

# TGAR11



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

**SETEMBRO - 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  
SETEMBRO/2025

## INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração<sup>1</sup> | Gestão<sup>2</sup>: 0,22% a.a. | 1,28% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

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

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

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

## OBJETIVO DO FUNDO

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

## DESCRIÇÃO

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

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

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

Para maiores informações, acesse o site do Fundo: [www.tgar11.com.br](http://www.tgar11.com.br).

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# RESUMO DO MÊS

## Resultados de Setembro

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,17%, ou, em termos anualizados, de 15,01%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 12,40 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,92%.

As principais movimentações de setembro concentraram-se na carteira de crédito, com a aquisição de quatro operações totalizando R\$ 13,80 milhões e a venda de outras oito, no montante de R\$ 35,20 milhões. Para mais informações, acesse a seção 'Monitoramento de Ativos'.

Rendimento do mês  
(R\$/cota)

1,00

Dividend Yield (DY) | mês

1,17%

DY mês anualizado 15,01%

DY | últimos 12 meses

14,92%

Valor de Mercado (R\$)

2,01 BI

Cota de fechamento: R\$ 85,33

Patrimônio Líquido (R\$)

2,56 BI

Cota patrimonial: R\$ 108,84

Quantidade de Ativos

189

20 estados e 107 municípios

Número de Cotistas

152.622

Liquidez Média Diária  
(R\$/dia)

4,72 MI

Retorno Total no Mês\*

2,31%

\*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

DESVIAMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# CARTA DO GESTOR

## Cenário Macroeconômico

Conforme esperado pelo mercado, em setembro o Federal Reserve (Fed) promoveu o primeiro corte de juros após cinco reuniões consecutivas de manutenção. Por decisão quase unânime, o FOMC reduziu a taxa básica de juros norte americana em 0,25 p.p., para a faixa entre 4,00% e 4,25% ao ano. Houve apenas um voto dissidente, mas favorável a um corte de 0,50 p.p. Segundo o Fed, a decisão refletiu o crescimento econômico moderado no primeiro semestre, a desaceleração na criação de empregos e a leve alta do número de desempregados. Por outro lado, apesar de estável, a inflação segue acima da meta e o Comitê reiterou que está preparado para ajustar a rota da política monetária conforme necessário caso surjam riscos que comprometam os seus objetivos. Para as próximas reuniões, o consenso atual aponta dois cortes adicionais de 0,25 p.p., um em cada um dos dois encontros restantes do ano.

Ainda no mês, encerrou-se o ano fiscal nos Estados Unidos sem aprovação do orçamento de 2026 pelo Congresso. Assim, entrou em vigor a *Antideficiency Act*, lei que proíbe órgãos federais de gastar, assumir obrigações ou aceitar serviços sem autorização, o que resultou em paralisação parcial (*shutdown*) da máquina pública americana.

No cenário interno, a inflação voltou a acelerar em setembro, com o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrando alta de 0,48% no mês, puxado, sobretudo, pela alta de 10,31% na energia elétrica após o fim do "Bônus de Itaipu". Em 12 meses, o índice acumula alta de 5,17%, acima do teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), de 4,50% a.a.

O mercado de trabalho vem demonstrando sinais de desaceleração e, apesar de o índice de desemprego estar em níveis historicamente baixos, houve a criação de apenas 147,3 mil vagas no oitavo mês do ano, sendo este o pior mês de agosto para a série histórica do Novo Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) iniciada em 2020.

Diante desse cenário, o Copom decidiu, por unanimidade, manter, mais uma vez, a Selic em 15,00% ao ano. O Comitê destacou que os indicadores de atividade econômica seguem apontando crescimento moderado, o mercado de trabalho ainda demonstra certo dinamismo, apesar da desaceleração na margem em agosto, e a inflação permanece acima da meta. Reiterou, também, que o ambiente de incerteza exige cautela. O Comitê seguirá vigilante e avalia como necessária a manutenção do nível atual de juros até que haja maiores indícios de ancoragem das expectativas fiscais e econômicas.

Em relação às contas públicas, o Banco Central reportou déficit primário do setor público de R\$ 17,3 bilhões em agosto. No ano, o resultado acumula déficit de R\$ 61,8 bilhões. Em 2023 e 2024, o resultado foi negativo em, respectivamente, R\$ 249,1 bilhões e R\$ 47,6 bilhões, totalizando, até agora, R\$ 358,5 bilhões durante o terceiro mandato do presidente Lula.

Além disso, como evento subsequente, no início de outubro a Medida Provisória nº 1.303/2025 foi retirada de pauta no Congresso e perdeu a validade. A MP propunha unificar a tributação de investimentos, tributando títulos antes isentos, como as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e do Agronegócio (LCA), e alterar regras de criptoativos,

FII/Fiagros, "bets", CSLL e JCP. Como não foi aprovada, a arrecadação adicional estimada em, aproximadamente, R\$ 10,5 bilhões em 2025 e R\$ 17,0 bilhões em 2026, não se materializará. No geral, a não implementação da MP foi considerada positiva, uma vez que a maior parte desses instrumentos financeiros são fundamentais para o financiamento de setores estratégicos da economia, como a construção civil, a infraestrutura e o agronegócio.

As preocupações fiscais, contudo, permanecem elevadas, uma vez que o governo está enfrentando dificuldades em aprovar medidas de aumento de arrecadação (a despeito da já elevada carga tributária) e segue com os gastos públicos em expansão. Em setembro foi lançado o programa "Gás do Povo", auxílio destinado a 15,5 milhões de famílias, com custo projetado de R\$ 3,6 bilhões em 2025 e R\$ 5,1 bilhões em 2026. Ademais, às vésperas de 2026, ano eleitoral, cresce o risco de medidas que possam pressionar ainda mais as contas públicas: o Governo já estuda, por exemplo, a viabilidade de novas medidas de caráter populista, como a gratuidade no transporte público nacional, com custo estimado em R\$ 90 bilhões por ano.

Apesar do cenário exposto, o Ibovespa encerrou setembro em 146.237,02 pontos, acumulando alta de 3,37% no mês e 21,58% no ano. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) também fechou em alta de 3,25%, aos 3.589,44 pontos, acumulando alta de 15,18% no ano. Já o dólar encerrou o mês cotado a R\$ 5,32, uma queda de 1,94% em relação ao mês anterior. O desempenho positivo dos mercados refletiu a entrada de capital estrangeiro no Brasil, fruto de um rebalanceamento global de recursos em meio ao afrouxamento da política monetária nos EUA.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e ficamos à disposição.



**TGAR11**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# TGAR IN LOCO

## VILA CARNAÚBA

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

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

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

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

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



### Informações Gerais

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

**12,41%**

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

**126,36 MI**

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

**15,97 MI**

**Vendas**

**49,18%**

**Obras**

**100%**

\* Valor presente dos recebíveis referente às vendas.



TGAR11

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

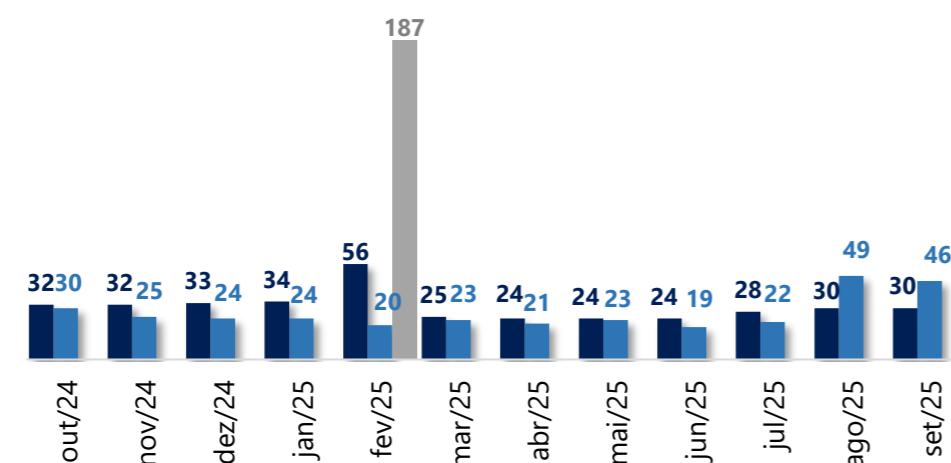
# MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

## Urbanismo

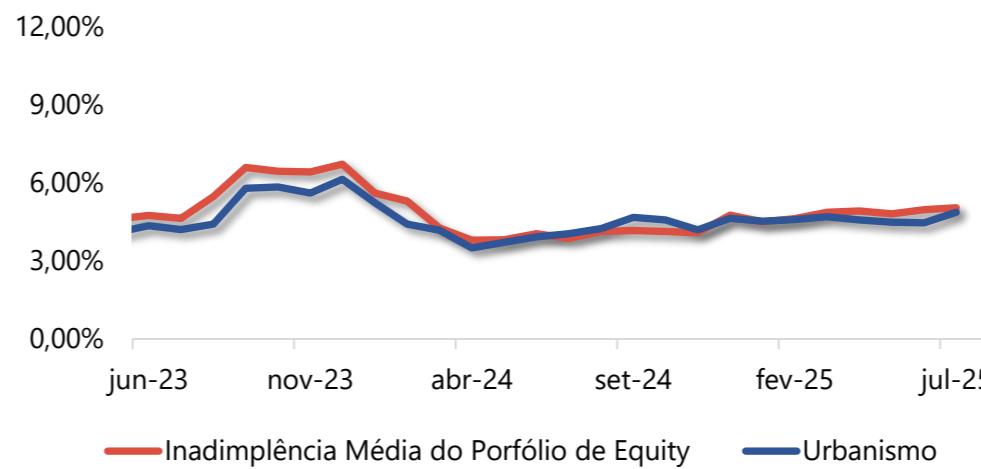
Durante o mês de setembro foram comercializadas 371 unidades, totalizando um VGV de R\$ 46,33 milhões. Os empreendimentos com o melhor desempenho do mês, foram: (i) Jardim dos Ipês com 47 vendas, resultando em R\$ 7,68 milhões de VGV vendido; (ii) Setor Solange com 74 vendas, resultando em R\$ 6,97 milhões de VGV vendido; (iii) Pérola do Tapajós com 43 vendas, resultando em R\$ 4,81 milhões de VGV vendido; (iv) Esmeralda do Tapajós com 27 vendas, resultando em R\$ 2,61 milhões de VGV vendido; (v) Cidade Nova II com 37 vendas, resultando em R\$ 2,41 milhões de VGV vendido; (vi) Valle do Açaí com 29 vendas, resultando em R\$ 2,34 milhões de VGV vendido; (vii) Vila Aurora com 14 vendas, resultando em R\$ 1,91 milhão de VGV vendido; (viii) Jardim Europa com 19 vendas, resultando em R\$ 1,85 milhão de VGV vendido; e (ix) Park Jardins com 25 vendas, resultando em R\$ 1,68 milhão de VGV vendido.

## Histórico de Vendas - Urbanismo



\*Valores em milhões de reais.

## Inadimplência Acumulada - Urbanismo



No final de setembro, a inadimplência acumulada da carteira de urbanismo atingiu 4,92%, um percentual próximo ao da totalidade da carteira de equity do Fundo, que registrou 5,01%. Ambos os índices permanecem em níveis controlados.

## Cipasa/Nova Colorado

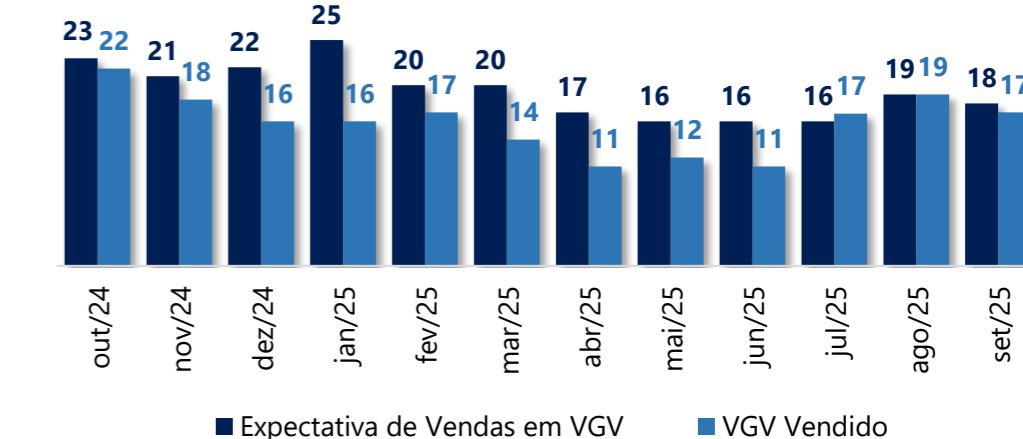
A sessão de Cipasa/Nova Colorado será apresentada nesse relatório até que o instrumento definitivo relativo à venda seja assinado.

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

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Central Parque Salto com 5 vendas, totalizando R\$ 4,83 milhões de VGV vendido.

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

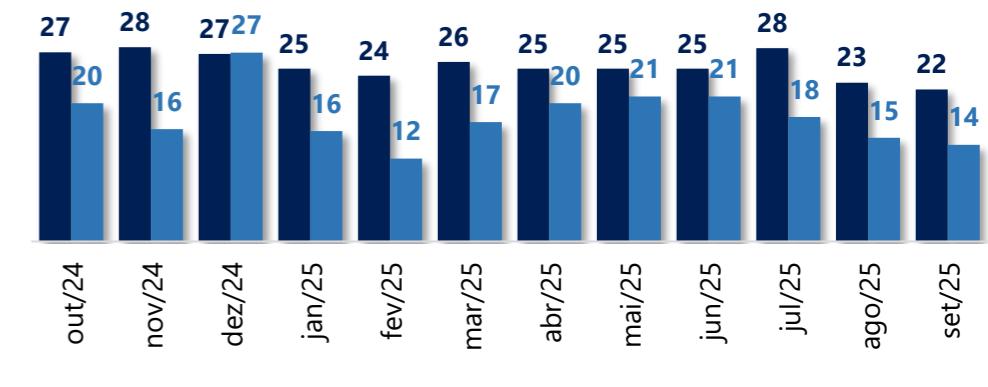
## Histórico de Vendas – Cipasa/Nova Colorado



## Incorporação

No decorrer do mês de setembro, foram comercializadas 35 unidades, o que resultou em R\$ 14,24 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Max Buriti com 6 vendas, resultando em R\$ 2,21 milhões de VGV vendido; (ii) Max Serra Dourada com 7 vendas, resultando em R\$ 2,06 milhões de VGV vendido; (iii) Liv Urban Marista com 3 vendas, resultando em R\$ 1,44 milhão de VGV vendido; e (iv) Tempus com 2 vendas, resultando em R\$ 1,41 milhão de VGV vendido.

## Histórico de Vendas - Incorporação



\*Valores em milhões de reais.

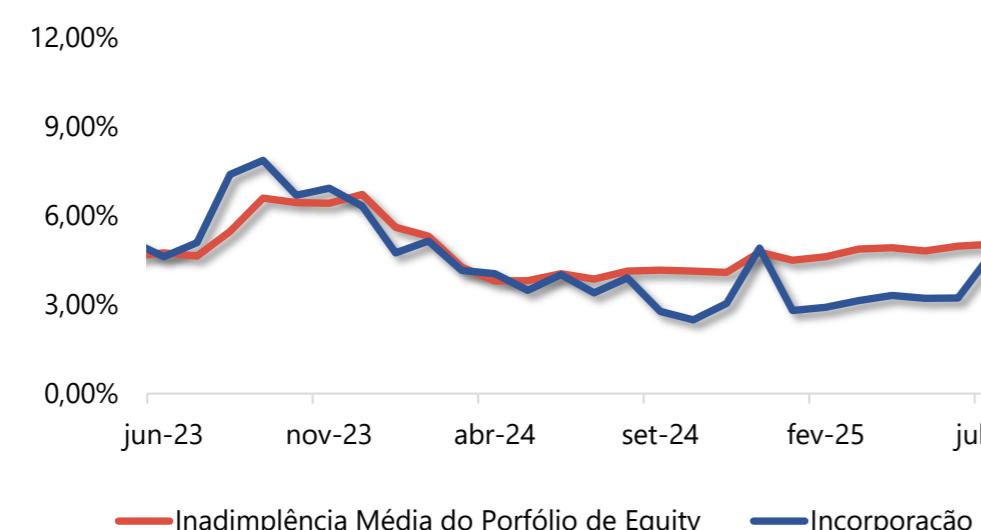


TGAR11

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

# MONITORAMENTO DE ATIVOS

## Inadimplência Acumulada - Incorporação



No que diz respeito à inadimplência acumulada, ao final de julho, a carteira de incorporação fechou em 5,10%, mantendo-se em um nível controlado para essa classe.

### Multipropriedade

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

Durante o mês, foram comercializadas 190 frações do empreendimento, o que representou R\$ 12,11 milhões de VGV vendido.

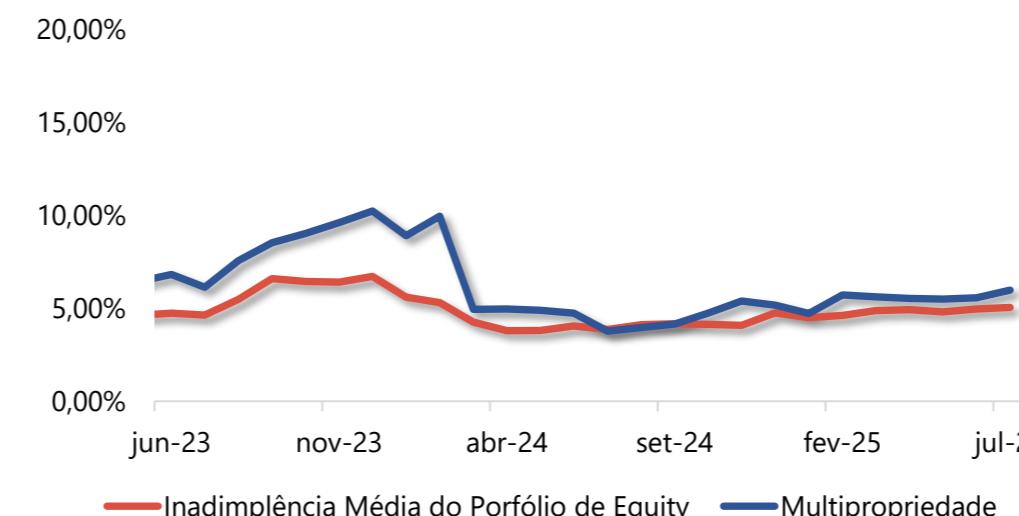
Importante mencionar que as vendas dessa classe apresentam uma característica distinta: devido ao intenso movimento nos resorts durante as férias, os meses de janeiro, julho e dezembro geralmente registram um volume de vendas superior aos demais meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número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

## Histórico de Vendas - Multipropriedade



\*Valores em milhões de reais.

## Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



### Crédito

Conforme mencionado no início do relatório, em setembro foi realizada a venda de oito operações de crédito, totalizando R\$ 35,20 milhões, sendo elas: (i) CRI Green Life 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> Séries Únicas no valor de R\$ 11,30 milhões; (ii) CRI Quatto Atlantes 508<sup>a</sup> Série Subordinada no valor de R\$ 6,17 milhões; (iii) CRI Portal do Cedro 1<sup>a</sup> Série Única no valor de R\$ 4,40

milhões; (iv) CRI Vangarden 6<sup>a</sup> Série Única no valor de R\$ 3,26 milhões; (v) CRI Yes 1<sup>a</sup> Série Única no valor de R\$ 3,12 milhões; (vi) CRI Horizonte Park 1<sup>a</sup> Série Única no valor de R\$ 3,00 milhões; (vii) CRI Green Park 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> Séries Únicas no valor de R\$ 2,13 milhões; e (viii) CRI Páteo Boa Vista 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> Séries Seniores no valor de R\$ 1,83 milhão.

No que diz respeito às aquisições, no mês, foram adquiridas quatro operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 13,80 milhões, com taxa média ponderada parte a IPCA + 12,91% a.a. e parte a CDI + 4,00% a.a., distribuídas da seguinte forma: (i) R\$ 4,56 milhões do CRI Visconde 1<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> Séries Séniores e 2<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> Séries Subordinadas, com remuneração de, respectivamente, CDI + 2,50% a.a., e CDI + 5,50% a.a.; (ii) R\$ 5,71 milhões do CRI Gran Paradiso 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.; (iii) R\$ 2,71 milhões do CRI Vangarden 5<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; e (iv) R\$ 831 mil do CRI Haute 2<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.



TGAR11

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

# DADOS GERENCIAIS

## Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 2,31% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,00 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,17%, ou 15,01% em termos anualizados.

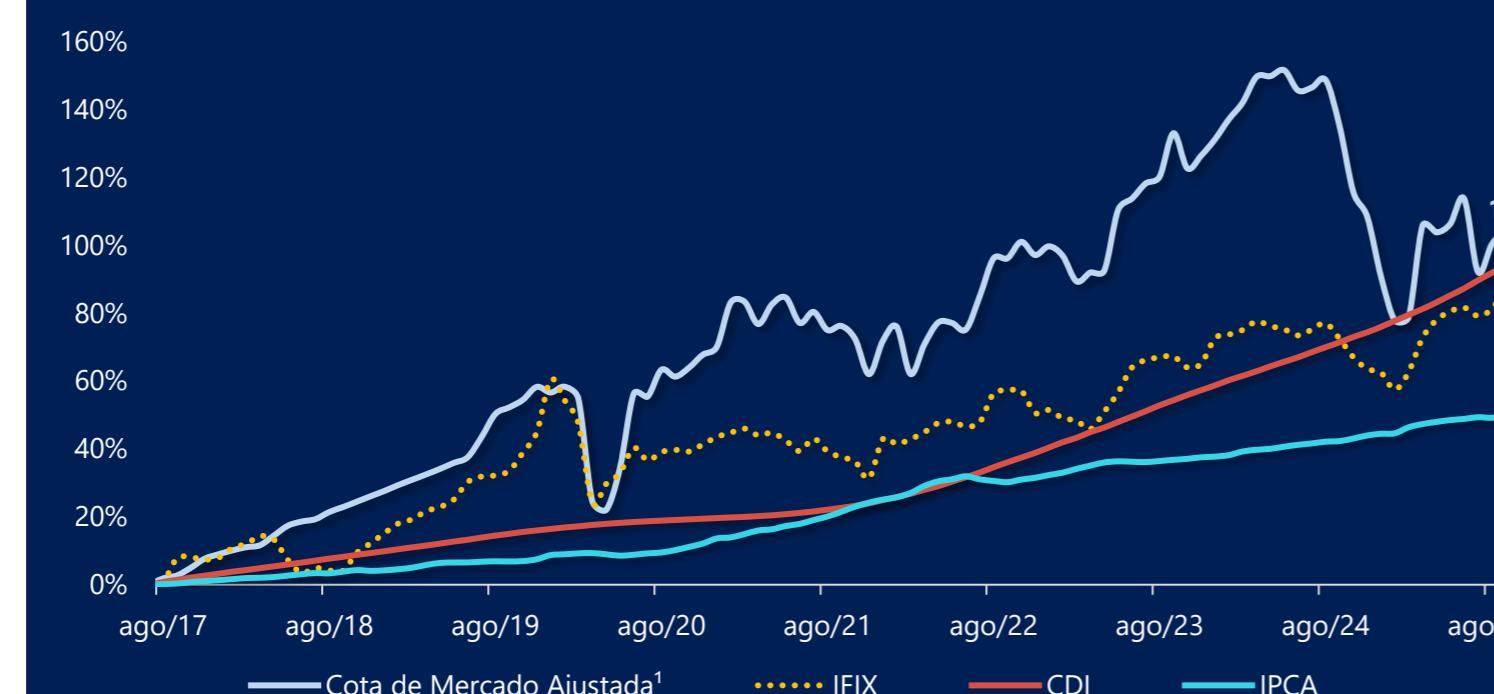
### Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
out/24	R\$ 102,18	R\$ 2.408.175.007,40	R\$ 111,11	R\$ 2.618.628.834,13
nov/24	R\$ 97,64	R\$ 2.301.176.431,03	R\$ 109,88	R\$ 2.589.706.441,89
dez/24	R\$ 88,29	R\$ 2.080.815.926,83	R\$ 115,15	R\$ 2.713.898.563,46
jan/25	R\$ 81,28	R\$ 1.915.604.468,60	R\$ 114,42	R\$ 2.696.637.606,55
fev/25	R\$ 80,80	R\$ 1.904.291.843,79	R\$ 113,90	R\$ 2.684.279.144,90
mar/25	R\$ 90,80	R\$ 2.163.539.495,79	R\$ 113,19	R\$ 2.667.661.668,55
abr/25	R\$ 89,90	R\$ 2.118.760.335,90	R\$ 112,82	R\$ 2.659.051.483,40
mai/25	R\$ 89,99	R\$ 2.120.881.473,05	R\$ 112,10	R\$ 2.642.083.829,73
jun/25	R\$ 92,20	R\$ 2.172.966.683,13	R\$ 111,15	R\$ 2.619.551.443,98
jul/25	R\$ 82,00	R\$ 1.932.572.405,82	R\$ 110,24	R\$ 2.598.153.093,71
ago/25	R\$ 84,40	R\$ 1.989.136.529,89	R\$ 109,67	R\$ 2.584.732.129,65
set/25	R\$ 85,33	R\$ 2.011.054.740,47	R\$ 108,84	R\$ 2.565.249.593,00

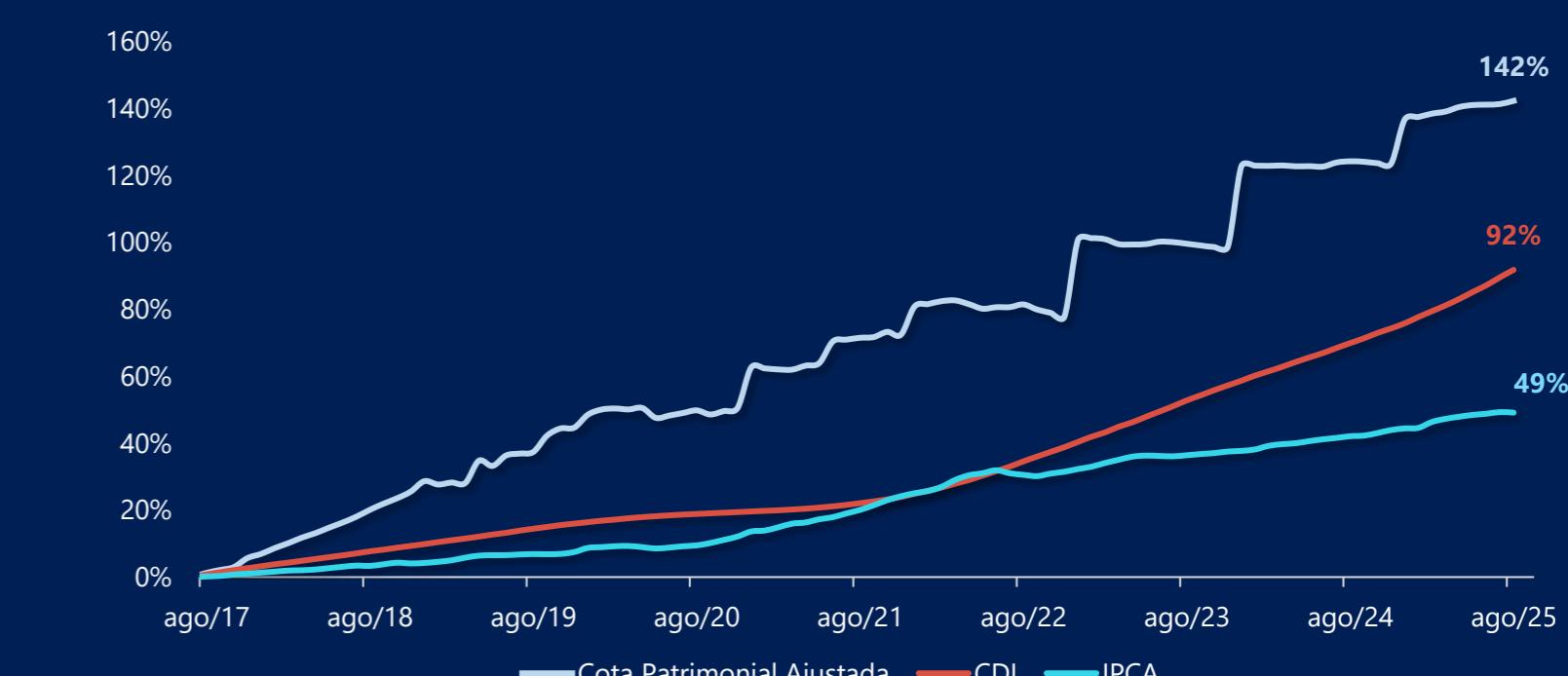
### Histórico de Rentabilidade – Retorno Total<sup>1</sup>

Retorno	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,33%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%	2,13%	15,58%	113,03%
2024	2,54%	2,08%	3,12%	0,09%	0,70%	-2,37%	0,35%	0,89%	-5,45%	-8,28%	-3,36%	-8,50%	-17,52%	90,68%
2025	-6,78%	0,65%	15,04%	-0,99%	1,23%	3,61%	-10,09%	4,20%	2,31%				7,43%	104,85%

### Retorno Acumulado – Cota de Mercado



### Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



<sup>1</sup>Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.

\*Início da listagem do Fundo na B3.

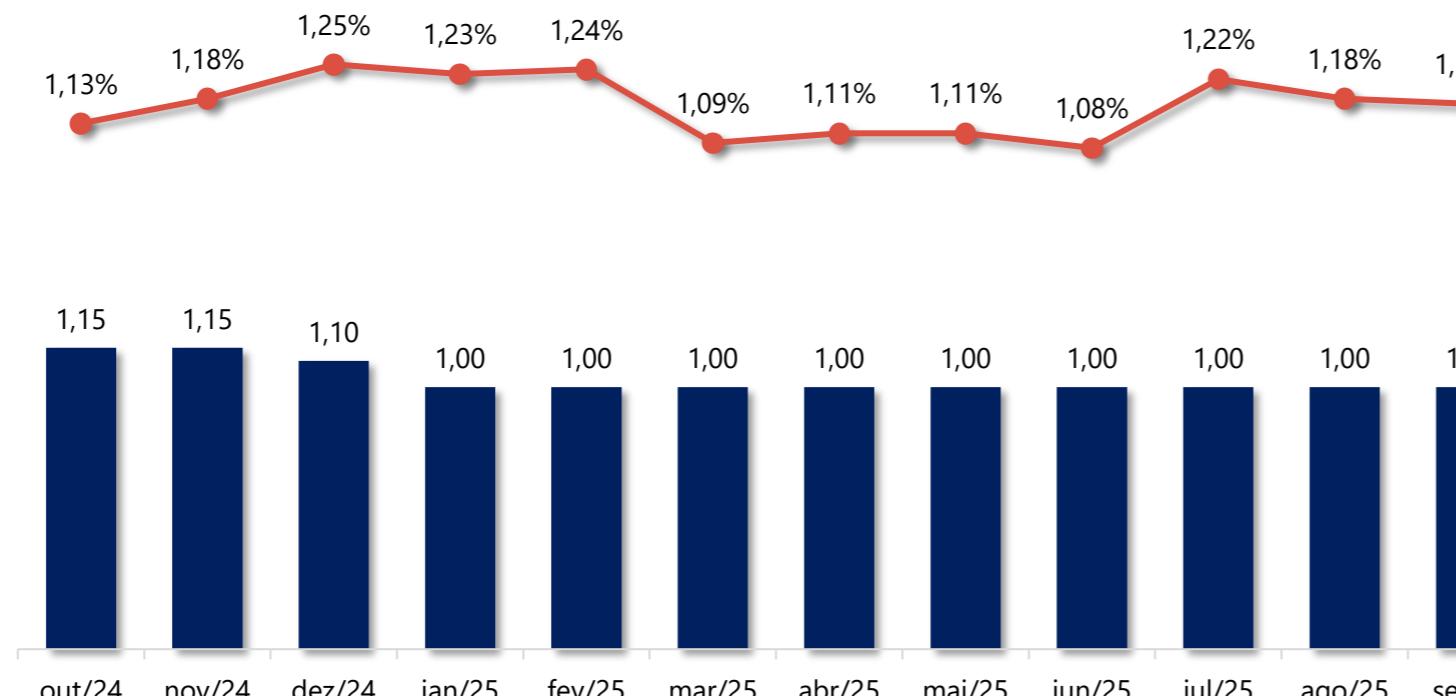
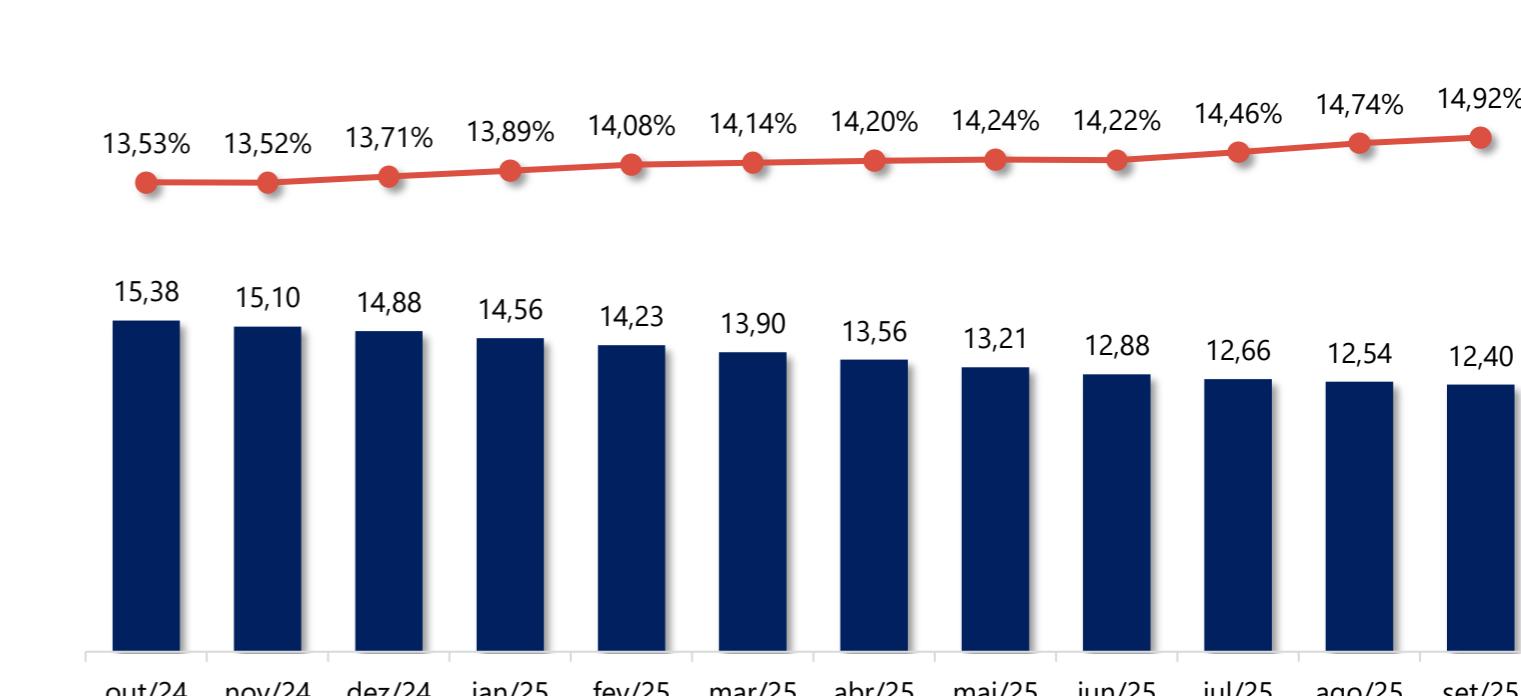
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).



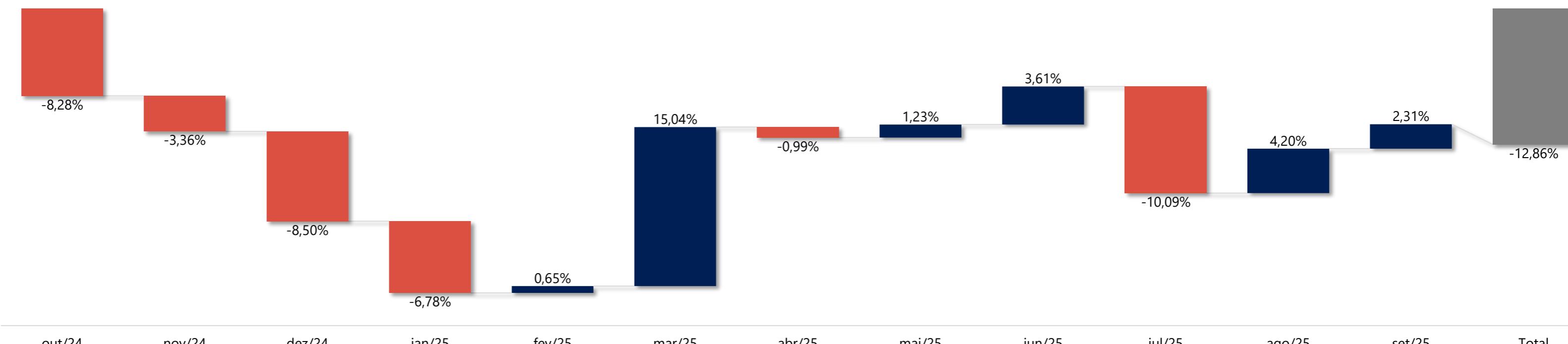
TGAR11

## DADOS GERENCIAIS

## Distribuição de Rendimento e Dividend Yield

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORTGAR IN LOCOMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSDESINVESTIMENTOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOHISTÓRICO DO FUNDOPERGUNTAS E RESPOSTASQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIORELEASE DE RESULTADOSRELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025█ Rendimento mensal (R\$/cota)   ● Dividend Yield mensal█ Rendimento Acum. 12 meses (R\$/cota)   ● Dividend Yield Acum. 12 meses

## Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses\*



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

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



TGAR11

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

# DADOS GERENCIAIS

## Liquidez

O Fundo encerrou o mês de setembro com 152.622 investidores. O valor apurado representa uma variação de -0,51% frente ao mês anterior e -13,02% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve a movimentação de R\$ 103,81 milhões, com uma média diária de R\$ 4,72 milhões.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,42%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,35%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

## Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
out/24	23.567.968	170.260	R\$ 228.745.144	R\$ 9.945.441	9,38%
nov/24	23.567.968	168.993	R\$ 155.547.042	R\$ 8.188.107	6,69%
dez/24	23.567.968	166.680	R\$ 181.259.044	R\$ 9.539.950	8,79%
jan/25	23.567.968	163.931	R\$ 134.106.321	R\$ 6.095.742	6,81%
fev/25	23.567.968	162.715	R\$ 110.936.184	R\$ 5.546.809	6,08%
mar/25	23.567.968	162.156	R\$ 110.254.077	R\$ 5.802.846	5,40%
abr/25	23.567.968	157.894	R\$ 90.214.249	R\$ 4.510.712	4,34%
mai/25	23.567.968	156.396	R\$ 99.702.461	R\$ 4.747.736	4,81%
jun/25	23.567.968	155.768	R\$ 81.022.651	R\$ 4.051.133	3,85%
jul/25	23.567.968	155.955	R\$ 99.975.866	R\$ 4.346.777	4,91%
ago/25	23.567.968	153.876	R\$ 82.401.058	R\$ 3.923.860	4,15%
set/25	23.567.968	152.622	R\$ 103.808.395	R\$ 4.718.563	5,15%

## Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



## Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

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

# DADOS GERENCIAIS

## Resultados - Caixa

Em setembro, a classe de equity foi responsável por 84,51% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, que representou 10,74%.

No fechamento do mês, a reserva acumulada do Fundo registrava um resultado não distribuído de R\$ 0,11 por cota.

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

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

	Jul-25	Ago-25	Set-25	2025/1	2025/2
<b>1. Receitas - Caixa</b>	<b>26.730.544</b>	<b>28.984.859</b>	<b>25.466.613</b>	<b>157.189.140</b>	<b>81.182.017</b>
1.1 Crédito	1.524.708	4.510.569	2.716.314	21.865.997	8.751.591
1.2 Equity	23.976.455	23.257.474	21.523.166	124.544.677	68.757.094
1.3 Imóveis para Renda	40.611	37.903	40.900	243.656	119.414
1.4 Fundos de Renda Fixa	105.416	103.801	115.294	4.265.063	324.511
1.5 Ativos de Bolsa	1.083.354	1.075.112	1.070.940	6.269.747	3.229.406
<b>2. Despesas - Caixa</b>	<b>-2.800.757</b>	<b>-3.075.915</b>	<b>-2.992.534</b>	<b>-16.501.648</b>	<b>-8.869.207</b>
2.1 Taxa de Administração	-200.022	-225.498	-198.170	-1.260.819	-623.690
2.2 Taxa de Gestão	-2.122.566	-2.394.846	-2.103.998	-12.472.758	-6.621.410
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-478.168	-455.571	-690.367	-2.768.072	-1.624.106
<b>3. Resultado - Caixa</b>	<b>23.929.787</b>	<b>25.908.944</b>	<b>22.474.079</b>	<b>140.687.492</b>	<b>72.312.810</b>
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,02	1,10	0,95	5,97	3,07
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>23.567.968</b>	<b>23.567.968</b>	<b>23.567.968</b>	<b>141.407.810</b>	<b>70.703.905</b>
4.1 Distribuição por Cota	1,00	1,00	1,00	6,00	3,00

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

## Detalhamento de Resultados – 2025



## Receitas por Tipologia

setembro de 2025





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# PORTFÓLIO

## Portfólio Consolidado

### Total de Ativos

189

### Carteira de Recebíveis – Equity Performado

126

Urbanismo: 101  
Incorporação: 25

### Equity em Desenvolvimento

14

Incorporação: 10  
Urbanismo: 3  
Multipropriedade: 1

### Crédito

22

Estratégia Core: 19  
Estratégia Tática: 3

### Ativos de Bolsa

7

FII: 6  
Ações: 1

### Landbank

18

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

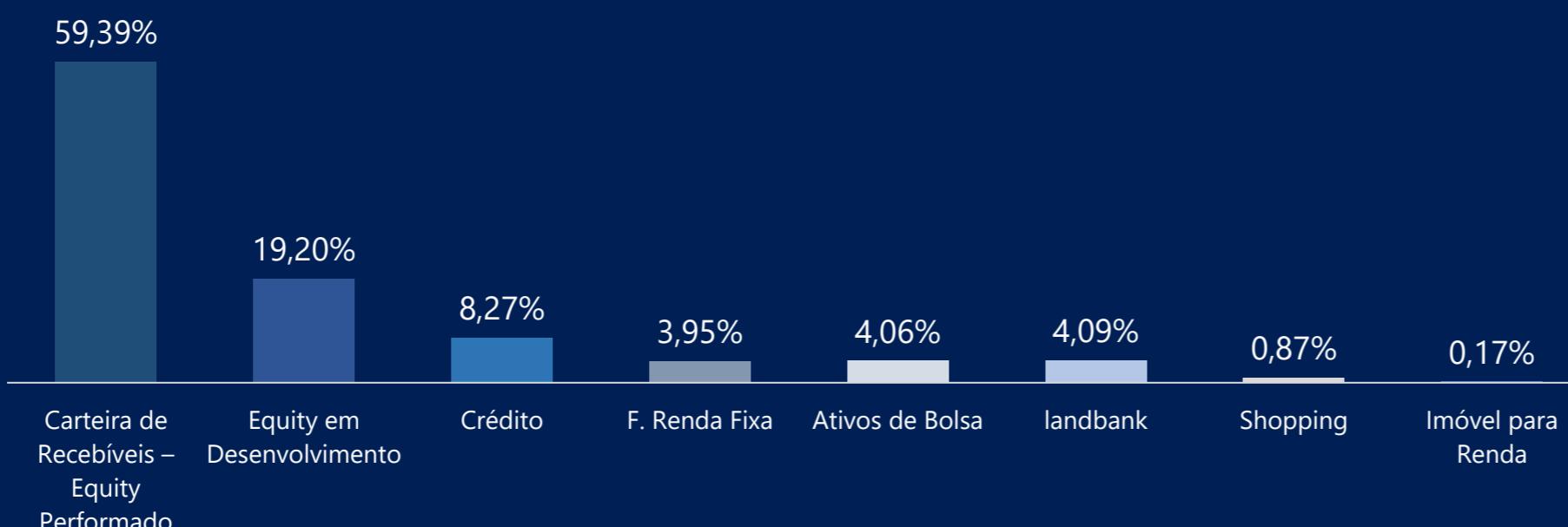
### Imóvel para Renda

1

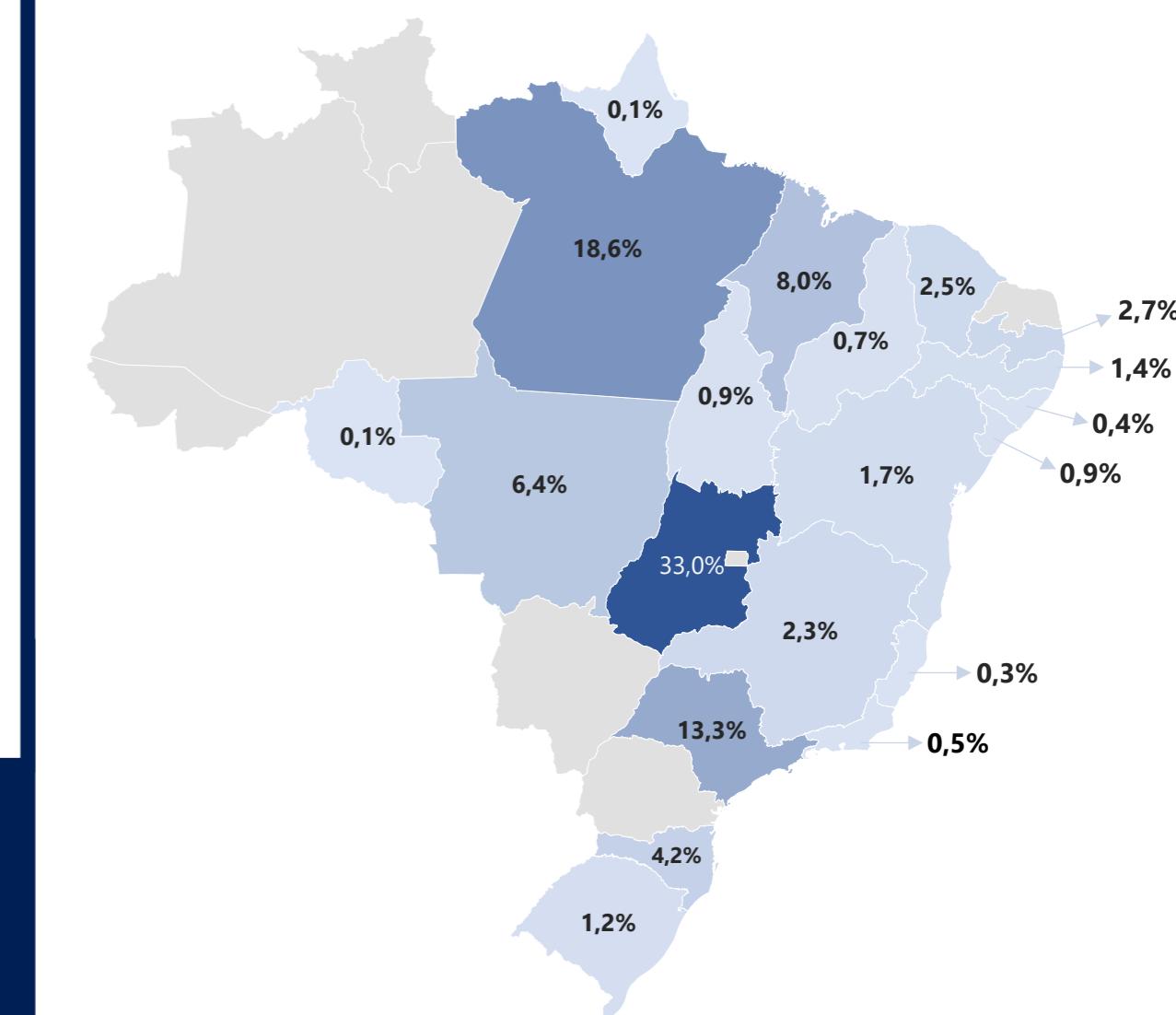
### Shopping

1

### Distribuição do PL por Classe de Ativos



### Diversificação Geográfica (% do PL)



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



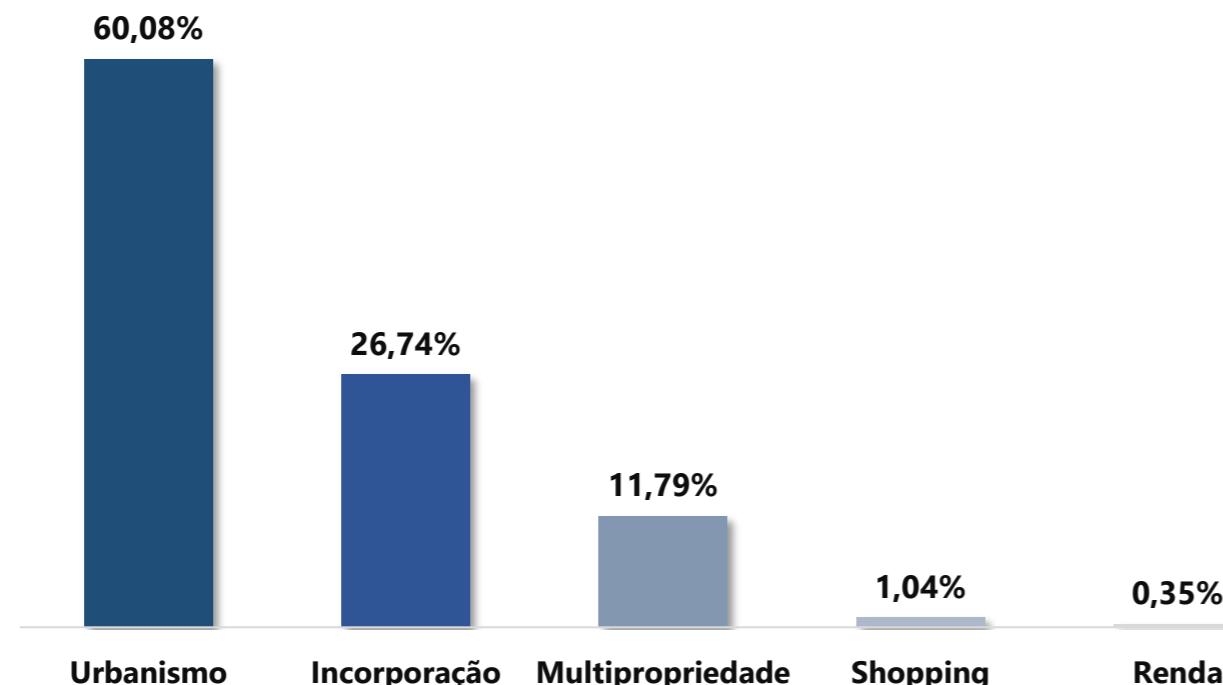
TGAR11

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

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



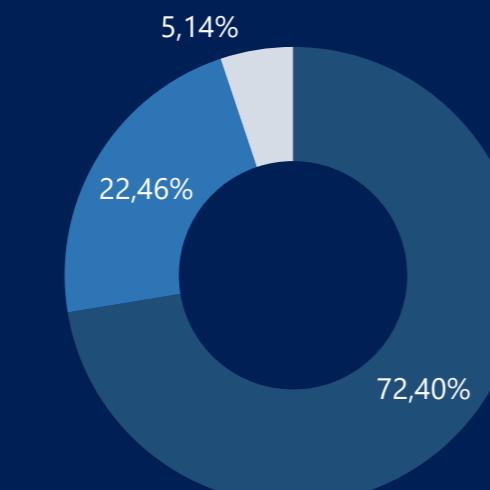
### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

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

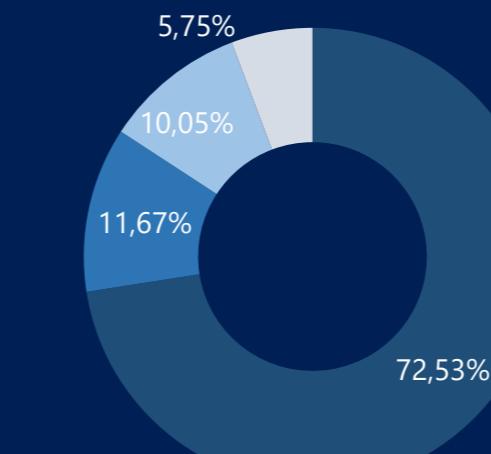
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,18%	15,08%	1.778.969.956	98%	80%
Incorporação	0,99%	12,49%	195.072.772	86%	61%
Multipropriedade	1,56%	20,45%	333.693.572	77%	52%
Shopping	0,99%	12,55%	25.903.702	100%	n/a

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

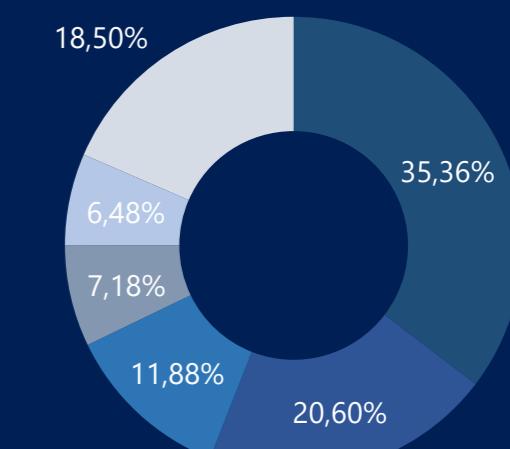
### Segmentação da Estratégia de Equity



### Segmentação da Estratégia de Urbanismo



### Por Estado



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

■ Loteamento Aberto ■ Condomínio Fechado ■ Cipasa ■ Nova Colorado

■ GO ■ PA ■ SP ■ MA ■ MT ■ OUTROS

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

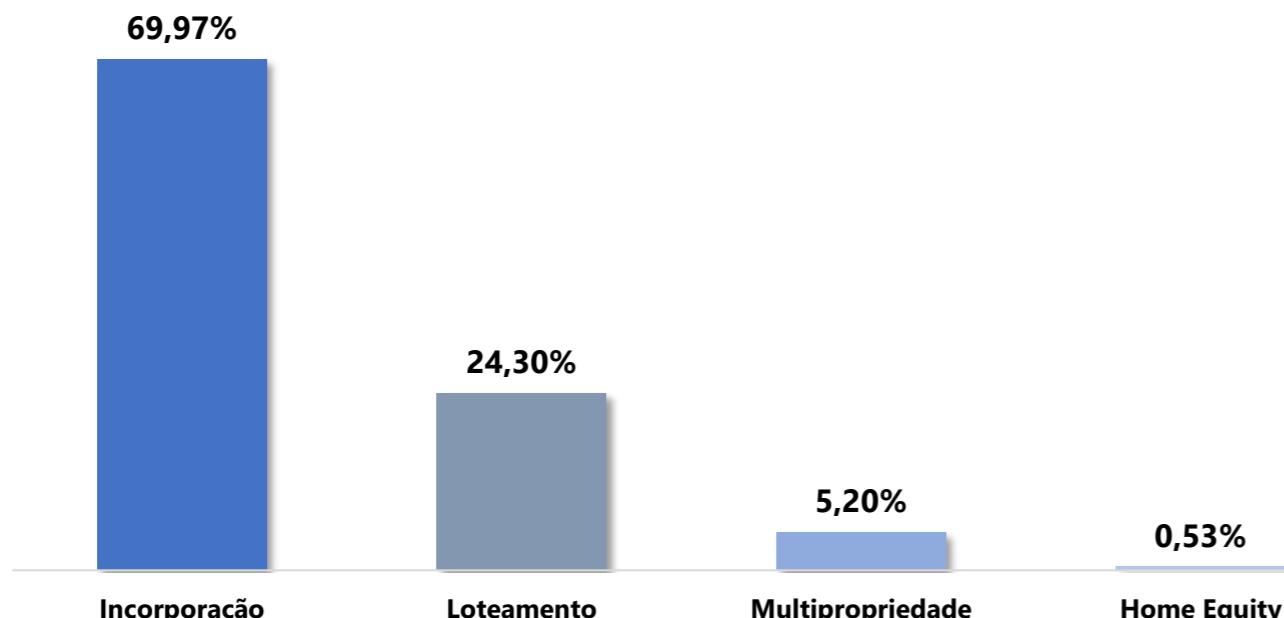
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

#### Taxa Real Média de Juros

14,89% a.a.  
+ inflação

#### Taxa Real Média de Juros

4,20% a.a.  
+ CDI

#### Razão de Fluxo Mensal

136%

#### Razão de Saldo Devedor

178%

#### LTV

57%

#### Duration (anos)

1,80

#### Obras

88%

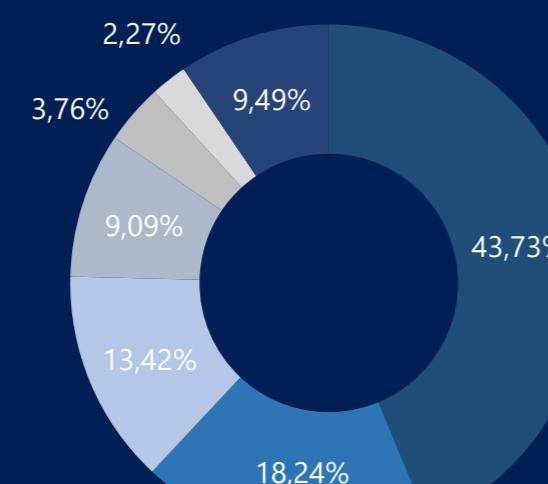
#### Vendas

72%

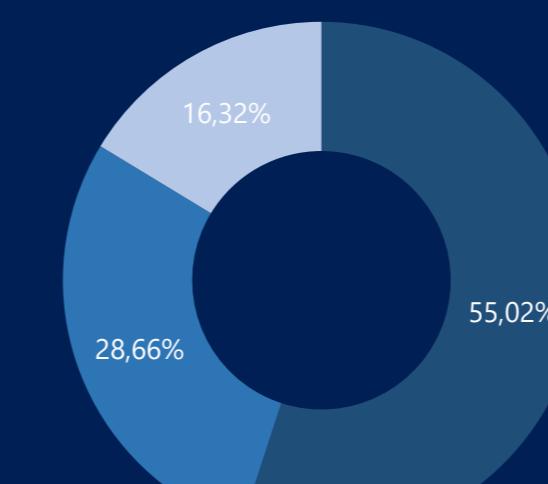
\*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas.  
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da carteira de Crédito

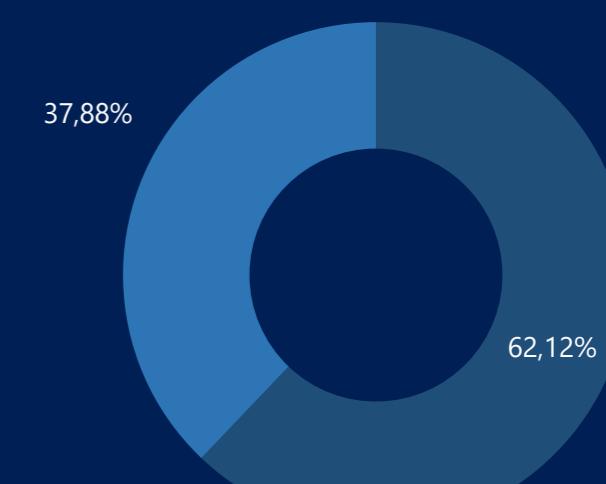
#### Por Localização



#### Por Classe



#### Por Indexador





TGAR11

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	0,98%	25.426.544	120%	131%	46%	3,60	71%	100%
2	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,94%	24.442.232	n/a	n/a	52%	3,10	70%	65%
3	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,93%	24.095.605	n/a	n/a	118%	0,30	83%	100%
4	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,86%	22.233.647	n/a	n/a	59%	0,16	65%	97%
5	Haute	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,67%	17.224.651	n/a	n/a	43%	1,24	65%	54%
6	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	0,62%	16.088.800	n/a	n/a	48%	0,30	83%	100%
7	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,48%	12.336.305	n/a	n/a	29%	0,16	65%	97%
8	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,31%	8.068.501	n/a	n/a	40%	3,00	70%	65%
9	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	4,00%	Subordinada	0,27%	7.092.380	120%	181%	31%	3,80	63%	95%
10	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,26%	6.773.647	194%	379%	15%	3,23	63%	95%
11	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,26%	6.761.365	152%	n/a	57%	3,30	99%	100%
12	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,21%	5.563.484	142%	145%	35%	2,55	64%	100%
13	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,17%	4.300.779	n/a	n/a	56%	1,88	81%	100%
14	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,16%	4.245.689	n/a	n/a	103%	1,55	70%	94%
15	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,10%	2.702.570	n/a	n/a	97%	1,41	80%	85%
16	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,04%	992.631	n/a	n/a	49%	2,80	n/a	n/a
17	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	438.960	n/a	n/a	79%	0,30	46%	64%
18	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,01%	386.007	n/a	n/a	70%	2,25	56%	51%
19	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,01%	361.987	n/a	n/a	50%	1,41	87%	100%
	Total					Inflação+	14,72%		4,55%	117.732.480	148%	145%	65%	0,83	74%	91%
						CDI+	4,20%		2,77%	71.803.303	133%	183%	43%	3,35	69%	83%

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
20	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,08%	2.008.286	207%	553%	18%	0,72	n/a	n/a
21	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,02%	605.769	207%	199%	43%	1,99	99%	100%
22	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	277.022	n/a	n/a	35%	1,32	n/a	n/a
	Total		-	-	-	-	7,65%	-	0,11%	2.783.284	164%	481%	25%	1,04	99%	100%

## RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

\*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.



TGAR11

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

## CARTA DO GESTOR

## TGAR IN LOCO

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

## DADOS GERENCIAIS

## PORTFÓLIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## DESINVESTIMENTO

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## HISTÓRICO DO FUNDO

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

## QUEM SOMOS

## CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

## GLOSSÁRIO

## RELEASE DE RESULTADOS

### CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO

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

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



TGAR11

## **DETALHAMENTO DE ATIVOS**

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

## GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS



TGAR11

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

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



TGAR

11

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

### CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO – NOVA COLORADO

DADOS GERENCIAIS	Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
	-	Consolidado Nova Colorado	-	-	2,82%	0,91%	-	-
PORTFÓLIO	124	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
	125	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
DETALHAMENTO DE ATIVOS	126	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
DESINVESTIMENTO	127	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO	128	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
HISTÓRICO DO FUNDO	129	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
PERGUNTAS E RESPOSTAS	130	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
QUEM SOMOS	131	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS	132	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
GLOSSÁRIO	133	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
RELEASE DE RESULTADOS	134	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
RELATÓRIO GERENCIAL	135	Luar De Vitória	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
SETEMBRO/2025	136	Luar De Santana	Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
	137	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
	138	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
	139	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	97%	100%
	140	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
	141	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
	142	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
	143	Luar De Estância	Estância	SE	-	-	90%	100%
	144	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
	145	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	92%	100%
	146	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
	147	Luar De Arapiraca 2	Lagarto	SE	-	-	100%	100%



TGAR11

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
148	Guaya	Lorena	SP	0,67%	0,85%	23%	54%
149	Valle dos Ipês	Petrolina	PE	0,26%	2,19%	99%	31%
150	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,11%	1,03%	58%	16%

## EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
151	Aura Resort Residence	Chapéco	SC	2,27%	0,95%	23%	77%
152	Parque dos Ingleses – Liverpool	Sorocaba	SP	1,42%	0,99%	68%	74%
153	Parque dos Ingleses - Londres	Sorocaba	SP	1,42%	1,21%	76%	77%
154	Art Haus	Goiânia	GO	0,78%	1,25%	84%	78%
155	Max Ipê	Goiânia	GO	0,47%	2,04%	48%	38%
156	Jardã	Goiânia	GO	0,40%	1,05%	64%	70%
157	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,36%	1,10%	70%	51%
158	Braviello	Sorriso	MT	0,27%	1,73%	35%	31%
159	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,21%	1,40%	87%	51%
160	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,20%	1,05%	52%	64%
161	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,12%	1,66%	81%	25%

## EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
162	Aqualand	Salinópolis	PA	9,59%	1,54%	52%	77%

## EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	Cap Rate	Ocupação física	Vacância financeira	Índice de reajuste	Início do contrato	Prazo de contrato	ABL
163	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,17%	9,99%	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913 m <sup>2</sup>

## EQUITY SHOPPING

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



TGAR11

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – LANDBANK

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

## ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado (R\$)
183	Maxi Renda	MXRF11	Recebíveis	1,85%	47.688.678
184	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,68%	43.397.280
185	Paramis Hedge Fund	PMIS11	Multiestratédia	0,16%	4.025.294
186	Rec Multiestratégia	RECM11	Multiestratégia	0,15%	3.880.661
187	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,12%	3.223.313
188	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,06%	1.497.223
190	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,04%	1.026.000



TGAR11

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

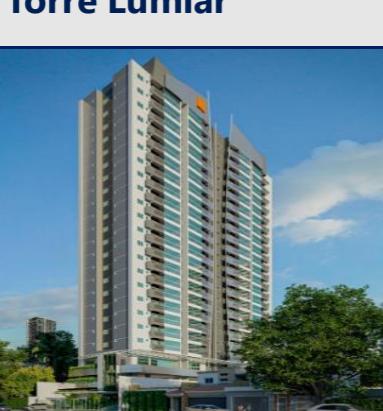
Green Park	Descrição	Garantias
	<p>Segmento: Loteamento Localização: Pulverizado Vencimento: 15/06/2033 Série: 3ª (Subordinada) IF: 23E2053203</p>	<p>Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>



TGAR11

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

<b>Ativo</b>	<b>Descrição</b>	<b>Garantias</b>	<b>Ativo</b>	<b>Descrição</b>	<b>Garantias</b>
<b>Massangano</b>	<b>Descrição</b>  Segmento: Loteamento Localização: Petrolina (PE) Vencimento: 20/12/2034 Série: 4ª (Única) IF: 22L0344564	Aval Cessão fiduciária de direitos creditórios Alienação fiduciária de Imóvel Alienação fiduciária de Quotas Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fundo de Obras	<b>Solar Pedra</b>	<b>Descrição</b>  Segmento: Multipropriedade Localização: Penha (SC) Vencimento: 20/05/2028 Série: 551ª e 553ª (Sênior) IF: 21I0142394 / 21I0142406	Coobrigação Fiança Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
<b>Cumaru Golf</b>	<b>Descrição</b>  Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 20/01/2026 Série: 163ª e 167ª (Subordinada) IF: 21A0607958 / 21A0607995	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>Vitória Towers</b>	<b>Descrição</b>  Segmento: Incorporação Localização: Vitória da Conquista (BA) Vencimento: 20/12/2027 Série: 1ª (Única) IF: 22L1668403	Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
<b>Florata</b>	<b>Descrição</b>  Segmento: Loteamento Localização: Santo Antônio de Goiás (GO) Vencimento: 20/10/2031 Série: 1ª (Única) IF: 22J1206765	Fundo de Despesas Fiança Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Coobrigação Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>Morada do Lago</b>	<b>Descrição</b>  Segmento: Incorporação Localização: Aracaju (SE) Vencimento: 24/01/2028 Série: 1ª (Única) IF: 24A2951984	Fiança Fundo de Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
<b>Torre Lumiar</b>	<b>Descrição</b>  Segmento: Incorporação Localização: Belém (PA) Vencimento: 21/07/2027 Série: 6ª e 7ª (Única) IF: 22H1237620 / 22H1237621	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obras Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>Buena Vista</b>	<b>Descrição</b>  Segmento: Incorporação Localização: Catalão (GO) Vencimento: 23/04/2027 Série: 448ª (Única) IF: 22D0059915	Aval Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fundo de Obras Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Frutal	Descrição	Garantias
<b>TGAR11</b>	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
<b>TGAR11</b>	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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

## Pérola do Tapajós



## Descrição

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

## Residencial Cidade Nova II



## Descrição

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

## Residencial Jardim do Éden



## Descrição

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

## Residencial Jardim Europa



## Descrição

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

## Parque Benjamim



## Descrição

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

## Residencial Morro dos Ventos



## Descrição

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

## Residencial Laguna



## Descrição

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

## Cidade Viva Campo Verde



## Descrição

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

## Esmeralda do Tapajós



## Descrição

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

## Residencial Cidade Nova I



## Descrição

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

## Cidade Viva São Domingos



## Descrição

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

## Loteamento Bandeirantes



## Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Talk Marista



## Descrição

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

## Pod



## Descrição

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

## B. Great



## Descrição

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

## Horizonte Flamboyant



## Descrição

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

## Parque dos Ingleses Londres



## Descrição

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

## Max Serra Dourada



## Descrição

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

## Duo Sky Garden



## Descrição

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

## Parque dos Ingleses Liverpool



## Descrição

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

## Tempus



## Descrição

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

## Gran Life



## Descrição

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

## Soho Bueno



## Descrição

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

## Wish Morumbi



## Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

## Jardim Gramado



## Descrição

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

## Wish Park Faber



## Descrição

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

## Vitta Novo Mundo



## Descrição

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

## Liv Urban Marista



## Descrição

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

## Orby Flamboyant



## Descrição

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

## Folks



## Descrição

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

## Natto Bueno



## Descrição

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

## Le Jardã



## Descrição

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

## Jardim Roma



## Descrição

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

## Link Clube House



## Descrição

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

## Nord



## Descrição

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

## Life In



## Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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



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  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIADEDE

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa



Descrição

Localização: pulverizada  
Quant. de ativos: 43

Nova Colorado



Descrição

Localização: pulverizada  
Quant. de ativos: 24

## SHOPPING

Brasil Center Shopping



Descrição

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

## IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center



Descrição

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

RELATÓRIO GERENCIAL

SETEMBRO/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  
SETEMBRO/2025

# DESVINVESTIMENTO

## Book HSI



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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/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  
SETEMBRO/2025

# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

## Incorporação

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

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

## Multipropriedade

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

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

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

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

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

## Shopping Center

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

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

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

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

## Imóveis para Renda

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Crédito

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

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

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

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

### Ativos de Bolsa

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# HISTÓRICO DO FUNDO





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

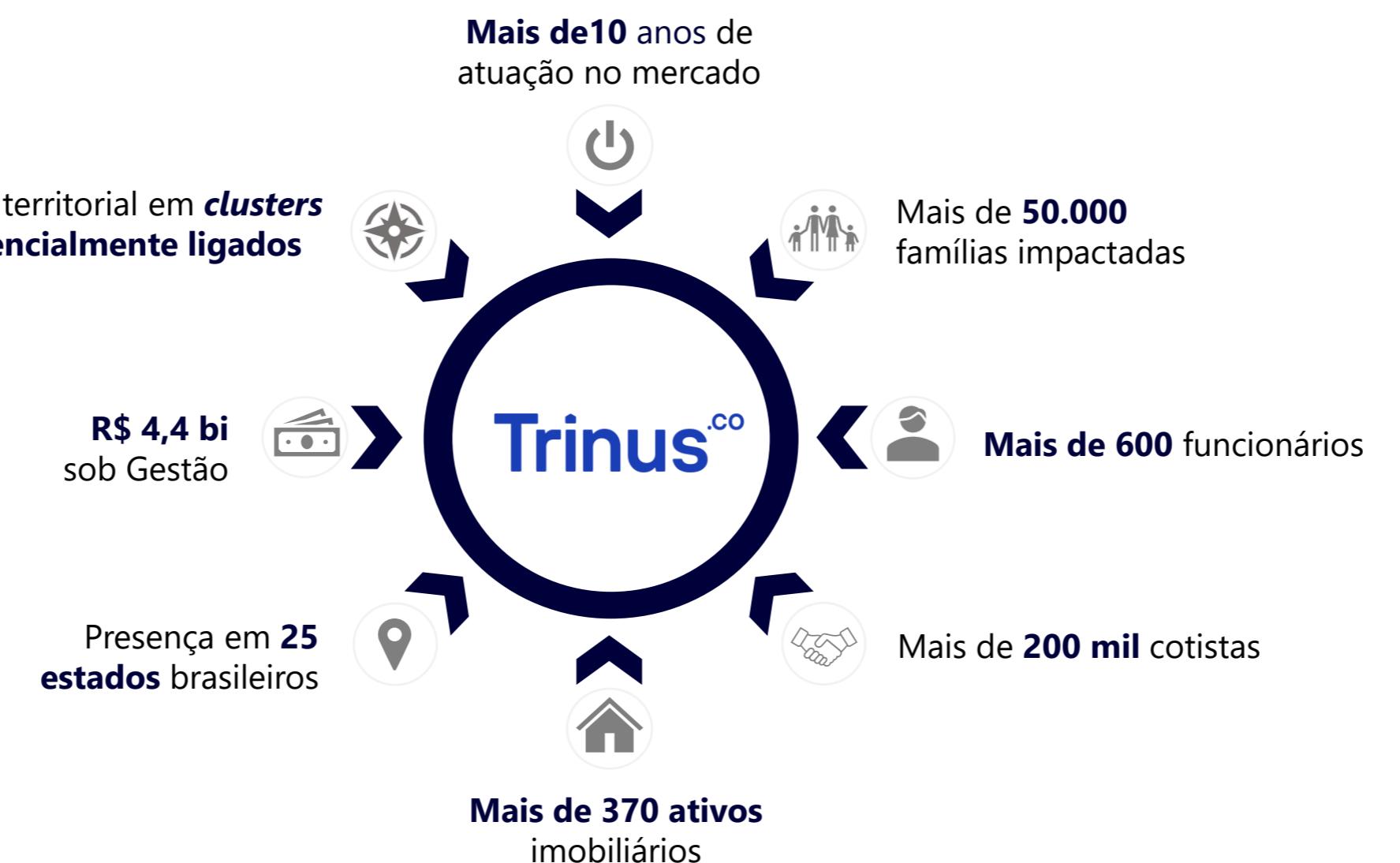
RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

## 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  
SETEMBRO/2025

# CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



**TG LIQUIDEZ**  
RENDA FIXA

Patrimônio Líquido: R\$ 36 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



**TG REAL**

Patrimônio Líquido: R\$ 30 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



**TGRI**  
TG RENDA  
IMOBILIÁRIA

Valor Patrimonial: R\$ 129 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

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

## DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

### CÓDIGO DE ÉTICA

### CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

### CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

### CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Gestão de Recursos

Signatory of:





# TGAR11

## SÃO PAULO

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

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

[somostrinus](#)

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

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

[youtube/TrinusCo](http://youtube/TrinusCo)

## GOIÂNIA

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