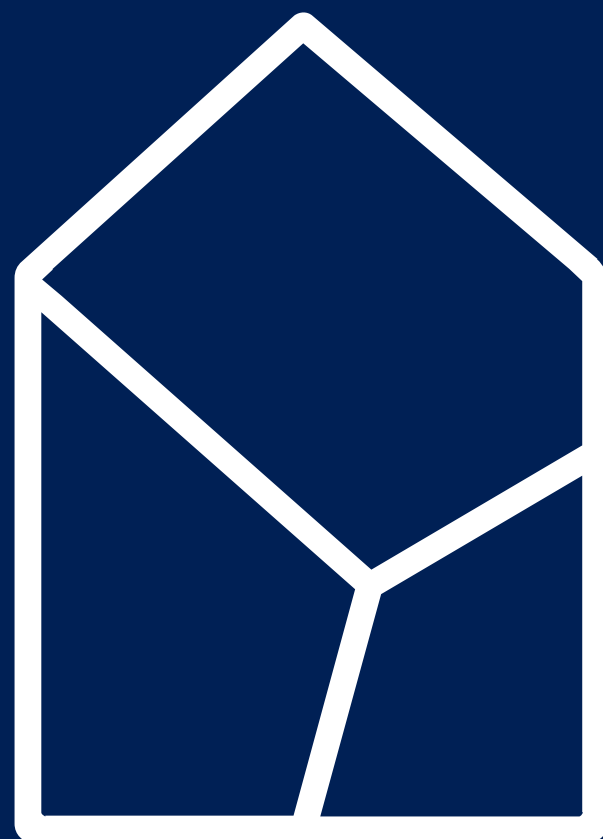




TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

FEVEREIRO - 2025



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

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

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

¹Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

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

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

Resultados de Fevereiro

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,24%, ou, em termos anualizados, de 15,91%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 14,23 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 14,08%.

As principais movimentações de fevereiro ocorreram na carteira de crédito, com a aquisição de três operações no valor de R\$ 14,94 milhões e a venda outras três no valor de R\$ 25,12 milhões. Para mais detalhes, consulte a seção "Monitoramento de Ativos".

Informe de Rendimentos

O informe de rendimentos para a declaração do Imposto de Renda referente ao ano de 2024 está disponível para download diretamente no site da administradora. Segue abaixo o passo a passo para acessá-lo:

1. Acesse o site da Vórtx (<https://vortex.com.br>);
2. Faça o "Login/Cadastro" e siga os procedimentos;
3. Clique na opção "Informe de Rendimentos" na aba "Downloads".

Os informes estão disponíveis para todos os investidores que detinham posição no Fundo até 31/12/2024.

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos necessários por meio dos contatos:

Telefone: (11) 3030-7177

Site: <https://investidor.vortex.com.br>

RESUMO DO MÊS

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,00

Dividend Yield (DY) | mês

1,24%

DY mês anualizado 15,91%

DY | últimos 12 meses

14,08%

Valor de Mercado (R\$)

1,90 BI

Cota de fechamento: R\$ 80,80

Patrimônio Líquido (R\$)

2,67 BI

Cota patrimonial: R\$ 113,38

Quantidade de Ativos

216

20 estados e 107 municípios

Número de Cotistas

162.715

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

5,55 MI

Retorno Total no Mês*

0,65%

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Nos Estados Unidos, em 1º de fevereiro, o presidente Donald Trump assinou ordens executivas estabelecendo tarifas de 25% sobre produtos provenientes do Canadá e do México, além de dobrar a tarifa sobre produtos chineses, que passou de 10% para 20%. Em resposta, o Canadá anunciou tarifas recíprocas sobre produtos norte-americanos, enquanto a China aplicou uma cobrança adicional de 15%. O México, por sua vez, prometeu uma retaliação, embora não tenha especificado valores. Ainda em fevereiro, mantendo sua postura protecionista, o presidente americano anunciou tarifa de 25% sobre as importações de aço e alumínio, impactando diversos países, incluindo o Brasil e a União Europeia.

Em relação à inflação nos Estados Unidos, o Índice de Preços ao Consumidor (CPI, *Consumer Price Index*) avançou 0,2% em fevereiro, acumulando alta de 2,8% em 12 meses, resultado abaixo das expectativas do mercado, que projetava 0,3%. Analistas consideram essa desaceleração temporária, prevendo que as medidas tarifárias possam elevar os custos gerais nos próximos meses. A taxa de desemprego aumentou ligeiramente, alcançando 4,1%, frente a 4,0% no mês anterior, contrariando a expectativa do mercado que previa estabilidade. Nesse contexto, o Federal Reserve (Fed) decidiu, em março, manter a taxa básica de juros no intervalo entre 4,25% e 4,50% ao ano durante a reunião do Comitê Federal de Mercado Aberto (FOMC). Trata-se da segunda reunião consecutiva sem alterações na taxa, após o encerramento do ciclo de cortes iniciado em setembro do ano passado, quando estava entre 5,25% e 5,50% ao ano.

No Brasil, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), indicador oficial da

inflação, registrou uma alta de 1,31% em fevereiro, maior variação para o mês desde 2003 e superior às expectativas de mercado (1,29% segundo a ANBIMA). Com isso, o IPCA acumulado em 12 meses chegou a 5,06%, ultrapassando o teto da meta de inflação estipulada pelo Conselho Monetário Nacional, de 4,50%. Os principais impactos vieram dos grupos de Habitação (+4,44%), devido ao reajuste de 16,80% na energia elétrica residencial após o fim do “Bônus de Itaipu”, e Educação (+4,40%), em razão dos reajustes nas mensalidades escolares no início do ano.

Adicionalmente, foram divulgados indicadores econômicos importantes referentes a 2024. O Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro atingiu R\$ 11,7 trilhões, registrando um crescimento de 3,4% em relação a 2023. Embora seja o quarto ano consecutivo de expansão econômica e o maior crescimento desde 2021, o desempenho ficou ligeiramente abaixo da estimativa do Ministério da Fazenda, que previa um crescimento de 3,5%. Os setores de serviços e indústria foram os principais responsáveis pelo resultado consolidado, com crescimento de 3,7% e 3,3%, respectivamente. Já a agropecuária, um setor fundamental para a economia brasileira, registrou uma queda de 3,2% em 2024, impactada por questões climáticas que afetaram culturas importantes, que caso contrário, poderiam contribuir para o melhor desempenho do PIB. Apesar do resultado anual positivo, o PIB do 4º trimestre cresceu apenas 0,2%, sinalizando forte desaceleração da atividade econômica.

Sobre o mercado de trabalho, o IBGE divulgou a taxa de desemprego do trimestre encerrado em janeiro, que atingiu 6,5%, um aumento de 0,3 ponto percentual em relação ao trimestre anterior, sendo o segundo aumento consecutivo e indicando possível

perda de dinamismo na criação de empregos, após níveis historicamente baixos em 2024.

Por fim, o governo brasileiro registrou um déficit primário de R\$ 43 bilhões em 2024. Desse total, R\$ 11 bilhões correspondem a gastos enquadrados no arcabouço fiscal, ficando dentro da margem de tolerância de R\$ 28,75 bilhões (0,25% do PIB), e R\$ 32 bilhões correspondem a créditos extraordinários para reconstrução do Rio Grande do Sul, afetado por fortes alagamentos durante os meses de abril e maio. Comparando com 2023, quando o déficit atingiu R\$ 229 bilhões devido, em parte, ao pagamento de R\$ 92 bilhões em precatórios, o resultado representa uma redução de 82% no déficit. A arrecadação recorde de R\$ 2,7 trilhões em 2024 contribuiu para amenizar o déficit, impulsionada por fatores não recorrentes, como a tributação de fundos exclusivos, a atualização de ativos no exterior, reoneração dos combustíveis, além do crescimento econômico e a expansão da massa salarial.

Como evento subsequente, em março, como amplamente antecipado pelo mercado, em resposta à persistente inflação, o Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central elevou a taxa Selic em 1 ponto percentual, alcançando 14,25% ao ano, sendo essa a quinta alta consecutiva.

Ainda em fevereiro, pesquisas recentes apontam queda na popularidade do governo brasileiro, com índices de reprovação superiores a 40%, o maior registrado nos três mandatos do presidente Lula. À medida que o período eleitoral se aproxima, esse cenário torna-se particularmente desafiador para uma eventual reeleição. Paralelamente, crescem as preocupações quanto ao compromisso do governo com a responsabilidade fiscal e aumento das incertezas sobre até que nível o Banco Central precisará elevar a taxa de juros para conter a



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

CARTA DO GESTOR

inflação.

Diante desse cenário, o Ibovespa encerrou o mês com retração de 2,64% em relação ao mês anterior, enquanto o dólar fechou o mês cotado a R\$ 5,83, uma leve alta de 0,32%. Por outro lado, o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) apresentou desempenho positivo, subindo 3,32% após cinco meses consecutivos de queda.

Comentários do Gestor

Desde o mês de novembro implementamos uma mudança na forma de apresentação dos ativos de equity do portfólio, com a criação da categoria "Carteira de Recebíveis – Equity Performado". Essa nova classificação inclui ativos de equity que possuem elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não necessitam de aportes relevantes para a finalização das obras e geram fluxo de caixa mensal consistente proveniente do recebimento das vendas à prazo das unidades imobiliárias.

Essa alteração teve o objetivo de destacar melhor o perfil de risco do Fundo. Originalmente classificado como fundo de desenvolvimento, o principal risco percebido pelos investidores é o risco de obra. Atualmente, porém, dos 164 ativos de equity, 124, que representam 58% do PL total ou 74% do PL de equity, já estão incluídos nessa nova categoria. Em outras palavras, uma parcela significativa do risco de obra já foi mitigada.

Com as obras concluídas, o Fundo passa a deter uma carteira de recebíveis pulverizados, proveniente das vendas à prazo, e estoque físico, ou seja, imóveis residenciais, sendo, principalmente, lotes e apartamentos destinados à venda. A maioria dessas vendas ocorre de forma parcelada, especialmente no caso dos loteamentos, que não possuem o chamado

“desligamento bancário”. Nesse caso, os pagamentos mensais feitos pelos compradores à SPE desenvolvedora, que é investida pelo Fundo, podem chegar a até 180 meses.

No fechamento de 2024, os empreendimentos da Carteira de Recebíveis – Equity Performado atingiram R\$ 4,55 bilhões em VGV considerando a participação do Fundo nos projetos. Desse total, R\$ 1,24 bilhão está em estoque e R\$ 3,31 bilhões já foram vendidos. Parte desse volume vendido já foi recebido pelo Fundo, restando um saldo a receber a valor presente de R\$ 1,77 bilhão. Considerando todo o portfólio, o Fundo possuía um estoque de R\$ 2,13 bilhões e um saldo a receber a valor presente de R\$ 2,40 bilhões.

No mês de dezembro, divulgamos a expectativa de rendimentos para o primeiro semestre de 2025 e realizamos uma análise detalhada sobre os impactos da deterioração econômica no Fundo, especialmente na velocidade de vendas das incorporações verticais (para ler a análise completa [clique aqui](#)). Ressaltamos que os ativos da Carteira de Recebíveis – Equity Performado têm potencial para gerar rendimentos mesmo em cenários econômicos adversos, uma vez que possui capacidade imediata de gerar fluxo de caixa com as vendas já realizadas em 124 diferentes ativos, localizados em todas as regiões do país. Além disso, o Fundo conta com imóveis em estoque que, historicamente, apresentaram valorização ao longo do tempo, permitindo destravar ganhos futuros, principalmente em um cenário de melhora do ciclo econômico. Dessa forma, investir hoje no TGAR significa ter exposição direta ao mercado imobiliário residencial e uma carteira robusta de recebíveis imobiliários, complementada por investimentos em CRIs e outros ativos, conforme detalhados na seção “Portfólio” deste relatório.

Mesmo com um portfólio robusto e uma trajetória consolidada ao longo de mais de 7 anos, e uma estratégia já testada em períodos de crise, a cotação do TGAR tem sido fortemente impactada. Atualmente, o Fundo é negociado em mercado secundário com um desconto superior a 20% em relação ao seu valor patrimonial, com base na cotação de fechamento do dia 24/03/2025 (R\$ 91,01). Na visão da Gestora, esse contexto representa uma oportunidade para investidores que buscam capturar valor em ativos descontados com um carregamento extremamente positivo.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e ficamos à disposição.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

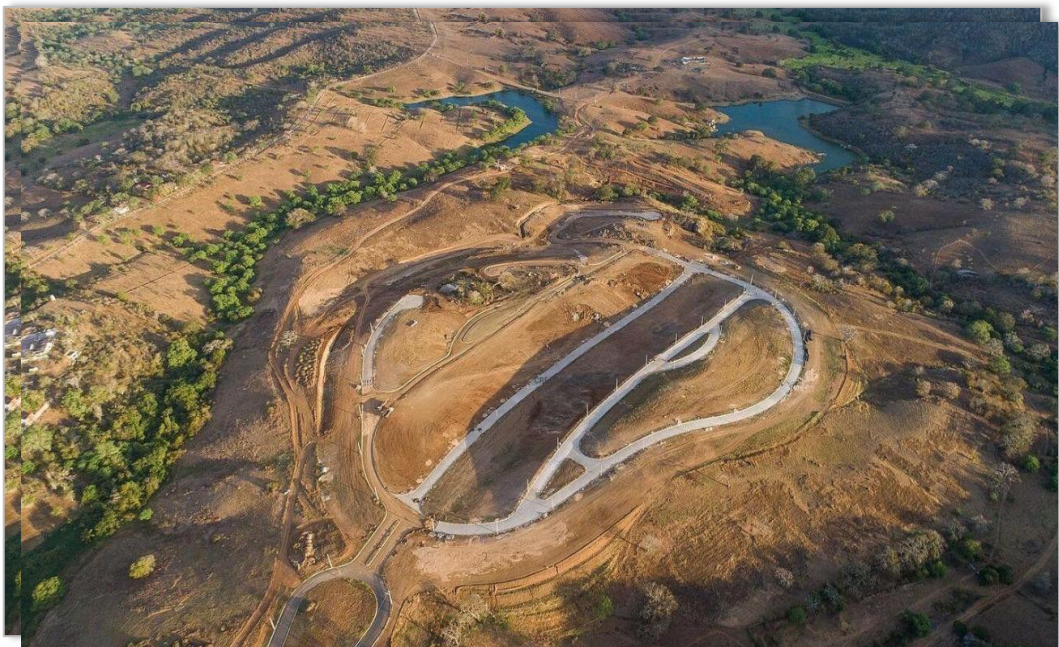
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

TGAR IN LOCO



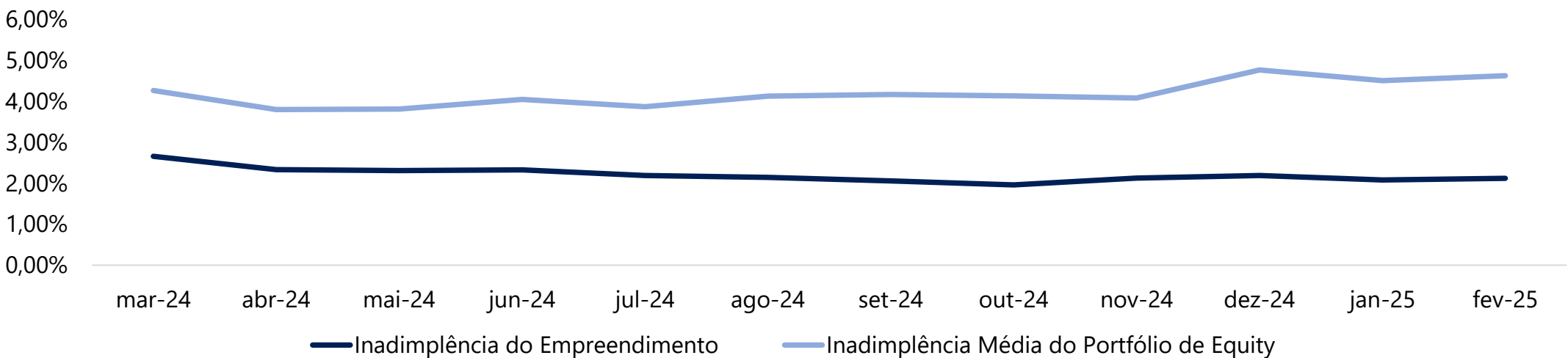
Lago dos Ipês

O condomínio Lago dos Ipês é um empreendimento de médio padrão situado na cidade de Campina Grande (PB). O empreendimento possui lotes com metragens variadas para atender a um público diversificado que busca conforto e qualidade de vida. Os moradores podem usufruir de um lago exclusivo e uma infraestrutura completa de lazer para todas as idades, incluindo playground, trilha ecológica, clube com lazer completo, quiosques com churrasqueira, salão de festas, espaço gourmet, pomar, quadra poliesportiva, academia, campo de futebol e um espaço praia. Localizado na região que mais cresce e se valoriza na cidade, o empreendimento tem se destacado desde o seu lançamento que ocorreu no segundo semestre de 2020.

O empreendimento é composto por 367 lotes e possui um valor geral de vendas (VGV) total de R\$ 48,59 milhões, sendo R\$ 41,31 milhões referentes à participação do Fundo no projeto. Ao final do mês de fevereiro, o empreendimento estava com 69% dos lotes vendidos e 94% das obras executadas, com perspectiva de finalização no primeiro trimestre deste ano.

Ainda em relação aos indicadores, o ativo possui uma carteira vendida a receber de R\$ 17,19 milhões, considerando apenas o percentual de participação do Fundo no projeto. No final de fevereiro, o empreendimento apresentava uma taxa interna de retorno (TIR) esperada de 1,66% a.m., correspondente a 21,79% em termos anualizados.

Inadimplência Acumulada



Informações Gerais

TIR Real (a.a.)	VGV %TGAR (R\$)	VP Carteira Vendida	Vendas	Obras
21,79%	41,31 MI	17,19 MI	69%	94%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

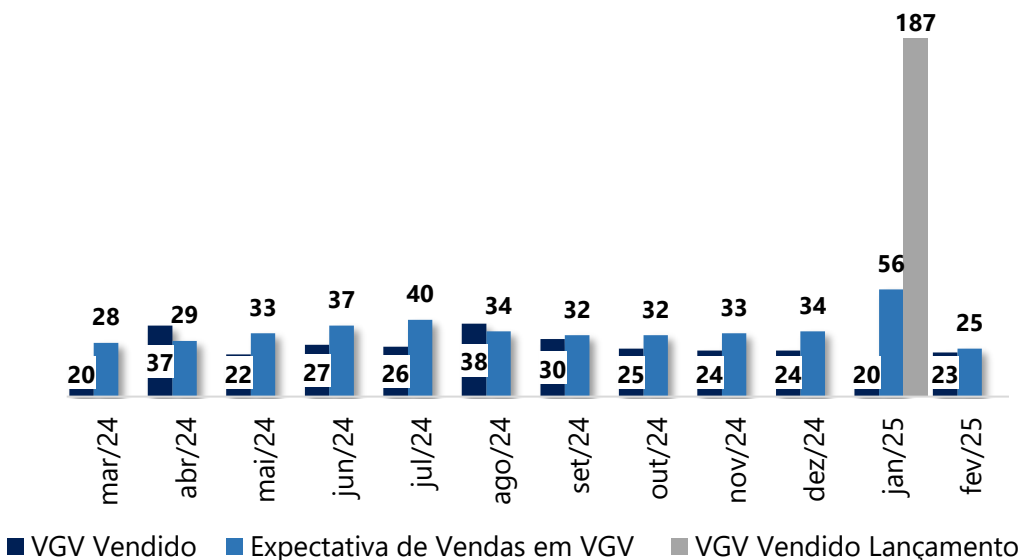
RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

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

Urbanismo

Durante o mês de fevereiro, foram comercializadas 226 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 23,19 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance, foram: (i) Esmeralda do Tapajós com 56 vendas, resultando em R\$ 5,50 milhões de VGV vendido; (ii) Vila Aurora com 22 vendas, resultando em R\$ 3,22 milhões de VGV vendido; (iii) Pérola do Tapajós com 23 vendas, resultando em R\$ 2,80 milhões de VGV vendido; (iv) Setor Solange com 20 vendas, resultando em R\$ 1,85 milhão de VGV vendido; (v) Cidade Nova I com 13 vendas, resultando em R\$ 1,29 milhão de VGV vendido; e (vi) Quinta da Boa Vista com 10 vendas, resultando em R\$ 1,04 milhão de VGV vendido.

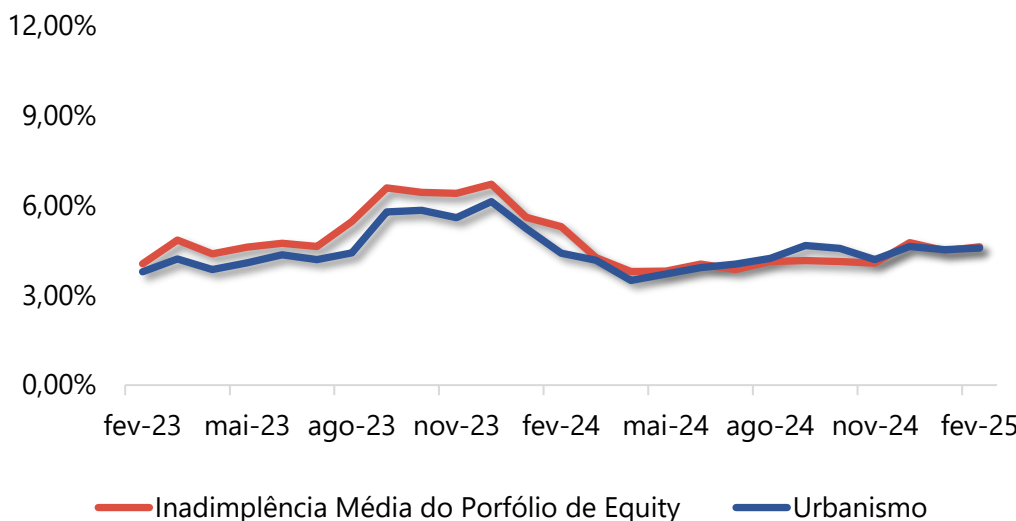
Histórico de Vendas - Loteamento



*Valores em milhões de reais.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Inadimplência Acumulada - Urbanismo



No final de fevereiro, a inadimplência acumulada da carteira de urbanismo atingiu 4,58%, um percentual próximo da totalidade da carteira de equity do Fundo, que registrou 4,62%. Ambos os índices permanecem em níveis controlados.

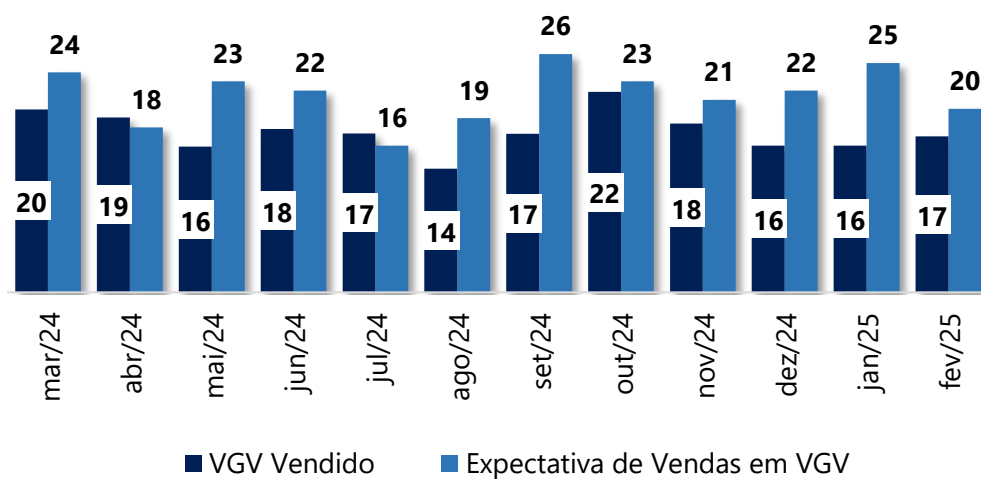
Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 81 unidades, o que resultou em R\$ 13,24 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Verana Várzea Grande com 10 vendas, totalizando R\$ 2,17 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 70 unidades, resultando em R\$ 3,98 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 18 unidades comercializadas, resultando em R\$ 1,27 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas – Cipasa/Nova Colorado

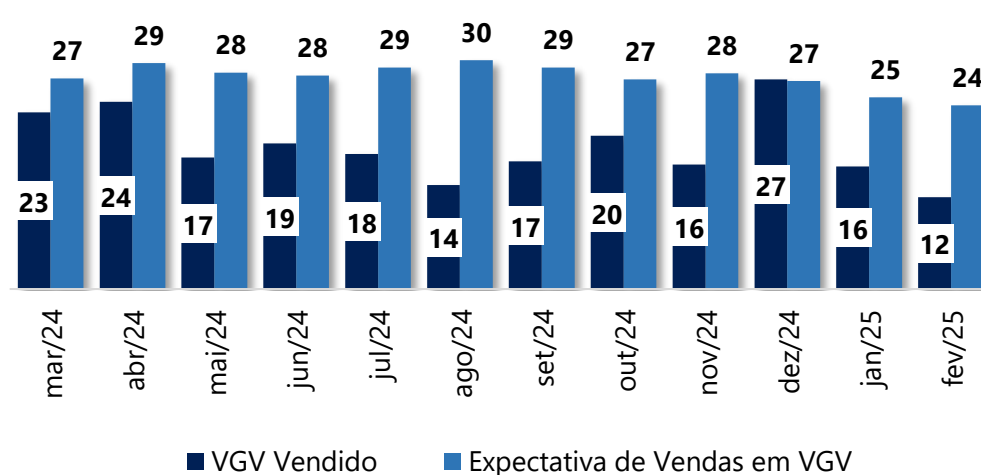


*Valores em milhões de reais.

Incorporação

No decorrer do mês de fevereiro foram comercializadas 26 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 11,74 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Liv Urban Marista com 4 vendas, resultando em R\$ 2,35 milhões de VGV vendido; (ii) Lê Jardã com 3 vendas, resultando em R\$ 1,76 milhão de VGV vendido; e (iii) Max Buriti com 5 vendas, resultando em R\$ 1,70 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Incorporação



*Valores em milhões de reais.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

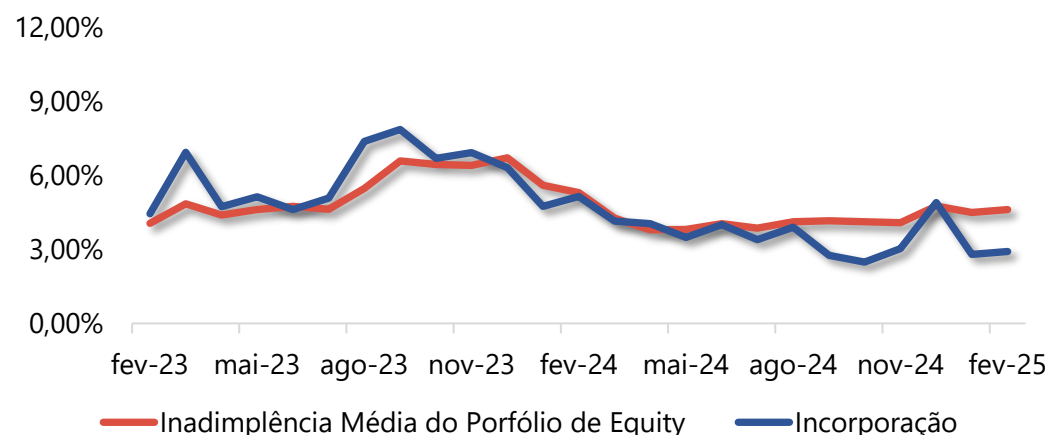
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Inadimplência Acumulada - Incorporação



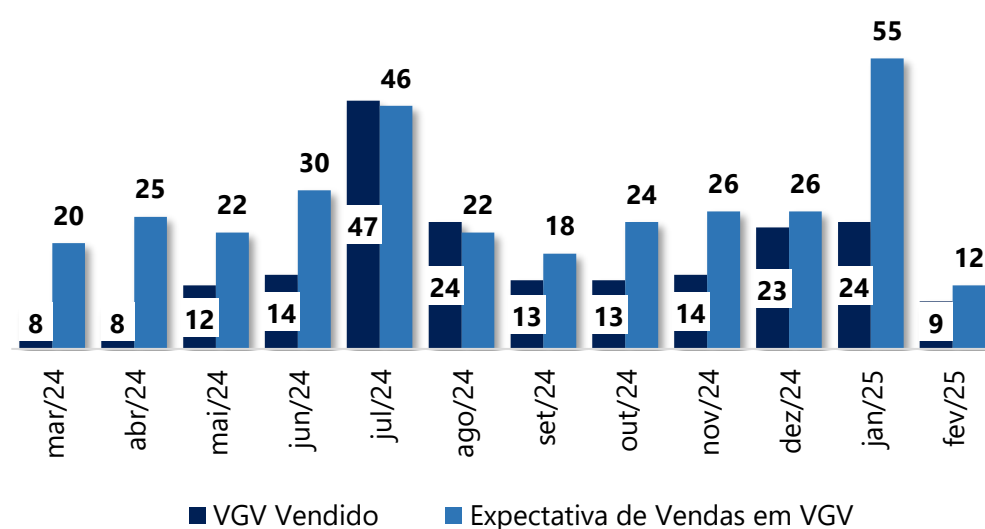
No que diz respeito a inadimplência acumulada, ao final de fevereiro, a carteira de incorporação fechou em 2,91%, mantendo-se em um nível bastante controlado para essa classe.

Multipropriedade

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

Durante o mês, foram comercializadas 153 frações do empreendimento, o que representou R\$ 9,07 milhões de VGV vendido.

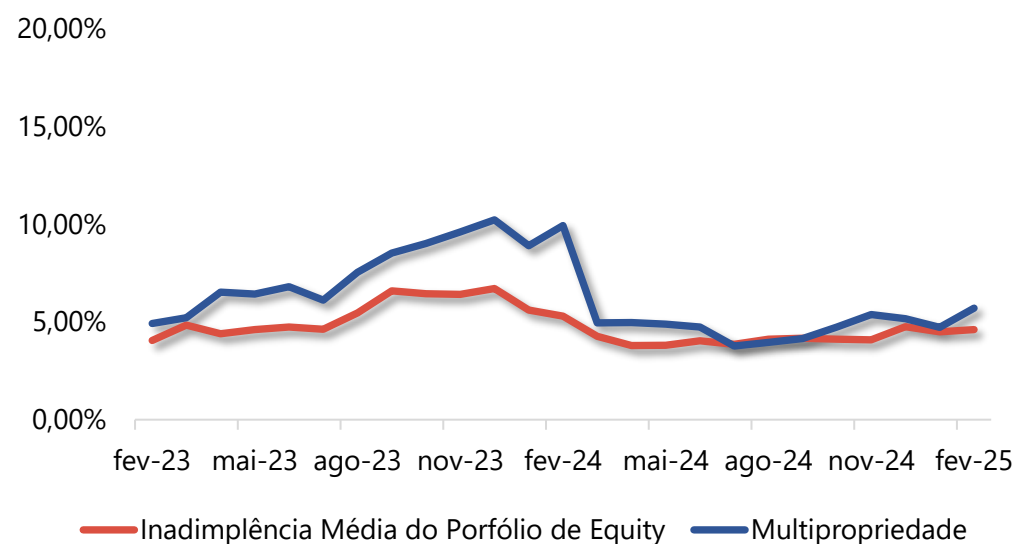
Histórico de Vendas - Multipropriedade



*Valores em milhões de reais.

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

Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



Por fim, ao final de fevereiro, a inadimplência acumulada da carteira de multipropriedade atingiu 5,12%.

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

Crédito

No decorrer do mês de fevereiro foi realizada a venda de 3 operações de crédito no valor total de R\$ 25,12 milhões, sendo elas: (i) CRI Esatas 179ª Série Sênior no valor de R\$ 10,32 milhões; (ii) CRI Aspam 259ª Série Única no valor de R\$ 8,95 milhões; e (iii) CRI Massangano 1ª Série Única no valor de R\$ 5,85

milhões.

Em relação às aquisições, no mês, foram adquiridas 3 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 14,94 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 10,51% a.a., distribuído da seguinte forma: (i) R\$ 7,88 milhões do CRI Blue VIII 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 10,50% a.a.; (ii) R\$ 5,85 milhões do CRI Blue VII 2ª Série Subordinada com expectativa de rentabilidade de IPCA + 12,00% a.a.; e (iii) R\$ 1,21 milhão do CRI Unique 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.

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

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de 0,65% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,00 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,24%, ou 15,91% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
mar/24	R\$ 127,51	R\$ 2.443.170.958,59	R\$ 119,58	R\$ 2.291.256.759,87
abr/24	R\$ 126,41	R\$ 2.422.094.272,99	R\$ 118,12	R\$ 2.263.283.030,91
mai/24	R\$ 125,83	R\$ 2.410.981.112,02	R\$ 116,80	R\$ 2.237.979.221,54
jun/24	R\$ 121,22	R\$ 2.322.650.642,93	R\$ 115,39	R\$ 2.210.869.719,18
jul/24	R\$ 120,31	R\$ 2.835.462.273,83	R\$ 114,69	R\$ 2.703.058.107,89
ago/24	R\$ 120,15	R\$ 2.831.691.398,90	R\$ 113,65	R\$ 2.678.416.504,81
set/24	R\$ 112,54	R\$ 2.652.339.159,65	R\$ 112,45	R\$ 2.650.321.647,84
out/24	R\$ 102,18	R\$ 2.408.175.007,40	R\$ 111,11	R\$ 2.618.628.834,13
nov/24	R\$ 97,64	R\$ 2.301.176.431,03	R\$ 109,88	R\$ 2.589.706.441,89
dez/24	R\$ 88,29	R\$ 2.080.815.926,83	R\$ 115,15	R\$ 2.713.898.563,46
jan/25	R\$ 81,28	R\$ 1.915.604.468,60	R\$ 114,42	R\$ 2.696.637.606,55
fev/25	R\$ 80,80	R\$ 1.904.291.843,79	R\$ 113,38	R\$ 2.672.114.992,24

Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

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

Retorno Acumulado – Cota de Mercado

Retorno Acumulado – Cota Patrimonial

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

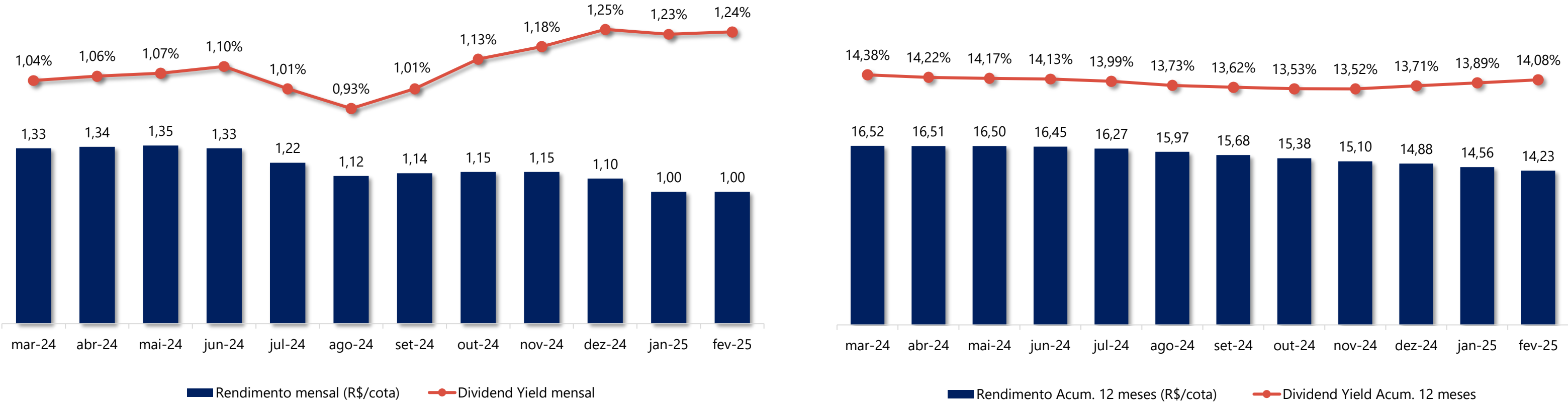
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

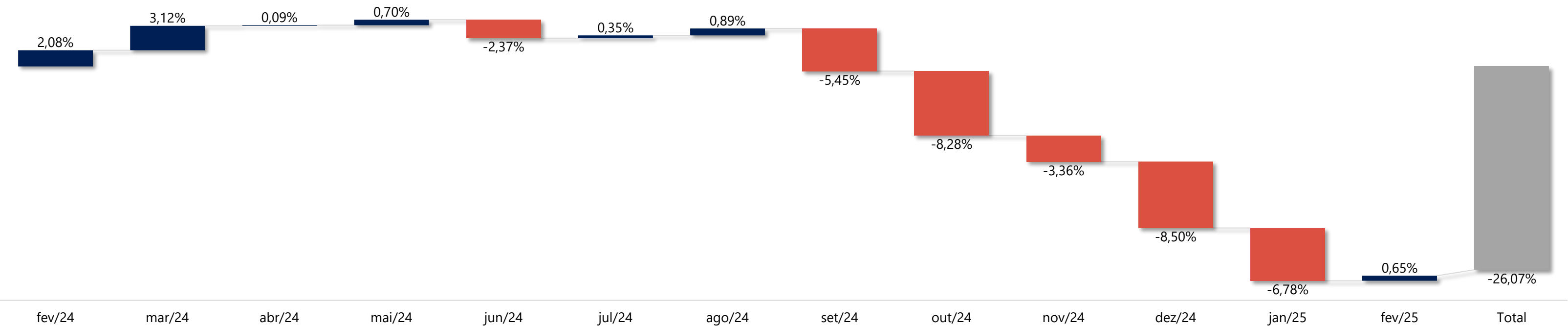
RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DADOS GERENCIAIS

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses*



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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

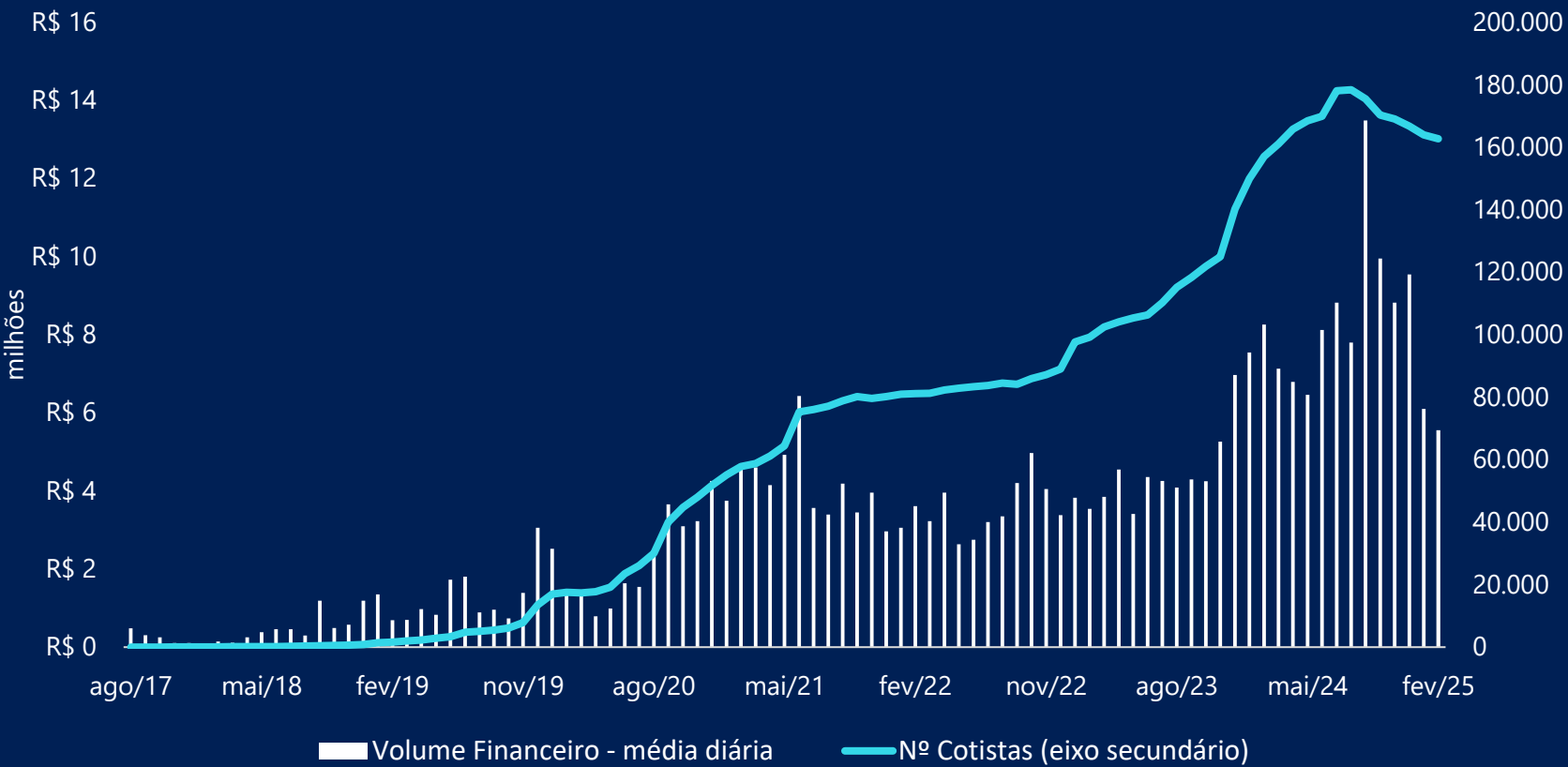
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 162.715 investidores. O valor apurado representa uma variação de -0,74% frente ao mês anterior e um aumento de 3,65% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve a movimentação de R\$ 110,94 milhões, com uma média diária de R\$ 5,55 milhões.

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

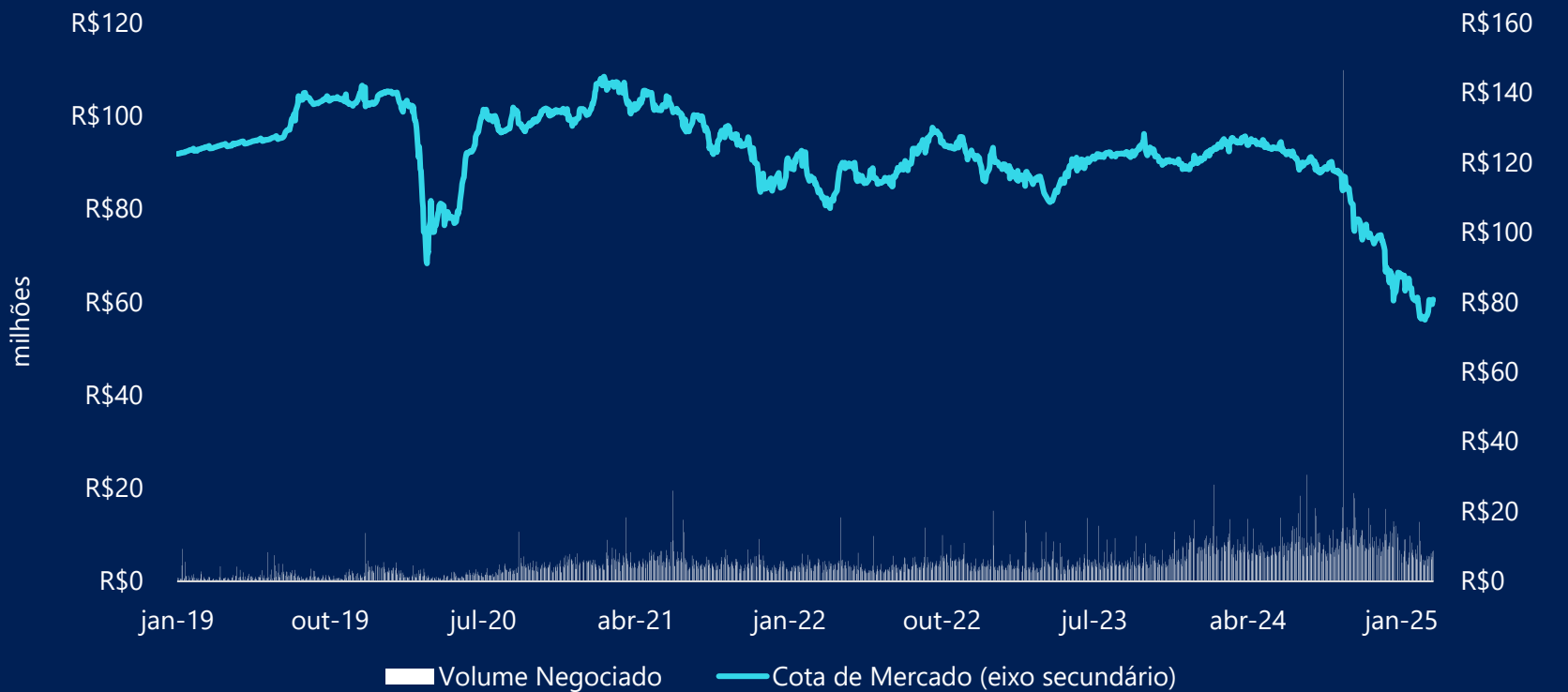
Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
mar/24	19.160.622	161.045	R\$ 142.599.270	R\$ 7.129.963	5,90%
abr/24	19.160.622	165.774	R\$ 149.380.231	R\$ 6.790.011	6,20%
mai/24	19.160.622	168.777	R\$ 135.806.087	R\$ 6.461.719	5,70%
jun/24	19.160.622	169.910	R\$ 162.461.836	R\$ 8.123.092	6,93%
jul/24	23.567.968	178.051	R\$ 202.979.659	R\$ 8.825.203	7,19%
ago/24	23.567.968	178.364	R\$ 171.598.641	R\$ 7.799.938	6,14%
set/24	23.567.968	175.473	R\$ 283.147.036	R\$ 13.483.192	10,41%
out/24	23.567.968	170.260	R\$ 228.745.144	R\$ 9.945.441	9,38%
nov/24	23.567.968	168.993	R\$ 155.547.042	R\$ 8.188.107	6,69%
dez/24	23.567.968	166.680	R\$ 181.259.044	R\$ 9.539.950	8,79%
jan/25	23.567.968	163.931	R\$ 134.106.321	R\$ 6.095.742	6,81%
fev/25	23.567.968	162.715	R\$ 110.936.184	R\$ 5.546.809	6,08%

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado



Resultados - Caixa

Em fevereiro, a classe de equity foi responsável por 77,86% das receitas do Fundo, seguida pela classe de crédito, responsável por 17,31%.

Em relação à reserva acumulada, no fechamento de mês, o Fundo possuía um resultado não distribuído no valor de R\$ 0,03 por cota.

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

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

	nov/24	jan-25	fev-25	2024/2	2025/1
1. Receitas - Caixa	28.322.892	26.538.694	25.224.229	183.179.777	51.762.923
1.1 Crédito	5.159.987	4.323.626	4.365.867	28.581.573	8.689.493
1.2 Equity	21.862.399	20.954.457	19.639.132	144.185.373	40.593.589
1.3 Imóveis para Renda	40.601	40.601	40.611	250.329	81.212
1.4 Fundos de Renda Fixa	152.904	150.039	160.979	5.535.859	311.018
1.5 Ativos de Bolsa	1.107.001	1.069.971	1.017.640	4.626.644	2.087.611
2. Despesas - Caixa	-2.838.092	-2.728.303	-2.898.201	-20.142.714	-5.626.503
2.1 Taxa de Administração	-210.602	-206.766	-207.480	-1.558.047	-414.246
2.2 Taxa de Gestão	-2.226.215	-2.185.688	-2.196.795	-15.671.982	-4.382.483
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-401.275	-335.849	-493.925	-2.912.686	-829.774
3. Resultado – Caixa	25.484.799	23.810.391	22.326.029	163.037.063	46.136.419
3.1 Resultado Caixa por Cota	1,08	1,01	0,95	6,92	1,96
4. Rendimento Distribuído	25.924.765	23.567.968	23.567.968	162.147.622	47.135.937
4.1 Distribuição por Cota	1,10	1,00	1,00	6,88	2,00

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

Receitas por Tipologia

fevereiro de 2025

Equity

77,86%

Crédito

17,31%

Ativos de Bolsa

4,03%

Fundos de Renda Fixa

0,64%

Imóvel para Renda

0,16%

Detalhamento de Resultados – 2025

R\$ milhões

-41,78

51,76

-5,63

46,13

47,14

4,35

Variação Patrimonial

Receita

Despesas Totais¹

Receita Líquida

Distribuição

Valorização Total²

¹ Despesas totais já consideram taxa de performance.

² Valorização total = Receita Líquida + Variação Patrimonial



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

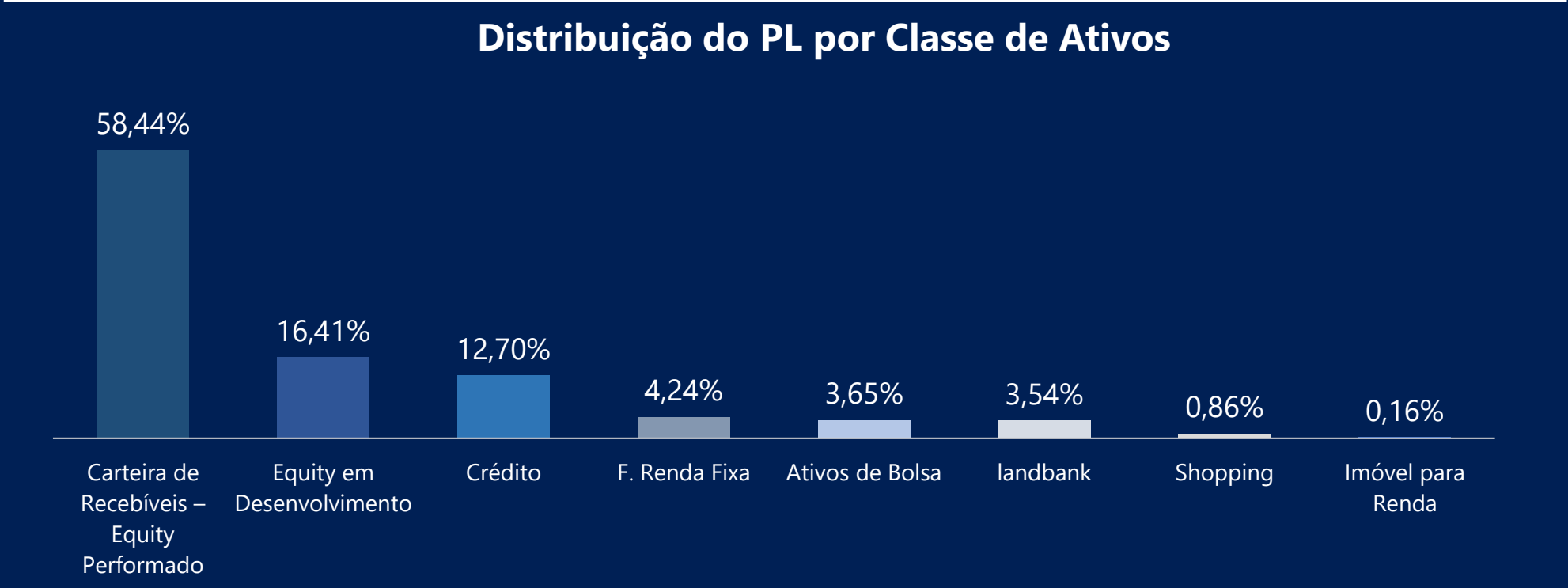
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

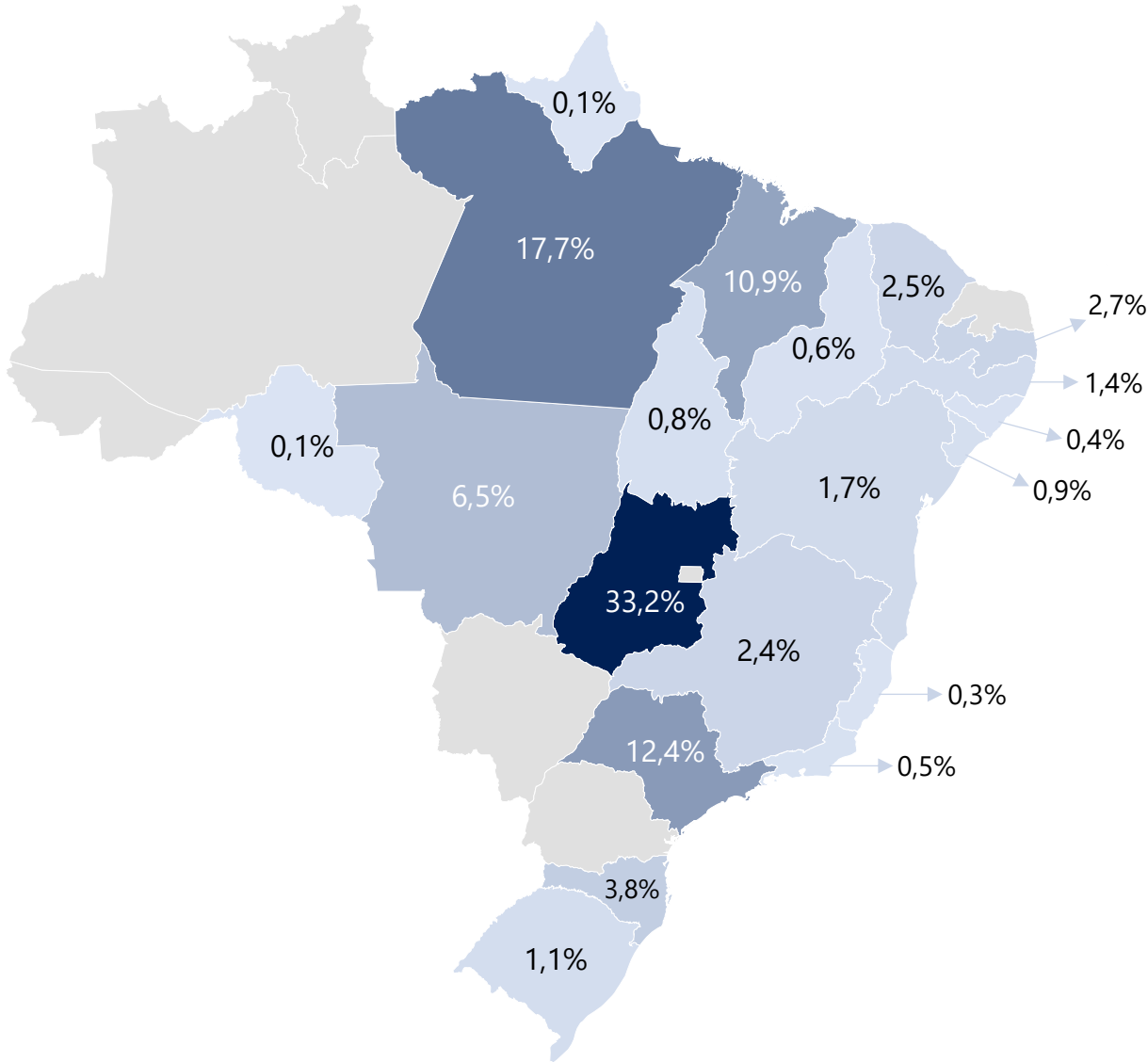
RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado



Diversificação Geográfica (% do PL)



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

PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia

62,94%

23,82%

10,96%

1,27%

1,01%

Urbanismo

Incorporação

Multipropriedade

Renda

Shopping

Distribuição da carteira de *Equity*

Segmentação da Estratégia de Equity

73,61%

20,70%

5,69%

Carteira de Recebíveis – Equity Performado*

Equity em Desenvolvimento

Landbank

Segmentação da Estratégia de Urbanismo

74,87%

10,09%

9,57%

5,47%

Loteamento Aberto

Condomínio Fechado

Cipasa

Nova Colorado

Por Estado

35,43%

19,47%

11,15%

9,56%

6,73%

17,66%

GO

PA

SP

MA

MT

OUTROS

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

Obras

Vendas

VP da carteira vendida a receber (R\$ bilhões)¹

VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões)¹

15,33%

91%

73%

2,35

5,07

TIR Real (a.a.)

Obras

Vendas

Resultado Esperado (R\$)

Obras

Vendas

Urbanismo

Incorporação

Multipropriedade

Shopping

1,18%

1,08%

1,50%

1,09%

15,11%

13,69%

19,61%

13,89%

1.877.822.512

220.133.626

267.007.692

24.071.992

97%

82%

70%

100%

80%

64%

59%

n/a

Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

¹Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPes), conforme [Release de Resultados do 3T24](#).

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

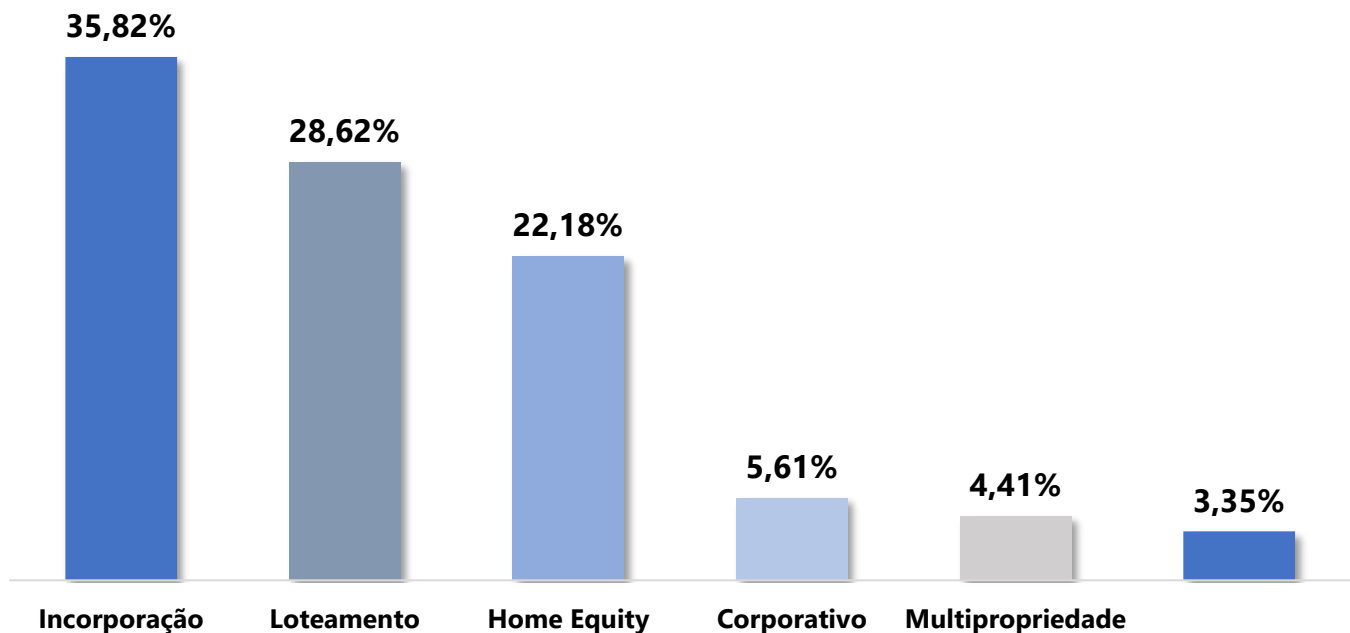
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

11,94% a.a.
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

224%

Razão de Saldo Devedor

178%

LTV

47%

Duration (anos)

2,85

Obras

85%

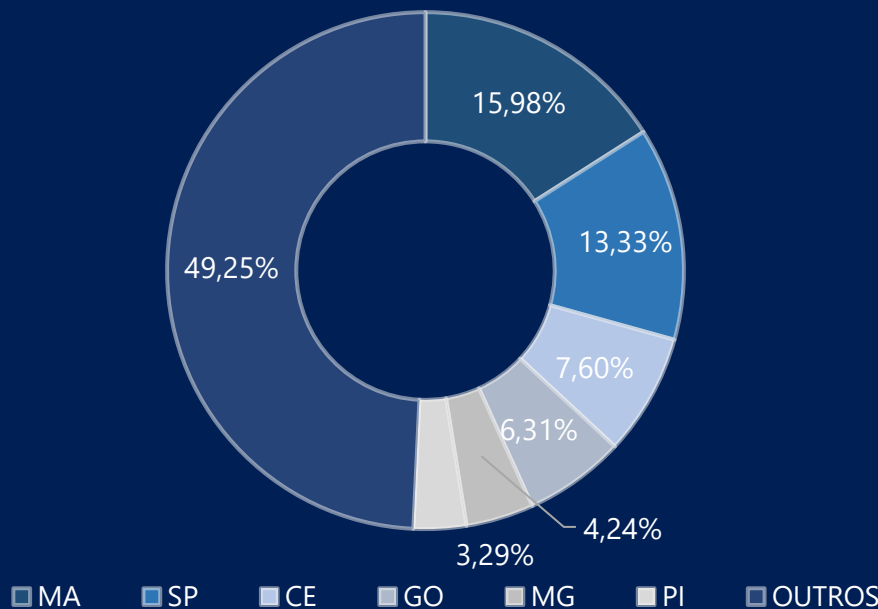
Vendas

75%

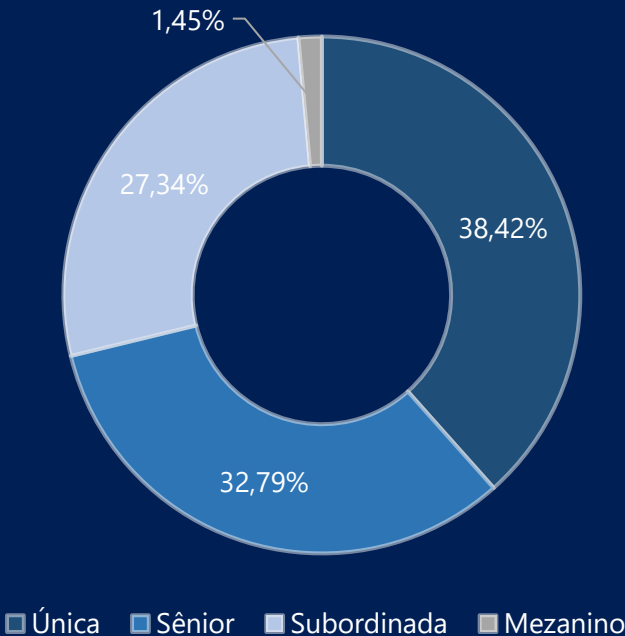
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas.
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

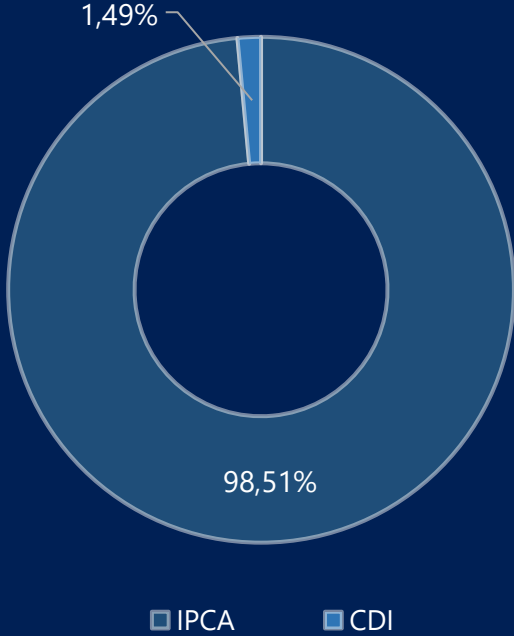
Por Localização



Por Classe



Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,22%	32.688.414	n/a	n/a	40%	3,03	n/a	n/a
2	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,98%	26.221.484	143%	131%	50%	3,36	74%	100%
3	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,97%	25.900.605	328%	271%	24%	4,03	74%	100%
4	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,68%	18.092.096	n/a	n/a	52%	0,85	65%	93%
5	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,49%	12.992.638	n/a	n/a	49%	3,89	81%	49%
6	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	17,36%	Subordinada	0,49%	12.960.574	n/a	n/a	55%	3,14	81%	49%
7	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,43%	11.387.391	129%	n/a	47%	3,08	n/a	100%
8	Unique	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,42%	11.182.484	n/a	n/a	49%	2,66	58%	34%
9	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,39%	10.332.521	n/a	n/a	74%	1,94	79%	88%
10	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%*	Subordinada	0,38%	10.086.504	n/a	n/a	69%	3,49	n/a	n/a
11	Blue VIII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,50%	Única	0,36%	9.682.928	n/a	n/a	69%	3,92	n/a	n/a
12	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,35%	9.242.198	361%	184%	23%	3,70	91%	100%
13	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,34%	9.144.987	173%	161%	47%	2,84	81%	98%
14	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,30%	8.026.649	n/a	n/a	57%	2,47	66%	70%
15	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,00%	Subordinada	0,29%	7.724.622	n/a	n/a	46%	3,62	n/a	n/a
16	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,29%	7.711.408	n/a	n/a	26%	0,92	65%	93%
17	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,29%	7.646.804	173%	169%	34%	3,46	64%	94%
18	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,28%	7.520.344	373%	341%	17%	3,41	64%	94%
19	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,28%	7.413.880	n/a	n/a	91%	0,91	81%	100%
20	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,27%	7.112.875	166%	n/a	38%	3,57	99%	100%
21	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,22%	5.793.248	n/a	n/a	51%	1,93	84%	85%
22	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,18%	4.911.824	n/a	n/a	34%	2,88	n/a	n/a
23	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,16%	4.407.205	n/a	n/a	75%	2,07	86%	93%
24	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,16%	4.167.218	n/a	n/a	50%	1,72	82%	100%
25	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,15%	3.921.387	n/a	n/a	72%	0,92	44%	53%
26	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,13%	3.584.126	n/a	n/a	56%	2,67	83%	98%
27	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,13%	3.396.443	n/a	n/a	57%	2,08	39%	31%
28	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,12%	3.147.608	n/a	n/a	37%	1,38	n/a	n/a
29	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,09%	2.411.926	119%	n/a	63%	2,81	98%	100%
30	Massangano	Petrolinna	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,09%	2.360.081	157%	130%	46%	4,31	85%	98%
31	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,08%	2.154.026	211%	136%	43%	3,90	82%	n/a
32	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	0,06%	1.654.596	133%	129%	42%	1,99	90%	89%
33	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,04%	1.040.112	n/a	n/a	50%	3,03	n/a	n/a
34	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,02%	530.671	n/a	n/a	60%	1,94	89%	100%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS																
35	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,01%	399.103	n/a	n/a	80%	2,71	59%	32%
	Total	-	-	-	-	-	11,94%		11,11%	296.950.979	224%	178%	47%	2,85	75%	85%

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
36	GPA V	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,33%	8.791.922	n/a	n/a	44%	4,79	n/a	n/a
37	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,21%	5.527.874	n/a	n/a	30%	3,50	n/a	n/a
38	Comporte	-	-	Corporativo	Opea	CDI	3,85%	Única	0,19%	5.056.430	163%	n/a	60%	2,67	n/a	n/a
39	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	0,15%	4.050.993	n/a	115%	100%	0,86	n/a	n/a
40	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	0,13%	3.421.207	133%	132%	76%	2,78	n/a	n/a
41	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,13%	3.372.702	n/a	n/a	68%	4,85	n/a	n/a
42	GPA	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	5,50%	Única	0,11%	2.813.559	n/a	n/a	83%	4,81	n/a	n/a
43	Wimo IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,50%	Sênior	0,09%	2.535.519	n/a	n/a	36%	3,72	n/a	n/a
44	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,09%	2.515.937	155%	399%	25%	1,19	n/a	n/a
45	Souza Cruz I	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,04%	1.200.116	n/a	n/a	57%	1,27	n/a	n/a
46	Souza Cruz II	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,04%	1.199.952	n/a	n/a	57%	1,27	n/a	n/a
47	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,04%	1.126.780	n/a	n/a	30%	4,87	n/a	n/a
48	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,03%	674.386	189%	195%	40%	2,17	n/a	n/a
49	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	327.126	n/a	n/a	40%	1,58	98%	100%
	Total		-	-	-	-	-	-	1,59%	42.614.503	154%	193%	55%	3,31	98%	100%

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

FEVEREIRO/2025

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

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

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

ATIVOS DE BOLSA					
Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado (R\$)
210	Maxi Renda	MXRF11	Recebíveis	1,68%	45.011.766
211	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,44%	38.650.703
212	Paramis Hedge Fund	PMIS11	Multiestratégia	0,15%	4.088.519
213	Rec Multiestratégia	RECM11	Multiestratégia	0,14%	3.742.385
214	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,14%	3.694.134
215	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,07%	1.764.187
216	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,04%	1.025.943



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO					
Frutal		Descrição	Garantias		
 TGAR11		Segmento: Loteamento	Aval		
		Localização: Pulverizado	Cessão fiduciária de direitos creditórios		
		Vencimento: 20/02/2034	Alienação fiduciária de Quotas		
		Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)	Fundo de Reserva		
		IF: 24D3676679 / 24D3681252			
Maranhão		Descrição	Garantias		
 TGAR11		Segmento: Loteamento	Aval		
		Localização: Imperatriz (MA)	Cessão fiduciária de direitos creditórios		
		Vencimento: 20/06/2034	Alienação fiduciária de Quotas		
		Série: 1ª (Sênior) / 2ª (Subordinada)	Fundo de Reserva		
		IF: 24G1966807 / 24G1967273			



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

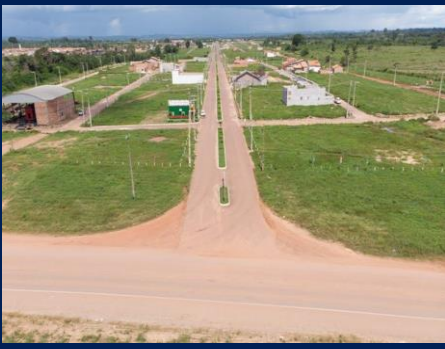
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Pérola do Tapajós	Descrição
	VGv: R\$ 115,48 milhões Localização: Itaituba (PA) Quant. de unidades: 1.192 Área vendável: 56.800 m²

Residencial Cidade Nova II	Descrição
	VGv: R\$ 86,36 milhões Localização: Davinópolis (MA) Quant. de unidades: 1.677 Área vendável: 201.876 m²

Residencial Jardim do Éden	Descrição
	VGv: R\$ 113,92 milhões Localização: Águas Lindas (GO) Quant. de unidades: 1.252 Área vendável: 272.000 m²

Residencial Jardim Europa	Descrição
	VGv: R\$ 147,26 milhões Localização: Formosa (GO) Quant. de unidades: 2.454 Área vendável: 393.426 m²

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

Residencial Morro dos Ventos	Descrição
	VGv: R\$ 8,72 milhões Localização: Rosário Oeste (MT) Quant. de unidades: 119 Área vendável: 27.845 m²

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

Cidade Viva Campo Verde	Descrição
	VGv: R\$ 73,06 milhões Localização: Campo Ver. (MT) Quant. de unidades: 575 Área vendável: 11.684 m²

Esmeralda do Tapajós	Descrição
	VGv: R\$ 113,10 milhões Localização: Itaituba (PA) Quant. de unidades: 1.350 Área vendável: 140.000 m²

Residencial Cidade Nova I	Descrição
	VGv: R\$ 124,87 milhões Localização: Davinópolis (MA) Quant. de unidades: 2.534 Área vendável: 599.912 m²

Cidade Viva São Domingos	Descrição
	VGv: R\$ 19,15 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 178 Área vendável: 37.440 m²

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

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

Jardim dos Ipês	Descrição
	VGv: R\$ 144,36 milhões Localização: Araporã (MG) Quant. de unidades: 1.106 Área vendável: 337.500 m²

Residencial Jardim Scala	Descrição
	VGv: R\$ 20,91 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 220 Área vendável: 57.406 m²

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

Valle do Açaí	Descrição
	VGv: R\$ 152,65 milhões Localização: Açailândia (MA) Quant. de unidades: 2.834 Área vendável: 599.150 m²

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

Residencial Masterville I	Descrição
	VGv: R\$ 28,30 milhões Localização: Nerópolis (GO) Quant. de unidades: 169 Área vendável: 56.157 m²

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

Parque da Mata	Descrição
	VGv: R\$ 42,33 milhões Localização: Hidrolândia (GO) Quant. de unidades: 448 Área vendável: 11.684 m²

Residencial Monte Carmelo	Descrição
	VGv: R\$ 39,69 milhões Localização: Cristalina (GO) Quant. de unidades: 441 Área vendável: 114.378 m²

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

Valle dos Ipês	Descrição
	VGv: R\$ 168,67 milhões Localização: Petrolina (PE) Quant. de unidades: 1.896 Área vendável: 67.856 m²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

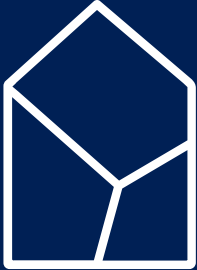
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

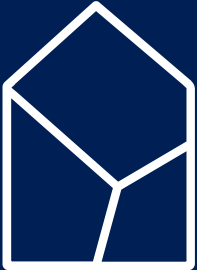
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista



Descrição

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

Pod



Descrição

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

B. Great



Descrição

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

Horizonte Flamboyant



Descrição

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

Parque dos Ingleses Londres



Descrição

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

Max Serra Dourada



Descrição

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

Duo Sky Garden



Descrição

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

Parque dos Ingleses Liverpool



Descrição

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

Tempus



Descrição

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

Gran Life



Descrição

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

Soho Bueno



Descrição

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

Wish Morumbi



Descrição

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

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

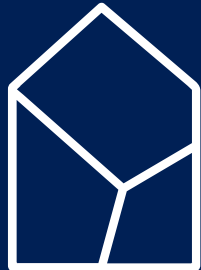
Natto Bueno	Descrição
	VGv: R\$ 72,24 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 83 Área vendável: 10.528 m²

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Chanés



Descrição

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

Aura Resort Residence



Descrição

VGV: R\$ 110,72 milhões
Localização: Chapecó (SC)
Quant. de unidades: 132
Área vendável: 13.970m²

Galery Residence



Descrição

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

Braviello



Descrição

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

Ventura



Descrição

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

Harmonia



Descrição

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

Autem



Descrição

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

Art Haus



Descrição

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

Max Buriti



Descrição

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

Max Cidade



Descrição

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

Alameda Franca



Descrição

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

Linea



Descrição

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO			
Mood Clube House		Condá	
Descrição		Descrição	
	VGV: R\$ 89,27 milhões		VGV: R\$ 304,25 milhões
	Localização: Ap. de Goiânia (GO)		Localização: Chapecó (SC)
	Quant. de unidades: 232		Quant. de unidades: 540
	Área vendável: 23.139,49 m²		Área vendável: 28.415 m²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43

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

SHOPPING

Brasil Center Shopping	Descrição
	Localização: Valparaíso (GO) ABL: 13.949,66 m²

IMÓVEL PARA RENDA

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



TGAR11

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

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

DESINVESTIMENTO

Book HSI



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

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

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

Horizonte Flamboyant



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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Urbanismo

Essa classe possui, além dos loteamentos abertos, outros tipos de ativos correlacionados, como: (i) os condomínios fechados; (ii) aquisição de unidades imobiliárias finalizadas; (iii) Cipasa; e (iv) Nova Colorado.

Os **loteamentos abertos e condomínios fechados** são áreas planejadas e desenvolvidas para posterior construção de moradias. Dessa forma, o desenvolvedor constrói a infraestrutura adequada (como vias de acesso pavimentadas, serviços públicos básicos como água e esgoto, áreas verdes e espaços comuns) para que os compradores dos lotes construam suas casas e tenham a conveniência de viver em uma comunidade.

Por meio da atuação do Fundo, há geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, contribui para a democratização do acesso à moradia digna; (ii) assiste o médio empreendedor regional na execução dos projetos com capital (preponderantemente via participações societárias, *equity*, mas também via crédito) e com boas práticas de governança e gestão; e (iii) disponibiliza aos investidores uma opção alternativa aos produtos de investimento tradicionais, com distribuições mensais atrativas e isentas de imposto de renda. Outrossim, por ser o player financiador, o Fundo consegue definir e calibrar os juros a

depender de fatores como, por exemplo, a conjuntura socioeconômica das regiões dos empreendimentos, nível de atividade econômica regional à época da comercialização das unidades, público-alvo do empreendimento, entre outros, tornando a performance dos empreendimentos menos correlacionada com fatores macroeconômicos.

Essa tipologia, a qual é estratégia *core* do Fundo, possui fundamentos intrínsecos que a deixam com maior adaptabilidade às oscilações de indicadores econômicos, como: (i) déficit habitacional elevado; (ii) menor *ticket* médio do setor, o que resulta em efeito substituição (aumento da demanda em conjunturas inflacionárias ao setor imobiliário); (iii) o financiamento é feito à taxas calibradas pelo Fundo (credor), haja vista que tal tipologia possui oferta restrita de crédito bancário; e (iv) é característica do desenvolvimento residencial a existência de indexadores inflacionários nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, dessa forma, a parcela mensal paga ao desenvolvedor é corrigida, normalmente, uma vez ao ano pela inflação, além disso, há também a valorização dos imóveis em estoque de acordo com o crescimento da região em que estão inseridos. No caso do TGAR11, o Fundo possui exposição principal a regiões em estágio de adensamento urbano, que, desta forma, favorece a valorização das unidades em estoque.

A **aquisição de unidades imobiliárias finalizadas**, trata-se de estoque para venda ou unidades já vendidas com fluxo futuro a ser recebido, é uma estratégia que consiste na compra direta de imóveis por preços abaixo do mercado, os quais somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no

momento da aquisição de grandes quantidades de lotes (compra no atacado). Posteriormente, o Fundo revende os lotes aos compradores finais (venda no varejo) com valores maiores que os de aquisição. Dessa forma, o Fundo consegue rentabilizar sua carteira de duas maneiras: (i) arbitragem entre os valores de compra à vista de grandes quantidades e venda individual a prazo; e (ii) através da cobrança de juros dos clientes no parcelamento do lote.

Ainda na classe de loteamento, o Fundo possui participação societária na **Cipasa**, empresa que é uma das maiores urbanizadoras do Brasil. A missão da empresa consiste em aliar a alta qualidade urbanística ao respeito às características locais e à natureza, ganhando destaque por sua capacidade técnica e solidez. Está presente em 21 estados, com 43 empreendimentos atualmente na carteira e mais de 200 projetos entre lançados e em desenvolvimento em seus 29 anos de história. O Fundo possui 53,13% da sociedade controladora e é o maior acionista individual da companhia.

Referente à **Nova Colorado S.A.**, a empresa é especializada no desenvolvimento de loteamentos residenciais na região nordeste do Brasil. A loteadora detém projetos em Pernambuco, Bahia, Paraíba, Sergipe, Rio Grande do Norte e Alagoas, possuindo 24 empreendimentos em seu portfólio, o que representa um VGV somado de, aproximadamente, R\$ 1,1 bilhão. A quase totalidade do portfólio encontra-se com obras 100% concluídas e, em termos de vendas, das mais de 18 mil unidades imobiliárias lançadas, 84% estão vendidas. Atualmente o Fundo possui 67,45% da sociedade controladora.

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

Incorporação

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

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

Multipropriedade

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

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

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

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

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

Shopping Center

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

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

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

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

Imóveis para Renda

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Crédito

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

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

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

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

Ativos de Bolsa

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

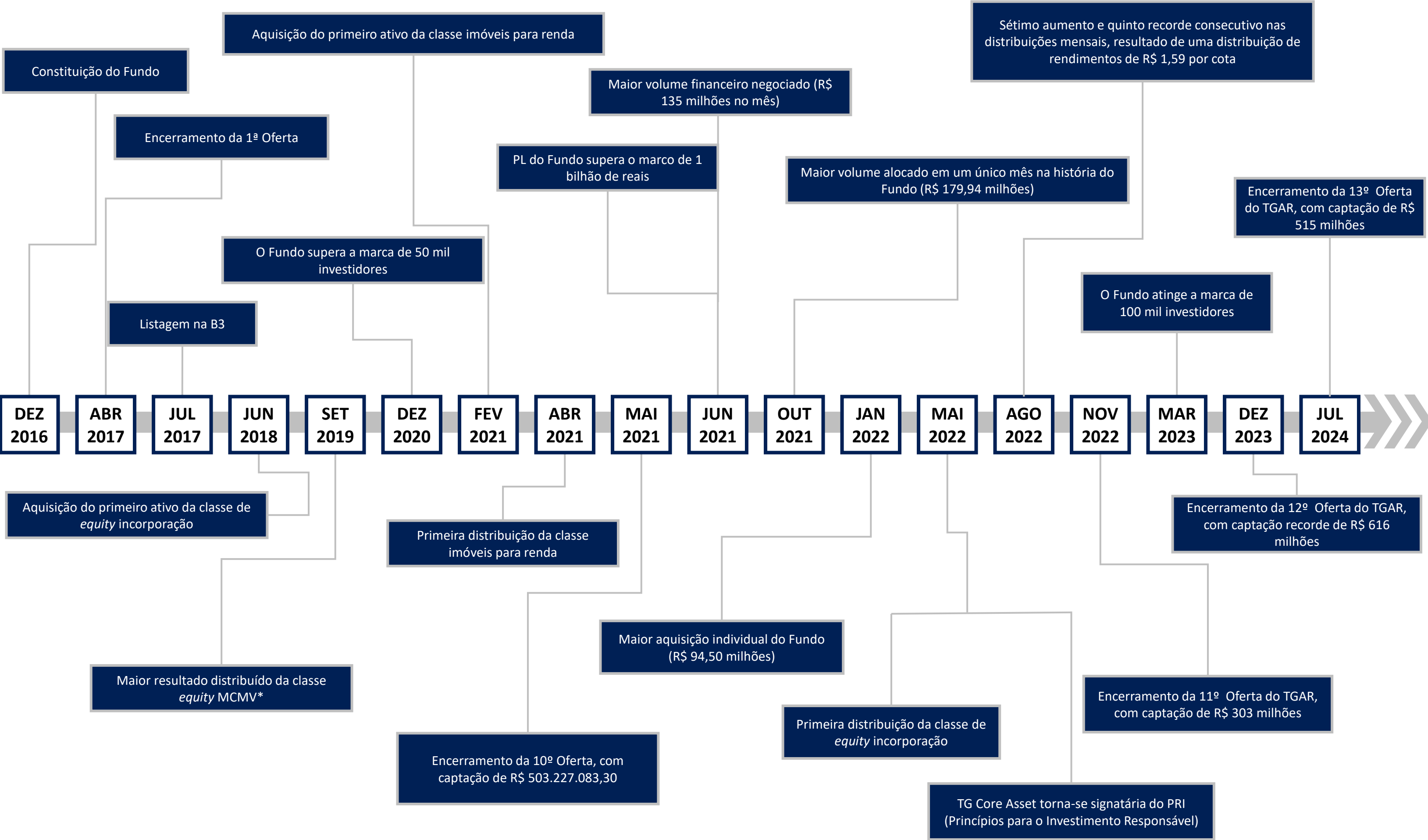
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

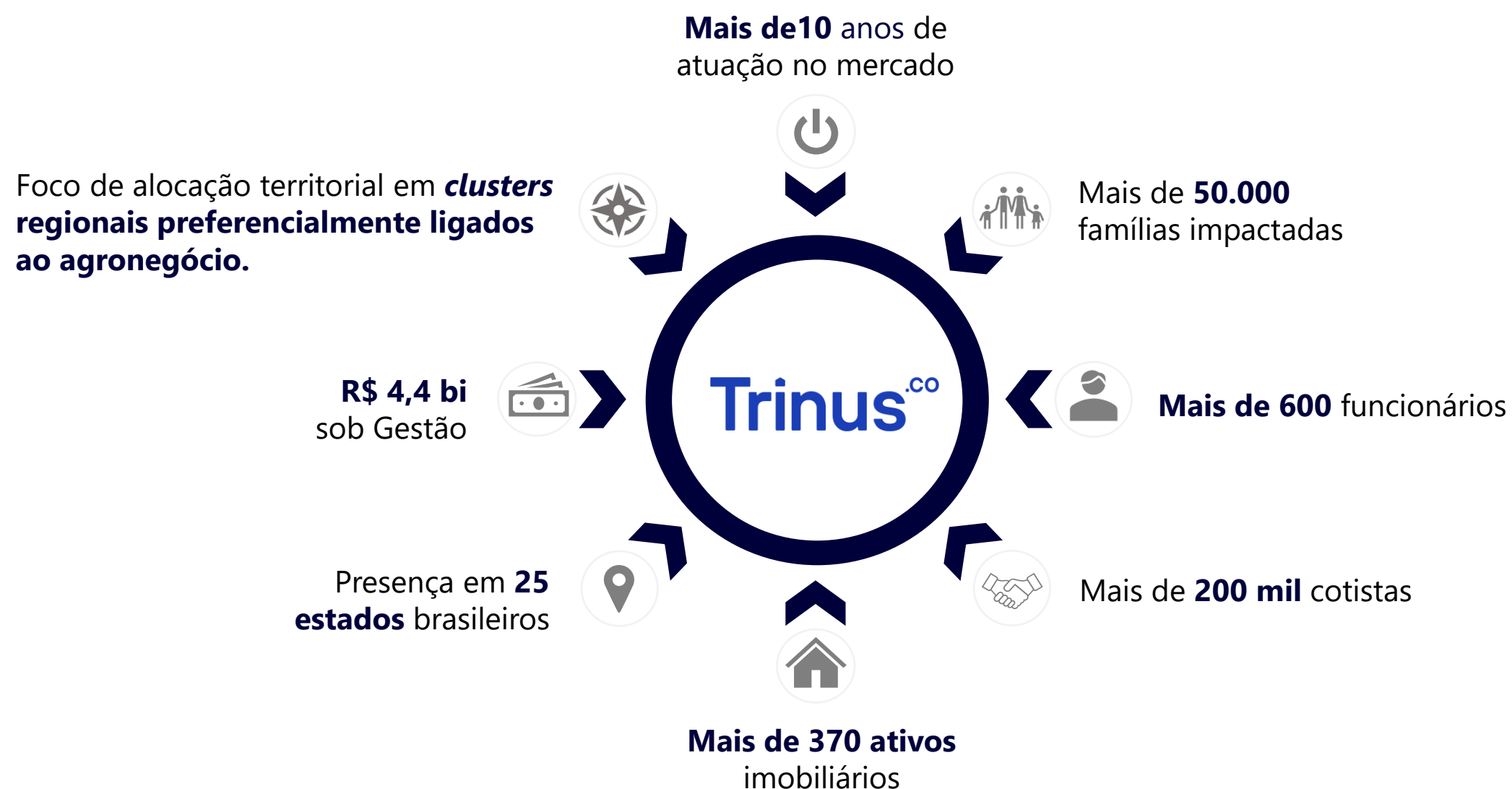
RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

QUEM SOMOS

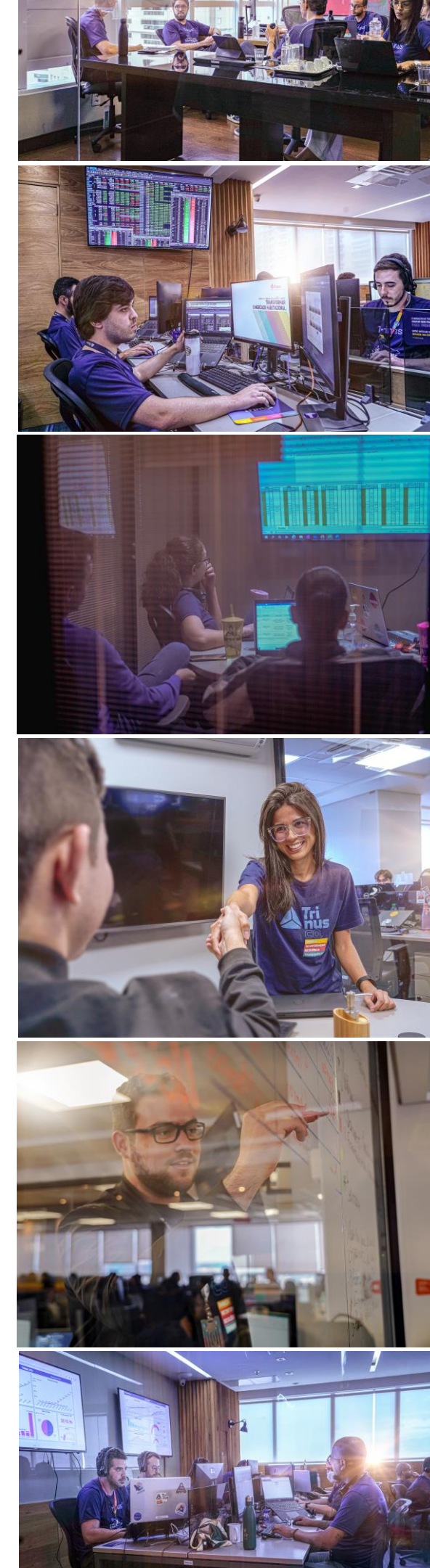
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO/2025

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 36 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 30 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 129 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

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

tgcore.com.br

tgar11.com.br

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