

TGRE

RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

JULHO | 2026





INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa - Outros

Quantidade de Emissões: 4

Cotas Emitidas: 143.087.151

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: KPMG

Taxa de Administração | Gestão: 0,20% a.a. | 1,30% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Fatores de Risco: [Confira aqui](#)

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento prevista em seu Regulamento. O Fundo busca gerar retorno aos investidores por meio da distribuição de rendimentos e da valorização patrimonial de suas Cotas.

Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo.

SOBRE ESTE RELATÓRIO

Este Relatório Gerencial reúne informações sobre os resultados, o portfólio, a estratégia e os principais acontecimentos do Fundo, com o objetivo de ampliar a transparência e fornecer aos Cotistas e ao mercado em geral informações que apoiem o acompanhamento de seus investimentos.



SITE DO FUNDO

www.tgrealestate.com.br



E-MAIL RI

ri@tgcore.com.br



REGULAMENTO

[Clique aqui](#)



SITE DA GESTORA

www.tgcore.com.br

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

[Planilha de Fundamentos](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

¹Conforme item 7.3.1 do Regulamento.

Tributação: Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas que detenham participação inferior a 10% do total de cotas, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas, suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e sejam observados os demais requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei nº 11.196/2005, conforme alterada pela Lei nº 14.754/2023. Eventuais ganhos obtidos com a alienação das cotas estão sujeitos à tributação à alíquota de 20%.

Nova seção

Com o objetivo de ampliar a transparência e aprofundar o conhecimento dos investidores sobre o funcionamento do FII TG Real Estate, a Gestão apresentará o “*Guia do Investidor*”, uma nova seção do relatório gerencial dedicada a explicar os principais aspectos do desenvolvimento imobiliário, tese de investimento do TGRE.

A iniciativa busca oferecer informações claras e relevantes para apoiar a tomada de decisão dos investidores, auxiliando-os a avaliar se a estratégia e as características do Fundo estão alinhadas aos seus objetivos e ao seu perfil de investimento.

As novas informações serão apresentadas inicialmente nas primeiras páginas dos Relatórios Gerenciais e, posteriormente, incorporadas à seção “*Guia do Investidor*”, que poderá ser consultada no sumário localizado à esquerda.

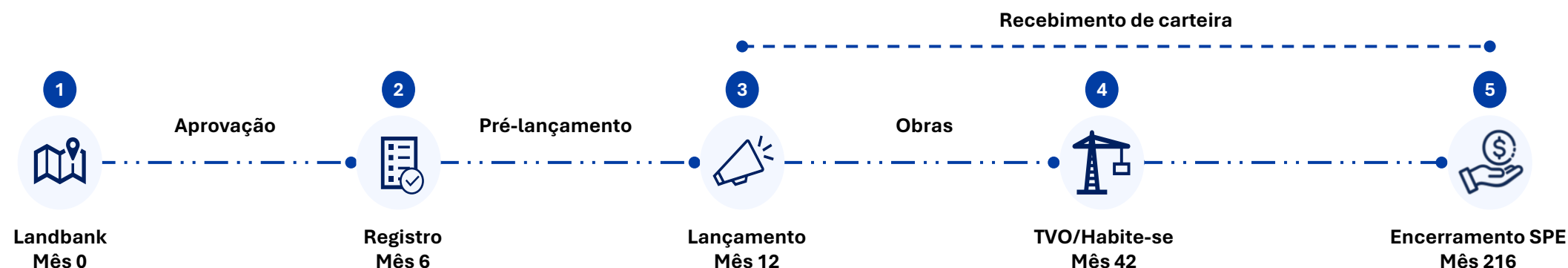
TGRE | Entenda o FII

O TGRE é um fundo de investimento multiestratégia de **desenvolvimento imobiliário**, com foco majoritário no segmento residencial em regiões que apresentam crescimento populacional e econômico em ascensão.

O desenvolvimento imobiliário compreende a prospecção e aquisição de terrenos, a concepção do produto, a aprovação dos projetos perante os órgãos competentes, o lançamento e comercialização das unidades, a execução das obras e o recebimento dos recursos provenientes das vendas.

A estratégia do Fundo busca capturar valor ao longo de todo o ciclo de desenvolvimento imobiliário, com gestão ativa e foco na geração de retorno consistente para os cotistas.

ETAPAS DO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



1. Prospecção e aquisição do terreno

Nesta etapa, é identificada uma área com potencial de desenvolvimento. Em seguida, são analisados aspectos como localização, demanda, viabilidade econômico-financeira e condições de aquisição do terreno.

2. Aprovação e registro do projeto

Compreende a elaboração dos estudos e projetos necessários, a obtenção de licenças e aprovações perante os órgãos competentes e o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária, conforme aplicável.

3. Lançamento e comercialização

Consiste no início da divulgação do empreendimento e da venda dos lotes. A comercialização pode ocorrer simultaneamente às etapas seguintes do desenvolvimento.

4. Implantação e conclusão do empreendimento

Abrange a execução das obras de infraestrutura previstas no projeto, como abertura e pavimentação de vias, drenagem e instalação das redes de água, esgoto e energia elétrica, entre outras melhorias. Após a conclusão das obras, a prefeitura realiza uma vistoria e, caso o empreendimento esteja em conformidade com o projeto aprovado, emite o **Termo de Verificação de Obras (TVO)**, documento que atesta a adequada execução da infraestrutura do loteamento. Já nos projetos de incorporação imobiliária, o **Habite-se** certifica que a edificação foi concluída de acordo com as exigências legais e os projetos aprovados, autorizando sua ocupação.

5. Geração de resultados e encerramento da SPE

Refere-se ao recebimento dos recursos remanescentes provenientes das vendas, realizadas à vista ou de forma parcelada, bem como ao encerramento da Sociedade de Propósito Específico (SPE).

Obs.: Cronograma meramente ilustrativo. Os prazos podem variar de acordo com a tipologia, as características e o estágio de cada empreendimento.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CARTA DO GESTOR](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[PORTFÓLIO](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[GUIA DO INVESTIDOR](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)[Clique para acessar:](#) [Planilha de Fundamentos](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



GUIA DO INVESTIDOR | ENTENDA COMO FUNCIONA O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ESTRUTURAS DE INVESTIMENTO

O Fundo está exposto ao desenvolvimento imobiliário de duas formas:



Equity | Participações Societárias

O capital é aportado diretamente na SPE para financiar todas as necessidades de caixa dos projetos, como: aquisição do terreno, aprovações, obras e demais necessidades do projeto. O retorno depende do desempenho efetivo do projeto. Dessa forma, nessa estrutura o Fundo se torna sócio do empreendimento.



Papel econômico

Aporte de capital social e participação no resultado do projeto



Fontes de retorno

Recebimento das vendas ou aluguel das unidades imobiliárias



Perfil do retorno

Variável, com maior potencial de valorização e maior exposição às oscilações do projeto



Principais riscos

Execução, custos, vendas, distratos, inadimplência e obras



Crédito | Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A exposição ocorre principalmente por meio de CRIs de financiamentos à construção ou antecipação de recebíveis. O Fundo ocupa a posição de credor e possui remuneração definida contratualmente.



Papel econômico

Credor do projeto



Remuneração

Remuneração definida contratualmente, geralmente composta por indexador + spread.



Proteções

Garantias, *covenants* e prioridade de recebimento conforme a estrutura



Principais riscos

Capacidade de pagamento, suficiência das garantias e inadimplência

Portanto, o Fundo avalia as oportunidades de investimento considerando as características de cada modalidade. Em operações de **equity**, o FII participa de um potencial de retorno mais elevado, mas assume maior exposição aos riscos e à variabilidade dos resultados do empreendimento. Já nas operações de **crédito**, o Fundo prioriza a previsibilidade dos fluxos financeiros e a existência de garantias, embora o retorno seja limitado à remuneração contratada.

FII DE TIJOLO x FII DE DESENVOLVIMENTO

É importante compreender as diferenças entre os fundos de tijolo tradicionais e os fundos de desenvolvimento imobiliário, uma vez que suas estruturas, seus ciclos de investimento e suas fontes de geração de resultados são distintos.

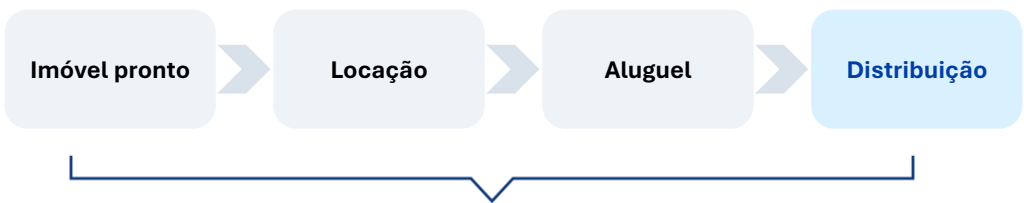
Nos fundos de tijolo tradicionais, ou fundos de renda, a principal fonte de receita é a locação de imóveis prontos. Os aluguéis geram fluxos financeiros recorrentes e, em geral, mais previsíveis, que podem sustentar a distribuição de rendimentos aos cotistas.

Nos fundos de desenvolvimento, por sua vez, a geração de resultados está associada à criação de valor ao longo do ciclo dos empreendimentos. Os recursos obtidos podem ser reinvestidos em novos projetos, promovendo a reciclagem do capital. Por essa razão, os resultados e as distribuições podem variar de acordo com o cronograma, o estágio de maturação e o desempenho de cada empreendimento.



FII de tijolo tradicional

Compra um ativo pronto e busca renda recorrente de aluguel.

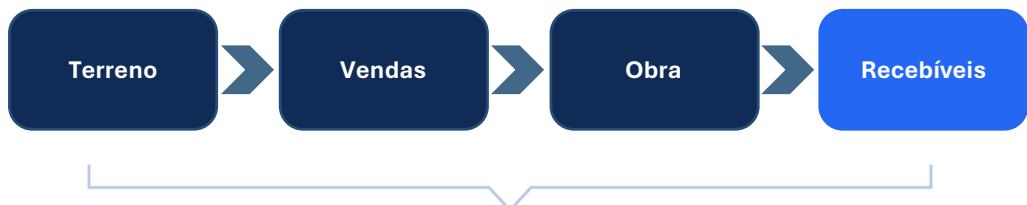


Principal motor de retorno: **RENDA CONTRATUAL**



FII de desenvolvimento

Entra no ciclo de criação: estrutura, acompanha, vende e transforma o projeto em caixa.



Principal motor de retorno: **VENDAS + RECICLAGEM**

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



RESUMO DO MÊS

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

RENDIMENTO DO MÊS (R\$/cota)



0,07

Últimos 12 meses: R\$ 0,99

DIVIDEND YIELD (DY) | MÊS



0,81%

DY mês anualizado: 10,19%

DY | ÚLTIMOS 12 MESES



11,37%



DESTAQUES DO MÊS

Neste mês, a Gestão promoveu uma atualização do formato de apresentação do Relatório Gerencial do Fundo, com o objetivo de tornar a comunicação mais clara e acessível aos cotistas. Além das melhorias visuais, que facilitam a leitura e a interpretação dos dados operacionais, foram incorporadas novas informações destinadas a ampliar o acompanhamento da evolução do portfólio e da performance do Fundo.

Nesse contexto, a Gestão também passará a disponibilizar a *Planilha de Fundamentos*, que reunirá o histórico dos principais dados financeiros e operacionais do Fundo e dos ativos que compõem seu portfólio. O documento poderá ser acessado pelo link ([clique aqui](#)), que ficará disponível na parte inferior do sumário localizado à esquerda.

Tanto o Relatório Gerencial quanto a *Planilha de Fundamentos* estão em um processo contínuo de aprimoramento e receberão novas informações nos próximos meses.

As iniciativas reforçam o compromisso da Gestão com a transparência e o fornecimento de informações relevantes para uma compreensão cada vez mais completa da estratégia e dos resultados do TGRE.

VISÃO GERAL DO FUNDO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$)

1,23 BI

COTA PATRIMONIAL: R\$ 8,62

RETORNO TOTAL NO MÊS¹

- 0,89%

VARIAÇÃO DA COTA + RENDIMENTOS

QUANTIDADE DE ATIVOS

83

NÚMERO DE COTISTAS

32.893

LIQUIDEZ MÉDIA (R\$ mil/ DIA)

526,85

VOLUME MÉDIO DIÁRIO NO MÊS

% PL ALOCADO EM ATIVOS ALVO

98,98%

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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

RESUMO DO MÊS

Sugestões e comentários são bem-vindos e podem ser encaminhados para o e-mail ri@tgcore.com.br. A participação dos investidores contribuirá para a evolução desses materiais.



CARTA DO GESTOR



Cenário Macroeconômico

No cenário internacional, o destaque de julho foi a decisão do Federal Reserve (Fed), em 29 de julho, de manter a taxa básica de juros dos Estados Unidos no intervalo entre 3,50% e 3,75% ao ano, pela quinta reunião consecutiva. A decisão foi amplamente esperada pelo mercado, mas ocorreu em um contexto de maior divisão interna do comitê: três dos doze membros votantes defenderam abertamente uma alta imediata de 0,25 ponto percentual, reforçando a possibilidade de uma elevação nas reuniões seguintes. O comunicado do Fed voltou a destacar que a inflação segue acima da meta de 2,0% ao ano, refletindo, em parte, choques de oferta que pressionaram determinados setores, incluindo energia em meio à tensão renovada entre Estados Unidos e Irã. Ao mesmo tempo, a atividade econômica americana manteve ritmo sólido e o mercado de trabalho permaneceu relativamente resiliente.

Esse tom mais duro (hawkish) do Fed reforça a percepção de juros elevados por um período mais prolongado nos Estados Unidos, um vetor que tende a se propagar para os prêmios de risco embutidos nas curvas de juros de economias emergentes, incluindo o Brasil, e que, somado ao cenário doméstico descrito a seguir, constitui um dos fatores que contribuíram para a inclinação mais alta observada ao longo da curva de juros futuros brasileira durante boa parte do mês de julho.

No Brasil, o Comitê de Política Monetária (Copom) não teve reunião ordinária em julho e a Selic permaneceu em 14,25% ao ano, patamar fixado no encontro de 17 de junho. Como evento subsequente, na reunião do Copom de 5 de agosto, a Selic sofreu novo corte de 25 pontos base, para 14,00% ao ano. Apesar da ausência de reunião no mês, o mercado revisou repetidamente para cima suas projeções de inflação ao longo de junho e da maior parte de julho, o que se traduziu em expectativas mais conservadoras quanto ao ritmo de cortes futuros da Selic: o Boletim Focus chegou a projetar a taxa encerrando 2026 entre 13,75% e 14,00% ao ano, ante os 13,25% projetados poucas semanas antes, refletindo o enfraquecimento das expectativas em torno da profundidade do ciclo de flexibilização monetária.

O IPCA de julho veio em +0,07%, acima da mediana das expectativas de mercado (+0,03%), levando o índice acumulado em 12 meses a 4,44%, ainda dentro do teto da banda de tolerância (4,50%), mas com desaceleração mais lenta do que o desejável frente ao centro da meta, de 3,0%. O resultado foi puxado pelo grupo Habitação (+0,99% no mês, ante +0,63% em junho), com destaque para reajustes tarifários de energia elétrica residencial em diversas capitais, enquanto o grupo

Alimentação e Bebidas registrou nova queda (-0,67%). Embora o resultado represente um sinal favorável na margem, a inflação acumulada em 12 meses permanece próxima ao limite superior da banda de tolerância, mantendo dúvidas quanto ao ritmo de convergência para o centro da meta.

Para o setor imobiliário, o dado mais relevante do mês veio da Pesquisa Trimestral de Condições de Crédito, divulgada pelo Banco Central com base em levantamento realizado entre 13 e 31 de julho junto a sete das principais instituições financeiras atuantes no crédito habitacional para pessoas físicas. O levantamento aponta expectativa de elevação do grau de restrição na oferta de crédito imobiliário já para o terceiro trimestre de 2026, motivada principalmente pela menor tolerância ao risco das instituições e pela expectativa de aumento da inadimplência no segmento, um sinal relevante, na medida em que a sondagem capta a percepção prospectiva dos próprios bancos, e não apenas os volumes já contratados. Chama atenção que esse movimento de maior seletividade ocorre em um momento em que a procura por financiamento habitacional segue aquecida, o que amplia o risco de descompasso entre a demanda observada e as condições efetivamente oferecidas pelas instituições financeiras.

Esse ambiente de maior seletividade bancária reforça um ponto de atenção estrutural para a classe de incorporações: o momento do desligamento bancário, etapa em que o comprador final substitui o financiamento direto com o incorporador por um financiamento bancário, depende da manutenção da capacidade de pagamento e do enquadramento de crédito do comprador ao longo de todo o período de obra, tipicamente de dois a quatro anos. Nos últimos quatro anos, entre agosto de 2022 e julho de 2026: a Selic saiu de 13,25% a.a., atingiu o patamar de 10,50% a.a. em maio de 2024, e chegou ao final de julho deste ano em 14,25%; os juros do crédito imobiliário às pessoas físicas com taxas de mercado (que incluem financiamentos realizados no âmbito do SFI) saíram de 11,55% a.a., atingindo a mínima de 10,83% a.a. no início de 2023, e estão em 14,31% a.a. em junho/2026; já os juros do crédito com taxas reguladas (que incluem financiamentos realizados no âmbito do SFH e programas habitacionais governamentais, como o MCMV), por sua vez, no mesmo período, saíram de 10,37% a.a., atingiram a mínima de 8,66% a.a. no início de 2024 e agora encontram-se em 10,82% a.a. na média. Em um cenário de Selic ainda restritiva, deterioração do perfil de endividamento das famílias e maior rigor na análise de crédito bancário, cresce o risco de aprofundamento das dificuldades com o desligamento bancário, destacadamente para o público de classe média das incorporações verticais.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

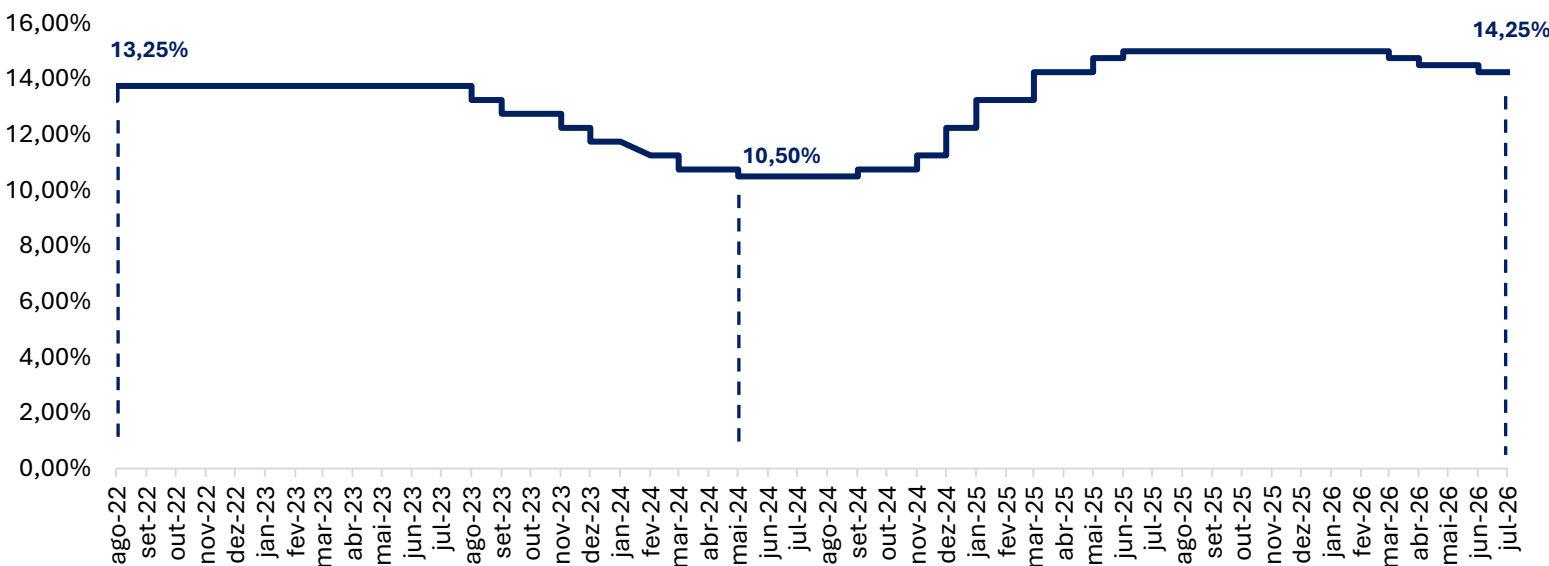
Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

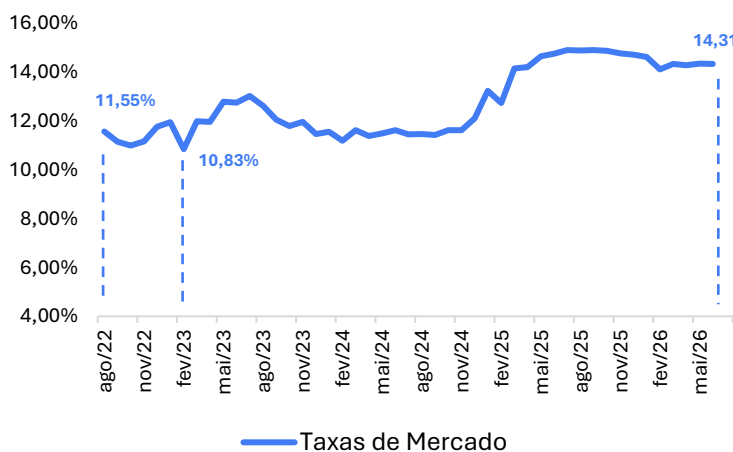
CARTA DO GESTOR

Taxa Selic Meta

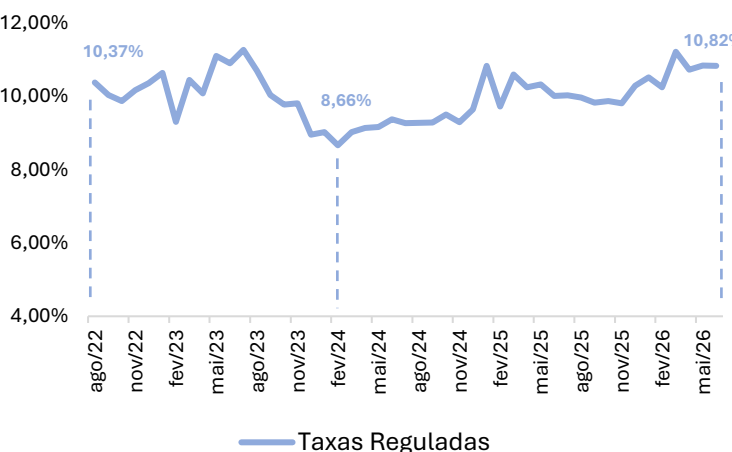


Fonte: Banco Central.

Crédito Habitacional para Pessoa Física



Crédito Habitacional para Pessoa Física



Fonte: Banco Central.

Diante desse ambiente, ainda marcado por incertezas relevantes nos cenários interno e externo, a Gestão mantém postura prudente na condução do Fundo e na distribuição de rendimentos. Nesse sentido, seguirá priorizando a preservação da liquidez, o acompanhamento próximo das condições de crédito de cada empreendimento em fase de desligamento bancário e a manutenção de uma reserva de resultados compatível com os riscos e as necessidades do portfólio, sem prejuízo da busca por oportunidades que contribuam para a geração de valor aos cotistas.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

MONITORAMENTO DE ATIVOS



Urbanismo

Esmeralda do Tapajós

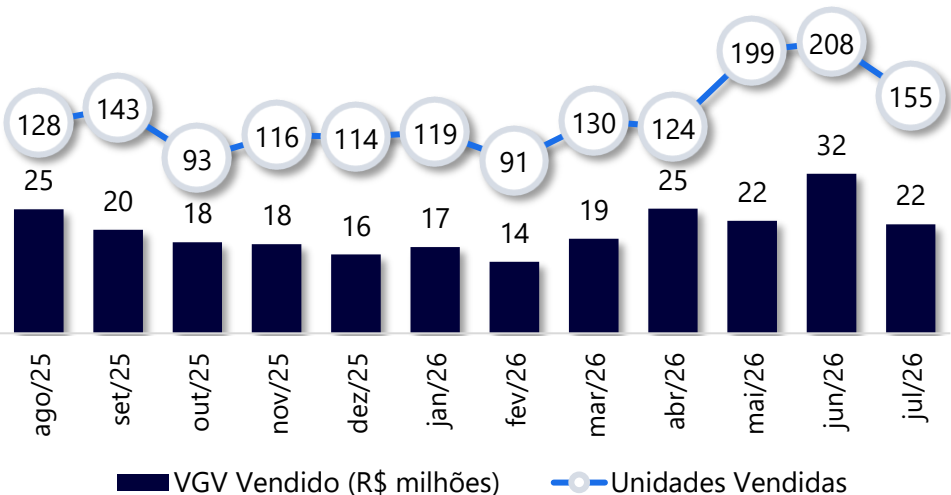
O empreendimento Esmeralda do Tapajós teve suas obras concluídas em novembro de 2025 e obteve o Termo de Verificação de Obras (TVO) em maio de 2026, marco que permitiu aos compradores iniciarem suas construções e que contribuiu para uma melhora relevante em sua dinâmica comercial.

A partir desse evento, as vendas brutas passaram de 90 unidades no 1º trimestre de 2026 para 304 unidades no 2º trimestre, crescimento de aproximadamente 238%. Maio registrou o melhor desempenho mensal da série histórica, com 156 unidades vendidas e R\$ 16,01 milhões em VGV, volume equivalente a cerca de seis vezes a média mensal dos onze meses anteriores. O ritmo de vendas permaneceu elevado em junho e julho, com 113 e 85 unidades comercializadas, respectivamente.

Vendas Consolidadas

Em julho, os projetos de urbanismo registraram, em conjunto, 155 unidades comercializadas, correspondentes a R\$ 21,57 milhões de VGV bruto.

Histórico de Vendas - Urbanismo



Incorporação

Yvy Home

O empreendimento YVY Home apresentou desempenho comercial abaixo do esperado entre abril e julho. No período, foram comercializadas 4 unidades, correspondentes a R\$ 3,31 milhões de VGV, frente à expectativa de 15 unidades e R\$ 12,89 milhões. Também foram registrados 3 distratos, equivalentes a R\$ 2,24 milhões.

Ao final de julho, o empreendimento possuía 42 unidades em estoque (32%). A menor liquidez relativa do mercado local, combinada ao ambiente de juros elevados e maior restrição ao crédito imobiliário, tem contribuído para um ritmo de comercialização abaixo do projetado.

Inside

O empreendimento, localizado em Cascavel (PR), está inserido em uma região com elevada exposição econômica ao agronegócio. Apesar do volume recorde da safra 2025/26, a combinação de maior oferta e preços mais pressionados das commodities reduziu as margens de parte dos produtores, afetando a dinâmica econômica regional. Esse ambiente pode ter contribuído para um ritmo de comercialização inferior ao projetado.

Entre abril e julho, foi comercializada 1 unidade, correspondente a R\$ 626,45 mil de VGV, frente à expectativa de 5 unidades e R\$ 3,68 milhões. No mesmo período, foram registrados 3 distratos, equivalentes a R\$ 1,26 milhão.

Smart Kennedy

O Smart Kennedy avançou em uma etapa relevante de seu ciclo financeiro. O empreendimento foi financiado por meio de uma combinação entre financiamento associativo aos compradores e uma linha de crédito para Pessoa Jurídica de R\$ 6,0 milhões contratada pela SPE. No financiamento associativo, os compradores contratam o financiamento das unidades ainda durante a fase de construção e, conforme as condições previstas na operação e a evolução das obras, a instituição financeira libera os recursos diretamente para a SPE. Essa estrutura permite que parte dos recursos destinados ao empreendimento seja liberada ao longo da execução das obras, conforme as condições estabelecidas com a instituição financeira.

Após a emissão do Habite-se, em maio de 2026, a linha de crédito para Pessoa Jurídica foi integralmente quitada. Em julho, o empreendimento realizou sua primeira distribuição de caixa aos sócios, iniciando a etapa de retorno dos recursos investidos no projeto.

Avva

Após a revisão da estratégia do empreendimento e diante de um desempenho comercial abaixo do esperado, a Gestão optou por não dar continuidade ao projeto em seu formato originalmente previsto. Nos últimos 18 meses, o empreendimento apresentou ritmo de vendas inferior às expectativas, com comercialização de apenas 15 unidades frente as 126 disponíveis, equivalente a aproximadamente 12% do total.

Nesse contexto, foi iniciado um processo de reestruturação do projeto, que contempla o distrato dos contratos de venda existentes, o cancelamento



MONITORAMENTO DE ATIVOS

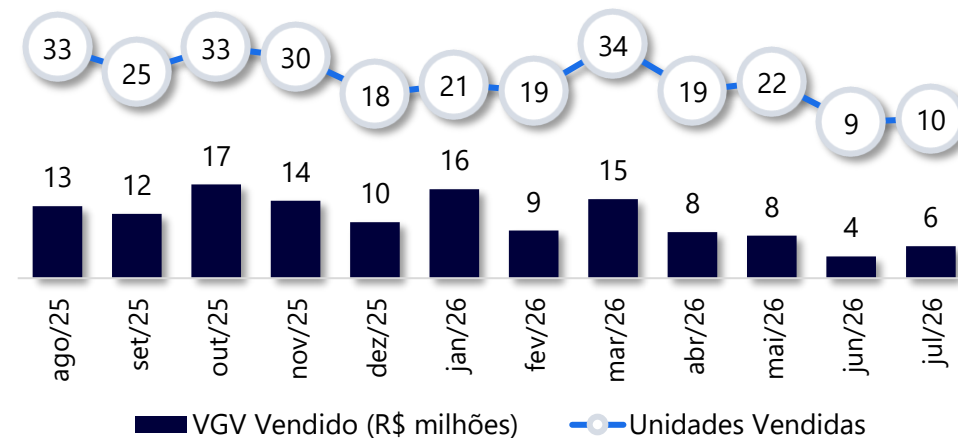
da incorporação e o encerramento da SPE responsável pelo projeto. Em razão dessa mudança de estratégia, o ativo passou a ser classificado como Landbank, enquanto ocorre o processo de desinvestimento.

A decisão busca evitar a continuidade de aportes em uma estrutura que vinha apresentando desempenho inferior ao originalmente projetado e preservar o patrimônio do Fundo.

Vendas Consolidadas

No que diz respeito às comercializações, no mês, foram comercializadas 10 unidades desse segmento, resultando em R\$ 5,90 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Incorporação



Multipropriedade

Vendas Consolidadas

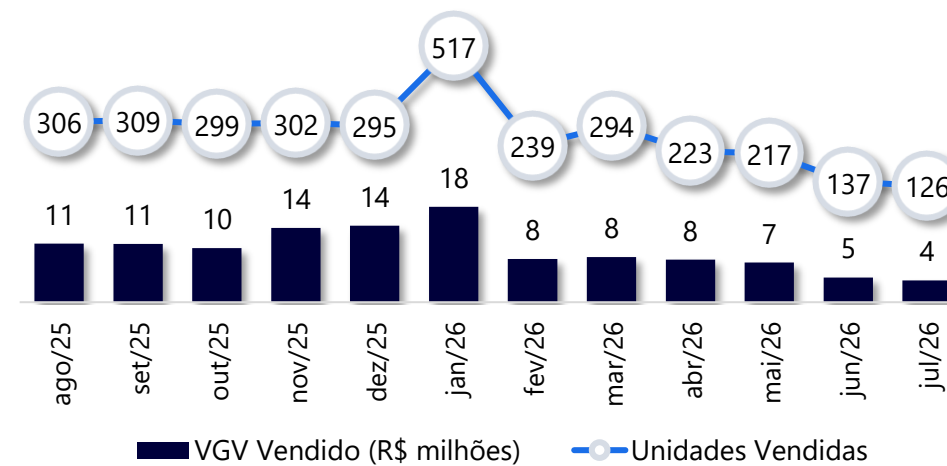
No consolidado do mês, foram comercializadas 126 frações, resultando em R\$ 4,08 milhões de VGV

vendido.

Apesar da sazonalidade historicamente mais favorável do mês, o VGV comercializado em julho permaneceu abaixo da expectativa, em um ambiente macroeconômico desafiador, marcado por maior cautela dos consumidores em decisões de compra de caráter discricionário, como é o caso da multipropriedade.

A Gestão segue acompanhando a evolução comercial do empreendimento e a recomercialização das frações disponibilizadas.

Histórico de Vendas - Multipropriedade



Crédito

No mês, o Fundo realizou a aquisição de duas operações de crédito, totalizando R\$ 6,56 milhões, com taxas médias ponderadas de IPCA + 14,25% a.a. e de CDI + 2,64% a.a. O montante foi alocado em operações já existentes na carteira, sendo:

CRI Maison - 5ª e 9ª Séries Seniores

Investimento de R\$ 5,22 milhões, com remuneração de CDI + 2,50% a.a.

CRI Maison - 10ª Série Subordinada

Investimento de R\$ 250,00 mil, com remuneração de CDI + 5,50% a.a.

CRI Vereda - 2ª Série Subordinada

Investimento de R\$ 1,09 milhão, com remuneração de IPCA + 14,25% a.a.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



PORTFÓLIO | CONSOLIDADO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



TOTAL DE ATIVOS

83

Carteira de Recebíveis – Equity Perfeito

30

- Urbanismo: 14
- Incorporação: 13
- Multipropriedade: 3

Equity em Desenvolvimento

13

- Urbanismo: 3
- Incorporação: 9
- Multipropriedade: 1

Crédito

12

- Loteamento: 2
- Incorporação: 8
- Multipropriedade: 1
- Corporativo: 1

Landbank

12

- Urbanismo: 6
- Incorporação: 4
- Multipropriedade: 2

Ativos de Bolsa

12

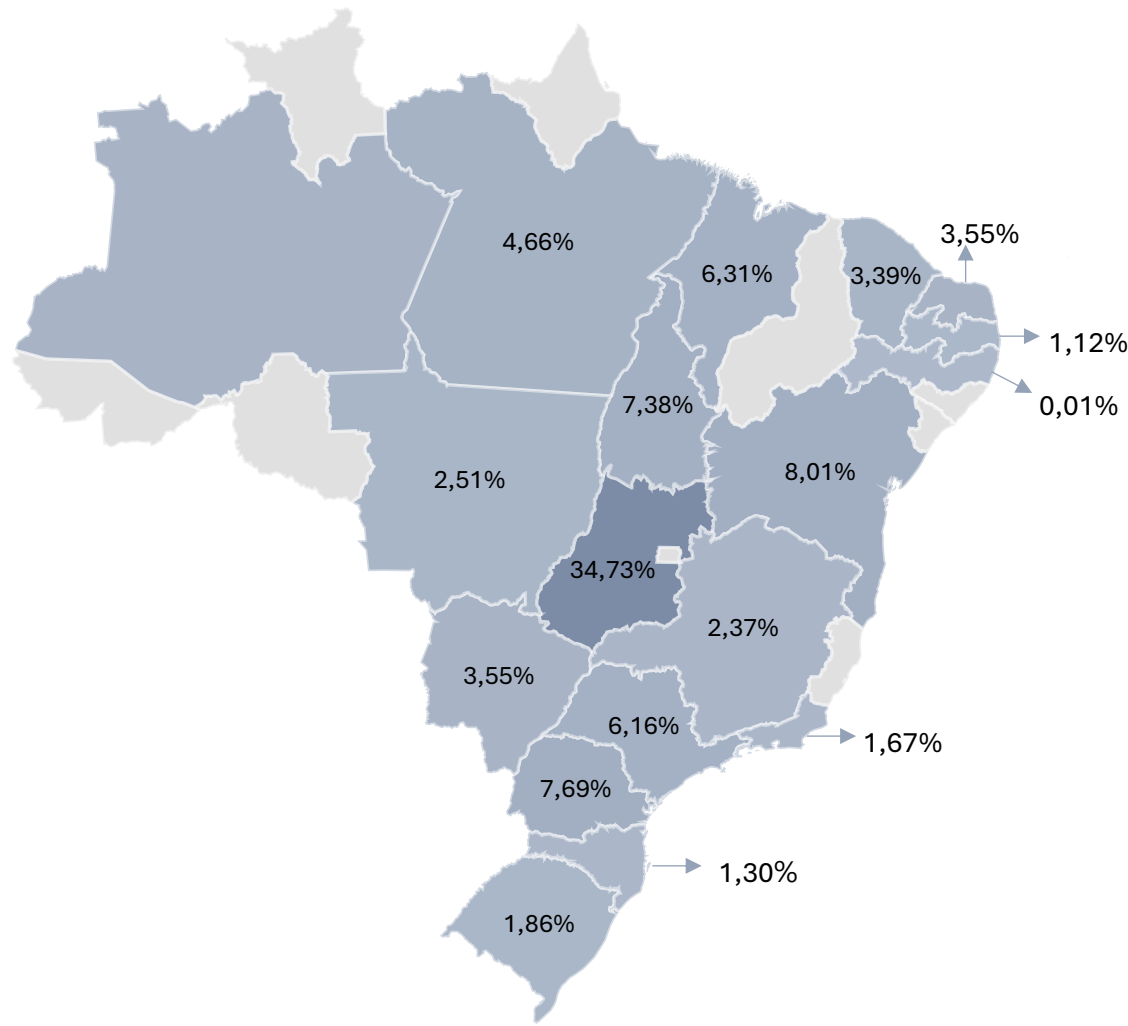
- FIs: 12

Ativos de Renda

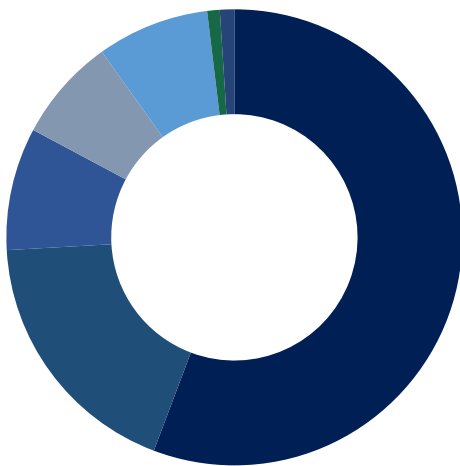
4

- Shopping: 1
- Timeshare: 1
- Mall + Estacionamento: 1
- Centro Médico: 1

Diversificação Geográfica (% do PL)

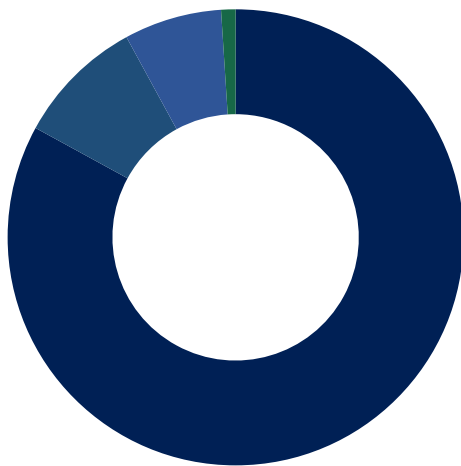


Alocação por Estratégia



- Equity Perfeito - 55,78%
- Equity em Desenvolvimento - 18,37%
- Crédito - 8,70%
- Outros - 7,33%
- Ativos de Renda - 7,97%
- Landbank - 0,89%
- F. Renda Fixa - 1,02%

Composição por Instrumento



- Equity - 83,01%
- Ativos de Bolsa - 9,10%
- CRI - 6,93%
- F. Renda Fixa - 1,02%

Carteira de Recebíveis – Equity Perfeito corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que apresentam maior maturidade operacional e geração recorrente de recebíveis decorrentes das unidades comercializadas.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

PORTFÓLIO | EQUITY – BIG NUMBERS

CARTEIRA NOMINAL A RECEBER

R\$ 1,63 bi

61,2% já performado

VP DA CARTEIRA A RECEBER

R\$ 1,18 bi

61,3% já performado

RESULTADO LÍQUIDO

R\$ 1,21 bi

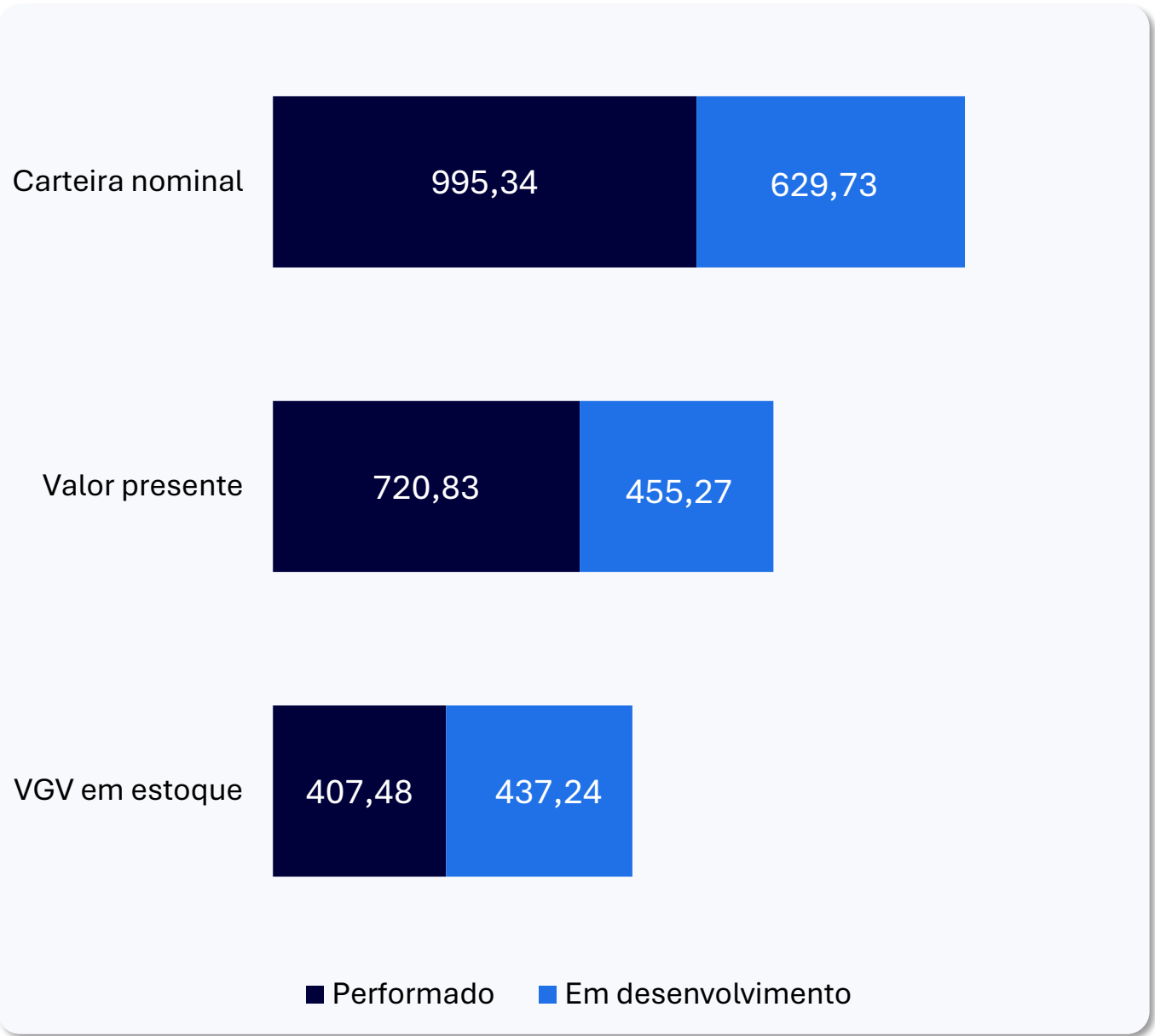
total consolidado

Indicadores consolidados de Equity (R\$ milhão)*

CARTEIRA A RECEBER

Nominal	1.625,07
Valor presente	1.176,10
VGV estoque	844,72
Saldo devedor da dívida	-285,23
Obras remanescentes	-342,75
Resultado líquido	1.208,61
Exposição atual	-596,35

Distribuição por Fase (R\$ milhão)



*Valores desconsideram os Ativos de Renda.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

PORTFÓLIO | EQUITY

TIR Real (a.a.)

14,29%

+ Inflação

Obras

85%

Vendas

69%

VP da carteira vendida
a receber¹

1,18

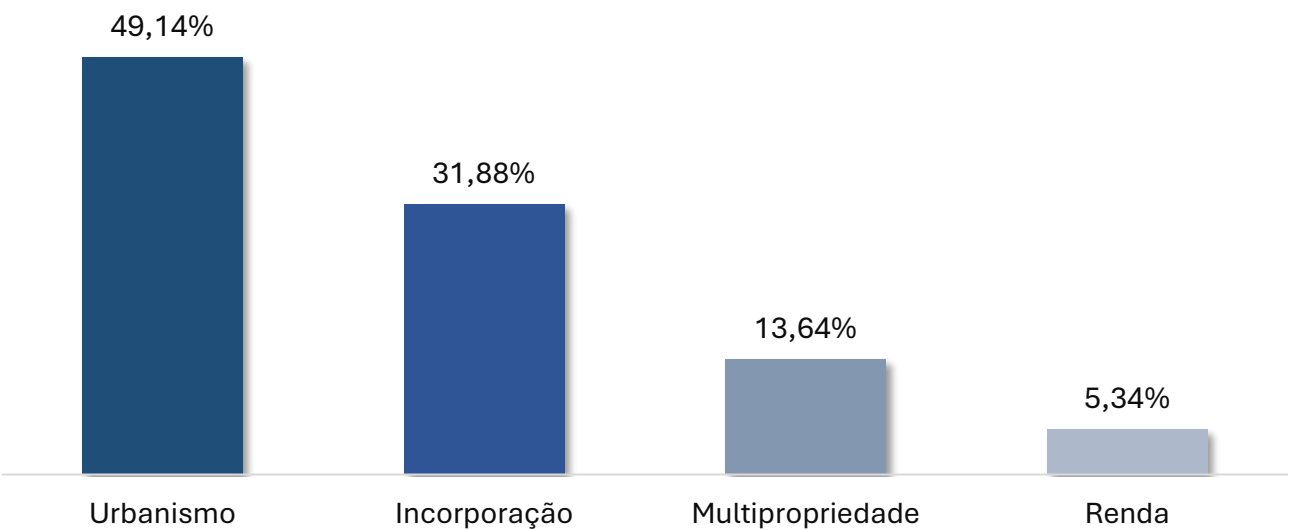
R\$ bilhão

VGV Estoque¹

0,84

R\$ bilhão

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia

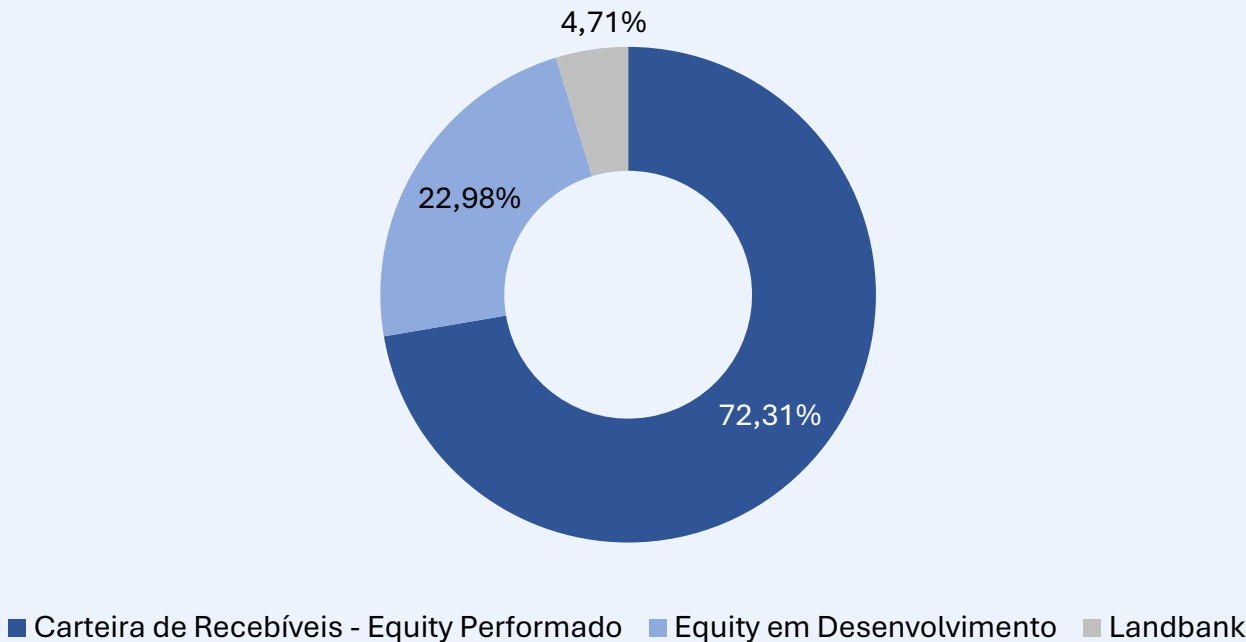


Desempenho por Tipologia

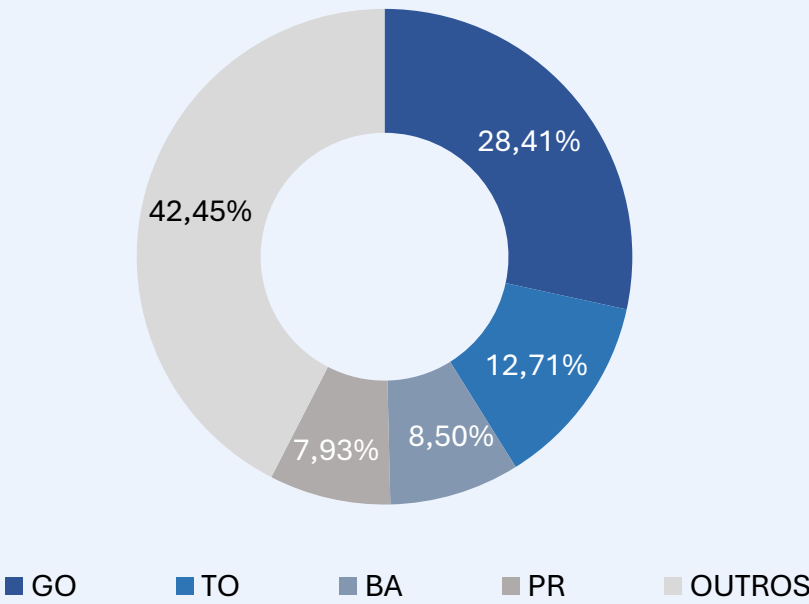
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,16%	14,79%	906.839.022	88%	73%
Incorporação	1,10%	14,04%	121.682.625	83%	76%
Multipropriedade	1,16%	14,84%	180.091.543	75%	67%
Renda	0,75%	9,42%	108.103.960	85%	n/a

Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.
¹Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs).
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação " ou a Seção "Glossário".

Segmentação da Estratégia de Equity



Segmentação de Equity por Estado



Carteira de Recebíveis – Equity Performado corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que apresentam maior maturidade operacional e geração recorrente de recebíveis decorrentes das unidades comercializadas.

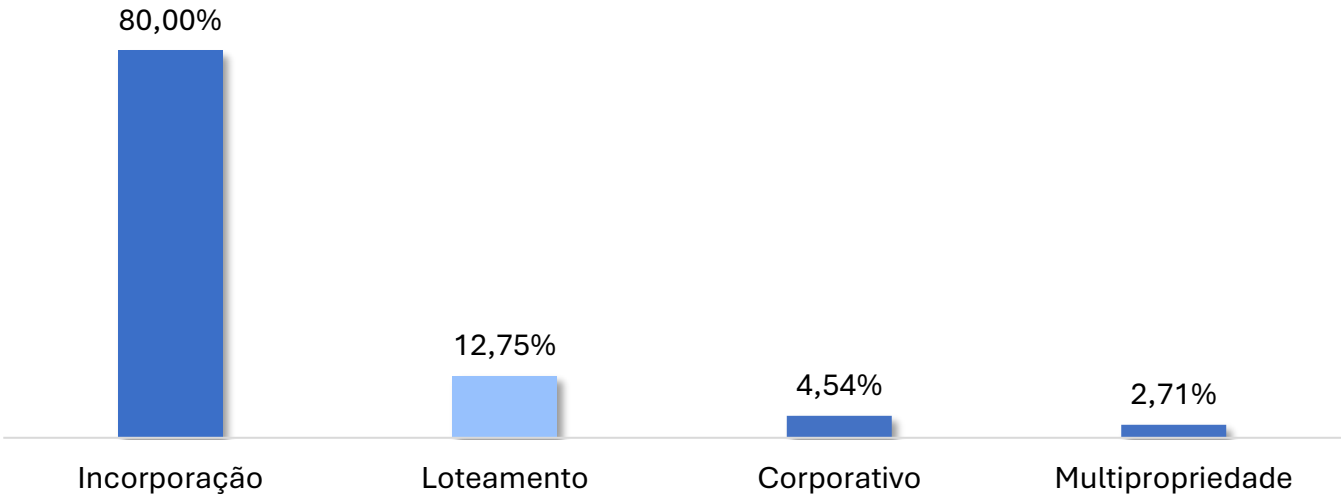


PORTFÓLIO | CRÉDITO

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

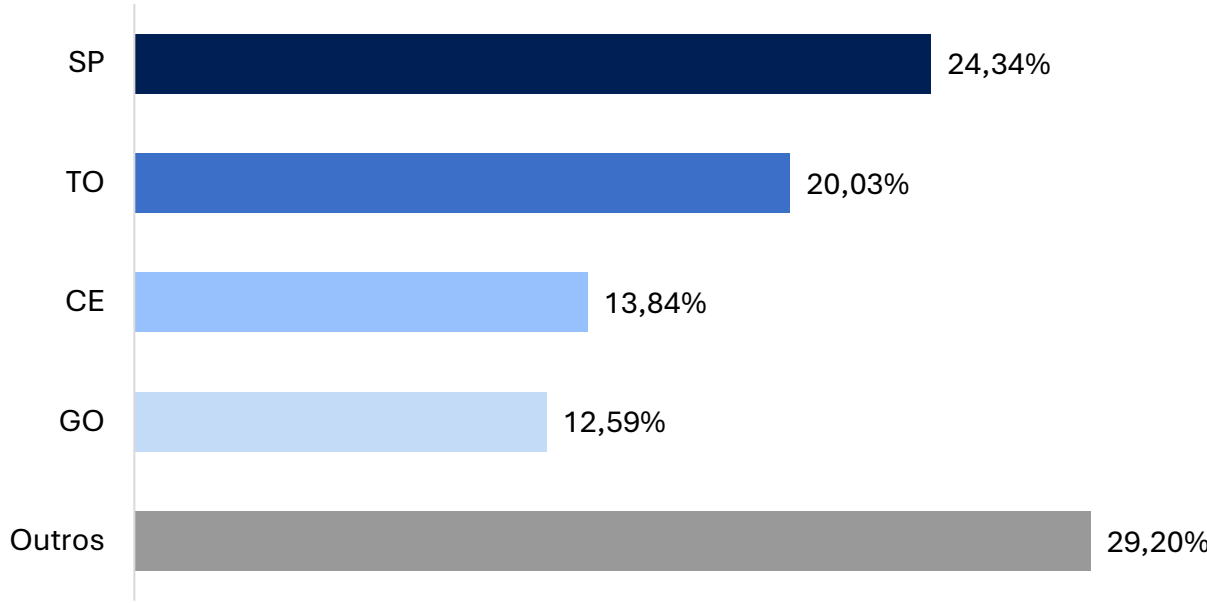
%	Taxa Média de Juros	
	Inflação +	13,44% a.a.
	CDI +	4,00% a.a.
	Razão de Fluxo Mensal	199%
	Razão de Saldo Devedor	129%
	LTV	55%
	Duration (anos)	1,63
	Obras	84%
	Vendas	68%

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia

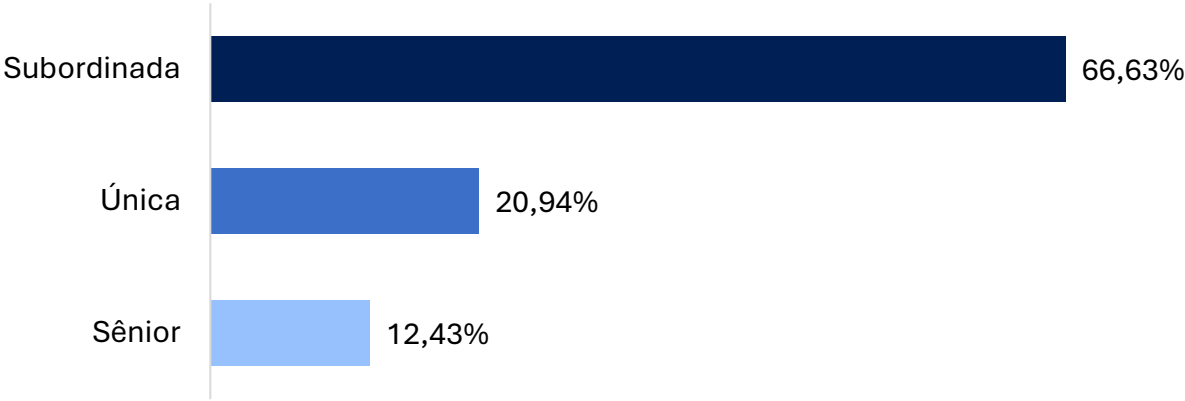


Distribuição da Carteira de Crédito

Por Localização



Por Classe



Por Indexador



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

*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".



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE



RENDIMENTO

R\$ 0,07



DIVIDEND YIELD

0,81%



% CDI

66,81%



% CDI LÍQUIDO

78,60%

Histórico

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) ²				0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	0,858	0,858
	DY				0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	9,28%	9,28%
	% CDI				72,75%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	102,50%	102,50%
	% CDI LÍQUIDO ³				85,59%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	112,54%	121,43%	121,43%
2023	RENDIMENTO (R\$) ²	0,10	0,12	0,12	0,12	0,11	0,11	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,12	1,33	2,19
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%	1,14%	1,11%	1,12%	1,20%	14,38%	24,99%
	% CDI	95,51%	130,40%	101,93%	130,67%	99,16%	103,83%	94,80%	89,88%	116,83%	111,73%	122,14%	134,68%	110,25%	107,38%
	% CDI LÍQUIDO ³	112,36%	153,41%	119,92%	153,72%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%	131,45%	143,70%	158,45%	129,70%	126,32%
2024	RENDIMENTO (R\$) ²	0,12	0,12	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	1,19	3,38
	DY	1,22%	1,23%	1,15%	1,04%	1,05%	1,04%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,98%	0,96%	13,25%	41,55%
	% CDI	125,81%	153,93%	138,28%	117,30%	126,15%	132,43%	104,22%	109,86%	115,35%	104,36%	124,18%	103,31%	121,85%	113,29%
	% CDI LÍQUIDO ³	148,01%	181,09%	162,68%	138,00%	148,41%	155,80%	122,61%	129,25%	135,71%	122,78%	146,10%	121,55%	143,35%	133,28%
2025	RENDIMENTO (R\$) ²	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08	1,07	4,45
	DY	0,96%	0,97%	0,97%	0,94%	0,94%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,97%	0,98%	0,86%	12,03%	58,59%
	% CDI	95,23%	98,72%	101,13%	88,73%	82,68%	86,20%	74,80%	82,42%	79,25%	75,73%	93,06%	70,09%	84,02%	104,14%
	% CDI LÍQUIDO ³	112,03%	116,14%	118,98%	104,39%	97,27%	101,42%	88,00%	96,96%	93,24%	89,10%	109,48%	82,45%	98,84%	122,52%
2026	RENDIMENTO (R\$) ²	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,07						0,55	4,99
	DY	0,86%	0,87%	0,87%	0,88%	0,89%	0,91%	0,81%						6,25%	68,50%
	% CDI	73,61%	87,43%	71,71%	80,50%	83,00%	81,49%	66,81%						76,78%	99,31%
	% CDI LÍQUIDO ³	86,60%	102,86%	84,36%	94,70%	97,64%	95,87%	78,60%						90,33%	116,83%

¹Início do Fundo em 22/04/2022. ²Valores arredondados. ³Considera uma alíquota de 15% de imposto.
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).



DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

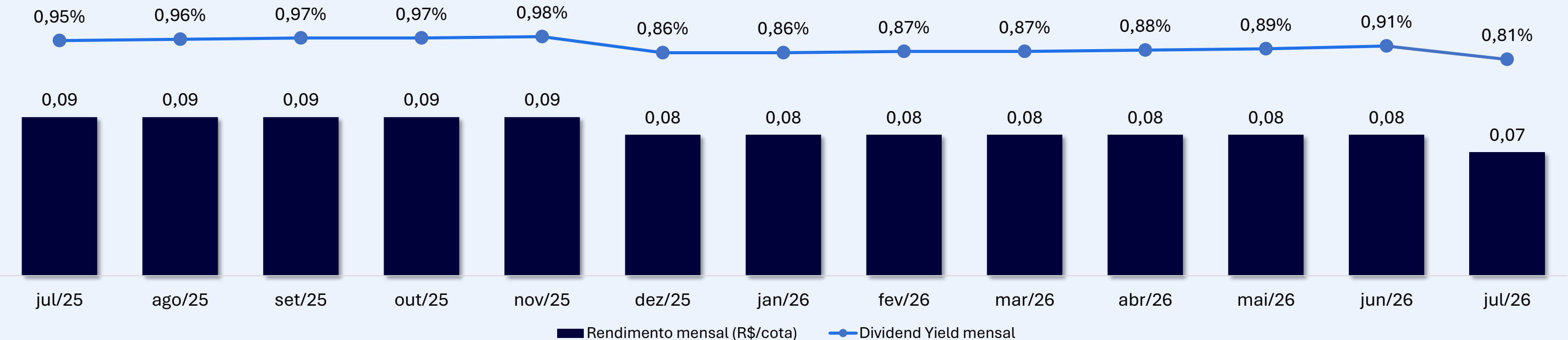
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

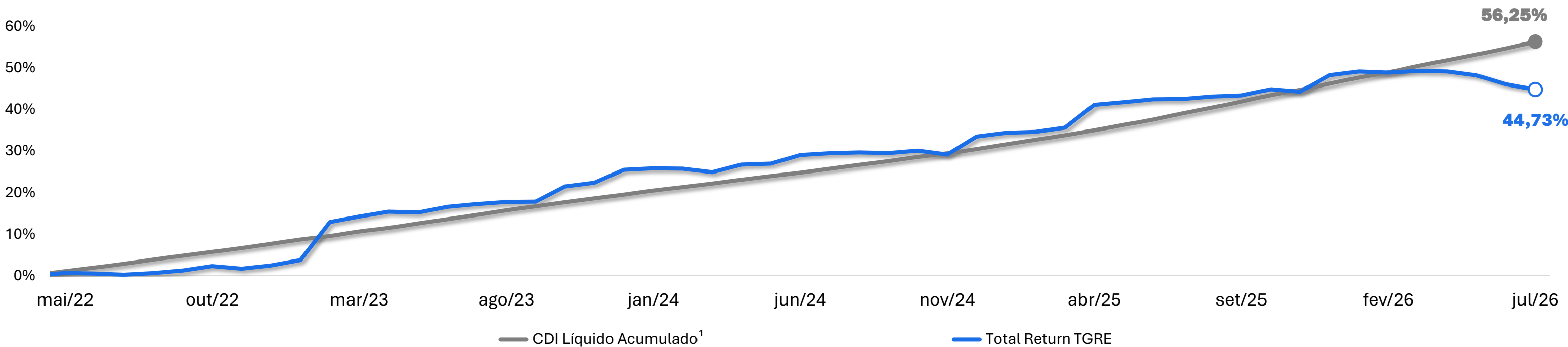
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Total Return x CDI Líquido Acumulado



¹Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o CDI, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.
Total Return = Variação da Cota + 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).



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

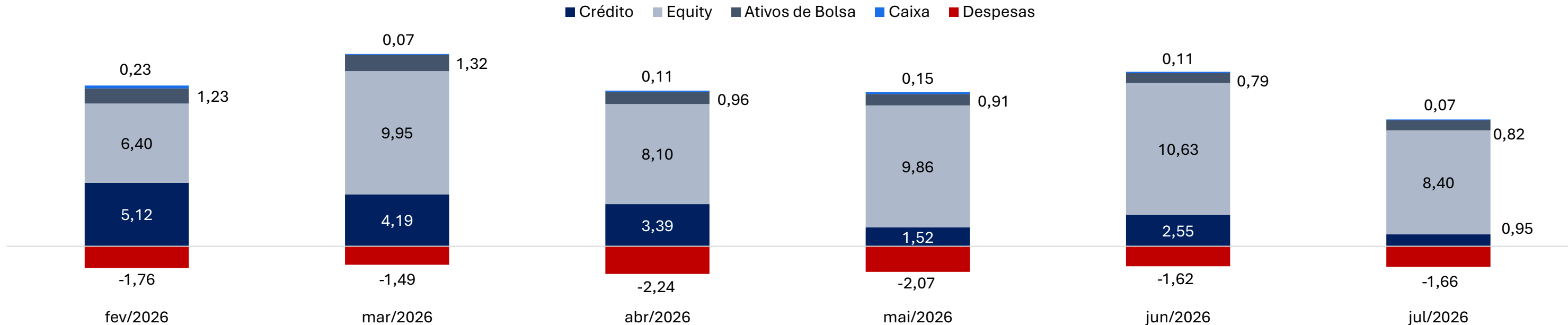
RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DADOS GERENCIAIS | RESULTADOS

	FEV-2026	MAR-2026	ABR-2026	MAI-2026	JUN-2026	JUL-2026	1S26	2S26
1. Receitas - Caixa	12.978.090	15.529.505	12.561.169	12.441.808	14.084.602	10.237.435	79.167.029	10.237.435
1.1. Crédito	5.118.478	4.187.626	3.391.286	1.517.149	2.546.007	951.363	20.487.949	951.363
1.2. Equity	6.402.362	9.949.390	8.095.287	9.860.275	10.632.099	8.401.457	51.319.949	8.401.457
1.3. Ativos de Bolsa	1.227.558	1.322.093	960.949	914.667	794.857	816.934	6.572.151	816.934
1.4. Caixa	229.693	70.397	113.648	149.717	111.639	67.682	786.981	67.682
2. Despesas - Caixa	-1.757.609	-1.489.056	-2.238.565	-2.072.443	-1.618.012	-1.657.383	-11.434.346	-1.657.383
2.1. Taxa de Administração	-247.323	-209.220	-253.740	-231.504	-227.733	-233.474	-1.423.083	-233.474
2.2. Taxa de Gestão	-1.480.990	-1.249.673	-1.519.999	-1.384.983	-1.362.081	-1.396.940	-8.516.598	-1.396.940
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas ¹	-29.295	-30.163	-464.826	-455.956	-28.199	-26.969	-1.494.666	-26.969
3. Resultado – Caixa	11.220.482	14.040.449	10.322.604	10.369.365	12.466.590	8.580.053	67.732.683	8.580.053
3.1. Resultado caixa por cota	0,078	0,098	0,072	0,072	0,087	0,060	0,473	0,060
4. Rendimento Distribuído	11.446.972	11.446.972	11.446.972	11.446.972	11.446.972	10.016.101	68.681.832	10.016.101
4.1. Distribuição por cota	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,070	0,480	0,070

¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.
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).

Resultado Mensal dos Últimos 6 Meses (R\$ milhão)





INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

ESTRATÉGIA CORE																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	1,20%	14.774.851	n/a	n/a	28%	1,45	100%	68%
2	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,96%	11.820.241	n/a	n/a	68%	0,00	100%	53%
3	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,87%	10.758.326	199%	129%	40%	2,88	100%	74%
4	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	0,87%	10.622.535	n/a	n/a	87%	0,00	73%	83%
5	Vereda	Campo Grande	MS	Incorporação	Leverage	IPCA	14,25%	Subordinada	0,84%	10.306.504	n/a	n/a	61%	2,29	51%	95%
6	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,74%	9.131.848	n/a	n/a	75%	1,50	72%	46%
7	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,48%	5.972.076	n/a	n/a	45%	1,84	72%	46%
8	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	CDI	2,00%	Sênior	0,19%	2.332.872	n/a	n/a	5%	1,53	100%	68%
9	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,19%	2.311.354	n/a	n/a	74%	0,00	100%	78%
10	A&C LIMA	Caruaru	PE	Loteamento	Fortesec	IPCA	16,00%	Subordinada	0,01%	130.378	n/a	n/a	>100%	0,32	100%	99%
						IPCA	14,29%		4,94%	60.724.189	199%	129%	55%	1,25	87%	74%
						CDI	4,00%		1,41%	17.436.796	-	-	63%	1,62	76%	49%
Total									6,35%	78.160.985	199%	129%	57%	1,33	84%	68%

ESTRATÉGIA TÁTICA																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
11	GPA V	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,31%	3.882.130	n/a	n/a	43%	5,05	n/a	n/a
12	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,27%	3.381.244	n/a	n/a	65%	4,43	n/a	n/a
Total						IPCA	6,35%		0,59%	7.263.374	n/a	n/a	53%	4,76	n/a	n/a



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | URBANISMO

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
13	Valle do Açaí	Açailândia	MA	5,63%	0,86%	100%	62%
14	Terra Santa	Trindade	GO	5,50%	0,41%	100%	74%
15	Acrópole Loteamentos	Goiânia	GO	4,65%	1,77%	95%	98%
16	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	3,25%	0,71%	95%	66%
17	Jardim Santa Cecília	Alta Floresta	MT	2,24%	1,77%	100%	94%
18	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	2,08%	0,74%	100%	58%
19	Portal do Sol Golfe	Goiânia	GO	1,32%	1,96%	100%	37%
20	Morada da Baroneza	Amparo	SP	1,22%	1,44%	100%	86%
21	Nova Iaciara	Iaciara	GO	1,19%	3,51%	100%	97%
22	Ararinha Azul	Curaçá	BA	1,18%	1,19%	100%	36%
23	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,00%	1,20%	100%	52%
24	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,97%	1,01%	100%	60%
25	Vila das Flores	Itaituba	PA	0,91%	2,05%	100%	99%
26	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,32%	0,14%	100%	100%

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
27	Salto Imperial	Corumbá de Goiás	GO	4,09%	1,16%	62%	60%
28	Portal do Sol Noronha	Senador Canedo	GO	2,58%	0,89%	15%	50%
29	Quintas do Cerrado	Trindade	GO	0,90%	0,80%	42%	63%

Carteira de Recebíveis – Equity Performedo corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que apresentam maior maturidade operacional e geração recorrente de recebíveis decorrentes das unidades comercializadas.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | INCORPORAÇÃO

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
30	YVY Home	Palmas	TO	4,84%	0,73%	100%	68%
31	Smart Tower	Manaus	AM	3,35%	0,93%	100%	96%
32	BE Garden	Maringá	PR	2,90%	0,43%	93%	59%
33	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	1,49%	0,59%	100%	99%
34	Blend	Cascavel	PR	1,12%	0,87%	94%	70%
35	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,87%	0,39%	90%	56%
36	Maison	Sorocaba	SP	0,77%	0,74%	72%	46%
37	Catena	Goiânia	GO	0,47%	1,01%	100%	86%
38	Gran Life	Anápolis	GO	0,37%	1,06%	100%	63%
39	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,23%	0,71%	100%	90%
40	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,21%	1,36%	100%	95%
41	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,14%	1,33%	100%	100%
42	Lake 21	Araguaína	TO	0,14%	1,23%	100%	100%

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
43	Conect	Campo Grande	MS	2,33%	3,37%	67%	93%
44	Inside	Cascavel	PR	1,53%	1,23%	68%	53%
45	BE Bonifácio	Maringá	PR	1,32%	0,70%	57%	40%
46	Urbanity Kasas	Rio Verde	GO	1,11%	1,82%	14%	86%
47	Sim Marista	Goiânia	GO	0,77%	0,42%	66%	58%
48	Heritage Kasa Signature	Rio Verde	GO	0,57%	2,15%	11%	46%
49	Áquila	Itumbiara	GO	0,47%	0,29%	50%	72%
50	Quebec Tower	Chapecó	SC	0,29%	3,78%	29%	70%
51	Vida Firenze	Santa Bárbara d'Oeste	SP	0,03%	3,25%	34%	84%

Carteira de Recebíveis – Equity Performado corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que apresentam maior maturidade operacional e geração recorrente de recebíveis decorrentes das unidades comercializadas.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | MULTIPROPRIEDADE

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
52	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	5,98%	85%	100%	89%
53	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,35%	100%	100%	93%
54	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	1,33%	100%	93%	42%

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
55	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	3,17%	1,04%	50%	30%

Carteira de Recebíveis – Equity Performedo corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que apresentam maior maturidade operacional e geração recorrente de recebíveis decorrentes das unidades comercializadas.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | LANDBANK

Nº	Ativo	Tipologia	Localização	UF	% PL
56	Avva	Incorporação	Passo Fundo	RS	0,34%
57	Vila Nativa	Urbanismo	Luziânia	GO	0,20%
58	Terras das Índias	Urbanismo	Caçapava	SP	0,10%
59	Vale Verde	Urbanismo	Trindade	GO	0,07%
60	Urbanismo Madri	Incorporação	Goiânia	GO	0,05%
61	Garden Residence	Incorporação	Uberlândia	MG	0,04%
62	Incorporação Vertical	Incorporação	Goiânia	GO	0,03%
63	Portal dol Sol Bonito	Urbanismo	Senador Canedo	GO	0,02%
64	Vila Sônia	Incorporação	São Paulo	SP	0,02%
65	Reserva Monte Hermon	Urbanismo	Trindade	GO	0,02%
66	Sunny Park	Multipropriedade	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,00%
67	Parque Bahia Lema	Urbanismo	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,00%



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | OUTROS

ATIVOS DE RENDA							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Obras	% Locado
68	Lago Center	Valparaíso de Goiás	GO	5,68%	0,74%	100%	91%
69	Wind House	Cruz	CE	2,07%	0,76%	36%	n/a
70	Gran Life Mall	Anapólis	GO	0,58%	0,81%	100%	43%
71	Gran Life Medical	Anapólis	GO	0,44%	0,81%	100%	0%

ATIVOS DE BOLSA					
Nº	Ativo	Ticker	Estratégia	% PL	Volume (R\$)
72	TG Renda Imobiliária	TGRI	Multiestratégia	3,50%	43.208.783
73	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Multiestratégia	1,54%	18.979.571
74	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritórios	1,19%	14.690.414
75	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Multiestratégia	0,66%	8.116.976
76	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis	RECD11	Recebíveis Imobiliários	0,58%	7.094.496
77	Dama Fundo de Investimento Imobiliário	DAMA11	Multiestratégia	0,44%	5.431.888
78	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,39%	4.806.634
79	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,33%	4.101.437
80	Habitat Recebíveis Pulverizados FII	HABT11	Recebíveis Imobiliários	0,22%	2.744.002
81	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,14%	1.711.287
82	Rio Bravo Crédito Imobiliário	RBHG11	Recebíveis Imobiliários	0,11%	1.329.636
83	RBR Plus Multiestratégia Real Estate	RBRX11	Multiestratégia	0,00%	38.559



DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

GREEN LIFE



Descrição

Segmento: Incorporação
Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC)
Vencimento: 21/01/2026
Série: 2ª, 3ª, 4ª e 5ª (Única)
IF: 22I0351653/ 22I0351747/
22I0351829/ 22I0351915

Garantias

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Quotas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GPA V



Descrição

Segmento: Corporativo
Localização: Pulverizado
Vencimento: 14/07/2038
Série: 1ª (Única)
IF: 23F2433792

Garantias

Fiança
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

A&C LIMA



Descrição

Segmento: Loteamento
Localização: Caruaru (PE)
Vencimento: 20/11/2026
Série: 219ª (Subordinada)
IF: 19D1329451

Garantias

Fiança
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

NEW YORK



Descrição

Segmento: Incorporação
Localização: Fortaleza (CE)
Vencimento: 23/06/2026
Série: 301ª e 302ª (Subordinada)
IF: 21L0967495/ 21L0967496

Garantias

Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Obra
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

SOLAR DAS ÁGUAS



Descrição

Segmento: Multipropriedade
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/11/2025
Série: 339ª (Sênior)
IF: 19K1139242

Garantias

Coobrigação
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

SUPREME



Descrição

Segmento: Incorporação
Localização: Palmas (TO)
Vencimento: 22/11/2027
Série: 1ª, 3ª (Sênior) e 2ª, 4ª (Subordinada)
IF: 24E2494968 / 24E2495083/
24E2495042/ 24E2495130

Garantias

Aval
Fiança
Coobrigação
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

TERRA SANTA



Descrição

Segmento: Loteamento
Localização: Trindade (GO)
Vencimento: 20/08/2029
Série: 2ª (Subordinada)
IF: 24E3066291

Garantias

Fiança
Coobrigação
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VEREDA



Descrição

Segmento: Incorporação
Localização: Campo Grande (MS)
Vencimento: 20/12/2028
Série: 2ª (Subordinada)
IF: 24L2498919

Garantias

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

MAISON



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Sorocaba (SP)

Vencimento: 22/05/2028

Série: 5ª, 7ª, 9ª (Sênior) e 2ª, 4ª, 6ª e 8ª, 10ª (Subordinada)

IF: 24E2256761/ 24E2261281/ 24E2262952 / 24E2256429 / 24E2256722/ 24E2258710 / 24E2262948 / 24E2262988 /

Garantias

Aval

Fundo de Obra

Fundo de Reserva

Alienação Fiduciária de Imóvel

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Alienação Fiduciária de Quotas

CANOPUS I



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: São Paulo (SP)

Vencimento: 15/01/2036

Série: 44ª (Única)

IF: BRTSSACRI0C7

Garantias

Fiança

Fundo de Reserva

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



DETALHAMENTO DE ATIVOS | LOTEAMENTO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

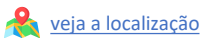
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



Acrópole

Localização: Goiânia (GO)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 1.135
VGV: R\$ 113,83 milhões



Cond. Monte Hermon & Galiléia

Localização: Trindade (GO)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 627
VGV: R\$ 150,37 milhões



Lotes Alphaville

Localização: Pulverizada
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 25
VGV: R\$ 9,75 milhões



Altiplano Serra Rica

Localização: Campina Grande (PB)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 378
VGV: R\$ 18,20 milhões



Esmeralda do Tapajós

Localização: Itaituba (PA)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 1.300
VGV: R\$ 91,00 milhões



Morada Baroneza

Localização: Amparo (SP)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 300
VGV: R\$ 24,59 milhões



Ararinha Azul

Localização: Curaçá (BA)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 766
VGV: R\$ 31,57 milhões



Jardim dos Ipês

Localização: Araporã (MG)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 1.125
VGV: R\$ 57,94 milhões



Nova Iaciara

Localização: Iaciara (GO)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 664
VGV: R\$ 22,74 milhões



Salto Imperial

Localização: Corumbá de Goiás (GO)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 649
VGV: R\$ 140,38 milhões



Jardim Santa Cecília

Localização: Alta Floresta (MT)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 360
VGV: R\$ 59,03 milhões



Park Bahia

Loc: Luís Eduardo Magalhães (BA)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 440
VGV: R\$ 59,20 milhões





INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

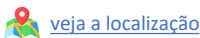
RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | LOTEAMENTO



Quinta da Boa Vista

Localização: Pelotas (RS)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 343
VGV: R\$ 24,06 milhões



Portal do Sol Noronha

Localização: Senador Canedo (GO)
Tipologia: Loteamento Fechado
Quantidade de unidades: 1.463
VGV: R\$ 568,32 milhões



Terra da Índias

Localização: Caçapava (SP)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 541
VGV: R\$ 44,51 milhões



Vila Nativa

Localização: Luziânia (GO)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 353
VGV: R\$ 120,00 milhões



Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 2.830
VGV: R\$ 142,37 milhões



Quintas do Cerrado

Localização: Trindade (GO)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 408
VGV: R\$ 132,00 milhões



Reserva Monte Hermon

Localização: Trindade (GO)
Segmento: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 70
VGV: R\$ 18,50 milhões



Vale Verde

Localização: Trindade (GO)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 510
VGV: R\$ 33,00 milhões



DETALHAMENTO DE ATIVOS | INCORPORAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



Áquila

Localização: Itumbiara (GO)
Quantidade de unidades: 504
VGV: R\$ 298,80 milhões

veja a localização



Blend

Localização: Cascavel (PR)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 69
VGV: R\$ 48,48 milhões

veja a localização



Garden Residence

Localização: Uberlândia (MG)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 264
VGV: R\$ 117,35 milhões

veja a localização



Avva

Localização: Passo Fundo (RS)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 99
VGV: R\$ 69,34 milhões

veja a localização



Bosque Monet

Localização: Jacareí (SP)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 132
VGV: R\$ 33,60 milhões

veja a localização



Gran Life

Localização: Anápolis (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: n/a
VGV: R\$ 224,34 milhões

veja a localização



Be Bonifácio

Localização: Maringá (PR)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 217
VGV: R\$ 79,87 milhões

veja a localização



Catena

Localização: Goiânia (GO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 135
VGV: R\$ 57,51 milhões

veja a localização



Urbanismo Madri

Localização: Goiânia (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 2.202
VGV: R\$ 915,72 milhões

veja a localização



Be Garden

Localização: Maringá (PR)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 320
VGV: R\$ 101,24 milhões

veja a localização



Casa Genebra

Localização: São Paulo (SP)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 133
VGV: R\$ 49,62 milhões

veja a localização



Inside

Localização: Cascavel (PR)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 179
VGV: R\$ 68,45 milhões

veja a localização



DETALHAMENTO DE ATIVOS | INCORPORAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



Lake 21

Localização: Araguaína (TO)
Quantidade de unidades: 85
VGV: R\$ 71,94 milhões

 [veja a localização](#)



Heritage Kasa Signature

Localização: Rio Verde (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 320
VGV: R\$ 178,24 milhões



Smart Tower

Localização: Manaus (AM)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 320
VGV: R\$ 133,80 milhões

 [veja a localização](#)



Cult Oxford

Localização: Goiânia (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 224
VGV: R\$ 81,93 milhões

 [veja a localização](#)



Quebec

Localização: Chapecó (SC)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 93
VGV: R\$ 44,43 milhões

 [veja a localização](#)



TC Mult

Localização: Anápolis (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: n/a
VGV: R\$ 224,34 milhões

 [veja a localização](#)



Maison Visconde

Localização: Sorocaba (SP)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 128
VGV: R\$ 80,02 milhões

 [veja a localização](#)



SIM Marista

Localização: Goiânia (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 176
VGV: R\$ 70,25 milhões

 [veja a localização](#)



Vila Sônia

Localização: São Paulo (SP)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 137
VGV: R\$ 58,51 milhões

 [veja a localização](#)



Villagio Portofino

Localização: Mirassol (SP)
Segmento: Incorporação Horizontal
Quantidade de unidades: 301
VGV: R\$ 155,09 milhões

 [veja a localização](#)



Smart Kennedy

Loc: Campo dos Goytacazes (RJ)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 368
VGV: R\$ 62,84 milhões

 [veja a localização](#)



Yvy Home

Localização: Palmas (TO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 182
VGV: R\$ 108,42 milhões



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | INCORPORAÇÃO



Casa dos Ipês

Localização: Araguaína (TO)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 64

VGv: R\$ 25,27 milhões

 [veja a localização](#)



Urbanity Kasa

Localização: Rio Verde (GO)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 224

VGv: R\$ 204,29 milhões

 [veja a localização](#)



DETALHAMENTO DE ATIVOS | MULTIPROPRIEDADE

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



Château Du Golden Laghetto

Localização: Gramado (RS)

Frações: 2.397

VGv: R\$ 157,76 milhões

 [veja a localização](#)



Lá Bas

Localização: Campos do Jordão (SP)

Frações: 918

VGv: R\$ 33,66 milhões

 [veja a localização](#)



Sunny Park

Loc: Luís Eduardo Magalhães (BA)

 [veja a localização](#)



Golden Dolphin

Localização: Porto Seguro (BA)

Frações: 3.879

VGv: R\$ 117,48 milhões

 [veja a localização](#)



Pipa Privilege Ocean

Localização: Tibau do Sul (RN)

Frações: 2.295

VGv: R\$ 80,61 milhões

 [veja a localização](#)



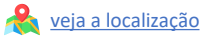
DETALHAMENTO DE ATIVOS | OUTROS

SHOPPING



Lago Center Shopping

Localização: Araguaína (TO)
Área Bruta Locável: 17.349 m²



TIME-SHARING



Wind House

Localização: Cruz (CE)
Títulos de Crédito: 2.040
VGV: R\$ 825,50 milhões

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO



TESE DE INVESTIMENTO

Como um FII de desenvolvimento, a principal atuação do TGRE 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 Real Estate 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 Real Estate 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 TGRE atua, majoritariamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais graças à 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 Real Estate.

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. 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 (consulte "PoC" na seção "Glossário").

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO



URBANISMO

Essa classe possui, além dos loteamentos abertos, outros tipos de ativos correlacionados, como: os condomínios fechados e aquisição de unidades imobiliárias finalizadas.

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 TGRE, 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.



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 *payback* dessa classe tende a ser realizado 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.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CARTA DO GESTOR](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[PORTFÓLIO](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[GUIA DO INVESTIDOR](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)[Clique para acessar:](#) [Planilha de Fundamentos](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO



SHOPPING

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 atraem turistas e compradores de outras regiões.

Atualmente o TG Real Estate possui apenas um ativo na tipologia de shopping center. O empreendimento, denominado Lago Center Shopping, fica localizado em Araguaína (TO). O ativo teve seu lançamento ocorrido em novembro de 2021 e foi integralizado no Fundo em julho de 2022.



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.



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 Real Estate. 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 carregamento. 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 cotas de 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.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO



TIMESHARE

O timeshare é um modelo que permite que pessoas compartilhem o uso de uma propriedade durante períodos específicos no ano.

A propriedade é dividida em semanas ou meses, e cada proprietário tem o direito de usar o imóvel durante um período fixo, ou seja, o mesmo período todos os anos, ou flutuante, com os períodos variando anualmente. Dessa forma, um grupo de pessoas se compromete a utilizar o imóvel em períodos alternados, sem que haja a divisão formal de frações ideais.

Essa classe é particularmente popular em destinos turísticos, onde pessoas têm acesso a um empreendimento de alto padrão sem arcar com os custos totais e a responsabilidade de possuir o imóvel o ano todo.

Uma das grandes vantagens do time-sharing é o acesso garantido a um local de férias durante períodos específicos, o que facilita o planejamento. Por outro lado, diferentemente das outras classes imobiliárias, no time-sharing o comprador não adquire um imóvel ou parte dele, mas sim um direito de uso.



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO



Entenda o que é um fundo “Cetipado”

Frente à grande maioria dos FIs da indústria, o Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate possui como peculiaridade seu ambiente de negociação, que acontece através da Cetip (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados).

Em 2017 a Cetip se uniu à BM&FBovespa, formando a atual B3 (Brasil, Bolsa, Balcão). A Cetip é uma câmara de liquidação e custódia de títulos privados, sendo classificada como um mercado de balcão organizado e, uma das características que a diferencia do mercado de bolsa, é a forma de lançamento de ordens. Enquanto na bolsa os agentes apregoam suas ordens em um book de ofertas de compra e venda, na Cetip as negociações não dependem do casamento entre a melhor ordem de compra e a melhor ordem de venda, podendo ocorrer por livre negociação de preços entre a parte vendedora e a compradora.

Diante do exposto, e dada a liberdade de conclusão de um negócio a preços acordados entre vendedor e comprador, ao contrário do que ocorre com as cotas de FIs na bolsa, na Cetip o preço em que foi executada a última negociação do ativo não necessariamente se torna o preço do ativo. Em outras palavras, para o detentor de cotas de um FI negociado em bolsa, por exemplo, o valor de seu patrimônio neste ativo tem por base o valor da última negociação. Na Cetip, não necessariamente.

Os Fundos Imobiliários, bem como as ações, possuem valor contábil, calculado, grosso modo, pelo valor de seus ativos, subtraído do valor de seus passivos. A esse valor dá-se o nome de valor patrimonial e, o valor em que um determinado ativo negocia em mercado de bolsa, pode divergir significativamente de seu valor patrimonial, a depender de vários fatores como, por exemplo, fluxo comprador ou vendedor, cenário macroeconômico vigente, expectativas de resultado do ativo, entre outros.

A TG Core Asset entende que, por mais que as cotas de um fundo imobiliário focado em participações societárias para o desenvolvimento imobiliário devam refletir as expectativas para o setor, em consonância ao cenário macroeconômico vigente e prospectivo, os excessos do mercado de bolsa podem distorcer o valor do ativo, ainda mais quando se tem um lastro real imobiliário. Vejamos um exemplo hipotético: caso um vizinho de um imóvel de sua propriedade venda

a unidade com 30% de desconto, por quaisquer motivos, como necessidade de liquidez, por exemplo, não necessariamente o seu imóvel valerá 30% a menos em uma futura negociação.

Diante das distorções comumente observadas entre valor patrimonial e de negociação em bolsa, geralmente associados às complexidades de cenários econômicos e políticos, a TG Core Asset lançou o FI TG Real Estate com uma proposta diferente da indústria de fundos imobiliários. A liquidez das cotas será provida em mercado de balcão organizado (Cetip), intermediado pelo distribuidor das cotas do Fundo.

Desta forma, a TG Core Asset espera que os detentores das cotas do FI TG Real Estate possam negociá-las pelo seu valor intrínseco, resultado do trabalho da Gestão, sem os ruídos comuns ao mercado secundário de bolsa.

Conforme a legislação vigente, 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 14.754/23), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota. A Cetip é um mercado de balcão organizado e, desta forma, os cotistas que se enquadrem nos critérios acima expostos, seguem com isenção sobre os rendimentos distribuídos.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

[Clique para acessar:](#)

 [Planilha de Fundamentos](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO



Entenda como é feita a precificação dos ativos e da cota patrimonial do TGRE

Composição Patrimônio Líquido TGRE

Patrimônio líquido SPE 1

+

Patrimônio líquido SPE 2

+

Patrimônio líquido SPE n

+

Imóveis para venda detidos diretamente pelo fundo

+

Outros FIIs

+

Caixa

+

CRIs

-

Passivos do Fundo

Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base no balanço patrimonial das investidas. O valor de uma SPE no fundo reflete o valor presente dos recebíveis das unidades vendidas ponderado pelo percentual do financeiro de obras concluídas + estoque - passivo, tudo isso ponderado pelo percentual de participação do fundo na sociedade. Essa tipologia deve ser precificada pelo menos uma vez ao ano e esses valores são auditados pela KPMG.

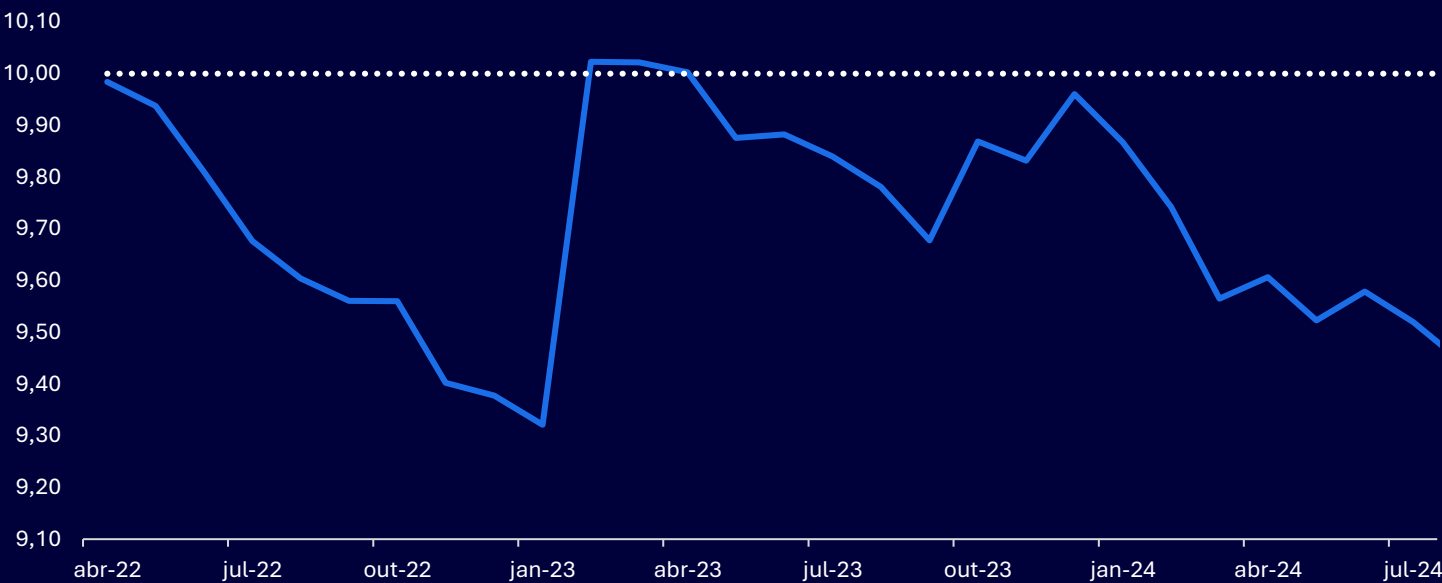
As unidades vendidas são marcadas de acordo com o valor presente do fluxo de recebíveis e o estoque é marcado a custo ou valor realizável líquido, entre eles o menor. Essa precificação é feita pelo menos uma vez ao ano.

Precificação diária de acordo com o fechamento do fundo caso seja negociado em bolsa e cota patrimonial caso o fundo não seja listado em bolsa.

Precificação diária de acordo com a cota divulgada pelos administradores dos fundos de renda fixa investidos.

A marcação a mercado dos CRIs é preferencialmente obtida pela coleta de preços e taxas divulgadas pela ANBIMA e disponibilizadas para consulta pública. Entretanto, ocasionalmente, não existem dados publicamente disponíveis para certos ativos, como é o caso de todos os CRIs da carteira do TGRE. Para essas situações, leva-se em consideração o spread da taxa da operação em relação à taxa de uma NTN-B Principal com vencimento mais próximo à duration do ativo, calculado diariamente.

Cota Patrimonial TGRE



Em termos práticos, a cota patrimonial do TGRE tende a apresentar variações diárias em decorrência das precificações de acordo com a metodologia de cada ativo. Para mitigar movimentos mais acentuados, a reprecificação das quotas das SPEs vem sendo realizada com maior frequência. Importante ressaltar que, para que isso seja possível, é necessário um esforço considerável de todas as partes envolvidas, uma vez que o administrador e o auditor do Fundo precisam estar completamente seguros com os balanços das mais de 50 SPEs presentes no portfólio do Fundo.

Sendo assim, entre os períodos de reavaliação dos ativos de equity, os empreendimentos apresentem avanço físico das obras e evolução nas vendas, contudo essa evolução patrimonial não é refletida no patrimônio do Fundo. Seu reconhecimento ocorre apenas no momento da reavaliação dos ativos.

Por fim, vale ressaltar que a reavaliação das SPEs do TGRE é auditada pela KPMG, integrante das chamadas “Big Four”, grupo que reúne as quatro maiores firmas globais de auditoria independente.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

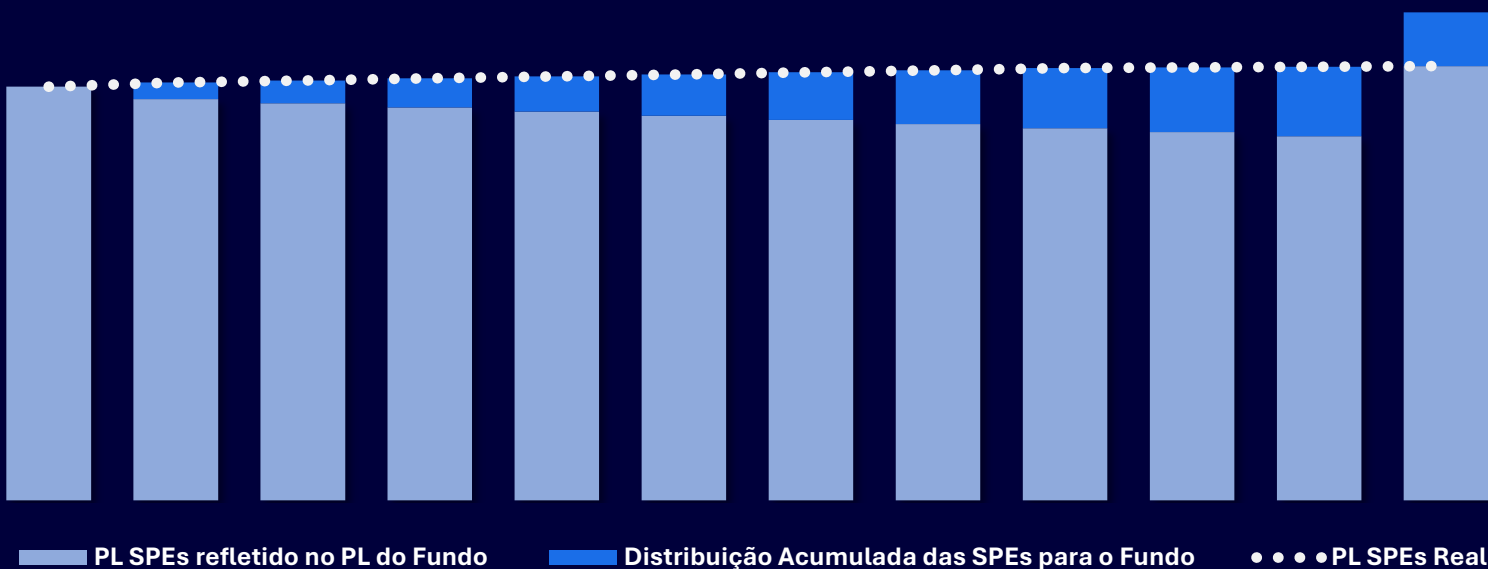
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO



Entenda como é feita a precificação dos ativos e da cota patrimonial do TGRE

Fluxo Genérico dos ativos de Equity

Para melhor entendimento de como é realizada a precificação dos ativos de equity, apresentamos a ilustração a seguir:



As participações societárias do Fundo são precificadas pelo método de equivalência patrimonial, com atualização de pelo menos uma vez ao ano. Durante os meses em que não ocorre reprecificação e os ativos distribuem lucro ao fundo, o lucro, uma vez distribuído, é retirado do ativo em questão e, com isso, o patrimônio do fundo é reduzido de forma pontual (mesmo que tenha sido distribuído apenas o lucro), até que haja uma nova reprecificação do ativo e o patrimônio do fundo seja atualizado. Ou seja, há apenas um descasamento temporal entre o recebimento de lucro pelo fundo e a atualização do valor do ativo. Os resultados gerados pelos empreendimentos são de fato refletidos no balanço do fundo apenas no momento de reprecificação.

Como o TGRE é um fundo com posição relevante em ativos em desenvolvimento, a perspectiva é que as reprecificações levem à valorização da cota patrimonial, ao reconhecer o avanço de vendas e permitir maior reconhecimento de lucro contábil mediante o avanço de PoC¹.

¹Veja seção Glossário.

Para maiores detalhes a respeito da metodologia de precificação de ativos, favor conferir a seção “Precificação de ativos” do Release de Resultados do FII TG Ativo Real [clikando aqui](#).

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 [Planilha de Fundamentos](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

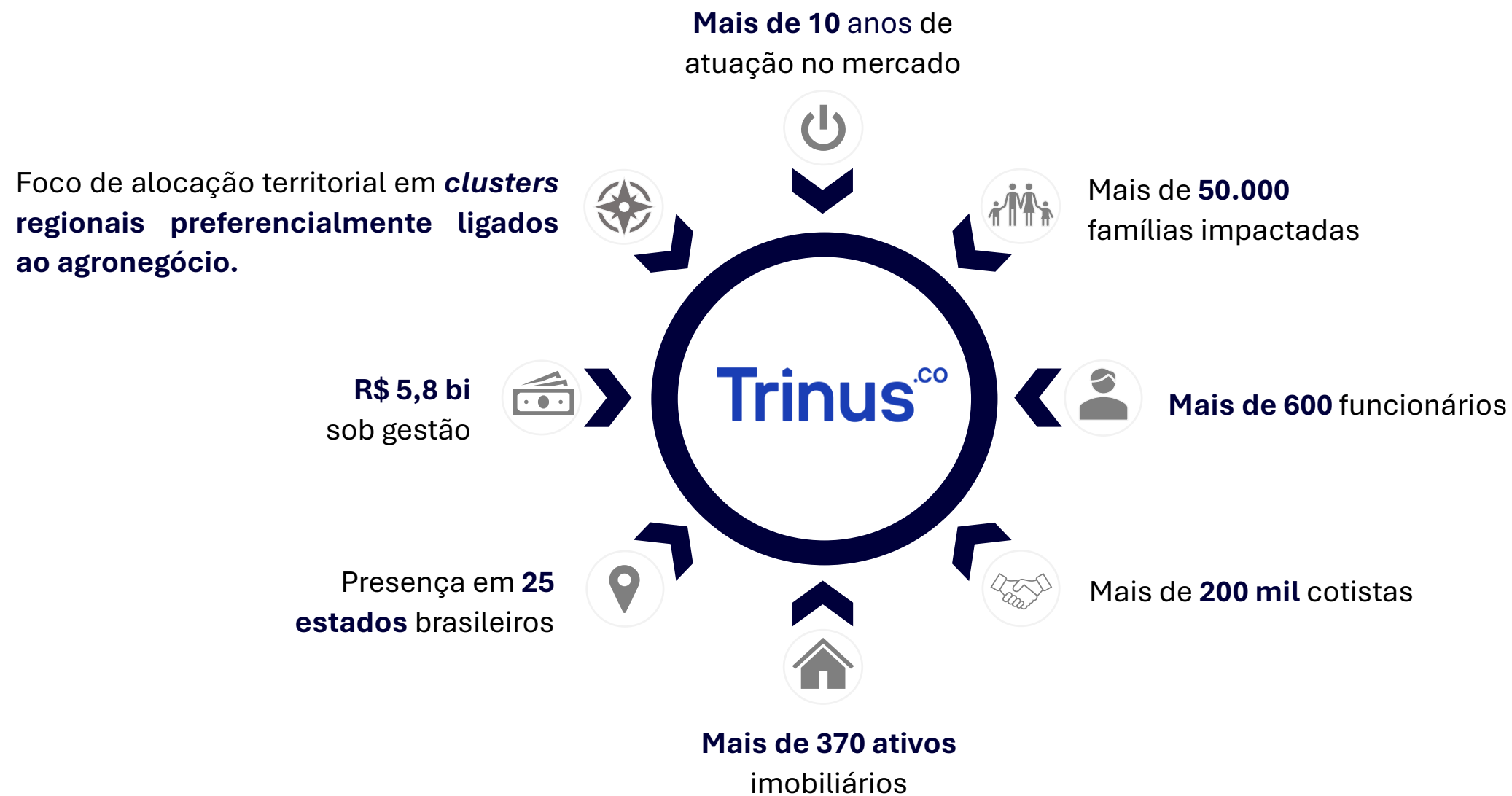


QUEM SOMOS

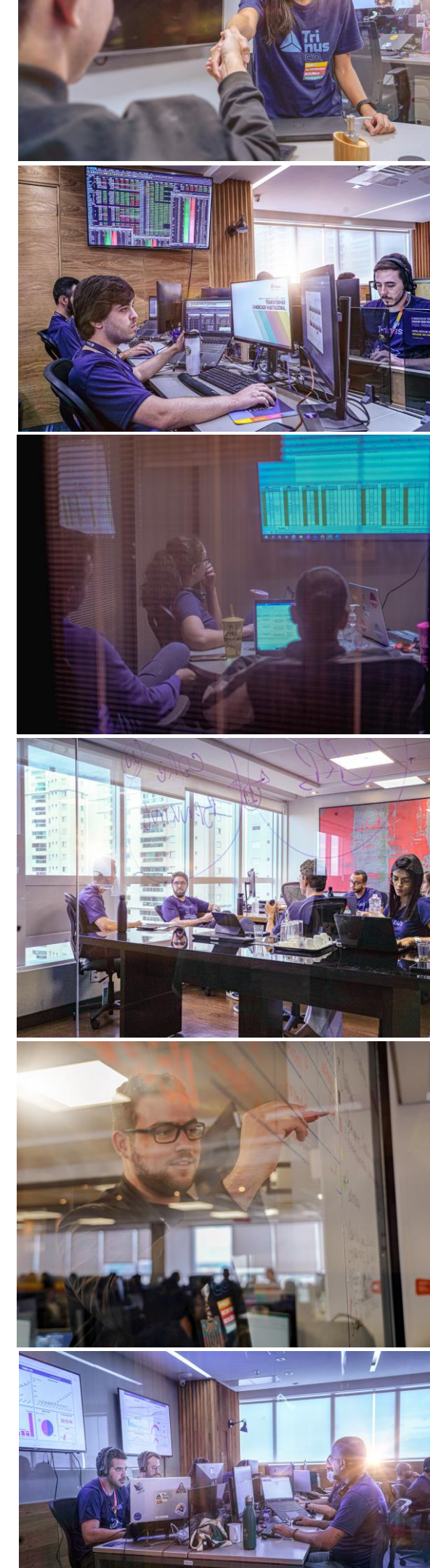
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)

 TG LIQUIDEZ RENDA FIXA Patrimônio Líquido: R\$ 25 milhões Tese de Investimento: Renda Fixa Público-Alvo: Investidores em Geral Distribuição: Plataformas Taxa de Administração Global: 0,35% a.a. Taxa de Performance: Não há Classificação ANBIMA: Renda Fixa	 TG REAL Patrimônio Líquido: R\$ 26 milhões Tese de Investimento: Crédito Imobiliário Público-Alvo: Investidores Qualificados Distribuição: Plataformas Taxa de Administração Global: 1,50% a.a. Taxa de Performance: Não há Classificação: FIDC	 TGAR11 TG ATIVO REAL Valor Patrimonial: R\$ 2.585 milhões Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário Público-Alvo: Investidores em Geral Negociação: B3 Taxa de Administração Global: 1,50% a.a. Taxa de Performance: 30% do que exceder 100% CDI Classificação ANBIMA: Multicategoria	 TGRI TG RENDA IMOBILIÁRIA Valor Patrimonial: R\$ 1.010 milhões Tese de Investimento: Ativos Imobiliários Público-Alvo (Feeder): Investidores em Geral Negociação: Cetip Taxa de Administração Global: 1,50% a.a. Taxa de Performance: Não há Classificação ANBIMA: Multicategoria	 TG EUROGARDEN Patrimônio Líquido: R\$ 292 milhões Tese de Investimento: Ativos Imobiliários Público-Alvo (Feeder): Investidores em Geral Negociação: Cetip Taxa de Administração Global: 0,94% a.a. Taxa de Performance: Não há Classificação ANBIMA: Multicategoria
---	--	--	--	---



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

GLOSSÁRIO

B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	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 a valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos a valor presente.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	PL:	Patrimônio Líquido.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PMT:	Abreviação do inglês, payment, 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 Percentage of Completion, 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:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	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:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
Habite-se	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que certifica a conclusão da obra conforme os projetos aprovados, respeitando as normas urbanísticas e de segurança exigidas pela legislação vigente.	Termo de Verificação de Obra (TVO):	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que comprova a conclusão das obras de infraestrutura exigidas em um loteamento, conforme aprovado no projeto urbanístico
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGV:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.
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.	Yield Gross-up:	<i>Dividend Yield</i> equivalente em uma aplicação tributada, considerando a potencial isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que atendidos os requisitos legais. Para fins comparativos, adota-se como referência a alíquota mínima de 15%.
IPCA:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, é o indicador oficial de inflação do Brasil. Ele é calculado mensalmente pelo IBGE e, reflete a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras com renda entre 1 e 40 salários mínimos.		



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 sujeitos a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem divergir de opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas deve 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.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não considera os efeitos tributários eventualmente aplicáveis a cada cotista. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas residentes no Brasil que atendam aos requisitos legais aplicáveis. A tributação incidente sobre rendimentos, ganhos de capital na alienação de cotas e demais eventos dependerá da natureza do investidor e de sua situação tributária específica. Fundos de investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo antes de investir.

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

 Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
JULHO/2026



TGRE

TG REAL ESTATE

SÃO PAULO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017
Corporate Park, 8º andar
São Paulo - SP - 04530-001
11 2394-9428

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

somotrinius@tgcore.com.br

ri@tgcore.com.br

tgrealestate.com.br

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