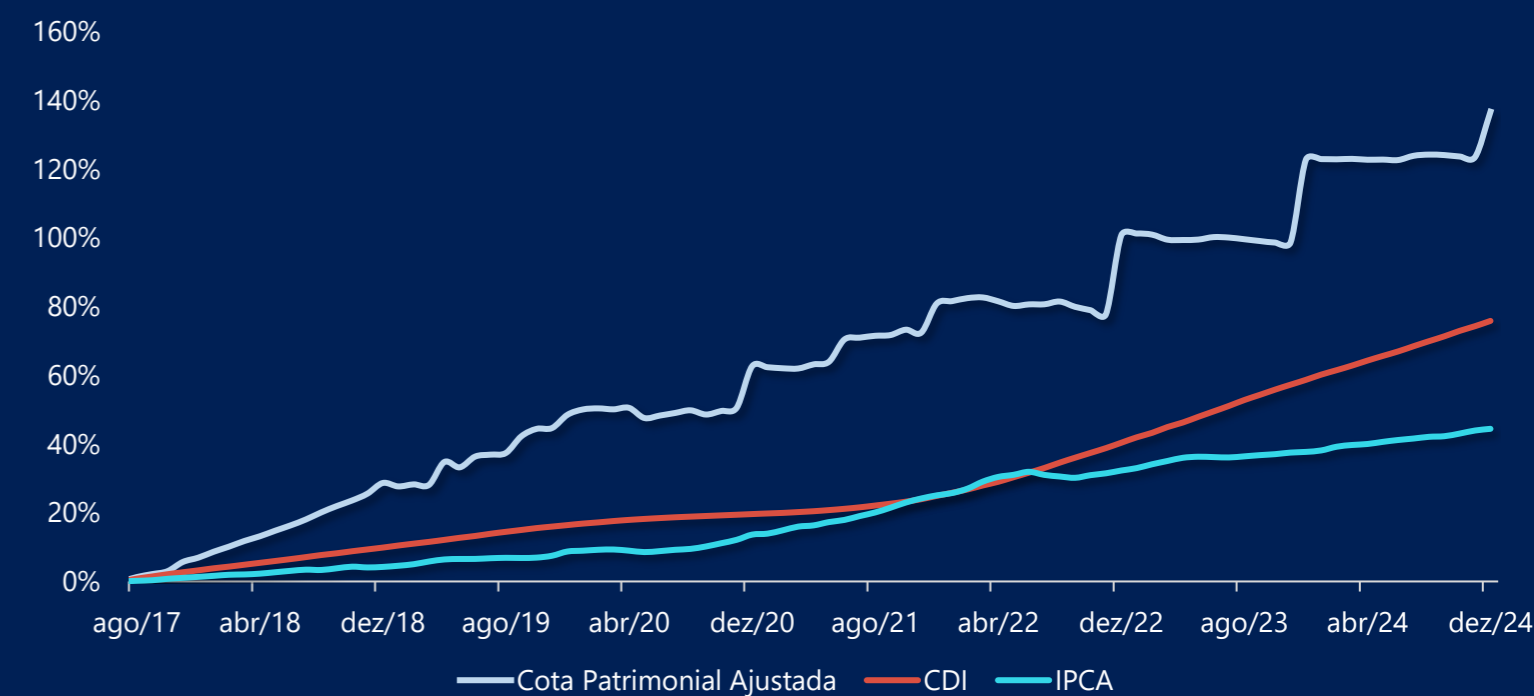
Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

| 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 | -7,10% | | | | | | | | | | | | -7,10% | 77,15% |

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

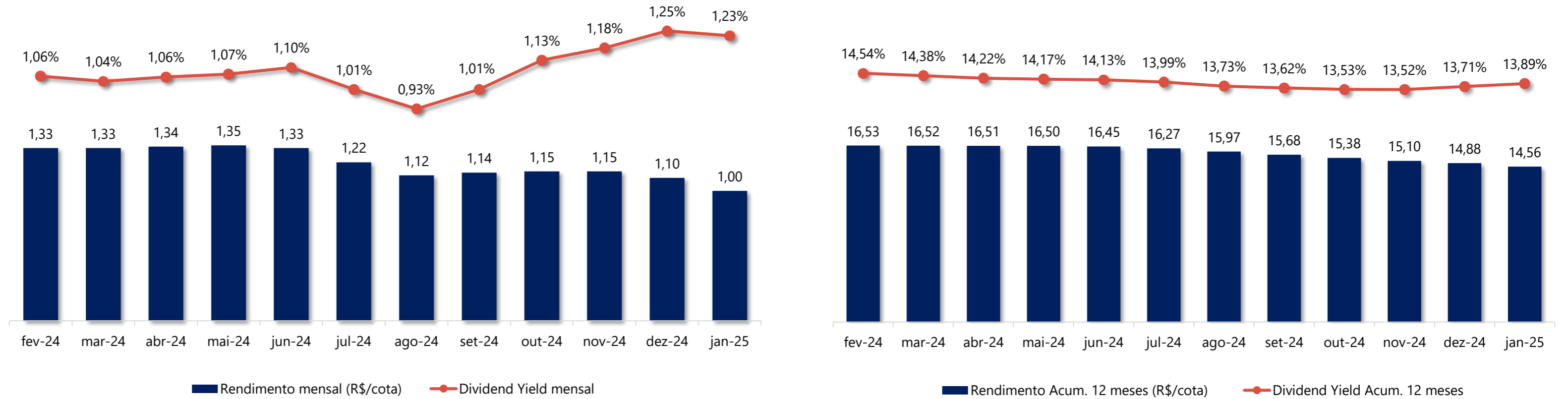
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

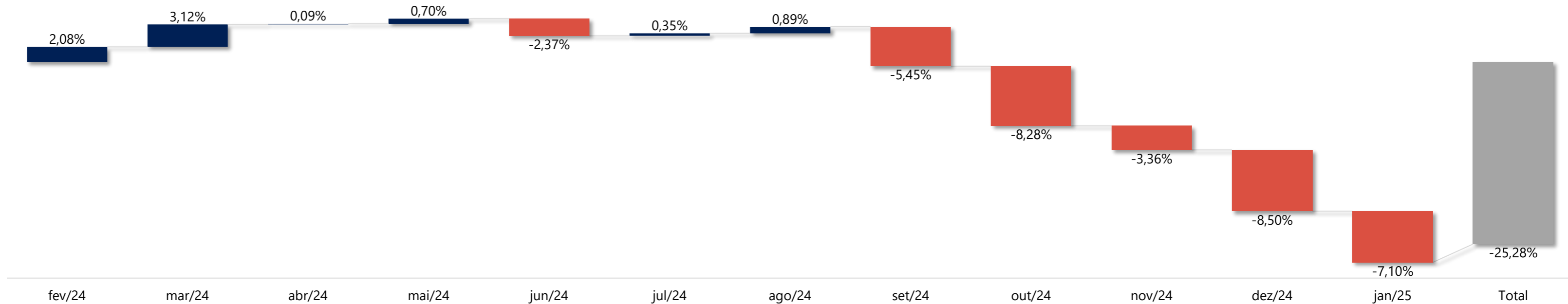
RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

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
JANEIRO/2025

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

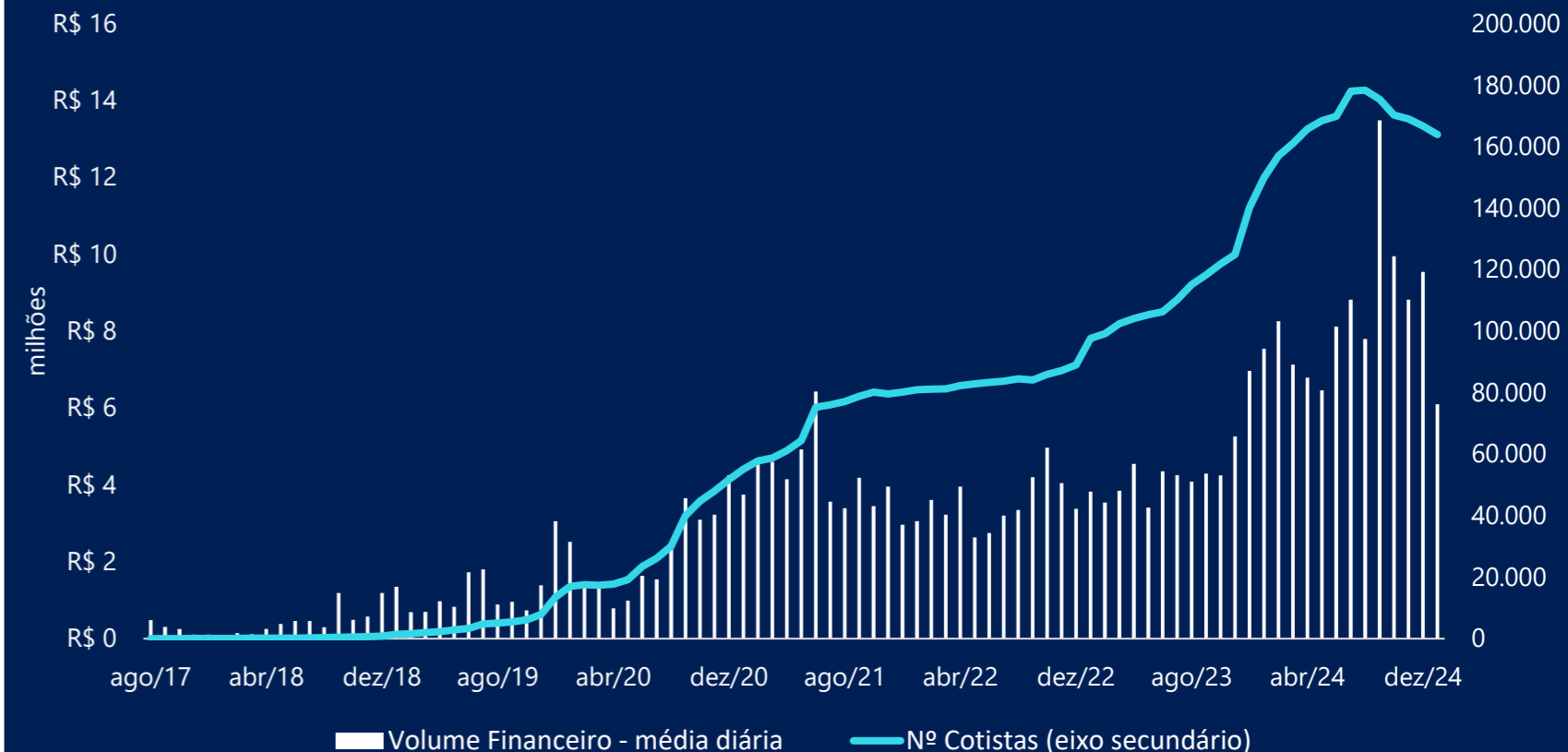
O Fundo encerrou o mês de janeiro com 163.931 investidores. O valor apurado representa uma variação de -1,65% frente ao mês anterior e um aumento de 9,34% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve movimentação de R\$ 134,11 milhões, com uma média diária de R\$ 6,10 milhões.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,41%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,35%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

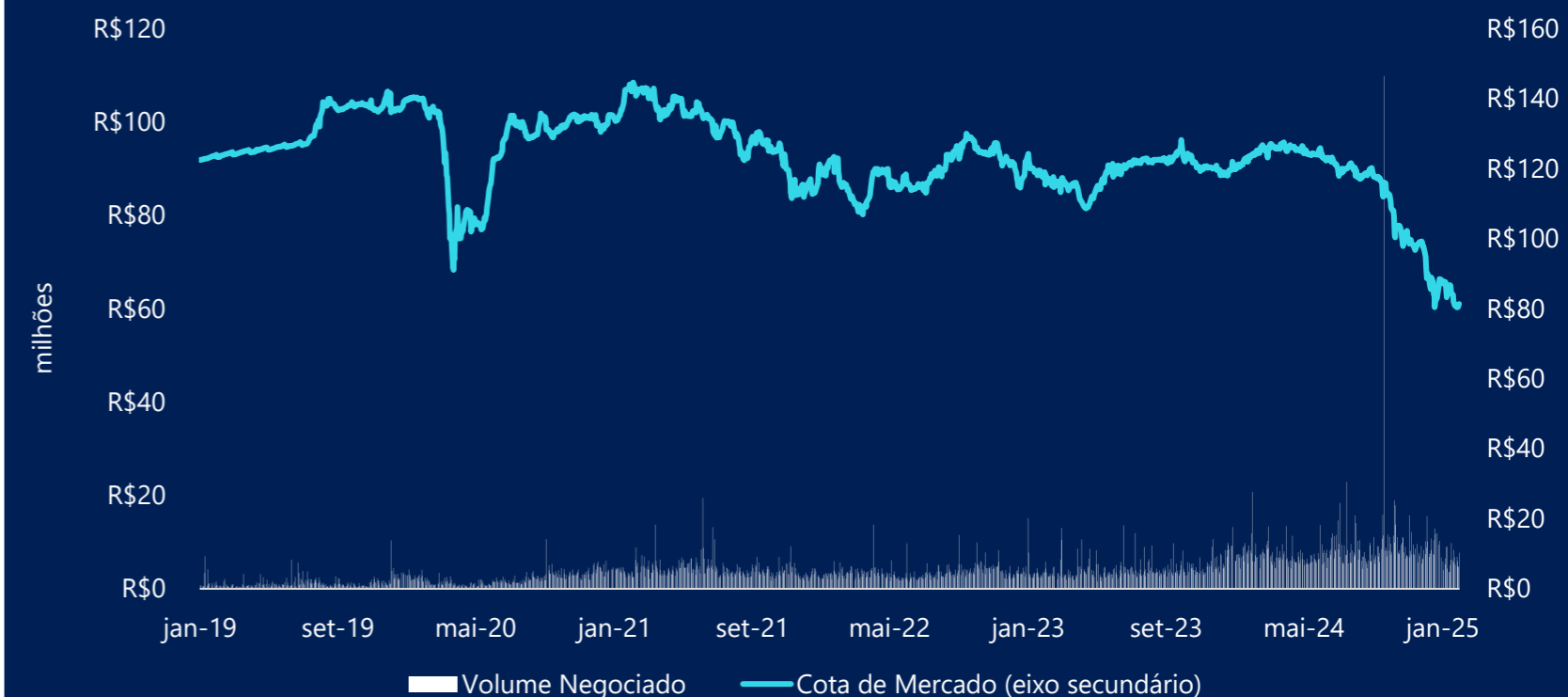
Histórico de Negociações das Cotas

| Mês | Qtd. Cotas | Nº Cotistas | Volume Financeiro | Volume Média diária | Giro (% nº cotas) |
|--------|------------|-------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| fev/24 | 19.160.622 | 156.992 | R\$ 156.970.241 | R\$ 8.261.592 | 6,56% |
| mar/24 | 19.160.622 | 161.045 | R\$ 142.599.270 | R\$ 7.129.963 | 5,90% |
| abr/24 | 19.160.622 | 165.774 | R\$ 149.380.231 | R\$ 6.790.011 | 6,20% |
| 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% |

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DADOS GERENCIAIS

Resultados - Caixa

Em janeiro, a classe de equity foi responsável por 78,99% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, responsável por 16,30%.

Em relação à reserva acumulada, no fechamento de mês, o Fundo possuía um resultado não distribuído no valor de R\$ 0,09 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.

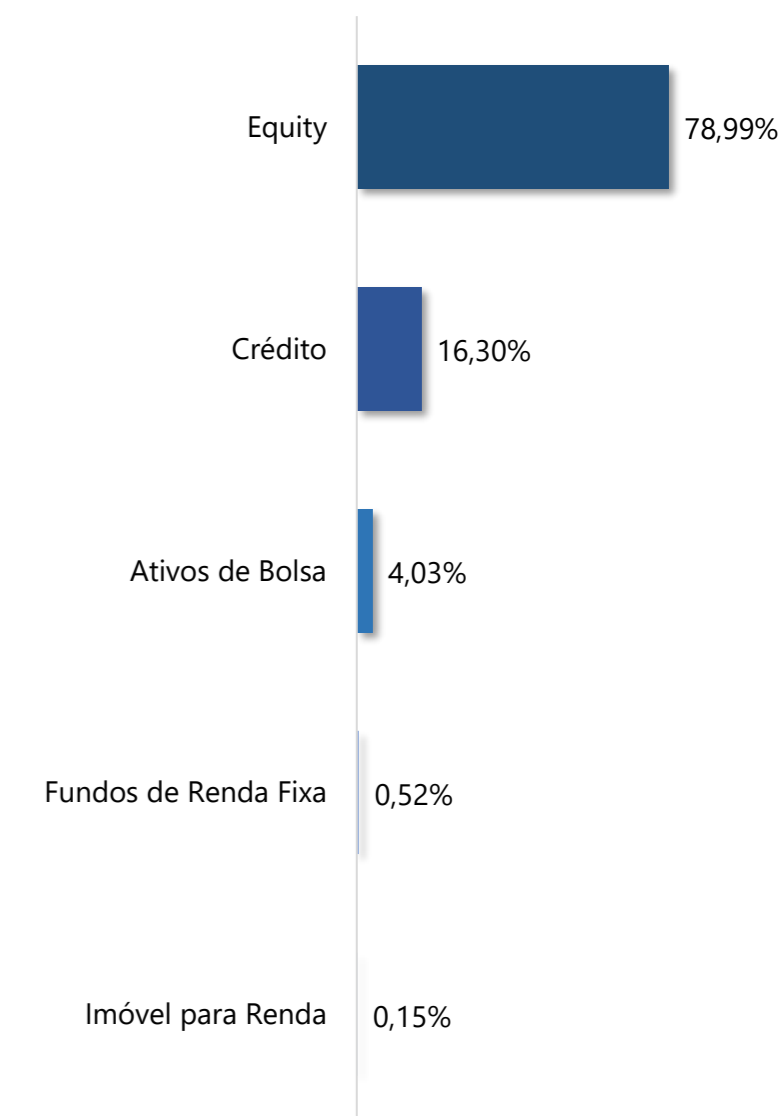
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

| | nov/24 | dez/24 | Jan/25 | 2024/2 | 2025/1 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 1. Receitas - Caixa | 28.673.470 | 28.256.590 | 26.522.438 | 183.179.777 | 26.522.438 |
| 1.1 Crédito | 4.657.914 | 5.159.987 | 4.323.626 | 28.581.573 | 4.323.626 |
| 1.2 Equity | 22.799.250 | 21.823.885 | 20.949.075 | 144.185.373 | 20.949.075 |
| 1.3 Imóveis para Renda | 40.601 | 40.601 | 40.601 | 250.329 | 40.601 |
| 1.4 Fundos de Renda Fixa | 141.791 | 125.117 | 139.164 | 5.535.859 | 139.164 |
| 1.5 Ativos de Bolsa | 1.033.914 | 1.107.001 | 1.069.971 | 4.626.644 | 1.069.971 |
| 2. Despesas - Caixa | -3.427.925 | -2.838.073 | -2.728.290 | -20.142.714 | -2.728.290 |
| 2.1 Taxa de Administração | -268.036 | -210.602 | -206.766 | -1.558.047 | -206.766 |
| 2.2 Taxa de Gestão | -2.788.762 | -2.226.215 | -2.185.688 | -15.671.982 | -2.185.688 |
| 2.3 Taxa de Performance | - | - | - | - | - |
| 2.4 Outras Taxas/Despesas* | -371.127 | -401.256 | -335.836 | -2.912.686 | -335.836 |
| 3. Resultado - Caixa | 25.245.545 | 25.418.518 | 23.794.148 | 163.037.063 | 23.794.148 |
| 3.1 Resultado Caixa por Cota | 1,07 | 1,08 | 1,01 | 6,92 | 1,01 |
| 4. Rendimento Distribuído | 27.103.164 | 25.924.765 | 23.567.968 | 162.147.622 | 23.567.968 |
| 4.1 Distribuição por Cota | 1,15 | 1,10 | 1,00 | 6,88 | 1,00 |
| 4.2 Distribuição Recibos Oferta | - | - | - | - | - |

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

Receitas por Tipologia

janeiro de 2025



Detalhamento de Resultados - 2025



¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

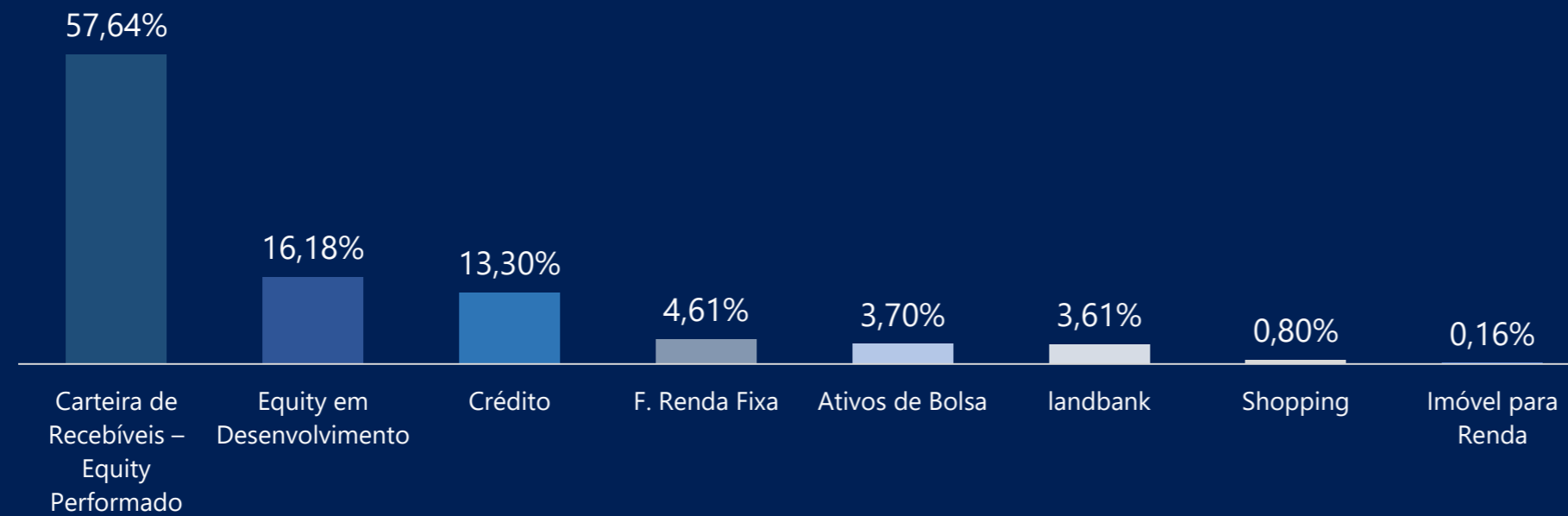
RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

PORTFÓLIO

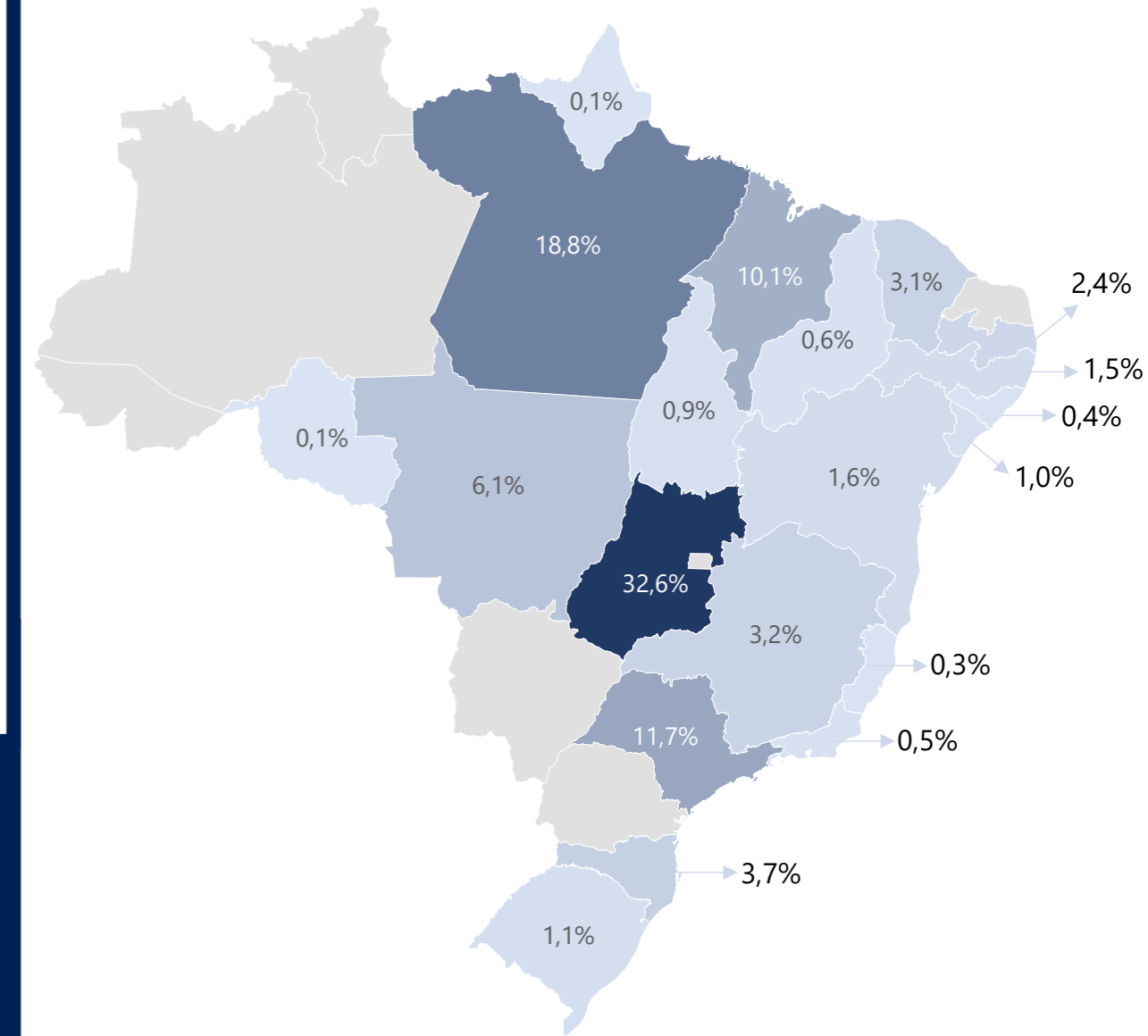
Portfólio Consolidado



Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL)



© Microsoft

A "Carteira de Recebíveis – Equity Performedo" 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

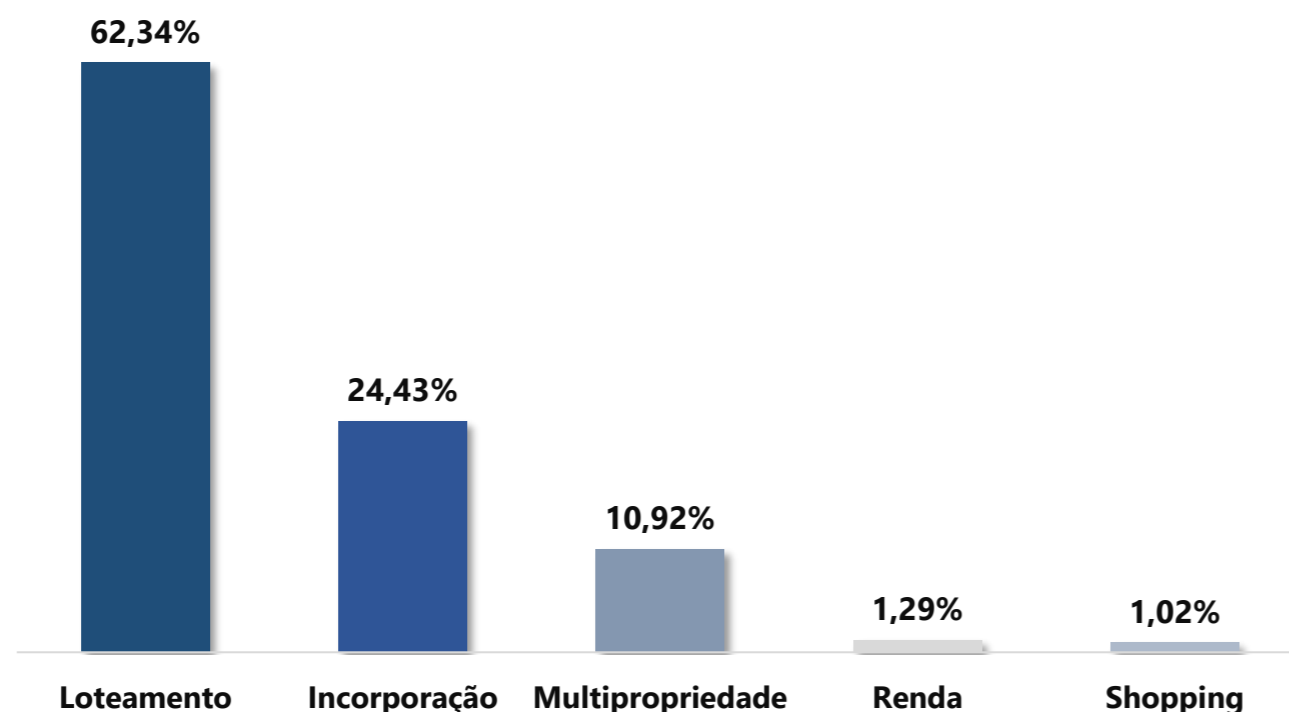
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

PORTFÓLIO

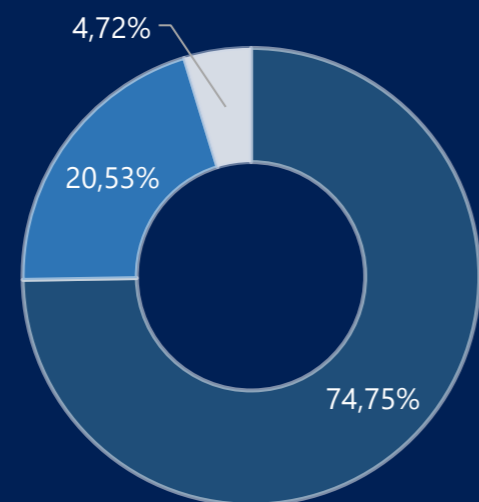
Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



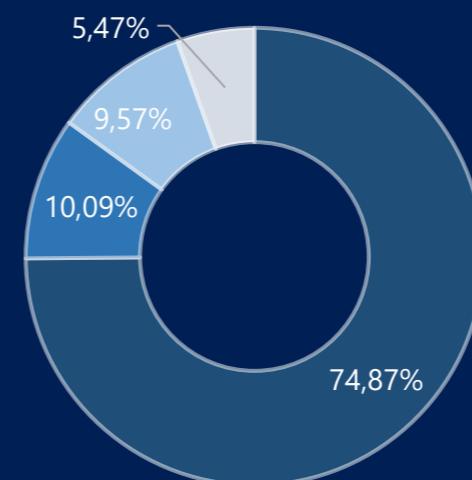
Distribuição da carteira de Equity

Segmentação da Estratégia de Equity



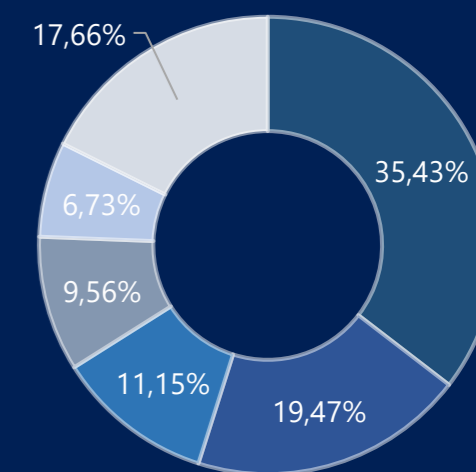
■ Carteira de Recebíveis – Equity Performado* ■ Equity em Desenvolvimento ■ Landbank

Segmentação da Estratégia de Urbanismo



■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

Por Estado



■ GO ■ PA ■ SP ■ MA ■ MT ■ OUTROS

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

| TIR Real (a.a.) | Obras | Vendas | VP da carteira vendida a receber (R\$ bilhões) ¹ | VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões) ¹ |
|----------------------|-------|--------|---|---|
| 15,70% + Inflação | 91% | 72% | 2,35 | 5,07 |

| Tipologia | TIR Real (a.m.) | TIR Real (a.a.) | Resultado Esperado (R\$) | Obras | Vendas |
|------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-------|--------|
| Urbanismo | 1,19% | 15,28% | 1.817.736.646 | 98% | 80% |
| Incorporação | 1,12% | 14,23% | 223.903.021 | 80% | 64% |
| Multipropriedade | 1,57% | 20,63% | 276.496.417 | 70% | 57% |
| Shopping | 1,19% | 15,25% | 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".

*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](#)

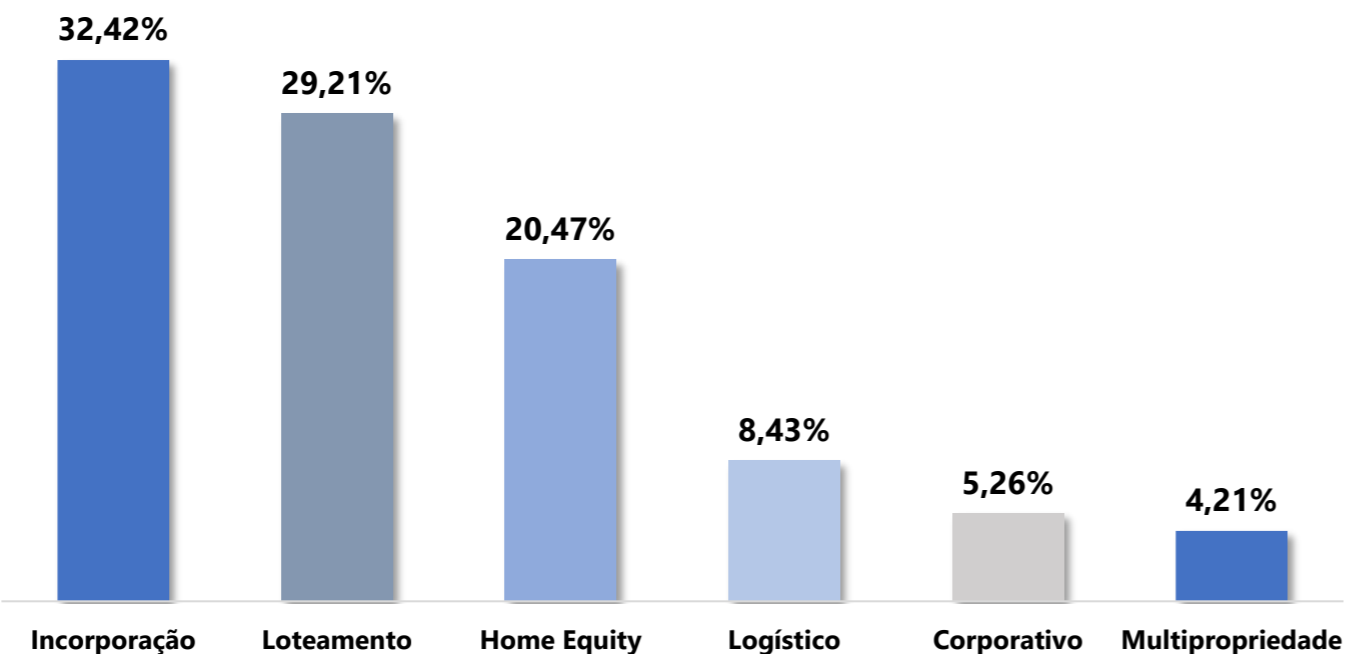
[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

11,84% a.a.
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

173%

Razão de Saldo Devedor

173%

LTV

46%

Duration (anos)

2,88

Obras

86%

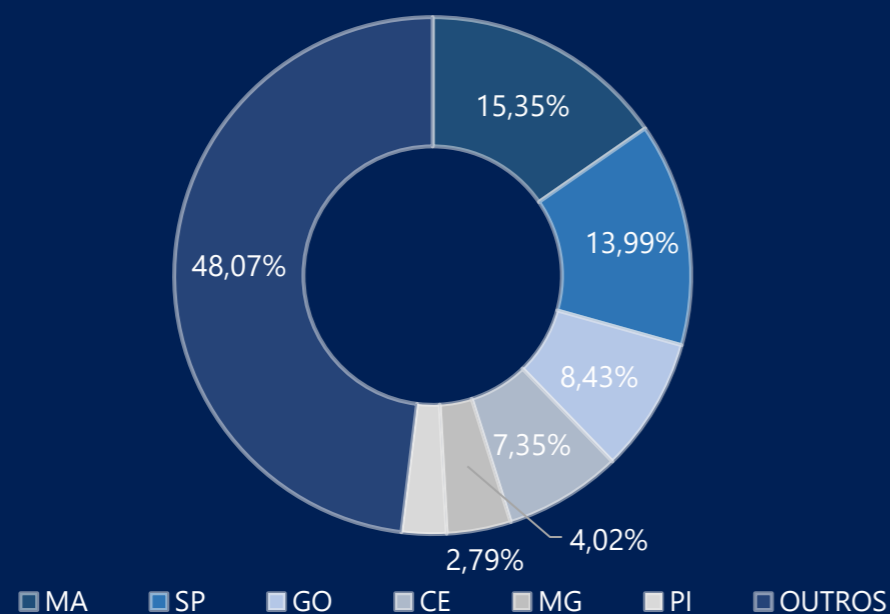
Vendas

75%

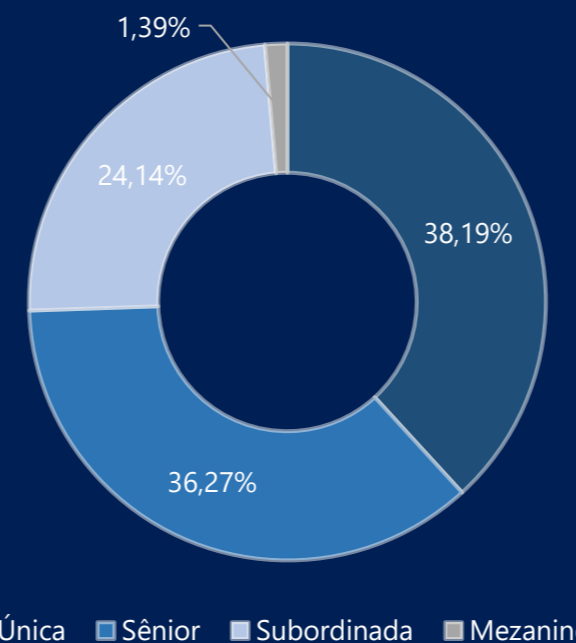
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

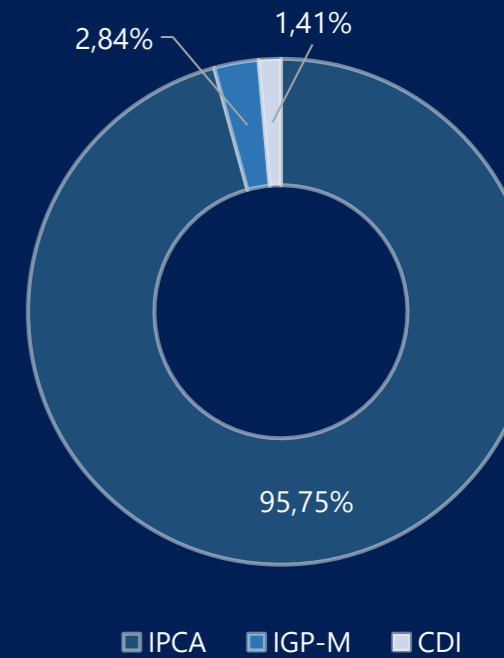
Por Localização



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
JANEIRO/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 | Blue III | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Travessia | IPCA | 10,00% | Sênior | 1,23% | 33.099.612 | n/a | n/a | 41% | 3,03 | n/a | n/a |
| 2 | Maranhão | Imperatriz | MA | Loteamento | Leverage | IPCA | 16,00% | Subordinada | 0,99% | 26.603.184 | 116% | 131% | 50% | 3,36 | 74% | 100% |
| 3 | Maranhão | Imperatriz | MA | Loteamento | Leverage | IPCA | 8,00% | Sênior | 0,98% | 26.299.536 | 263% | 270% | 24% | 4,03 | 74% | 100% |
| 4 | Aspam | Goiânia | GO | Logístico | Virgo | IPCA | 12,68% | Única | 0,74% | 20.057.929 | 104% | n/a | 47% | 3,08 | n/a | 100% |
| 5 | New York | Fortaleza | CE | Incorporação | Habitasec | IPCA | 13,00% | Subordinada | 0,69% | 18.494.996 | n/a | n/a | 55% | 0,86 | 65% | 93% |
| 6 | Visconde | Itú | SP | Incorporação | Leverage | IPCA | 17,36% | Subordinada | 0,39% | 10.398.719 | n/a | n/a | 54% | 3,14 | 76% | 46% |
| 7 | Vangarden | Uberlândia | MG | Incorporação | True | IPCA | 12,68% | Única | 0,38% | 10.362.547 | n/a | n/a | 74% | 1,94 | 79% | 87% |
| 8 | Visconde | Itú | SP | Incorporação | Leverage | IPCA | 8,00% | Sênior | 0,38% | 10.348.493 | n/a | n/a | 50% | 3,89 | 76% | 46% |
| 9 | Unique | Teresina | PI | Incorporação | Leverage | IPCA | 13,00% | Única | 0,37% | 10.020.682 | n/a | n/a | 57% | 2,66 | 58% | 27% |
| 10 | Balneário Búzios | Armação de Búzios | RJ | Loteamento | Leverage | IPCA | 13,00% | Única | 0,37% | 9.975.159 | 275% | 184% | 23% | 3,72 | 91% | 100% |
| 11 | Blue VII | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Vert | IPCA | 9,00% | Sênior | 0,36% | 9.683.555 | n/a | n/a | 11% | 3,58 | n/a | n/a |
| 12 | Gran Paradiso | Campos do Jordão | SP | Multipropriedade | Virgo | IPCA | 13,00% | Única | 0,34% | 9.262.362 | 156% | 153% | 52% | 2,84 | 65% | 98% |
| 13 | Morada do Lago | Aracaju | SE | Incorporação | Virgo | IPCA | 13,75% | Única | 0,31% | 8.380.132 | n/a | n/a | 58% | 2,47 | 100% | 67% |
| 14 | New York | Fortaleza | CE | Incorporação | Habitasec | IPCA | 10,00% | Sênior | 0,29% | 7.888.839 | n/a | n/a | 27% | 0,39 | 65% | 93% |
| 15 | Frutal | Pulverizado | MG&MT | Loteamento | Leverage | IPCA | 16,00% | Subordinada | 0,29% | 7.872.891 | 114% | 162% | 35% | 3,40 | 66% | 92% |
| 16 | Blue VI | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Vert | IPCA | 10,00% | Subordinada | 0,29% | 7.807.896 | n/a | n/a | 47% | 3,62 | n/a | n/a |
| 17 | Massangano | Petrolinna | PE | Loteamento | Virgo | IPCA | 12,68% | Única | 0,29% | 7.723.497 | 141% | 132% | 48% | 4,43 | 85% | 98% |
| 18 | Frutal | Pulverizado | MG&MT | Loteamento | Leverage | IPCA | 8,00% | Sênior | 0,29% | 7.689.115 | 238% | 328% | 17% | 3,41 | 66% | 92% |
| 19 | Cumarú Golf | São Paulo | SP | Incorporação | Virgo | IPCA | 15,00% | Subordinada | 0,28% | 7.447.244 | n/a | n/a | 85% | 0,91 | 81% | 100% |
| 20 | Pinheiros | Aparecida de Goiânia | GO | Loteamento | Virgo | IPCA | 9,00% | Sênior | 0,27% | 7.199.845 | 146% | n/a | 36% | 3,57 | 99% | 100% |
| 21 | Torres de Paris | Nova Mutum | MT | Incorporação | True | IPCA | 12,68% | Única | 0,22% | 5.803.785 | n/a | n/a | 52% | 1,93 | 84% | 82% |
| 22 | Blue VII | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Vert | IPCA | 12,00%* | Subordinada | 0,19% | 5.252.040 | n/a | n/a | 69% | 3,49 | n/a | n/a |
| 23 | Blue IV | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Bari | IPCA | 12,00% | Mezanino | 0,19% | 4.997.481 | n/a | n/a | 34% | 2,88 | n/a | n/a |
| 24 | Yes | Jundiá | SP | Incorporação | Virgo | IPCA | 12,68% | Única | 0,16% | 4.419.105 | n/a | n/a | 82% | 2,07 | 84% | 93% |
| 25 | GVI | Gramado | RS | Multipropriedade | Fortesec | IPCA | 7,00% | Sênior | 0,15% | 4.155.215 | n/a | n/a | 49% | 1,94 | 81% | 100% |
| 26 | Green Life | Santo Amaro da Imperatriz | SC | Incorporação | Virgo | IPCA | 12,68% | Única | 0,15% | 3.931.002 | n/a | n/a | 79% | 0,92 | 33% | 55% |
| 27 | Moov | Cuiabá | MT | Incorporação | Habitasec | IPCA | 12,68% | Única | 0,13% | 3.486.143 | n/a | n/a | 49% | 2,67 | 83% | 96% |
| 28 | Páteo Boa Vista | Presidente Prudente | SP | Incorporação | Virgo | IPCA | 12,00% | Sênior | 0,13% | 3.409.826 | n/a | n/a | 58% | 2,08 | 27% | 28% |
| 29 | Vitoria Towers | Vitória da Conquista | BA | Incorporação | Canal | IPCA | 12,68% | Única | 0,12% | 3.334.372 | n/a | n/a | 51% | 1,38 | n/a | n/a |
| 30 | Florata | Santo Antônio de Goiás | GO | Loteamento | Bari | IPCA | 11,00% | Única | 0,09% | 2.439.031 | 142% | n/a | 63% | 2,81 | 98% | 100% |
| 31 | Green Park | Bacabal | MA | Loteamento | Virgo | IPCA | 12,00% | Única | 0,08% | 2.181.330 | 248% | 138% | 44% | 3,90 | 82% | n/a |
| 32 | Blue VIII | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Vert | IPCA | 10,50% | Única | 0,08% | 2.076.183 | n/a | n/a | 69% | 3,92 | n/a | n/a |
| 33 | GR Group | Pulverizado | RN&SP | Multipropriedade | Opea | IPCA | 15,30% | Subordinada | 0,06% | 1.693.790 | 134% | n/a | 48% | 1,99 | 88% | 89% |
| 34 | Blue III | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Travessia | IPCA | 10,00% | Subordinada | 0,04% | 1.053.312 | n/a | n/a | 51% | 3,03 | n/a | n/a |

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.



TGAR11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------|-----------|----|--------------|----------|------|--------|-------|--------|-------------|------|------|-----|------|-----|------|
| 35 | Buena Vista | Catalão | GO | Incorporação | Virgo | IPCA | 12,68% | Única | 0,02% | 532.032 | n/a | n/a | 61% | 1,94 | 86% | 100% |
| 36 | Arvorys da Vila | São Paulo | SP | Incorporação | Leverage | IPCA | 13,00% | Única | 0,01% | 400.369 | n/a | n/a | 77% | 2,71 | 59% | 31% |
| | Total | - | - | - | - | - | 11,90% | | 11,34% | 305.781.251 | 173% | 173% | 46% | 2,88 | 75% | 86% |

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

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 |
|----|---------------|----------------|-------------|--------------|-----------|--------|--------------------|--------------|-------|------------------------|------|------|------|----------|----------|---------|
| 37 | Esatas | Campinas | SP | Logístico | Virgo | IGP-M | 8,00% | Sênior | 0,38% | 10.175.885 | n/a | n/a | 66% | 4,66 | n/a | n/a |
| 38 | GPA V | - | - | Corporativo | Opea | IPCA | 6,66% | Única | 0,33% | 8.916.355 | n/a | n/a | 42% | 4,79 | n/a | n/a |
| 39 | Wimo II | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Virgo | IPCA | 7,00% | Sênior | 0,21% | 5.745.117 | n/a | n/a | 30% | 3,50 | n/a | n/a |
| 40 | Comporte | - | - | Corporativo | Opea | CDI | 3,85% | Única | 0,19% | 5.069.023 | 169% | n/a | 60% | 2,67 | n/a | n/a |
| 41 | Minas Brisa | Belo Horizonte | MG | Incorporação | Ore Sec | IPCA | 7,50% | Única | 0,15% | 4.069.882 | n/a | 100% | 100% | 0,86 | n/a | n/a |
| 42 | BRDU V | Pulverizado | Pulverizado | Loteamento | True | IPCA | 8,75% | Única | 0,13% | 3.507.269 | 133% | 132% | 76% | 2,78 | n/a | n/a |
| 43 | Canopus I | São Paulo | SP | Incorporação | Travessia | IPCA | 6,00% | Única | 0,12% | 3.264.802 | n/a | n/a | 65% | 4,85 | n/a | n/a |
| 44 | Tocantins II | Palmas | TO | Loteamento | Virgo | IPCA | 7,50% | Única | 0,10% | 2.612.835 | 155% | 378% | 26% | 1,19 | n/a | n/a |
| 45 | Wimo IV | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Virgo | IPCA | 7,50% | Sênior | 0,10% | 2.584.011 | n/a | n/a | 36% | 3,72 | n/a | n/a |
| 46 | GPA | - | - | Corporativo | Opea | IPCA | 5,50% | Única | 0,09% | 2.398.199 | n/a | n/a | 61% | 4,81 | n/a | n/a |
| 47 | Souza Cruz I | - | - | Corporativo | Virgo | IPCA | 6,00% | Única | 0,05% | 1.242.057 | n/a | n/a | 59% | 1,27 | n/a | n/a |
| 48 | Souza Cruz II | - | - | Corporativo | Virgo | IPCA | 6,00% | Única | 0,05% | 1.241.881 | n/a | n/a | 59% | 1,27 | n/a | n/a |
| 49 | Wimo III | Pulverizado | Pulverizado | Home Equity | Virgo | IPCA | 7,00% | Sênior | 0,04% | 1.146.389 | n/a | n/a | 30% | 4,81 | n/a | n/a |
| 50 | Grupo Cem 32 | Pulverizado | Pulverizado | Loteamento | Fortesec | IPCA | 7,50% | Sênior | 0,03% | 689.937 | 192% | 194% | 40% | 2,24 | 98% | 100% |
| 51 | Canopus II | São Paulo | SP | Incorporação | Virgo | IPCA | 9,00% | Única | 0,01% | 321.365 | n/a | n/a | 40% | 1,58 | n/a | n/a |
| | Total | | - | - | - | - | - | - | 1,96% | 52.985.007 | 157% | 183% | 56% | 3,55 | 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](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|----|------------------------------|----------------|-------------|-------|------------|----------|-------|
| 52 | Jardim Europa | Formosa | GO | 5,19% | 1,18% | 96% | 100% |
| 53 | Solange | Trindade | GO | 3,47% | 0,79% | 53% | 100% |
| 54 | Pérola do Tapajós | Itaituba | PA | 3,37% | 1,60% | 83% | 100% |
| 55 | Cidade Nova 1 | Davinópolis | MA | 2,60% | 0,89% | 85% | 100% |
| 56 | Cidade Nova 2 | Davinópolis | MA | 2,37% | 1,04% | 73% | 100% |
| 57 | Park Jardins | Açailândia | MA | 2,33% | 0,66% | 68% | 98% |
| 58 | Cidade Viva Campo Verde | Campo Verde | MT | 2,12% | 1,56% | 95% | 100% |
| 59 | Vila Carnaúba | Cruz | CE | 1,19% | 0,98% | 37% | 91% |
| 60 | Benjamim Parque da Mata | Hidrolândia | GO | 1,19% | 1,14% | 88% | 98% |
| 61 | Parque Ecológico Nunes Neto | Frutal | MG | 1,16% | 0,81% | 63% | 97% |
| 62 | Terras Alpha | Senador Canedo | GO | 1,09% | 1,10% | 98% | 100% |
| 63 | Alvorá (Paraupebas/Villagio) | Parauapebas | PA | 1,04% | 2,38% | 80% | 100% |
| 64 | Vila Aurora | Várzea Grande | MT | 1,02% | 0,84% | 71% | 88% |
| 65 | Esmeralda do Tapajós | Itaituba | PA | 0,95% | 1,26% | 35% | 90% |
| 66 | Jardim Tropical | Alto Taquari | MT | 0,93% | 1,44% | 95% | 100% |
| 67 | Benjamim Bairro Planejado | Hidrolândia | GO | 0,92% | 1,11% | 94% | 92% |
| 68 | Jardim Scala | Trindade | GO | 0,90% | 0,75% | 98% | 100% |
| 69 | Jardim Bandeirante | Curionópolis | PA | 0,84% | 1,71% | 87% | 100% |
| 70 | Reserva Laguna | Trindade | GO | 0,70% | 1,32% | 98% | 100% |
| 71 | Jardim Walnyza | Campina Grande | PB | 0,69% | 0,95% | 81% | 98% |
| 72 | Lago dos Ipês | Campina Grande | PB | 0,64% | 1,57% | 68% | 93% |
| 73 | Parque 47 | Araguaína | TO | 0,62% | 1,45% | 40% | 85% |
| 74 | Jardim do Éden | Águas Lindas | GO | 0,58% | 0,99% | 59% | 85% |
| 75 | Jardim Bela Vista | Campina Grande | PB | 0,56% | 1,12% | 73% | 100% |
| 76 | Masterville Juína | Juína | MT | 0,48% | 0,69% | 77% | 100% |
| 77 | Jardim dos Ipês | Araporã | MG | 0,44% | 1,26% | 51% | 100% |
| 78 | Portal do Sol Golf | Goiânia | GO | 0,41% | 2,01% | 86% | 94% |
| 79 | Jardim Maria Madalena | Turvânia | GO | 0,37% | 1,60% | 91% | 100% |
| 80 | Lotes Alphaville | Pulverizado | Pulverizado | 0,30% | 0,95% | 89% | 100% |
| 81 | Morro dos Ventos | Rosário Oeste | MT | 0,29% | 0,92% | 87% | 100% |
| 82 | Quinta da Boa Vista | Pelotas | RS | 0,27% | 1,61% | 59% | 97% |
| 83 | Valle do Açai | Açailândia | MA | 0,20% | 1,38% | 75% | 100% |
| 84 | Nova Canaã | Trindade | GO | 0,09% | 1,02% | 73% | 100% |
| 85 | Alvo | Pulverizado | Pulverizado | 0,08% | 0,75% | 100% | 100% |
| 86 | Portal do Lago 1 e 2 | Catalão | GO | 0,06% | 0,88% | 73% | 100% |

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY INCORPORAÇÃO

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|----------------------|----------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| 87 | Gran Life Medical | Anápolis | GO | 1,28% | 1,01% | 62% | 96% |
| 88 | Link Clube House | Aparecida de Goiânia | GO | 1,23% | 0,98% | 82% | 82% |
| 89 | Jardim Roma | Xanxerê | SC | 1,04% | 0,52% | 40% | 95% |
| 90 | Life In | Goiânia | GO | 0,85% | 0,92% | 76% | 100% |
| 91 | Soho Bueno | Goiânia | GO | 0,80% | 1,19% | 88% | 100% |
| 92 | Tempus | Goiânia | GO | 0,77% | 0,93% | 53% | 100% |
| 93 | Max Cidade | Aparecida de Goiânia | GO | 0,76% | 1,19% | 75% | 95% |
| 94 | Max Serra Dourada | Aparecida de Goiânia | GO | 0,71% | 0,83% | 95% | 100% |
| 95 | Folks | São Paulo | SP | 0,69% | 1,00% | 30% | 93% |
| 96 | Max Buriti | Goiânia | GO | 0,54% | 0,53% | 55% | 87% |
| 97 | Liv Urban Marista | Goiânia | GO | 0,36% | 1,39% | 76% | 95% |
| 98 | Duo Skygarden | Goiânia | GO | 0,25% | 0,80% | 81% | 100% |
| 99 | Línea | Goiânia | GO | 0,21% | 0,77% | 44% | 100% |
| 100 | Wish Morumbi | Araraquara | SP | 0,18% | 0,62% | 67% | 100% |
| 101 | Talk Marista | Goiânia | GO | 0,13% | 1,17% | 93% | 100% |
| 102 | Vitta Novo Mundo | Goiânia | GO | 0,09% | 0,37% | 100% | 100% |
| 103 | Horizonte Flamboyant | Goiânia | GO | 0,05% | 2,65% | 98% | 100% |
| 104 | Wish Parque Faber | São Carlos | SP | 0,05% | 1,33% | 97% | 100% |
| 105 | Harmonia | São Paulo | SP | 0,01% | 1,66% | 84% | 100% |
| 106 | Autem | São Paulo | SP | 0,01% | 1,98% | 100% | 100% |
| 107 | Nord | São Paulo | SP | 0,00% | 1,27% | 98% | 100% |
| 108 | Pod | São Paulo | SP | 0,00% | 1,33% | 97% | 100% |
| 109 | Ventura | São Paulo | SP | 0,00% | 1,25% | 100% | 100% |



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO - CIPASA

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|------------------------------|-------------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| - | Consolidado CIPASA | - | - | 4,73% | 1,60% | - | - |
| 110 | Bellacittá Ribeirão | Ribeirão Preto | SP | - | - | 100% | 100% |
| 111 | Centro Empresarial Charuri | Ribeirão Preto | SP | - | - | 100% | 100% |
| 112 | Parque Pedra Bonita | Jandira | SP | - | - | 100% | 100% |
| 113 | Residencial São José II | Paulínia | SP | - | - | 100% | 100% |
| 114 | São Lucas | Mogi das Cruzes | SP | - | - | 100% | 100% |
| 115 | Portal de Bragança | Bragança Paulista | SP | - | - | 100% | 100% |
| 116 | Praça do Sol | Sumaré | SP | - | - | 100% | 100% |
| 117 | Bellacittá Mogi das Cruzes | Mogi das Cruzes | SP | - | - | 100% | 100% |
| 118 | Quinta do Golfe | São José do Rio Preto | SP | - | - | 100% | 100% |
| 119 | Residencial Itahyê | Santana de Parnaíba | SP | - | - | 99% | 100% |
| 120 | Nova Esplanada | Votorantim | SP | - | - | 100% | 100% |
| 121 | Granja Viana | Barueri | SP | - | - | 100% | 100% |
| 122 | Doca Vetorasso | São José do Rio Preto | SP | - | - | 97% | 100% |
| 123 | Colinas do Aruã | Mogi das Cruzes | SP | - | - | 100% | 100% |
| 124 | Portal de Bragança Horizonte | Bragança Paulista | SP | - | - | 100% | 100% |
| 125 | Nova Carmela | Guarulhos | SP | - | - | 96% | 100% |
| 126 | Jardim Alvorada Araraquara | Araraquara | SP | - | - | 99% | 100% |
| 127 | Central Parque Salto | Salto | SP | - | - | 95% | 100% |
| 128 | Terras de Santa Marta | São Paulo | SP | - | - | 91% | 100% |
| 129 | Villa D´aquila | Piracicaba | SP | - | - | 99% | 100% |
| 130 | Urban Parque | Campinas | SP | - | - | 96% | 100% |
| 131 | Parque Alvorada Marília | Marília | SP | - | - | 90% | 100% |
| 132 | Reserva Bonsucesso | Pindamonhangaba | SP | - | - | 100% | 100% |
| 133 | Reserva Imperial | Vitória da Conquista | BA | - | - | 72% | 100% |
| 134 | Reserva Amary | Guarapari | ES | - | - | 89% | 100% |
| 135 | Alvorá Parauapebas | Parauapebas | PA | - | - | 79% | 100% |
| 136 | Verana Porto Velho | Porto Velho | RO | - | - | 94% | 100% |
| 137 | Verana São José dos Campos | São José dos Campos | SP | - | - | 96% | 100% |
| 138 | Bosque do Horto | Jundiaí | SP | - | - | 98% | 100% |
| 139 | Paradis Canoas | Canoas | RS | - | - | 95% | 100% |
| 140 | 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
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

| | | | | | | | | |
|-----|------------------------|--|---------------------|----|---|---|-----|------|
| 141 | Vivea Nova Camaçari | | Camaçari | BA | - | - | 58% | 100% |
| 142 | Verana Macapá | | Macapá | AP | - | - | 94% | 100% |
| 143 | Salto 2 (Comerciais) | | Salto | SP | - | - | 83% | 100% |
| 144 | Altavis Aldeia | | Santana de Parnaíba | SP | - | - | 90% | 100% |
| 145 | Verana Parque Alvorada | | Marília | SP | - | - | 79% | 100% |
| 146 | Alvora Nova Iguaçu | | Nova Iguaçu | RJ | - | - | 96% | 100% |
| 147 | Verana Teresina | | Teresina | PI | - | - | 92% | 100% |
| 148 | Villa Bela Vista | | Piracicaba | SP | - | - | 98% | 100% |
| 149 | Verana Várzea Grande | | Várzea Grande | MT | - | - | 62% | 100% |
| 150 | Alvorá Villagio | | Parauapebas | PA | - | - | 62% | 100% |
| 151 | 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 | | - | - | 2,71% | 0,92% | - | - |
| 152 | Luar Das Palmeiras | | Palmeira dos Índios | AL | - | - | 100% | 100% |
| 153 | Luar Vale Do Assu | | Caruaru | PE | - | - | 100% | 100% |
| 154 | Luar De Santa Luzia | | Santa Luzia | PB | - | - | 100% | 100% |
| 155 | Luar Do Cerrado | | Luís Eduardo Magalhães | BA | - | - | 99% | 100% |
| 156 | Luar De Aldeia | | Camaragibe | PE | - | - | 99% | 100% |
| 157 | Luar Do Oeste | | Luís Eduardo Magalhães | BA | - | - | 100% | 100% |
| 158 | Luar Comercial Oeste | | Luís Eduardo Magalhães | BA | - | - | 100% | 100% |
| 159 | Luar Do Príncipe | | Toritama | PE | - | - | 98% | 100% |
| 160 | Luar De Arapiraca | | Arapiraca | AL | - | - | 99% | 100% |
| 161 | Luar De Sumaré | | Caruaru | PE | - | - | 99% | 100% |
| 162 | Luar De Jurity | | Caruaru | PE | - | - | 100% | 100% |
| 163 | Luar De Vitória | | Santa Luzia | PB | - | - | 100% | 100% |
| 164 | Luar De Santana | | Santana do Ipanema | AL | - | - | 100% | 100% |
| 165 | Luar De Cajazeiras | | Cajazeiras | PB | - | - | 100% | 100% |
| 166 | Luar De Itaberaba | | Itaberaba | BA | - | - | 85% | 88% |
| 167 | Luar Do Campestre | | Patos | PB | - | - | 97% | 100% |
| 168 | Luar Da Barra | | Barra dos Coqueiros | SE | - | - | 100% | 100% |
| 169 | Luar De Caruaru | | Caruaru | PE | - | - | 99% | 100% |
| 170 | Luar De Lagarto | | Lagarto | SE | - | - | 100% | 100% |
| 171 | Luar De Estância | | Estância | SE | - | - | 90% | 100% |
| 172 | Luar De Camaçari | | Camaçari | BA | - | - | 94% | 100% |
| 173 | Luar De Canaã | | Caruaru | PE | - | - | 92% | 100% |
| 174 | Luar Do Norte | | Taquaritinga do Norte | PE | - | - | 100% | 100% |
| 175 | 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
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|---------------------|----------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| 176 | Guaya | Lorena | SP | 0,58% | 0,95% | 20% | 50% |
| 177 | Valle dos Ipês | Petrolina | PE | 0,09% | 0,99% | 98% | 0% |
| 178 | Jardim dos Pássaros | Aparecida de Goiânia | GO | 0,07% | 0,89% | 50% | 0% |

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – INCORPORAÇÃO

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|-------------------------------|----------------------|----|-------|------------|----------|-------|
| 179 | Aura Resort Residence | Chapécó | SC | 1,45% | 1,44% | 24% | 72% |
| 180 | Parque dos Ingleses Liverpool | Sorocaba | SP | 1,11% | 2,03% | 81% | 53% |
| 181 | Parque dos Ingleses Londres | Sorocaba | SP | 1,10% | 1,49% | 73% | 55% |
| 182 | Jardim Roma | Xanxerê | SC | 1,00% | 0,52% | 41% | 95% |
| 183 | Link Clube House | Aparecida de Goiânia | GO | 0,88% | 1,08% | 80% | 67% |
| 184 | Art Haus | Goiânia | GO | 0,71% | 1,60% | 90% | 62% |
| 185 | Folks | São Paulo | SP | 0,64% | 0,80% | 23% | 93% |
| 186 | B. Great | Goiânia | GO | 0,47% | 1,03% | 50% | 69% |
| 187 | Jardã | Goiânia | GO | 0,34% | 1,11% | 51% | 31% |
| 188 | Línea | Goiânia | GO | 0,29% | 0,77% | 46% | 100% |
| 189 | Max Ipê | Goiânia | GO | 0,28% | 1,76% | 50% | 21% |
| 190 | Gallery Residence | Goiânia | GO | 0,24% | 1,50% | 65% | 33% |
| 191 | Braviello | Sorriso | MT | 0,22% | 1,68% | 30% | 11% |
| 192 | Orby Flamboyant | Goiânia | GO | 0,21% | 2,14% | 87% | 33% |
| 193 | Natto Bueno | Goiânia | GO | 0,15% | 1,06% | 48% | 48% |
| 194 | Mood Clube House | Aparecida de Goiânia | GO | 0,04% | 1,57% | 87% | 14% |

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – MULTIPROPRIEDADE

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | % Vendas | % PoC |
|-----|----------------|-------------|----|-------|------------|----------|-------|
| 195 | Aqualand | Salinópolis | PA | 8,84% | 1,57% | 57% | 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 |
|-----|-----------------|-------------|----|-------|----------|-----------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------|
| 196 | 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 |
|-----|------------------------|-------------|----|-------|------------|--------------|-------|
| 197 | Brasil Center Shopping | Valparaíso | GO | 0,80% | 1,19% | 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
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LANDBANK

| Nº | Empreendimento | Localização | UF | % PL | TIR (a.m.) | Tipologia | Previsão de lançamento |
|-----|--------------------------|------------------------|----|-------|------------|------------------|------------------------|
| 198 | Urbic Signature Jardins | São Paulo | SP | 0,83% | 0,74% | Incorporação | nov-25 |
| 199 | Park Bahia | Luis Eduardo Magalhães | BA | 0,47% | 1,61% | Loteamento | out-25 |
| 200 | Condá | Chapecó | SC | 0,43% | 1,53% | Incorporação | mar-26 |
| 201 | Jardim Gramado | Goiânia | GO | 0,37% | 0,81% | Incorporação | mar-26 |
| 202 | Kota Bulan | Votuporanga | SP | 0,31% | 0,91% | Loteamento | jan-26 |
| 203 | Reserva Pirenópolis | Pirenópolis | GO | 0,29% | 1,44% | Multipropriedade | jun-25 |
| 204 | Campo Vieira | Rio Grande | RS | 0,17% | 0,75% | Loteamento | jun-25 |
| 205 | Alto Mantí | Campos do Jordão | SP | 0,11% | 1,40% | Multipropriedade | nov-25 |
| 206 | Sunny Park | Luís Eduardo Magalhães | BA | 0,11% | 1,13% | Ativo de Renda | jun-25 |
| 207 | Chanés | São Paulo | SP | 0,11% | 0,75% | Incorporação | jun-26 |
| 208 | Monte Carmelo | Cristalina | GO | 0,10% | 0,38% | Loteamento | jan-26 |
| 209 | Terras Alpha | Senador Canedo | GO | 0,09% | 1,09% | Loteamento | nov-25 |
| 210 | Vila Mercedes | Várzea Grande | MT | 0,06% | 1,06% | Loteamento | jun-25 |
| 211 | Alpen Park Canela | Canela | RS | 0,06% | 2,27% | Multipropriedade | mai-25 |
| 212 | Valenciana | Goiânia | GO | 0,06% | 1,75% | Incorporação | jul-25 |
| 213 | Cidade Viva São Domingos | Goiânia | GO | 0,03% | 0,83% | Loteamento | mai-25 |
| 214 | Park Aroeira | Montes Claros | MG | 0,02% | 0,97% | Loteamento | abr-25 |
| 215 | Masterville Nerópolis | Nerópolis | GO | 0,00% | 0,76% | Loteamento | jan-26 |

ATIVOS DE BOLSA

| Nº | Ativo | Ticker | Segmento | % PL | Valor de Mercado |
|-----|---|--------|--------------------|-------|------------------|
| 216 | Maxi Renda | MXRF11 | Recebíveis | 1,69% | R\$ 45.656.208 |
| 217 | Capitânia Shoppings | CPSH11 | Shopping/Varejo | 1,47% | R\$ 39.690.429 |
| 218 | Alphaville S.A. | AVLL3 | Condomínio Fechado | 0,15% | R\$ 4.092.521 |
| 219 | Rec Multiestratégia | RECM11 | Multiestratégia | 0,15% | R\$ 3.960.951 |
| 220 | Paramis Hedge Fund | PMIS11 | Multiestratégia | 0,14% | R\$ 3.751.322 |
| 221 | Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários | ARRI11 | Recebíveis | 0,06% | R\$ 1.692.997 |
| 222 | Brio Crédito Estruturado | BICE11 | Recebíveis | 0,04% | R\$ 1.026.000 |



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
JANEIRO/2025


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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

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

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

| New York | Descrição | Garantias |
|---|--|--|
|  | <p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Fortaleza (CE)</p> <p>Vencimento: 24/12/2024</p> <p>Série: 299ª e 303ª (Sênior/Subordinada)</p> <p>IF: 21L0967455 / 21L0967496</p> | <p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p> |

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


[RELEASE DE RESULTADOS](#)


RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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


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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


[RELEASE DE RESULTADOS](#)


RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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


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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Frutal

Descrição

Garantias



TGAR11

Segmento: Loteamento

Localização: Pulverizado

Vencimento: 20/02/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24D3676679 / 24D3681252

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva

Maranhão

Descrição

Garantias



TGAR11

Segmento: Loteamento

Localização: Imperatriz (MA)

Vencimento: 20/06/2034

Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)

IF: 24G1966807 / 24G1967273

Aval

Cessão fiduciária de direitos creditórios

Alienação fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

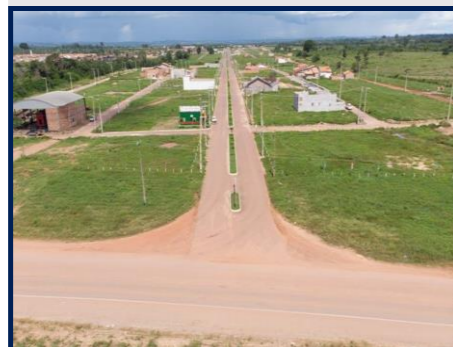
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Pérola do Tapajós



Descrição

VGv: R\$ 88,08 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.175
Área vendável: 56.800 m²

Residencial Cidade Nova II



Descrição

VGv: R\$ 74,65 milhões
Localização: Davinópolis (MA)
Quant. de unidades: 1.677
Área vendável: 201.876 m²

Residencial Jardim do Éden



Descrição

VGv: R\$ 83,81 milhões
Localização: Águas Lindas (GO)
Quant. de unidades: 1.187
Área vendável: 272.000 m²

Residencial Jardim Europa



Descrição

VGv: R\$ 122,63 milhões
Localização: Formosa (GO)
Quant. de unidades: 1.845
Área vendável: 393.426 m²

Parque Benjamim



Descrição

VGv: R\$ 31,55 milhões
Localização: Hidrolândia (GO)
Quant. de unidades: 425
Área vendável: 11.684 m²

Residencial Morro dos Ventos



Descrição

VGv: R\$ 7,11 milhões
Localização: Rosário Oeste (MT)
Quant. de unidades: 119
Área vendável: 27.845 m²

Residencial Laguna



Descrição

VGv: R\$ 15,07 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 199
Área vendável: 49.200 m²

Cidade Viva Campo Verde



Descrição

VGv: R\$ 51,51 milhões
Localização: Campo Ver. (MT)
Quant. de unidades: 565
Área vendável: 11.684 m²

Esmeralda do Tapajós



Descrição

VGv: R\$ 115,19 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.350
Área vendável: 140.000 m²

Residencial Cidade Nova I



Descrição

VGv: R\$ 103,71 milhões
Localização: Davinópolis (MA)
Quant. de unidades: 2.536
Área vendável: 599.912 m²

Cidade Viva São Domingos



Descrição

VGv: R\$ 19,20 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 191
Área vendável: 37.440 m²

Loteamento Bandeirantes



Descrição

VGv: R\$ 28,15 milhões
Localização: Curionópolis (PA)
Quant. de unidades: 575
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
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins



Descrição

VGv: R\$ 117,48 milhões
Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.224
Área vendável: 427.375 m²

Jardim dos Ipês



Descrição

VGv: R\$ 109,59 milhões
Localização: Araporã (MG)
Quant. de unidades: 1.122
Área vendável: 337.500 m²

Residencial Jardim Scala



Descrição

VGv: R\$ 35,44 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 334
Área vendável: 57.406 m²

Jardim Tropical



Descrição

VGv: R\$ 22,21 milhões
Localização: Alto Taq. (MT)
Quant. de unidades: 296
Área vendável: 76.600 m²

Valle do Açaí



Descrição

VGv: R\$ 95,31 milhões
Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.830
Área vendável: 599.150 m²

Jardim Walnyza



Descrição

VGv: R\$ 32,87 milhões
Localização: Campi. Gran. (PB)
Quant. de unidades: 491
Área vendável: 105.500 m²

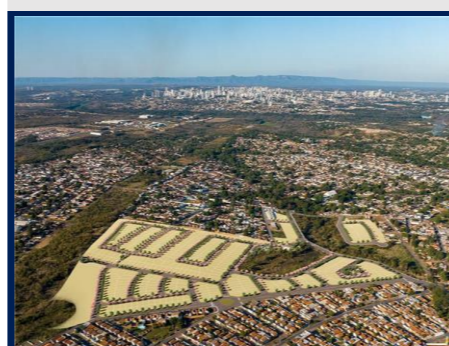
Residencial Masterville I



Descrição

VGv: R\$ 14,16 milhões
Localização: Nerópolis (GO)
Quant. de unidades: 169
Área vendável: 56.157 m²

Vila Aurora



Descrição

VGv: R\$ 32,49 milhões
Localização: Várzea Gran. (MT)
Quant. de unidades: 498
Área vendável: 140.000 m²

Parque da Mata



Descrição

VGv: R\$ 36,34 milhões
Localização: Hidrolândia (GO)
Quant. de unidades: 448
Área vendável: 11.684 m²

Residencial Monte Carmelo



Descrição

VGv: R\$ 39,00 milhões
Localização: Cristalina (GO)
Quant. de unidades: 441
Área vendável: 114.378 m²

Várzea Grande II



Descrição

VGv: R\$ 30,82 milhões
Localização: Várzea Gran. (MT)
Quant. de unidades: 475
Área vendável: 96.600 m²

Petrolina



Descrição

VGv: R\$ 220 milhões
Localização: Petrolina (PE)
Quant. de unidades: 270
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\$ 24,14 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 221
Área vendável: 80.410 m²

Quinta da Boa Vista



Descrição

VGv: R\$ 24,06 milhões
Localização: Pelotas (RS)
Quant. de unidades: 343
Área vendável: 85.922 m²

Park Bahia



Descrição

VGv: R\$ 174 milhões
Localização: Luiz Eduardo (BA)
Quant. de unidades: 1.983
Área vendável: m²

Parque Ecológico Nunes Neto



Descrição

VGv: R\$ 22,21 milhões
Localização: Frutal. (MG)
Quant. de unidades: 296
Área vendável: 76.600 m²

Parque 47



Descrição

VGv: R\$ 54,35 milhões
Localização: Araguaína (TO)
Quant. de unidades: 172
Área vendável: 599.150 m²

Residencial Setor Solange



Descrição

VGv: R\$ 113,45 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 1.698
Área vendável: 212.186 m²

Portal do Lago I e II



Descrição

VGv: R\$ 2,12 milhões
Localização: Catalão (GO)
Quant. de unidades: 30
Área vendável: 7.682 m²

Residencial Nova Canaã



Descrição

VGv: R\$ 2,81 milhões
Localização: Trindade (GO)
Quant. de unidades: 44
Área vendável: 11.440 m²

Jardim Maria Madalena



Descrição

VGv: R\$ 8,06 milhões
Localização: Turvânia (GO)
Quant. de unidades: 150
Área vendável: 30.156 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
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

| Portal do Sol | Descrição |
|---------------|---|
| | <p>VGv: R\$ 528 milhões</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.280</p> <p>Área vendável: 740.841 m²</p> |

| Vila Carnaúba | Descrição |
|---------------|---|
| | <p>VGv: R\$ 261,00 milhões</p> <p>Localização: Cruz (CE)</p> <p>Quant. de unidades: 119</p> <p>Área vendável: 265.479 m²</p> |

| Kota Bulan | Descrição |
|------------|---|
| | <p>VGv: R\$ 159,00 milhões</p> <p>Localização: Votuporanga (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 278</p> <p>Área vendável: 57.257 m²</p> |

| Teriva Campina Grande | Descrição |
|-----------------------|---|
| | <p>VGv: R\$ 33,89 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 371</p> <p>Área vendável: 86.750 m²</p> |

| Guaya | Descrição |
|-------|---|
| | <p>VGv: R\$ 113,11 milhões</p> <p>Localização: Lorena (SP)</p> <p>Quant. de unidades: 434</p> <p>Área vendável: 167.902 m²</p> |

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

| Teriva Campina Grande II | Descrição |
|--------------------------|--|
| | <p>VGv: R\$ 24,70 milhões</p> <p>Localização: Camp. Grande (PB)</p> <p>Quant. de unidades: 247</p> <p>Área vendável: 56.925m²</p> |

| Residencial Masterville Juína | Descrição |
|-------------------------------|--|
| | <p>VGv: R\$ 32,53 milhões</p> <p>Localização: Juína (MT)</p> <p>Quant. de unidades: 271</p> <p>Área vendável: 79.625 m²</p> |

| Terras Alpha | Descrição |
|--------------|---|
| | <p>VGv: R\$ 355,92 milhões</p> <p>Localização: Senador Canedo (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 1.768</p> <p>Área vendável: N/A</p> |

| Lotes Alphaville | Descrição |
|------------------|--|
| | <p>VGv: R\$ 27,90 milhões</p> <p>Localização: Pulverizada</p> <p>Quant. de unidades: 170</p> <p>Área vendável: N/A</p> |



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

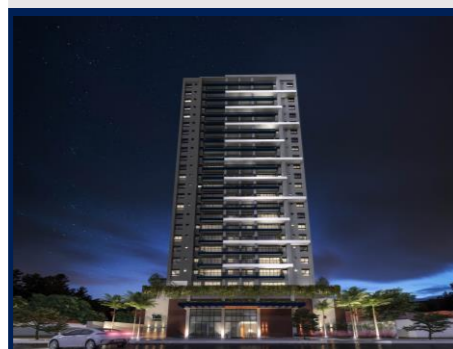
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista



Descrição

VGV: R\$ 59,52 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 74
Área vendável: 11.684 m²

Pod



Descrição

VGV: R\$ 120,18 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 142
Área vendável: 9.345 m²

B. Great



Descrição

VGV: R\$ 128,39 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 277
Área vendável: 24.682 m²

Horizonte Flamboyant



Descrição

VGV: R\$ 202,02 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 130
Área vendável: 43.888 m²

Parque dos Ingleses Londres



Descrição

VGV: R\$ 151,00 milhões
Localização: Sorocaba (SP)
Quant. de unidades: 324
Área vendável: 21.600 m²

Max Serra Dourada



Descrição

VGV: R\$ 39,18 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 229
Área vendável: 11.241 m²

Duo Sky Garden



Descrição

VGV: R\$ 39,81 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 156
Área vendável: 10.229 m²

Parque dos Ingleses Liverpool



Descrição

VGV: R\$ 98,00 milhões
Localização: Sorocaba (SP)
Quant. de unidades: 432
Área vendável: 21.600 m²

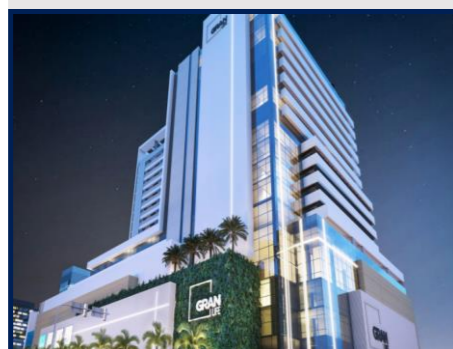
Tempus



Descrição

VGV: R\$ 113,70 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 149
Área vendável: 29.304 m²

Gran Life



Descrição

VGV: R\$ 135,31 milhões
Localização: Anápolis (GO)
Quant. de unidades: 454
Área vendável: 21.777 m²

Soho Bueno



Descrição

VGV: R\$ 48,98 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 113
Área vendável: 10.528 m²

Wish Morumbi



Descrição

VGV: R\$ 49,62 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
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado



Descrição

VGv: R\$ 115,95 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 247
Área vendável: 24.750 m²

Wish Park Faber



Descrição

VGv: R\$ 36,60 milhões
Localização: São Carlos (SP)
Quant. de unidades: 77
Área vendável: 6.531 m²

Vitta Novo Mundo



Descrição

VGv: R\$ 21,19 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 132
Área vendável: 5.606 m²

Liv Urban Marista



Descrição

VGv: R\$ 58,10 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 180
Área vendável: 43.888 m²

Orby Flamboyant



Descrição

VGv: R\$ 68,60 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 150
Área vendável: 14.583 m²

Folks



Descrição

VGv: R\$ 35,00 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 77
Área vendável: 2.950 m²

Natto Bueno



Descrição

VGv: R\$ 49,20 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 83
Área vendável: 10.528 m²

Le Jardã



Descrição

VGv: R\$ 37,99 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 164
Área vendável: 11.245 m²

Jardim Roma



Descrição

VGv: R\$ 28,08 milhões
Localização: Xanxerê (SC)
Quant. de unidades: 215
Área vendável: 12.467 m²

Link Clube House



Descrição

VGv: R\$ 59,66 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 232
Área vendável: 12.876 m²

Nord



Descrição

VGv: R\$ 77,79 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 50
Área vendável: 3.500 m²

Life In



Descrição

VGv: R\$ 48,12 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 241
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
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Chanés



Descrição

VGV: R\$ 52,37 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 106
Área vendável: 10.065m²

Aura Resort Residence



Descrição

VGV: R\$ 78,28 milhões
Localização: Chapecó (SC)
Quant. de unidades: 132
Área vendável: 13.970m²

Galery Residence



Descrição

VGV: R\$ 51,92 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 128
Área vendável: 11.045m²

Braviello



Descrição

VGV: R\$ 101 milhões
Localização: Sorriso (MT)
Quant. de unidades: 57
Área vendável: 7.725 m²

Ventura



Descrição

VGV: R\$ 169,68 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 193
Área vendável: 10.939 m²

Harmonia



Descrição

VGV: R\$ 150,09 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 92
Área vendável: 8.762 m²

Autem



Descrição

VGV: R\$ 145,30 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Quant. de unidades: 41
Área vendável: 2.689 m²

Art Haus



Descrição

VGV: R\$ 66,05 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 231
M Área vendável: 14.131 m²

Max Buriti



Descrição

VGV: R\$ 44,08 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 192
Área vendável: 10.649 m²

Max Cidade



Descrição

VGV: R\$ 58,42 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 346
Área vendável: 14.219 m²

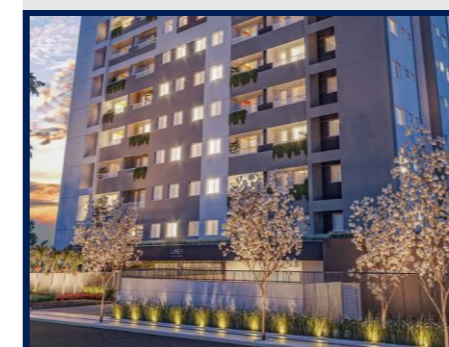
Alameda Franca



Descrição

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

Linea



Descrição

VGV: R\$ 124,25 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](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

| Mood Clube House | Descrição |
|---|--|
|  | <p>VGv: R\$ 89,27 milhões</p> <p>Localização: Ap. de Goiânia (GO)</p> <p>Quant. de unidades: 232</p> <p>Área vendável: 23.139,49 m²</p> |

| Condá | Descrição |
|---|--|
|  | <p>VGv: R\$ 48,74 milhões</p> <p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Quant. de unidades: 138</p> <p>Área vendável: 9,84 m²</p> |



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)





[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

| Aqualand | Descrição | Reserva Pirenópolis | Descrição | Alpen Canela | Descrição |
|---|---|---|---|---|---|
|  | <p>VGV: R\$ 595 milhões</p> <p>Localização: Salinópolis (PA)</p> <p>Quant. de frações: 13.600</p> <p>Área vendável: 11.684 m²</p> |  | <p>VGV: R\$ 329,00 milhões</p> <p>Localização: Pirenópolis (GO)</p> <p>Quant. de frações: N/A</p> <p>Área vendável: N/A</p> |  | <p>VGV: R\$ 419,00 milhões</p> <p>Localização: Canela (RS)</p> <p>Quant. de frações: 7.675</p> <p>Área vendável: 11.241 m²</p> |
| Campos do Jordão | Descrição | | | | |
|  | <p>VGV: R\$ 335,75 milhões</p> <p>Localização: Campos do Jordão (SP)</p> <p>Quant. de frações: 6.854</p> <p>Área vendável: 10.843 m²</p> | | | | |



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025


DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA E NOVA COLORADO


| Cipasa | Descrição |
|---|--|
|  | Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43 |

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

SHOPPING

| Brasil Center Shopping | Descrição |
|---|---|
|  | Localização: Valparaíso (GO) ABL: 13.949,66 m ² |

IMÓVEL PARA RENDA

| Garavelo Center | Descrição |
|--|---|
|  | Localização: Goiânia (GO) ABL: 2.913 m ² 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](#)

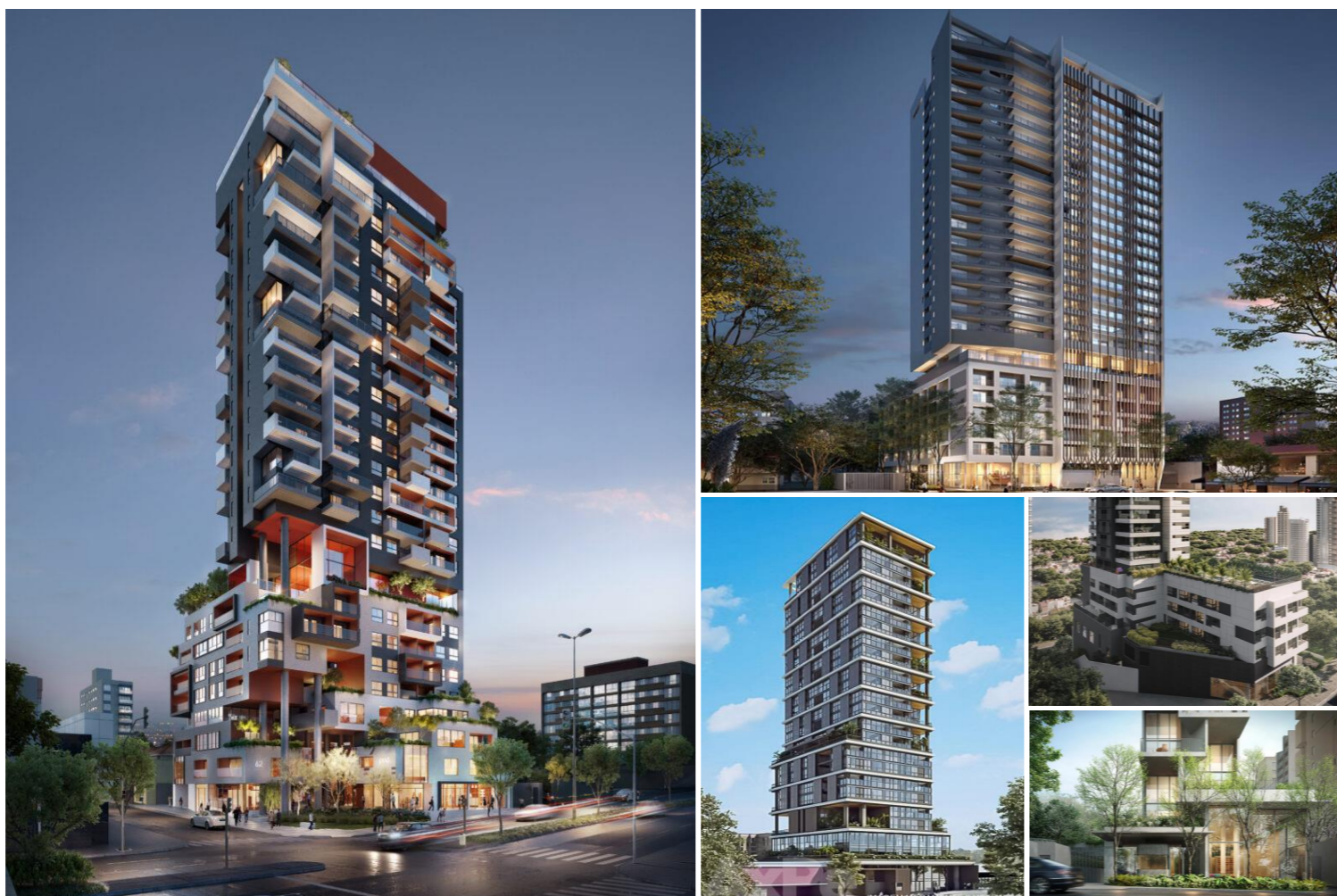
[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/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
JANEIRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/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
JANEIRO/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
JANEIRO/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

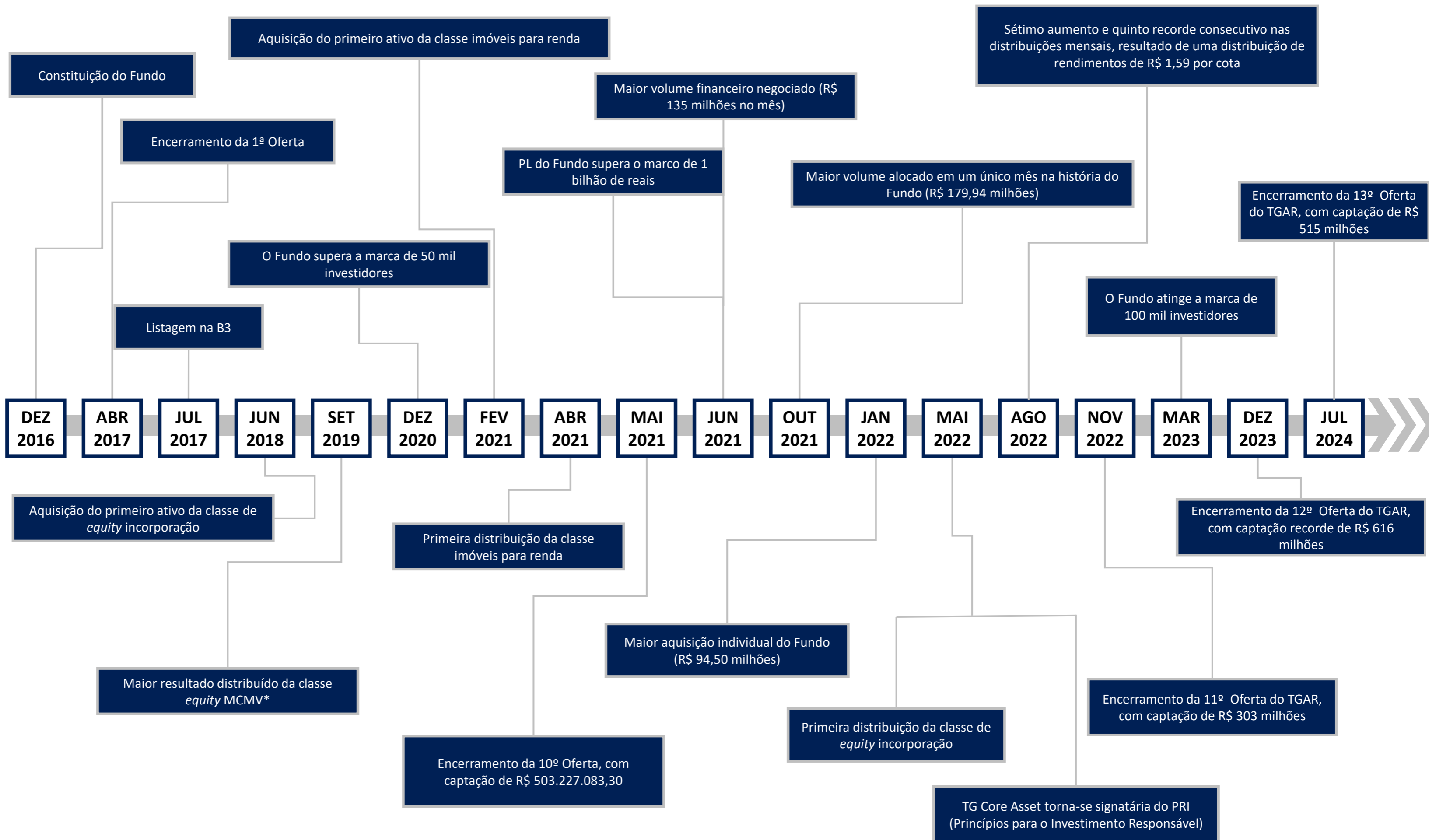
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

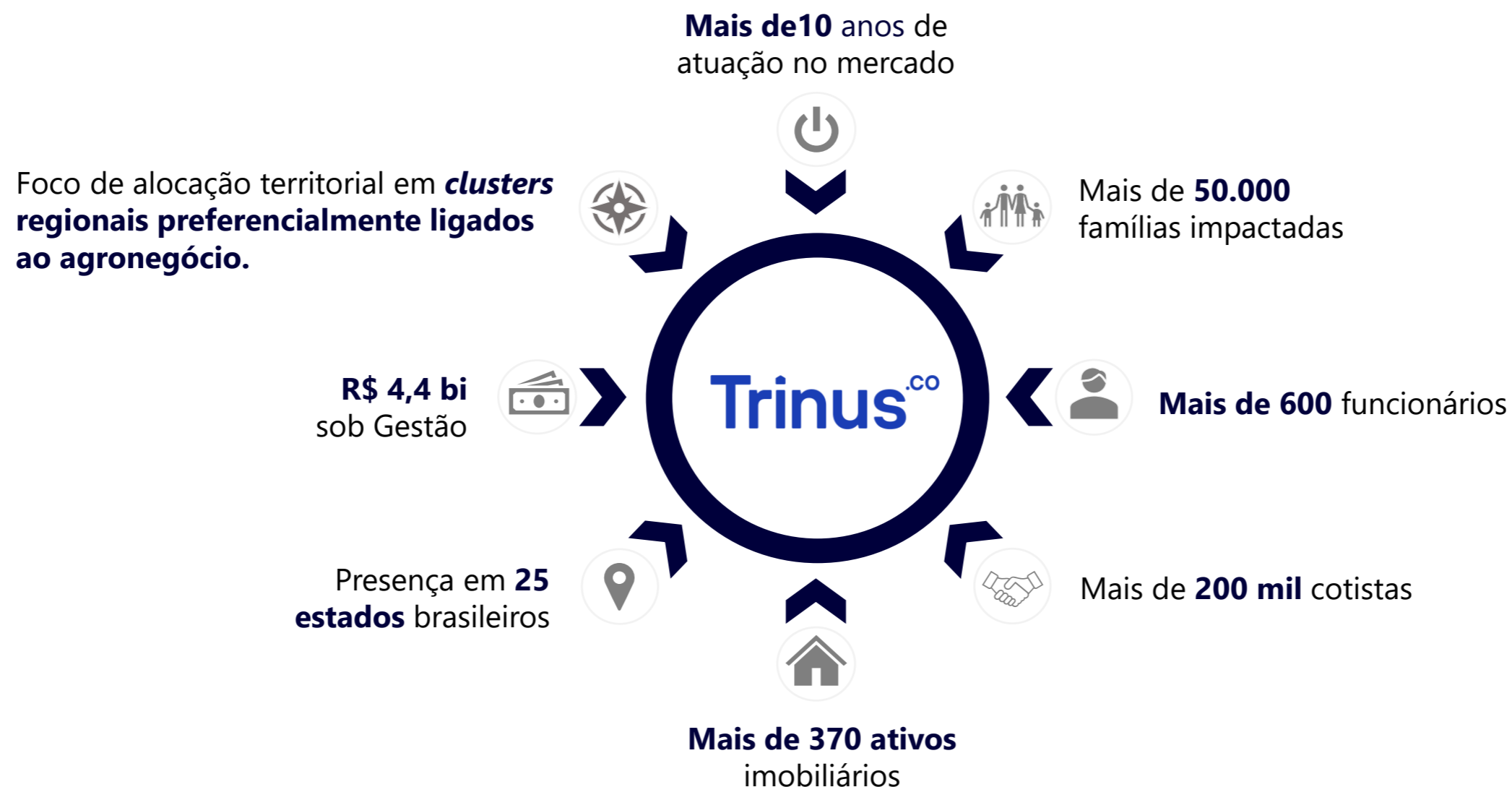
RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

QUEM SOMOS

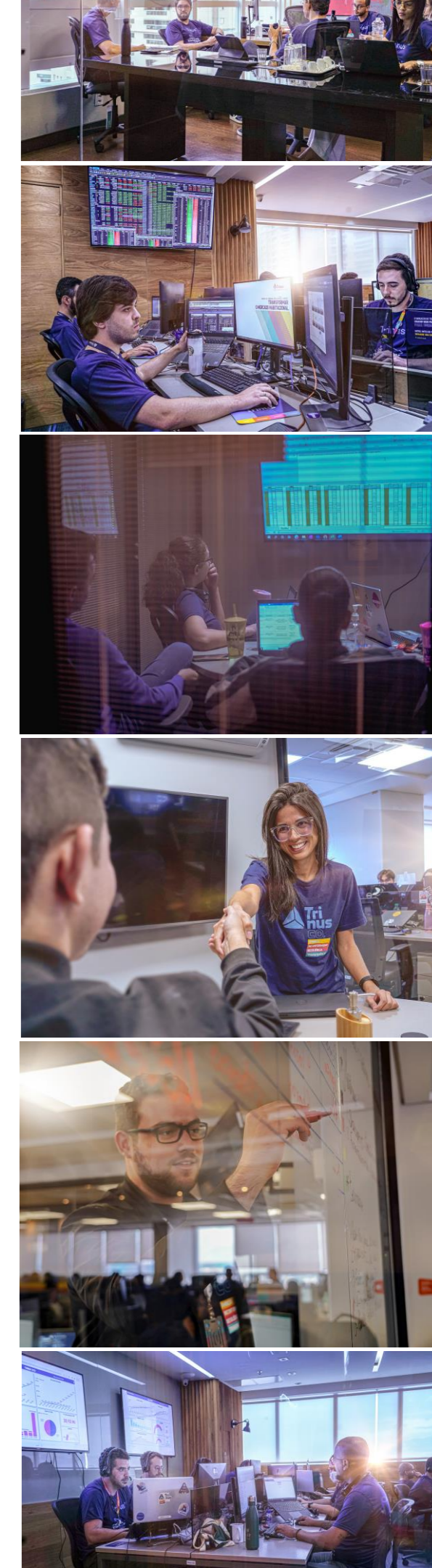
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 36 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 30 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 129 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[somostrinus](#)

tgcore.com.br

tgar11.com.br

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