

TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL

FII TG ATIVO REAL

SETEMBRO | 2026



INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Release de Resultados

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

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

Gestora: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador e Custodiante: Vórtx

Auditor Independente: KPMG

Taxa de Administração[1] | Gestão[2]: 0,22% a.a. | 1,28% a.a.[3]

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

Divulgação de rendimentos: Último dia útil

Pagamento de rendimentos: 10° dia útil

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 em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento prevista em seu Regulamento. O Fundo busca gerar retorno aos investidores por meio da distribuição de rendimentos e da valorização patrimonial de suas Cotas.

Para mais informações, consulte o Regulamento do Fundo.

SOBRE ESTE RELATÓRIO

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

SITE DO FUNDO	E-MAIL RI	REGULAMENTO	SITE DA GESTORA
www.tgar11.com.br	ri@tgcore.com.br	Clique aqui	www.tgcore.com.br

[1] Inclui as taxas de administração, controladoria e escrituração.
[2] A Taxa de Gestão não incide sobre a parcela do patrimônio investida em ativos não imobiliários utilizados como instrumentos de liquidez imediata e nem sobre ativos geridos pela Gestora que possuam taxa de gestão própria.
[3] Incide sobre o valor de mercado do Fundo.

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

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

CARTA DO GESTOR

Comentários do Gestor

Divulgamos este relatório em conjunto com o anúncio do rendimento referente a outubro, de R$ 0,46 por cota, uma redução frente aos R$ 0,70 distribuídos em setembro. Trata-se de uma decisão prudencial, diante da deterioração do cenário macroeconômico após o resultado das eleições, e não de uma alteração material nos fundamentos do portfólio, que permanecem sólidos, como será detalhado adiante. Reconhecemos que a redução dos proventos impacta o planejamento financeiro dos Cotistas e, por esse motivo, a decisão foi cuidadosamente avaliada. Optamos por reforçar a posição de caixa do Fundo enquanto houver menor visibilidade sobre o novo ambiente de juros e crédito.

Como temos abordado na série Guia do Investidor, a oscilação de proventos no curto prazo é inerente à tese de desenvolvimento imobiliário. O que realmente diz respeito ao valor do portfólio não deve ser o rendimento de curto prazo, mas a distinção entre uma oscilação cíclica, ligada ao momento da economia, e um eventual problema estrutural de portfólio ou de gestão. Entendemos que o momento atual do Fundo é inequivocamente de natureza cíclica, e seguimos confiantes na retomada de patamares mais elevados de distribuição à medida que o ciclo econômico evoluir.

Em relação ao portfólio, no mês de setembro concluímos a alienação de três empreendimentos: Quintas do Cerrado, Park Bahia e Sunny Park, pelo valor total de R$ 76,82 milhões. A transação gerou um resultado de R$ 58,94 milhões, dos quais R$ 38,84 milhões foram reconhecidos em setembro e R$ 20,10 milhões deverão ser reconhecidos em até 90 dias, após o cumprimento de prazos junto à Junta Comercial. A Taxa Interna de Retorno consolidada apurada nessas operações foi de 2,47% ao mês, equivalente a 34,02% ao ano. As alienações foram realizadas por valores superiores aos valores contabilmente reconhecidos para os respectivos investimentos, fornecendo uma referência adicional de mercado favorável em relação às marcações desses ativos. Os recursos recebidos a título de principal serão direcionados às necessidades do portfólio, incluindo aportes destinados à evolução das obras dos empreendimentos e novas oportunidades de investimento em CRIs. A política de distribuição, por sua vez, segue pautada pela geração de caixa recorrente do Fundo e pela disciplina de capital descrita abaixo.

Apesar do resultado positivo apurado nas alienações, a recente revisão das perspectivas macroeconômicas, detalhada adiante na seção “Cenário Macroeconômico”, tornou prudente priorizar o fortalecimento da posição de caixa até que haja maior visibilidade sobre a evolução do cenário. Essa postura protege a capacidade da Gestão de direcionar recursos para as prioridades do portfólio: avançar na conclusão das obras e reduzir as obrigações financeiras dos projetos, mesmo em um ambiente mais desafiador.

Diante desse cenário, a Gestão permanece concentrada em três frentes principais:

1. **Avanço e conclusão das obras.** Manter o acompanhamento próximo dos cronogramas físicos e financeiros, buscando concluir os empreendimentos dentro dos prazos e orçamentos previstos. À medida que as obras avançam, reduz-se gradualmente a necessidade de novos aportes e os projetos se aproximam das etapas de entrega, repasses bancários e monetização dos recebíveis. O avanço das obras também eleva o percentual de conclusão dos projetos (PoC) e, consequentemente, o reconhecimento dos resultados conforme a metodologia contábil aplicável.

2. **Redução do endividamento.** A desalavancagem dos projetos contribui para a redução das despesas financeiras e das obrigações futuras, ao mesmo tempo em que amplia a capacidade de geração de caixa dos empreendimentos.

3. **Disciplina na distribuição de rendimentos.** Manter uma política de distribuição compatível com a geração de resultados, a disponibilidade de caixa e as necessidades de capital do portfólio.

Entendemos que o equilíbrio entre essas três frentes é fundamental para a solidez e a perenidade do portfólio. A redução dos rendimentos no curto prazo é, portanto, uma medida de prudência e não um sinal de deterioração dos ativos. Seguimos confiantes na retomada de patamares mais elevados no médio e longo prazo.

Cenário Macroeconômico

Diante da magnitude da reação do mercado ao resultado das eleições de 25/10/2026 e da imediata revisão das expectativas para diversos indicadores, dedicamos esta seção ao cenário pós-eleitoral, que é o que efetivamente orienta a revisão de premissas do Fundo.

Na abertura do mercado em 26/10/2026, a confirmação do resultado eleitoral foi seguida por um forte movimento de aversão a risco. A curva de juros futuros abriu de forma expressiva: o contrato de DI para janeiro de 2028 passou de cerca de

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

CARTA DO GESTOR

12,86% para 14,80% ao ano, enquanto o de janeiro de 2031 avançou de aproximadamente 12,64% para 15,19%. O dólar subiu 8,21%, para perto de R$ 5,40; o Ibovespa recuou 13,88%, acionando o *circuit breaker*; e o IMOB, índice das empresas do setor imobiliário, caiu cerca de 28,6%, refletindo a maior sensibilidade do setor às perspectivas de juros de médio e longo prazo.

Superado o choque inicial, a atenção se volta para a condução do novo mandato, a formação de base no Congresso, a definição da equipe econômica e a tramitação do orçamento de 2027 (PLOA), fatores que o mercado acompanhará para recalibrar o prêmio de risco. Com as informações hoje disponíveis, entendemos ter aumentado a probabilidade de um cenário prospectivo com câmbio mais depreciado, inflação mais elevada e juros superiores ao anteriormente projetado.

Os primeiros reflexos dessa reprecificação já aparecem nas condições de crédito imobiliário. No dia seguinte ao resultado eleitoral, o Bradesco revisou suas taxas de financiamento imobiliário, com vigência a partir de 26 de outubro: na linha principal, a taxa passou de TR + 11,70% para TR + 15,00% ao ano (alta de 3,30 p.p.); na linha Private, para TR + 13,60% (+2,15 p.p.); no financiamento de imóvel comercial e aquisição por pessoa jurídica, para TR + 16,50% (+2,51 p.p.); e no financiamento de lotes urbanos, para TR + 18,50% (+4,51 p.p.). Poucos dias depois, o Itaú também elevou sua taxa, de TR + 11,99% para TR + 12,95% ao ano, com vigência a partir de 29 de outubro. O movimento em duas das principais instituições privadas reforça como a elevação do custo de captação é rapidamente transmitida ao crédito ao comprador final, podendo afetar a velocidade de comercialização e de repasses dos empreendimentos.

É importante destacar que a mudança nas perspectivas macroeconômicas não altera os fundamentos dos ativos que compõem o portfólio. Em setembro, mais de 80% do portfólio já se encontrava com obras concluídas, restando cerca de R$ 208 milhões de obras a executar — montante reduzido diante de uma carteira a receber de R$ 2,24 bilhões em valor presente (dos quais 87% já performados) e de R$ 3,21 bilhões em valores nominais. As obras remanescentes estão cobertas por financiamento à produção e pelo próprio fluxo das vendas já realizadas, de modo que o Fundo não necessita realizar novas emissões de cotas para concluí-las. Nos empreendimentos de urbanismo, o financiamento das vendas ao comprador final ocorre no âmbito dos próprios projetos, dos quais o Fundo participa como sócio, estrutura que reduz a dependência imediata em relação à disponibilidade e ao custo do crédito bancário.

A resiliência do portfólio também se reflete na carteira de recebíveis: a inadimplência média encerrou o trimestre em 4,57%, abaixo da média histórica do Fundo e 0,40 p.p. inferior à registrada um ano antes. Esse comportamento é coerente com o perfil dos empreendimentos, majoritariamente voltados à primeira moradia, cujo pagamento tende a ocupar posição prioritária no orçamento das famílias mesmo em períodos de maior pressão econômica.

Diante da velocidade com que as perspectivas mudaram, além da atual falta de clareza sobre a condução da política econômica nos próximos anos, e em linha com nosso compromisso de ampliar a transparência, optamos por revisar a estimativa de distribuição de rendimentos para os próximos seis meses para o intervalo entre R$ 0,40 e R$ 0,60 por cota por mês. O rendimento de R$ 0,46 anunciado nesta data situa-se dentro desse intervalo. Trata-se de uma estimativa, de caráter prudencial, que não representa promessa ou garantia de rentabilidade e que poderá ser reavaliada à medida que houver maior visibilidade sobre o ambiente macroeconômico, inclusive para patamares superiores caso o cenário evolua de forma mais favorável do que o atualmente considerado.

Reforçamos que a estratégia traçada ao longo do ano, com a priorização pela conclusão das obras, desalavancagem e reciclagem de capital, segue em curso e que a decisão de reforçar o caixa neste momento visa justamente preservar a solidez e a perenidade do Fundo para o longo prazo.

Agradecemos a confiança dos investidores.

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DESEMPENHO DO TRIMESTRE

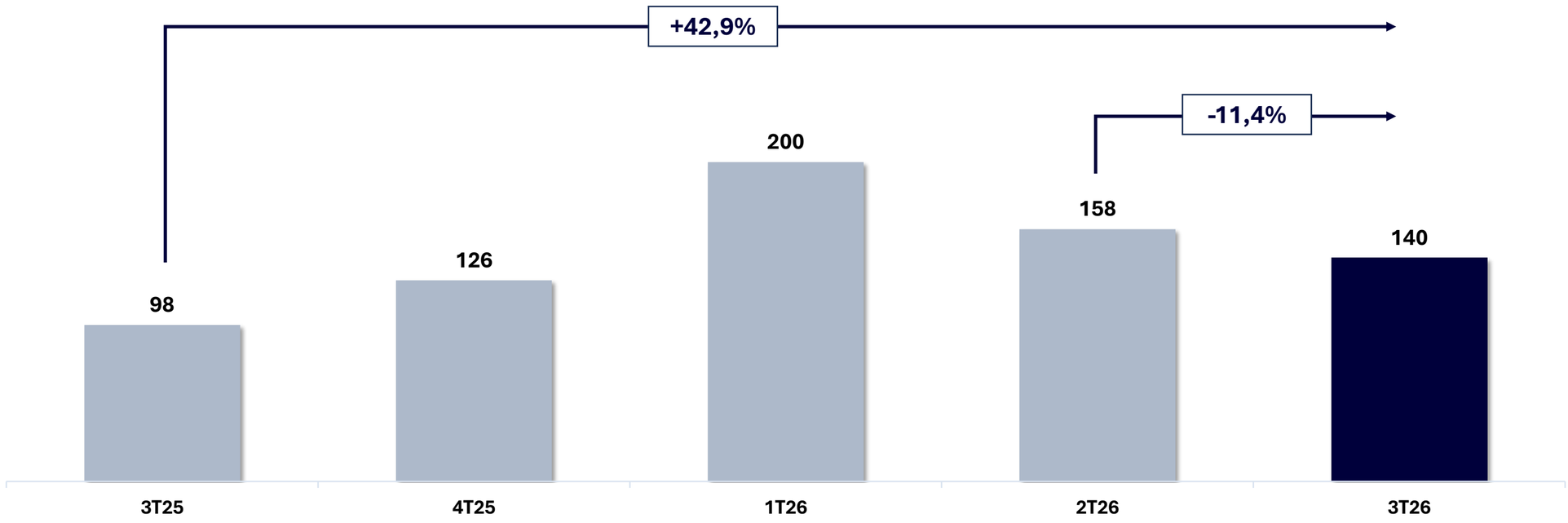
Desempenho Comercial

Durante o 3T26 as vendas líquidas totalizaram **R$ 140 milhões**, representando um crescimento de **43% em relação ao mesmo período do ano anterior**. Apesar da evolução positiva na comparação anual, o desempenho comercial ficou aquém das expectativas da Gestão, que inicialmente projetava um volume de vendas superior a **R$ 200 milhões** para o trimestre.

Na avaliação da Gestão, esse resultado foi influenciado por um cenário macroeconômico adverso, caracterizado pela manutenção de taxa de juro ainda elevada, condições de financiamento mais restritivas e maior cautela dos compradores diante das incertezas associadas ao período pré-eleitoral. Esses fatores contribuíram para o alongamento do ciclo de negociação e para a postergação de decisões de compra, reduzindo o ritmo de conversão das oportunidades comerciais em vendas efetivas.

Esse comportamento não se restringiu aos empreendimentos do portfólio do TGAR, tendo sido observado também em parte relevante do setor, que registraram resultados comerciais inferiores às expectativas. Nesse contexto, embora o crescimento de 43% evidencie uma evolução relevante das vendas em relação ao 3T25, o desempenho trimestral reflete os desafios enfrentados pelo setor imobiliário na concretização de negócios em um ambiente de maior restrição financeira e incerteza econômica.

VGV LÍQUIDO POR TRIMESTRE (R$ milhões)



TGAR11
TG ATIVO REAL

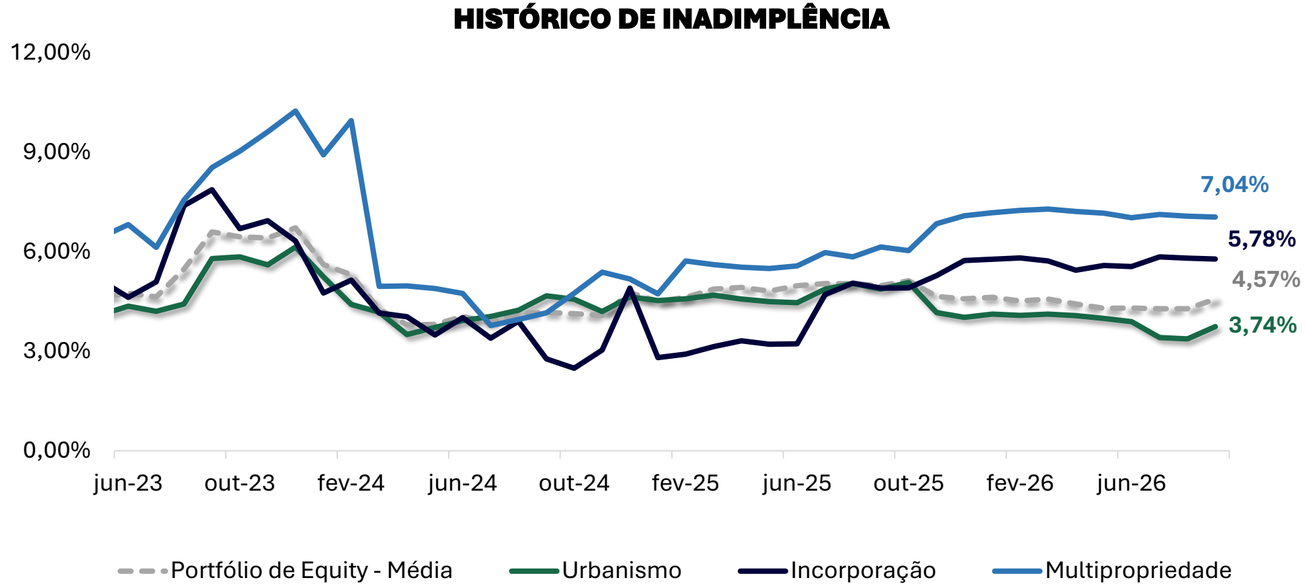
INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DESEMPENHO DO TRIMESTRE

Carteira de Recebíveis

Apesar do desempenho comercial abaixo das expectativas, a inadimplência média do portfólio encerrou o 3T26 em **4,57%**, mantendo-se em patamar considerado saudável e inferior à média histórica do Fundo. Esse resultado reflete a atuação da Gestão no acompanhamento da carteira e nas ações de cobrança ativa, além das características dos empreendimentos, predominantemente voltados à primeira moradia. Nesse segmento, o pagamento relacionado à aquisição do imóvel tende a ocupar posição prioritária no orçamento familiar, por estar diretamente associado a uma necessidade essencial de habitação. Essa característica contribui para uma maior resiliência da carteira, uma vez que despesas relacionadas à moradia tendem a ser preservadas mesmo em períodos de maior pressão sobre a renda e de adversidades macroeconômicas.



Set/26

4,57%

VS

Set/25

4,97%

Queda de **0,40 p.p.** na inadimplência média do Portfólio de Equity frente ao mesmo período do ano anterior.

INADIMPÊNCIA POR TIPOLOGIA

Urbanismo

3,74%

Incorporação

5,78%

Multipropriedade

7,04%

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DESEMPENHO DO TRIMESTRE

Conclusão e Entrega de Obras

Conforme destacado na Carta do Gestor, mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador, a Gestão mantém seu compromisso com a continuidade e a conclusão das obras dos empreendimentos do portfólio. Nesse contexto, a estratégia de priorização de caixa busca assegurar a disponibilidade de recursos necessários ao cumprimento dos cronogramas de execução, reconhecendo que a entrega dos projetos constitui um dos pilares fundamentais do desenvolvimento imobiliário e contribui diretamente para a sustentabilidade e a perenidade do TGAR.

Durante o terceiro trimestre de 2026, foram concluídas as obras de dois empreendimentos integrantes do portfólio do TG Ativo Real: Art Haus, integralmente concluído, e a primeira etapa do Residencial Braviello. Nas incorporações, a conclusão das obras é formalizada pela emissão do Habite-se. O documento é expedido pela prefeitura competente e atesta que as obras foram finalizadas em conformidade com os projetos aprovados e as exigências aplicáveis.

A entrega dos projetos representa uma importante evolução no ciclo dos investimentos do Fundo, pois tende a impulsionar o ritmo de vendas dos empreendimentos, reduzir substancialmente a exposição aos riscos relacionados à execução e encerrar a necessidade de novos aportes de capital. A partir dessa etapa, os projetos entram em uma fase mais voltada à comercialização das unidades remanescentes, à geração de caixa e ao retorno do capital investido.



ART HAUS — Goiânia (GO)

Entrega do empreendimento.

R$ 76,71 mi	100%	73%
VGV	Obras	Vendas



RESIDENCIAL BRAVIELLO — Sorriso (MT)

Entrega da 1ª fase

R$ 101,30 mi	Obras 1ª etapa: **100%** Obras 2ª etapa: **22%**	42%
VGV		Vendas

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

RESUMO DO MÊS

RENDIMENTO DO MÊS (R$/cota)

0,70

Últimos 12 meses: R$ 9,43

DIVIDEND YIELD (DY) | MÊS

1,60%

DY mês anualizado: 21,01%

DY | ÚLTIMOS 12 MESES

15,35%

Webcast

Seguindo o compromisso com a transparência e proximidade junto aos investidores, a Gestora realizará em outubro o terceiro webcast com o gestor dedicado à apresentação dos resultados do Fundo.

O evento ocorrerá no dia 30/10, às 19h, e será transmitido pelo canal da Gestora no YouTube (clique aqui para acessar). Convidamos todos os investidores a acompanhar a transmissão.

Mais detalhes serão repassados nos canais oficiais da Gestora.

Websérie – Guia do Investidor

A websérie Guia do Investidor é uma iniciativa criada com o objetivo de ampliar a transparência e aprofundar o conhecimento dos investidores sobre os investimentos e as principais estratégias que o TG Ativo Real está inserido.

Durante o mês foi disponibilizado o quarto vídeo, com o tema “Economia no desenvolvimento imobiliário”.

A série busca apresentar, de forma didática, os principais conceitos relacionados à estratégia, à estrutura e à dinâmica dos investimentos realizados

VISÃO GERAL DO FUNDO

VALOR DE MERCADO (R$)

1,03 BI

COTA DE FECHAMENTO: R$ 43,70

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R$)

2,54 BI

COTA PATRIMONIAL: R$ 107,80

QUANTIDADE DE ATIVOS

165

20 estados e 91 municípios

NÚMERO DE COTISTAS

123.842

LIQUIDEZ MÉDIA (R$/ DIA)

3,35 MI

VOLUME MÉDIO DIÁRIO NO MÊS

RETORNO TOTAL NO MÊS[1]

-4,31%

VARIAÇÃO DA COTA + RENDIMENTOS

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

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

RESUMO DO MÊS

pelo Fundo. A Gestora permanece aberta a receber sugestões de temas para novos vídeos, perguntas e feedbacks dos investidores.

Os links para envio das sugestões e também para acessar os vídeos e lives disponíveis estão logo abaixo.

YouTube: @gestora.tgcore
Instagram: @tgcore.asset
Site: www.tgar11.com.br | www.tgcore.com.br
Envie suas dúvidas para o e-mail: ri@tgcore.com.br

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

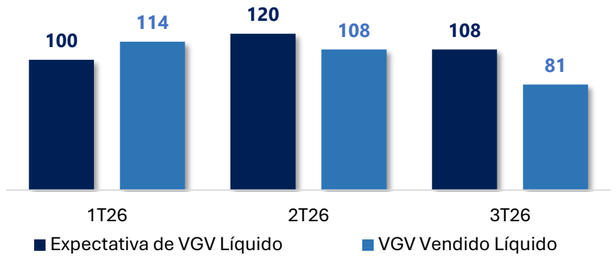
MONITORAMENTO DE ATIVOS

Urbanismo

Vendas Consolidadas

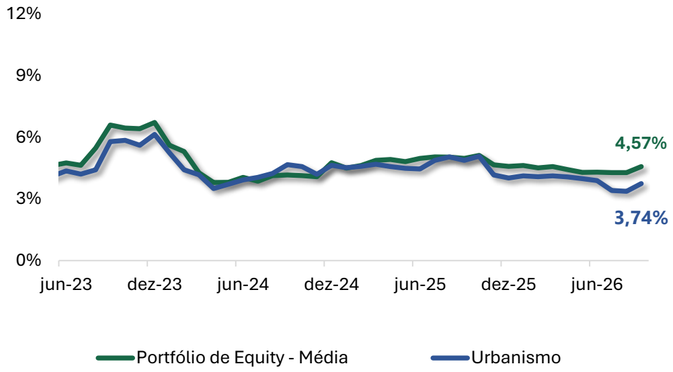
Em setembro, os projetos de urbanismo registraram, em conjunto, 275 unidades comercializadas, correspondentes a R$ 40,16 milhões de VGV bruto. No período, os distratos totalizaram 94 unidades, resultando em R$ 28,35 milhões de VGV líquido no mês.

VGV Líquido – Expectativa x Realizado
Urbanismo



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada – Urbanismo



Cipasa / Nova Colorado

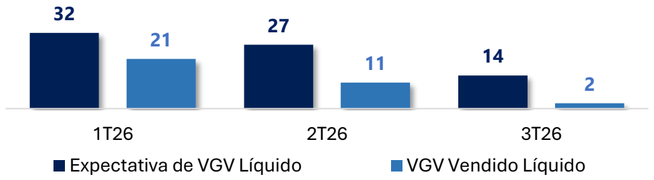
Vendas Consolidadas

Durante o mês, a Gestão continuou com o movimento de revisão de carteira nos projetos de Cipasa e Nova Colorado. No consolidado mensal foram comercializadas 84 unidades, totalizando um VGV bruto de R$ 11,54 milhões. Após os efeitos dos distratos, o VGV líquido totalizou R$ 108 mil.

Importante enfatizar que esse movimento de revisão busca liberar novas unidades para comercialização e melhorar a qualidade da carteira de recebíveis.

Considerando o portfólio consolidado de Cipasa e Nova Colorado, mais de 95% das unidades dos empreendimentos já foram vendidas. Dessa forma, o movimento observado no mês está associado, sobretudo, a essa iniciativa de gestão da carteira, e não a uma redução relevante do ritmo comercial. A expectativa é que as unidades retomadas retornem ao estoque e possam ser novamente ofertadas ao mercado a preços superiores aos inicialmente realizados, aproveitando a demanda existente pelos empreendimentos.

VGV Líquido – Expectativa x Realizado
Cipasa / Nova Colorado



*Valores em milhões de reais.

Incorporação

Destaques

Art Haus

Em setembro, foi emitido o Habite-se do empreendimento Art Haus, concluindo uma etapa relevante do ciclo de desenvolvimento após a obtenção do CERCON junto ao Corpo de Bombeiros, em junho. Com a conclusão das aprovações regulatórias, o empreendimento está apto a avançar para a etapa de repasses bancários das unidades vendidas, permitindo a conversão da carteira de recebíveis em caixa e, consequentemente, aceleração da amortização do saldo devedor do financiamento à produção.

O saldo devedor atual do empreendimento é de aproximadamente R$ 21,38 milhões. Para os próximos três meses, a expectativa é de ingresso de aproximadamente R$ 39,41 milhões provenientes dos repasses, contribuindo para a redução gradual do saldo devedor e para a evolução financeira do empreendimento.

Braviello

Em setembro, foi emitido o Habite-se da 1ª etapa do empreendimento Braviello, marcando o início de uma nova fase do empreendimento e permitindo o avanço dos procedimentos de entrega e repasse das unidades comercializadas.

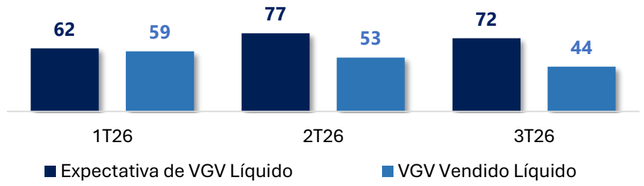
Com a emissão do habite-se, a expectativa é de ingresso de aproximadamente R$ 11,00 milhões na SPE nos próximos 6 meses, provenientes dos repasses bancários. Esses recursos serão direcionados prioritariamente à amortização do financiamento, cujo saldo devedor atual é de

MONITORAMENTO DE ATIVOS

aproximadamente R$ 7,47 milhões. Com o avanço dos repasses, a expectativa é de redução progressiva do saldo devedor da operação, acompanhando a monetização das unidades já comercializadas e a retomada das vendas do estoque, agora com preços de imóvel entregue.

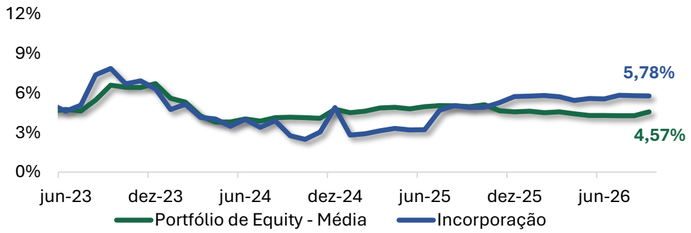
Por fim, em relação às vendas, em setembro foram comercializadas 43 unidades, correspondentes a R$ 19,54 milhões de VGV bruto. No período, foram registrados 21 distratos, resultando em R$ 12,69 milhões de VGV líquido no mês.

VGV Líquido – Expectativa x Realizado Incorporação



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada – Incorporação



Multipropriedade

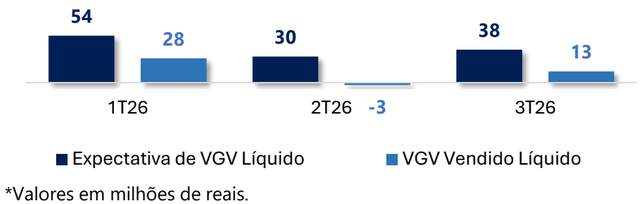
Vendas Consolidadas

Em setembro, foram comercializadas 124 frações do Aqualand, correspondentes a R$ 8,31 milhões de VGV bruto. No mesmo período, foram realizados 75 distratos, resultando em R$ 3,84 milhões de VGV líquido.

Importante destacar que, quando uma unidade é distratada, ela retorna ao pool de unidades disponíveis para locação por meio da operação hoteleira do empreendimento. Dessa forma, mesmo após o distrato, a unidade pode continuar gerando receita por meio de sua locação.

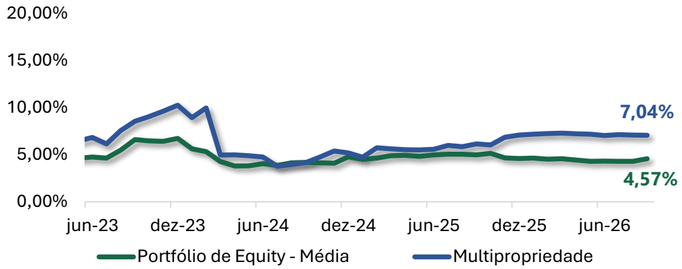
Por fim, o Aqualand permanece em estágio avançado de comercialização, com praticamente 90% das frações vendidas.

VGV Líquido – Expectativa x Realizado Multipropriedade



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada – Multipropriedade



Crédito

Durante o mês de setembro, o Fundo realizou investimentos adicionais de R$ 42,54 milhões em quatro operações já presentes no portfólio, distribuídos da seguinte forma: (i) R$ 30,03 milhões no CRI ABL, dos quais R$ 27,03 milhões foram destinados à Série Sênior, com remuneração de IPCA + 12,00% a.a., e R$ 3,00 milhões à série Subordinada, com remuneração de IPCA + 18,80% a.a.; (ii) R$ 6,30 milhões no CRI Visconde Série Única, com remuneração de IPCA + 15,00% a.a.; (iii) R$ 4,51 milhões no CRI Parque dos Ingleses Série Sênior, com remuneração de CDI + 2,50% a.a.; e (iv) R$ 1,70 milhão no CRI Masterplan, dos quais R$ 1,19 milhão foram destinados à Série Sênior, com remuneração de CDI + 3,50% a.a., e R$ 510 mil à Série Subordinada, remunerada a CDI + 8,50% a.a.

Além disso, houve a aquisição de duas novas operações no valor de R$ 13,90 milhões, conforme detalhado abaixo.

CRI Vega – 68ª Série Única

Investimento de R$ 3,50 milhões com remuneração de IPCA + 16,00% a.a.

A operação foi estruturada para otimizar a estrutura de capital da devedora, por meio da reestruturação de seu endividamento, bem como financiar a conclusão das obras de 9 incorporações verticais, localizadas em Goiânia e Brasília. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) aval; e (iv) fundo de reserva.

CRI Damha – 2ª Série Única

Investimento de R$ 10,40 milhões com remuneração de CDI + 3,94% a.a.

A operação, no montante de R$ 45 milhões, tem como objetivo financiar a conclusão das obras do loteamento Damha Campos dos Goytacazes localizado em Campos dos Goytacazes (RJ), além de

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Release de Resultados

Planilha de Fundamentos

MONITORAMENTO DE ATIVOS

promover o refinanciamento de parte do endividamento da devedora. Do total captado, R$ 34 milhões serão destinados à execução das obras, enquanto R$ 11 milhões serão utilizados para a liquidação antecipada de um CRI existente, permitindo a liberação de garantias vinculadas a outros empreendimentos. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) fiança; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

PORTFÓLIO | CONSOLIDADO

TOTAL DE ATIVOS | **165**

Carteira de Recebíveis – Equity Performado — 121

- Urbanismo: 104
- Incorporação: 16
- Multipropriedade: 1

Equity em Desenvolvimento — 10

- Incorporação: 8
- Urbanismo: 2

Crédito - CRI — 13

- Incorporação: 8
- Corporativo: 3
- Urbanismo: 2

Landbank — 11

- Urbanismo: 4
- Incorporação: 4
- Multipropriedade: 3

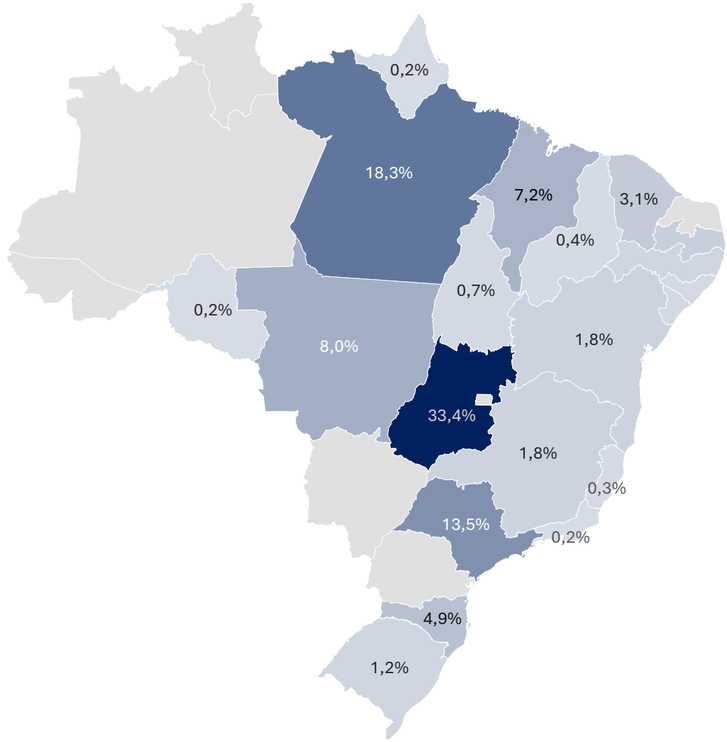
Ativos de Bolsa — 6

- FIIs: 5
- Ações: 1

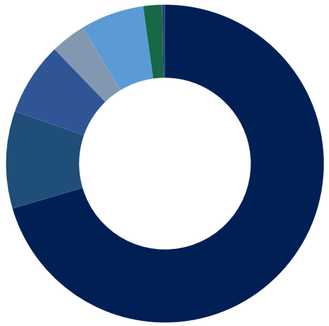
Renda — 4

- Shopping: 1
- Mall + Estacionamento: 1
- Centro Médico: 1
- Parque Aquático: 1

Diversificação Geográfica (% do PL)

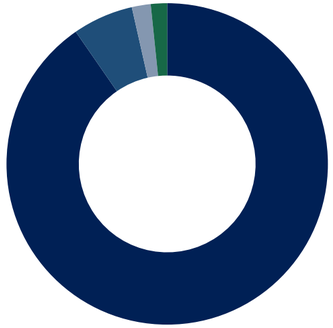


Alocação por Estratégia



- Equity Performado - 70,44%
- Equity em Desenvolvimento - 9,91%
- Crédito - 7,43%
- Landbank - 3,57%
- Ativos de Renda - 6,46%
- F. de Renda Fixa- 1,90%
- Outros - 0,29%

Composição por Instrumento



- Equity - 90,38%
- CRI - 6,10%
- F. Renda Fixa - 1,90%
- Ativos de Bolsa - 1,64%

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

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 a prazo do empreendimento.

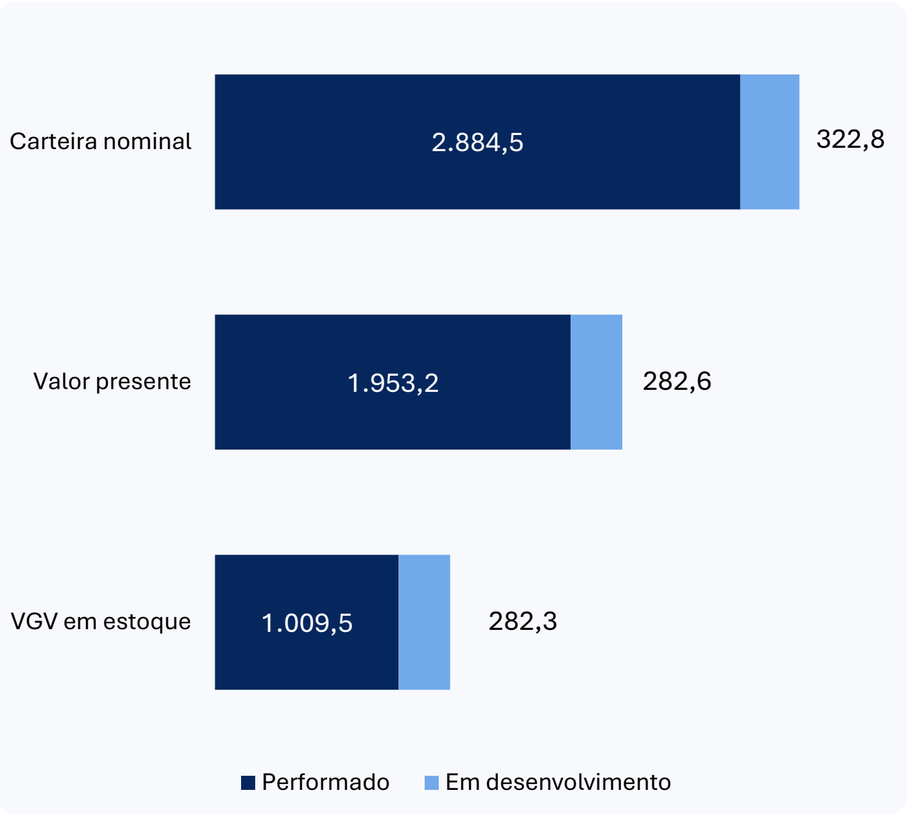
PORTFÓLIO | EQUITY – BIG NUMBERS

CARTEIRA NOMINAL A RECEBER	VP DA CARTEIRA A RECEBER	RESULTADO LÍQUIDO
R$ 3,21 bi	**R$ 2,24 bi**	**R$ 2,07 bi**
89,9% já performado	87,4% já performado	total consolidado

Indicadores consolidados de Equity (R$ milhão)

CARTEIRA A RECEBER	
Nominal	**3.207,20**
Valor presente	**2.235,83**
VGV estoque	**1.291,74**
Saldo devedor da dívida	**-461,65**
Obras remanescentes	**-207,59**
Resultado líquido	**2.072,87**
Exposição atual	**-800,41**

Distribuição por Fase (R$ milhão)

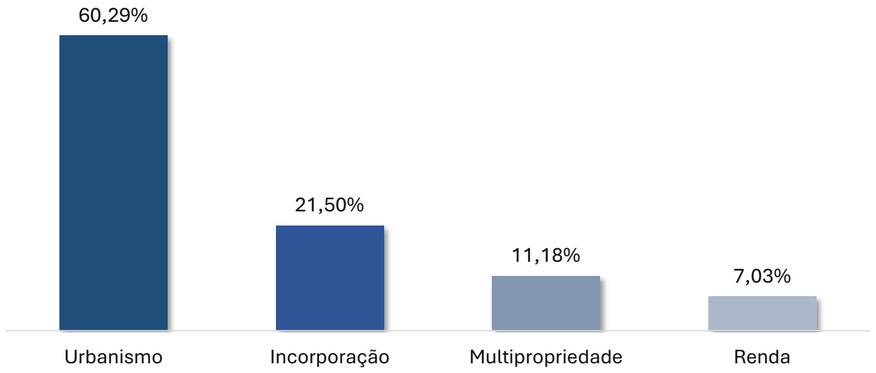


*Os valores apresentados consideram o % de participação do Fundo nos projetos.

PORTFÓLIO | EQUITY

TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas	VP da carteira vendida a receber[1]
14,08% + Inflação	**95%**	**80%**	**2,24** R$ bilhões

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia

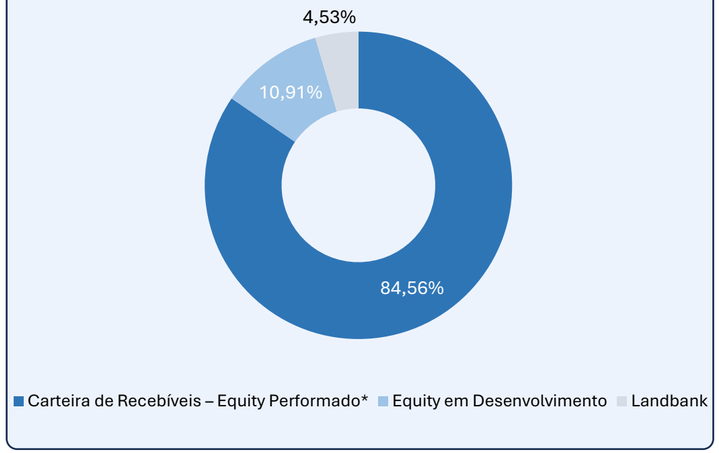


Desempenho por Tipologia

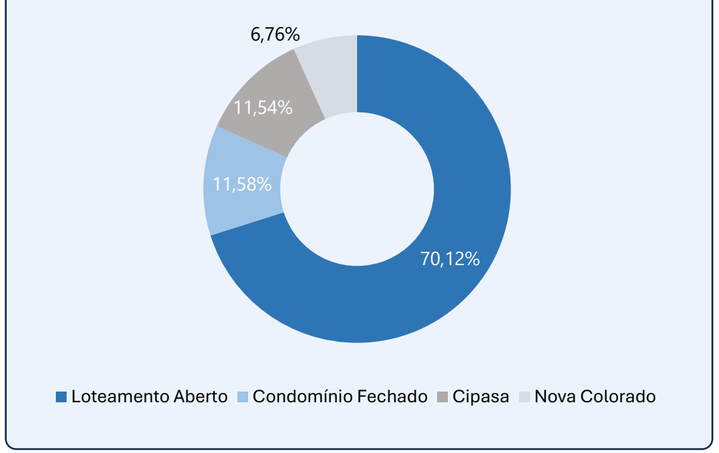
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,11%	14,19%	1.916.064.118	98%	86%
Incorporação	0,81%	10,19%	91.035.180	83%	63%
Multipropriedade	1,21%	15,58%	65.773.119	100%	87%
Renda	0,93%	11,77%	182.946.652	100%	n/a

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

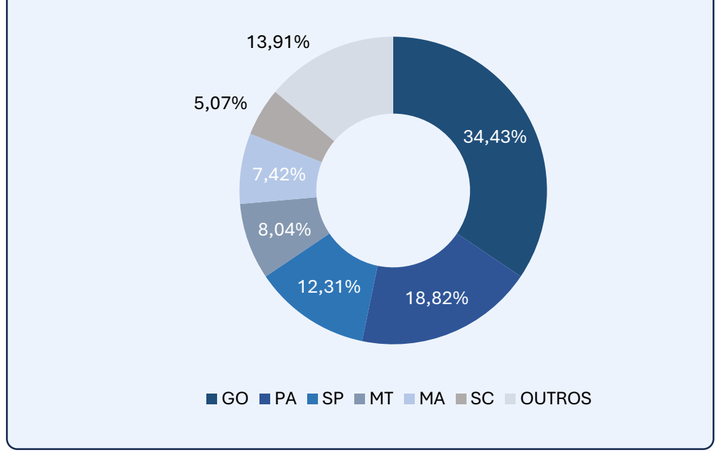
Segmentação da Estratégia de Equity



Segmentação da Estratégia de Urbanismo



Segmentação de Equity por Estado



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

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

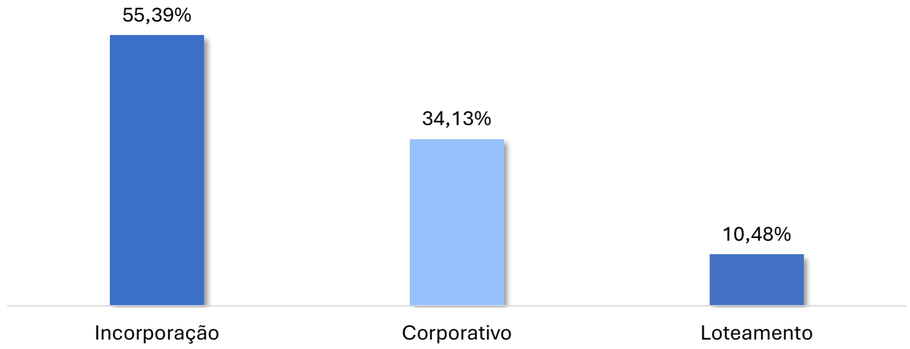
Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

PORTFÓLIO | CRÉDITO

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

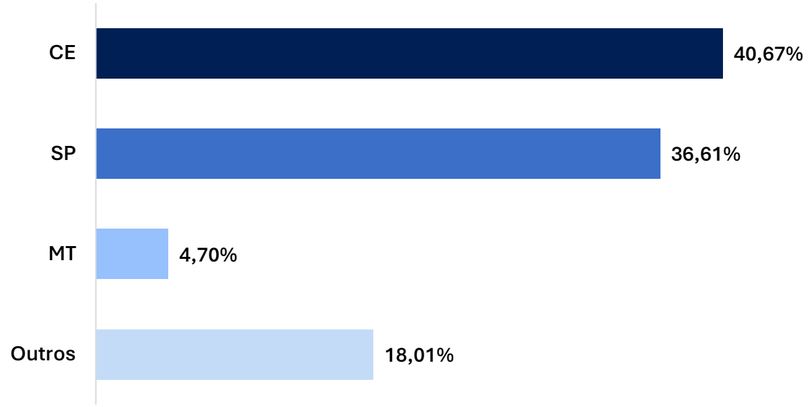
Remuneração Média	
IPCA +	**12,02% a.a.**
CDI +	**3,54% a.a.**
Razão de Fluxo Mensal	**177%**
Razão de Saldo Devedor	**556%**
LTV	**55%**
Duration (anos)	**2,29**
Obras	**84%**
Vendas	**62%**

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia

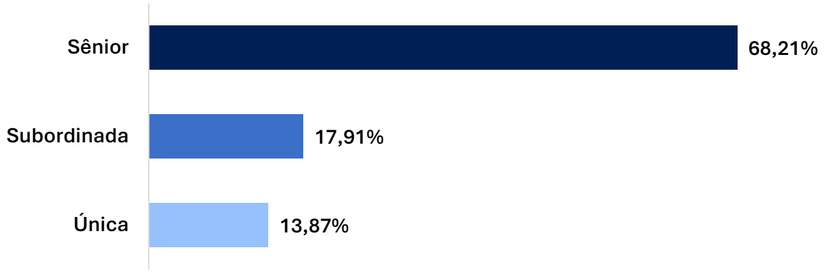


Distribuição da Carteira de Crédito

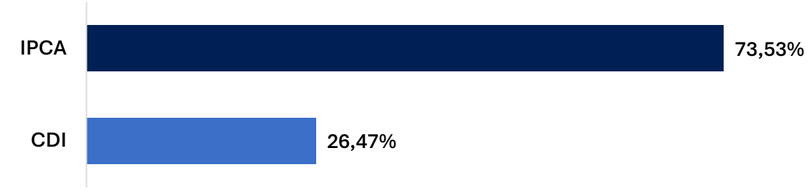
Por Localização



Por Classe



Por Indexador



*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".

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE

Cota Patrimonial (30/09/2026)
R$ 107,80

Cota de Mercado (30/09/2026)
R$ 43,70

Preço/Valor Patrimonial
0,41x

Retorno Total[1] no mês
-4,31%

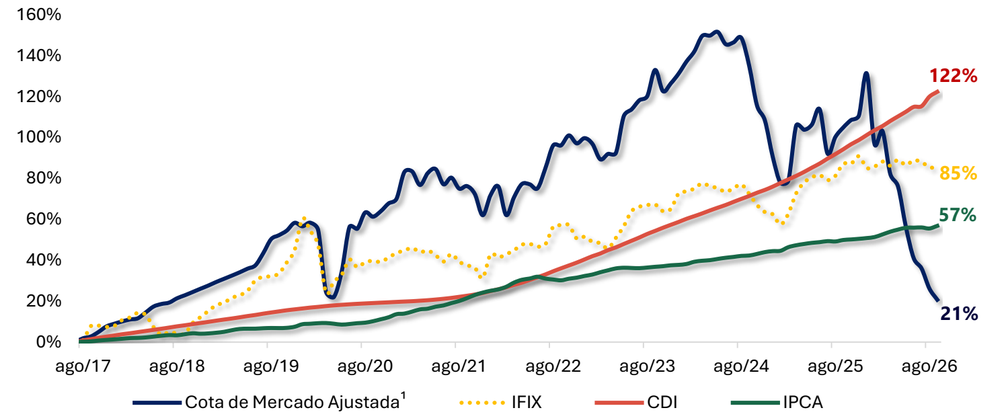
Histórico da Cota e Valor de Mercado | Últimos 12 meses

Mês	Patrimônio Líquido (R$)	Cota Patrimonial (R$)	Valor de Mercado (R$)	Cota de Mercado (R$)	P/VP
out/25	2.553.640.495	108,35	2.022.838.725	85,83	0,79
nov/25	2.533.636.267	107,50	2.020.481.928	85,73	0,80
dez/25	2.678.170.010	113,64	2.191.821.058	93,00	0,82
jan/26	2.642.953.399	112,14	1.844.193.524	78,25	0,69
fev/26	2.574.762.673	109,25	1.888.029.946	80,11	0,73
mar/26	2.605.248.432	110,54	1.678.039.347	71,20	0,64
abr/26	2.585.569.549	109,71	1.603.564.567	68,04	0,62
mai/26	2.564.030.458	108,79	1.408.657.469	59,05	0,55
jun/26	2.546.117.968	108,03	1.255.701.354	53,28	0,49
jul/26	2.527.328.644	107,24	1.194.895.996	50,70	0,47
ago/26	2.513.202.336	106,64	1.092.846.693	46,37	0,43
set/26	2.540.702.305	107,80	1.029.920.218	43,70	0,41

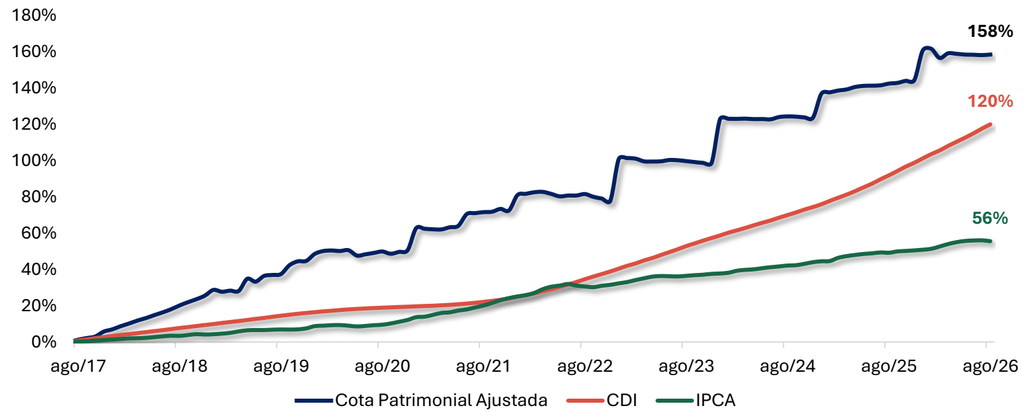
Histórico de Rentabilidade Total[1]

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Início
2017	-	-	-	-	-	-	-	0,24%*	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%
2018	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	25,61%
2019	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	5,55%	1,30%	1,48%	2,46%	-1,06%	22,69%	54,12%
2020	1,10%	-2,23%	-19,45%	-2,19%	10,10%	16,36%	-0,55%	5,10%	-1,24%	1,65%	2,33%	1,34%	8,57%	68,57%
2021	7,67%	0,18%	-3,61%	3,31%	1,33%	-4,03%	1,84%	-2,97%	0,70%	-2,20%	-6,01%	6,05%	1,04%	70,33%
2022	2,45%	-7,92%	5,38%	3,77%	-0,08%	-1,09%	5,59%	6,04%	1,04%	2,28%	-2,02%	1,30%	16,23%	99,67%
2023	-1,41%	-3,82%	1,39%	0,26%	9,30%	1,41%	2,10%	0,91%	5,81%	-4,44%	1,68%	2,13%	15,58%	113,03%
2024	2,54%	2,08%	3,12%	0,09%	0,70%	-2,37%	0,35%	0,89%	-5,45%	-8,28%	-3,36%	-8,50%	-17,52%	90,68%
2025	-6,78%	0,65%	15,04%	-0,99%	1,23%	3,61%	-10,09%	4,20%	2,31%	1,78%	1,06%	9,76%	21,29%	131,28%
2026	-14,95%	3,31%	-10,32%	-3,46%	-11,22%	-9,77%	-3,54%	-7,22%	-4,31%				-47,81%	20,71%

Rentabilidade Acumulada – Cota de Mercado



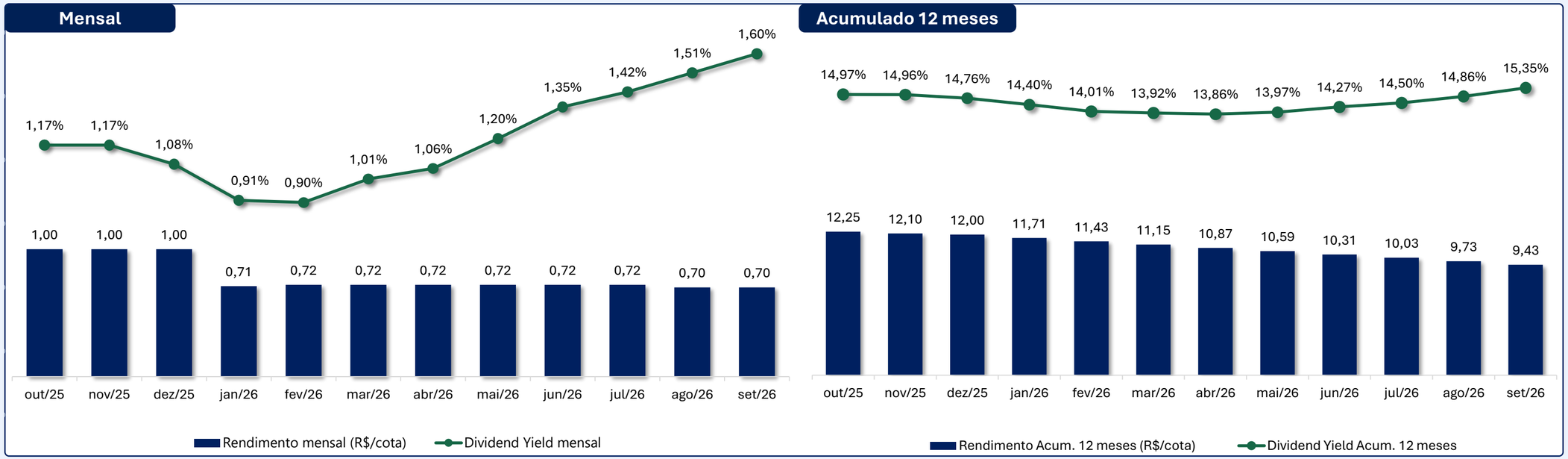
Rentabilidade Acumulada – Cota Patrimonial



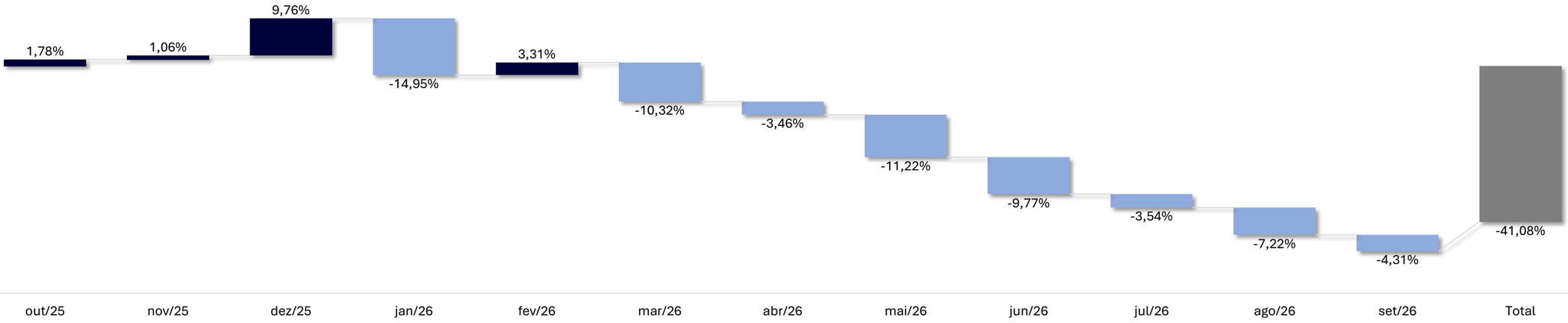
[1]Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.
*Início da listagem do Fundo na B3.
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo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

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE

Rendimentos e Dividend Yield



Rentabilidade Total Acumulada 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
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

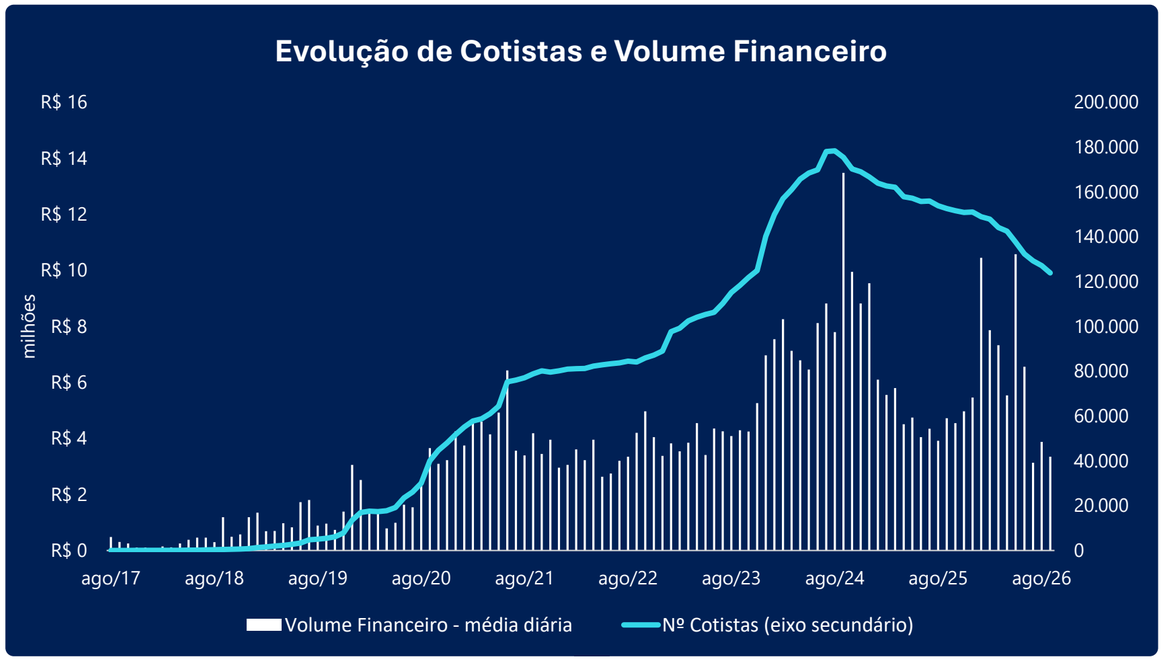
Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

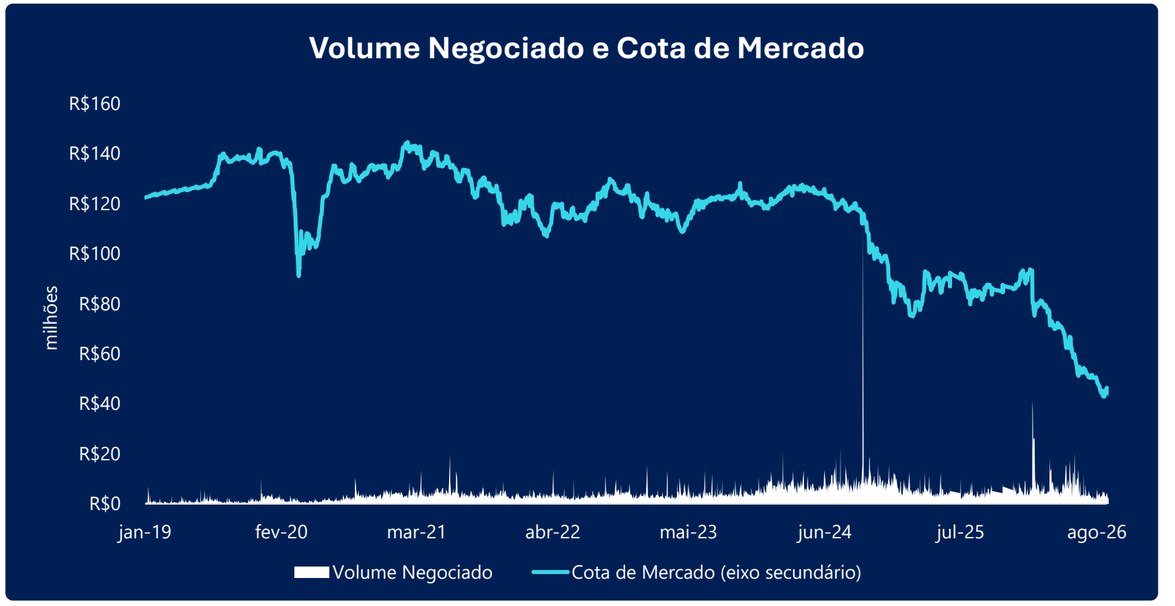
RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DADOS GERENCIAIS | LIQUIDEZ

Mercado Secundário

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Negociado (R$)	Volume Médio diário (R$)	Giro (% nº cotas)
out/24	23.567.968	170.260	228.745.144	9.945.441	9,38%
nov/24	23.567.968	168.993	155.574.042	8.188.107	6,69%
dez/24	23.567.968	166.680	181.259.044	9.539.950	8,79%
jan/25	23.567.968	163.931	134.106.321	6.095.742	6,81%
fev/25	23.567.968	162.715	110.936.184	5.546.809	6,08%
mar/25	23.567.968	162.156	110.254.077	5.802.846	5,40%
abr/25	23.567.968	157.894	90.214.249	4.510.712	4,34%
mai/25	23.567.968	156.396	99.702.461	4.747.736	4,81%
jun/25	23.567.968	155.768	81.022.651	4.051.133	3,85%
jul/25	23.567.968	155.955	99.975.866	4.346.777	4,91%
ago/25	23.567.968	153.876	82.401.058	3.923.860	4,15%
set/25	23.567.968	152.622	103.808.395	4.718.563	5,15%
out/25	23.567.968	151.603	104.540.946	4.545.259	5,19%
nov/25	23.567.968	150.846	94.469.508	4.972.079	4,67%
dez/25	23.567.968	151.072	109.232.633	5.461.632	5,26%
jan/26	23.567.968	148.957	219.538.164	10.454.198	11,00%
fev/26	23.567.968	147.891	141.583.263	7.865.737	7,64%
mar/26	23.567.968	144.117	161.183.159	7.326.507	9,21%
abr/26	23.567.968	142.487	110.820.868	5.541.043	6,69%
mai/26	23.567.968	137.575	211.566.444	10.578.322	14,40%
jun/26	23.567.968	132.351	137.780.059	6.560.955	10,87%
jul/26	23.567.968	129.261	72.037.762	3.132.077	5,98%
ago/26	23.567.968	127.101	81.548.280	3.883.251	7,59%
set/26	23.567.968	123.842	70.249.649	3.345.221	6,72%





DADOS GERENCIAIS | RESULTADO CAIXA

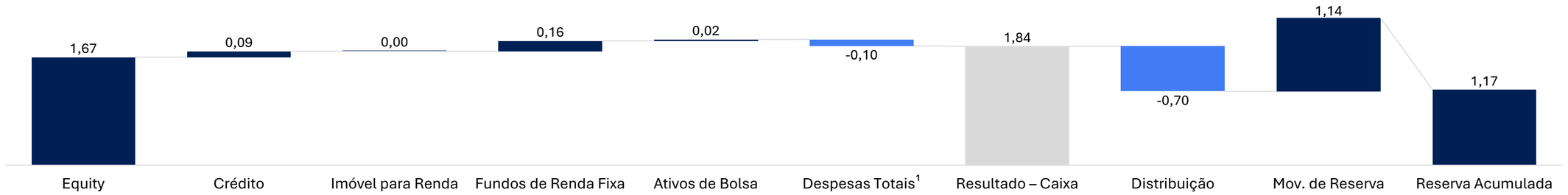
Resultados Caixa	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	1S26	2S26
1. Receitas	**20.538.415**	**20.637.172**	**17.569.479**	**20.452.629**	**15.724.323**	**45.767.638**	**115.442.058**	**81.982.121**
1.1 Crédito	627.549	500.559	484.826	1.636.602	583.317	2.158.201	3.418.918	4.378.120
1.2 Equity	19.095.861	21.161.043	18.675.158	17.243.499	12.557.261	39.268.763	110.840.082	69.092.727
1.3 Imóveis para Renda	-	-	-	-	-	-	-	0
1.4 Fundos de Renda Fixa	220.424	225.584	142.911	1.031.442	2.042.164	3.810.052	2.202.736	6.897.987
1.5 Ativos de Bolsa	594.581	-1.250.014	-1.733.416	541.085	541.581	530.622	-1.019.678	1.613.287
2. Despesas	**-2.472.701**	**-2.977.625**	**-1.992.305**	**-1.756.565**	**-1.834.262**	**-2.378.990**	**-15.852.041**	**-5.971.913**
2.1 Taxa de Administração	-138.497	-158.298	-141.041	-127.353	-131.871	-102.830	-960.565	-362.055
2.2 Taxa de Gestão	-1.969.854	-1.670.677	-1.487.521	-1.334.197	-1.384.124	-1.130.956	-11.387.364	-3.849.277
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	0
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-364.350	-1.148.650	-363.743	-295.015	-318.267	-1.145.203	-3.504.112	-1.760.581
3. Resultado Caixa	**18.065.715**	**17.659.547**	**15.577.175**	**18.696.064**	**13.890.061**	**43.388.648**	**99.590.017**	**76.010.209**
3.1 Resultado Caixa por Cota	0,76	0,75	0,67	0,79	0,59	1,84	4,23	3,23
4. Rendimento Distribuído	**16.968.937**	**16.968.937**	**16.968.937**	**16.968.937**	**16.497.578**	**16.497.578**	**101.577.944**	**49.964.093**
4.1 Distribuição por Cota	0,72	0,72	0,72	0,72	0,70	0,70	4,31	2,12

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

Guidance até mar/27
R$ 0,40 a R$ 0,60 por cota

A faixa de distribuição indicada constitui estimativa e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Composição do Resultado | R$/cota



[1] Despesas totais já consideram taxa de performance.

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Município	UF	Segmento	Sec.	Index.	Remuneração (a.a.)	Classe	% PL	Valor de Mercado (R$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Obras	% Vendas
1	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,63%	41.400.193	n/a	n/a	34%	0	98%	54%
2	ABL	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Leverage	IPCA	12,14%	Sênior	1,51%	38.419.811	n/a	n/a	56%	3,86	n/a	n/a
3	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Subordinada	0,75%	19.056.735	n/a	n/a	106%	0	100%	82%
4	Parque dos Ingleses	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,67%	17.037.698	n/a	n/a	35%	3,12	0,8	0,66
5	Damha	Campos dos Goytacazes	RJ	Loteamento	Opea	CDI	3,94%	Única	0,42%	10.547.936	n/a	n/a	64%	2,89	23%	58%
6	Visconde	Sorocaba & Indaiatuba	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	15,00%	Única	0,41%	10.405.102	n/a	n/a	81%	4,72	n/a	n/a
7	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,22%	5.664.789	1,77	5,56	10%	3,4	100%	65%
8	ABL	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Leverage	IPCA	18,80%	Subordinada	0,16%	4.005.532	n/a	n/a	62%	3,61	n/a	n/a
9	Vega	Goiânia	GO	Incorporação	Leverage	IPCA	16,00%	Única	0,14%	3.502.146	n/a	n/a	48%	5,2	n/a	n/a
10	Masterplan	Sorriso	MT	Incorporação	Leverage	CDI	8,50%	Subordinada	0,14%	3.484.982	n/a	n/a	63%	3,8	0,47	0,48
11	Masterplan	Sorriso	MT	Incorporação	Leverage	CDI	3,50%	Sênior	0,12%	3.053.314	n/a	n/a	59%	4,23	47%	48%
12	Parque dos Ingleses	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,05%	1.179.459	n/a	n/a	53%	2,77	0,8	0,66
13	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	0,02%	513.760	n/a	n/a	112%	0	68%	67%
	Total	-	-	-	-	IPCA+	12,02%	-	4,62%	117.303.279	177%	556%	55%	2,29	84%	62%
						CDI+	3,54%		1,61%	40.968.179						

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO

Nº	Empreendimento	Município	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
14	Jardim Europa	Formosa	GO	5,06%	1,08%	96%	100%
15	Setor Solange	Trindade	GO	4,90%	0,80%	87%	98%
16	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	4,52%	1,40%	89%	100%
17	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,65%	1,65%	90%	100%
18	Cidade Nova 1	Davinópolis	MA	2,00%	0,66%	83%	100%
19	Park Jardins	Açailândia	MA	2,27%	0,52%	62%	94%
20	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	1,96%	0,83%	93%	100%
21	Cidade Nova 2	Davinópolis	MA	1,81%	0,82%	80%	100%
22	W Torre	Parauapebas	PA	1,21%	2,38%	60%	100%
23	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,18%	1,11%	98%	100%
24	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,19%	0,60%	48%	86%
25	Vila Carnaúba	Cruz	CE	1,15%	1,23%	61%	100%
26	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,27%	1,07%	84%	100%
27	Guaya	Lorena	SP	1,22%	0,69%	35%	94%
28	Benjamim Bairro Planejado	Hidrolândia	GO	1,02%	1,19%	97%	100%
29	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	0,94%	1,54%	97%	100%
30	Jardim Scala	Trindade	GO	0,77%	0,75%	99%	100%
31	Jardim Bandeirante	Curionópolis	PA	0,77%	1,70%	93%	100%
32	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,67%	0,95%	72%	100%
33	Reserva Laguna	Trindade	GO	0,65%	1,30%	99%	100%
34	Vila Mercedes	Várzea Grande	MT	0,85%	0,85%	62%	59%
35	Jardim Bela Vista	Campina Grande	PB	0,56%	1,07%	54%	100%
36	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,56%	1,23%	64%	100%
37	Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,51%	0,94%	83%	87%
38	Terra Santa 1	Trindade	GO	0,40%	0,93%	89%	100%
39	Terra Santa 3	Trindade	GO	0,40%	0,90%	77%	100%
40	Terra Santa 4	Trindade	GO	0,40%	1,22%	73%	100%
41	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,52%	0,71%	90%	67%
42	Masterville Juína	Juína	MT	0,42%	0,55%	83%	100%
43	Lago dos Ipês	Campina Grande	PB	0,36%	1,50%	70%	100%
44	Portal do Sol Golfe	Goiânia	GO	0,34%	2,13%	73%	100%
45	Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,30%	0,98%	97%	100%
46	Jardim Maria Madalena	Turvânia	GO	0,17%	1,53%	94%	100%
47	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,24%	1,35%	56%	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 a prazo do empreendimento.

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO

Nº	Empreendimento	Município	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
48	Terras Alpha 1 e 2	Senador Canedo	GO	0,13%	0,66%	95%	100%
49	Nova Canaã	Trindade	GO	0,11%	0,99%	98%	100%
50	Portal do Lago 1 e 2	Catalão	GO	0,07%	0,83%	85%	100%
51	Alvo	Pulverizado	BR	0,09%	0,69%	100%	100%

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Município	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
52	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,25%	0,58%	67%	100%
53	Gran Life Residence	Anápolis	GO	1,71%	0,60%	44%	100%
54	Tempus	Goiânia	GO	0,62%	0,84%	80%	100%
55	Jardã	Goiânia	GO	0,71%	0,61%	61%	100%
56	B. Great	Goiânia	GO	0,70%	0,59%	71%	100%
57	Life In	Goiânia	GO	0,62%	0,57%	88%	100%
58	Folks	São Paulo	SP	0,62%	0,56%	46%	100%
59	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,60%	0,49%	62%	96%
60	Art Haus	Goiânia	GO	0,64%	0,89%	73%	100%
61	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,14%	0,49%	90%	100%
62	Natto Bueno	Goiânia	GO	0,35%	1,03%	74%	100%
63	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,36%	0,62%	84%	100%
64	Línea	Goiânia	GO	0,30%	0,49%	79%	100%
65	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,08%	0,52%	99%	100%
66	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,05%	0,64%	93%	100%
67	Talk Marista	Goiânia	GO	0,01%	1,23%	100%	100%
68	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,02%	1,16%	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 a prazo do empreendimento.

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO – CIPASA							
Nº	Empreendimento	Município	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	6,46%	0,99%	90%	100%
69	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
70	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
71	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
72	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
73	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
74	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
75	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
76	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
77	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	96%	100%
78	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
79	Granja Viana	Barueri	SP	-	-	100%	100%
80	Doca Vetorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	96%	100%
81	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
82	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
83	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	97%	100%
84	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	98%	100%
85	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	78%	100%
86	Terras de Santa Marta	São Paulo	SP	-	-	89%	100%
87	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
88	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	86%	100%
89	Parque Alvorada Marilia	Marília	SP	-	-	76%	100%
90	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
91	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	85%	100%
92	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	82%	100%
93	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	55%	100%
94	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	89%	100%
95	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	95%	100%
96	Bosque do Horto	Jundiaí	SP	-	-	81%	100%
97	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	92%	100%
98	Verana Cachoeiro	Cachoeiro de Itapemirim	ES	-	-	99%	100%
99	Vivea Nova Camaçari	Camaçari	BA	-	-	49%	98%
100	Verana Macapá	Macapá	AP	-	-	85%	100%

DETALHAMENTO DE ATIVOS

101	Salto 2 (Comerciais)	Salto	SP	-	-	91%	100%
102	Altavis Aldeia	Santana de Parnaíba	SP	-	-	72%	100%
103	Verana Parque Alvorada	Marília	SP	-	-	56%	100%
104	Alvora Nova Iguaçu	Nova Iguaçu	RJ	-	-	86%	100%
105	Verana Teresina	Teresina	PI	-	-	86%	100%
106	Villa Bela Vista	Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
107	Verana Várzea Grande	Várzea Grande	MT	-	-	82%	100%
108	Alvorá Villagio	Parauapebas	PA	-	-	95%	100%
109	Vivea Rio Grande	Rio Grande	RS	-	-	74%	100%

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO – NOVA COLORADO							
Nº	Empreendimento	Município	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado	-	-	3,69%	0,92%	99%	98%
110	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
111	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
112	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
113	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
114	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	100%	100%
115	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
116	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
117	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	99%	100%
118	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	100%	100%
119	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
120	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
121	Luar De Vitória	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
122	Luar De Santana	Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
123	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
124	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	99%	71%
125	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	97%	100%
126	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
127	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
128	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
129	Luar De Estância	Estância	SE	-	-	95%	100%
130	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	95%	100%
131	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
132	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	88%
133	Luar De Arapiraca 2	Lagarto	SE	-	-	100%	100%

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO

Nº	Empreendimento	Município	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
134	Vila Mercedes	Várzea Grande	MT	0,85%	0,85%	62%	59%
135	Jardim dos Pássaros	Aparecida de Goiânia	GO	0,52%	0,71%	90%	67%

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – INCORPORAÇÃO

Nº	Empreendimento	Município	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
136	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	2,20%	0,61%	23%	67%
137	Parque dos Ingleses - Londres	Sorocaba	SP	1,40%	1,00%	62%	72%
138	Parque dos Ingleses - Liverpool	Sorocaba	SP	1,47%	0,94%	58%	73%
139	Braviello	Sorriso	MT	0,80%	0,94%	42%	61%
140	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,83%	0,92%	57%	69%
141	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,48%	0,60%	69%	39%
142	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,46%	1,83%	92%	80%
143	Louvre	Goiânia	GO	0,11%	1,29%	73%	19%

EQUITY PERFORMADO – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Município	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
144	Aqualand	Salinópolis	PA	9,53%	1,21%	87%	100%

EQUITY RENDA

Nº	Empreendimento	Utilização	Município	UF	Valor de Laudo (R$)	% do PL	TIR (a.m.)	ABL Locável	% Locável	% Obra	Data de Inauguração
145	Brasil Center Shopping	Shopping Center	Valparaíso de Goiás	GO	75.125.000	2,63%	0,89%	15.729	93%	100%	dez-20[1]
146	Gran Life Mall	Mall + Estacionamento	Anapólis	GO	40.613.000	1,63%	0,81%	4.081	43%	100%	nov-26
147	Gran Life Medical	Centro Médico	Anapólis	GO	30.861.705	1,20%	0,81%	10.588	0%	100%	1S28
148	Aqualand Park	Parque Aquático	Salinópolis	PA	36.346.947	1,00%	1,39%	n/a	n/a	100%	jun-21

[1]Reinauguração pós pandemia.

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LANDBANK

Nº	Empreendimento	Município	UF	% PL	Tipologia	Status
149	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	1,00%	incorporação	Em aprovação
150	Condá	Chapecó	SC	0,48%	incorporação	Em aprovação
151	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,41%	loteamento	Em aprovação
152	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,40%	incorporação	Em aprovação
153	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,36%	multipropriedade	Em aprovação
154	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,31%	loteamento	RI emitido, pré-lançamento
155	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,18%	multipropriedade	Em aprovação
156	Chanés	São Paulo	SP	0,12%	incorporação	Em aprovação
157	Terras Alpha 3	Senador Canedo	GO	0,08%	loteamento	Em aprovação
158	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,07%	multipropriedade	Em aprovação
159	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,04%	loteamento	RI emitido, pré-lançamento

ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Instrumento	Estratégia	% PL	Valor de Mercado (R$)
160	TG Eurogarden Master - Subordinada	FII	Crédito Imobiliário	1,28%	32.621.849
161	PMIS11	FII	Multiestratégia	0,16%	3.983.145
162	RECM11	FII	Multiestratégia	0,12%	3.095.608
163	ARRI11	FII	Crédito Imobiliário	0,04%	1.081.204
164	AVLL3	Ação	Equity - Urbanismo	0,02%	408.528
165	BICE11	FII	Crédito Imobiliário	0,02%	456.000

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

MARANHÃO

Tipologia **Loteamento**
Vencimento **20/06/2034**
Imperatriz (MA)
Série: 2ª (Subordinada)
IF: 24G1967273

Garantias
Aval
Cessão fiduciária de direitos creditórios
Alienação fiduciária de Quotas
Fundo de Reserva

GREEN LIFE



Tipologia **Incorporação**
Vencimento **21/01/2026**
Santo Amaro da Imperatriz (SC)
Série: 2ª (Única)
IF: 22I0351653

Garantias
Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Obra
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão fiduciária de direitos creditórios

CUMARU GOLF



Tipologia **Incorporação**
Vencimento **20/01/2026**
São Paulo (SP)
Série: 163ª e 167ª (Subordinada)
IF: 21A0607958 / 21A0607995

Garantias
Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação fiduciária de Imóvel
Alienação fiduciária de Quotas
Cessão fiduciária de direitos creditórios

NEW YORK



Tipologia **Incorporação**
Vencimento **23/06/2026**
Fortaleza (CE)
Série: 299ª (Sênior)
IF: : 21L0967455

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

VISCONDE



Tipologia **Incorporação**
Vencimento **20/07/2032**
Sorocaba (SP)
Série: 1ª, 3ª (Sênior) e 4ª (Subordinada)
IF: 24I1582503/ 24I1715107 24I1715165

Garantias
Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão fiduciária de direitos creditórios

MASTERPLAN

Tipologia **Incorporação**
Vencimento **20/06/2030**
Sorriso (MT)
Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada)
IF: 21F0929417 / 26F0941478

Garantias
Fiança
Coobrigação
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão fiduciária de direitos creditórios

FRUTAL

Tipologia **Loteamento**
Vencimento **20/02/2034**
Pulverizado
Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada)
IF: 24D3676679 / 24D3681252

Garantias
Aval
Cessão fiduciária de direitos creditórios
Alienação fiduciária de Quotas
Fundo de Reserva

ABL

Tipologia **Corporativo**
Vencimento **10/02/2034**
Pulverizado
Série: 1ª, 2ª (Sênior) e 3ª (Subordinada)
IF: LCRI02600045 / LCRI02600046 / LCRI02600047

Garantias
Aval
Cessão fiduciária de direitos creditórios
Alienação fiduciária de Quotas
Fundo de Reserva

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | LOTEAMENTO



Pérola dos Tapajós

VGV: R$ 115,48 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Qtd de unidades: 1.192
Área vendável: 56.800 m²



Res. Cidade Nova II

VGV: R$ 86,36 milhões
Localização: Davinópolis (MA)
Qtd de unidades: 1.677
Área vendável: 201.876 m²



Res. Jardim do Éden

VGV: R$ 113,92 milhões
Localização: Água Lindas (GO)
Qtd de unidades: 1.252
Área vendável: 272.000 m²



Res. Jardim Europa

VGV: R$ 147,26 milhões
Localização: Formosa (GO)
Qtd de unidades: 1.832
Área vendável: 393.426 m²



Benjamin Bairro Planejado

VGV: R$ 32,36 milhões
Localização: Hidrolândia (GO)
Qtd de unidades: 429
Área vendável: 11.684 m²



Res. Morro dos Ventos

VGV: R$ 8,72 milhões
Loc: Rosário Oeste (MT)
Qtd de unidades: 119
Área vendável: 27.845 m²



Res. Laguna

VGV: R$ 16,48 milhões
Localização: Trindade (GO)
Qtd de unidades: 199
Área vendável: 49.200 m²



Cidade Viva Campo Verde

VGV: R$ 73,06 milhões
Localização: Campo Ver. (MT)
Qtd de unidades: 575
Área vendável: 11.684 m²



Esmeralda do Tapajós

VGV: R$ 113,10 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Qtd de unidades: 1.350
Área vendável: 140.000 m²



Res. Cidade Nova I

VGV: R$ 124,87 milhões
Localização: Davinópolis (MA)
Qtd de unidades: 2.534
Área vendável: 599.912 m²



Cidade Viva São Domingos

VGV: R$ 19,15 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 178
Área vendável: 37.440 m²



Loteamento Bandeirantes

VGV: R$ 31,15 milhões
Localização: Curionópolis (PA)
Qtd de unidades: 535
Área vendável: 149.000 m²

DETALHAMENTO DE ATIVOS | LOTEAMENTO



Park Jardins

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



Jardim dos Ipês

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



Res. Jardim Scala

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



Res. Jardim Tropical

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



Vale do Açaí

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



Jardim Walnyza

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

Res. Masterville I

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



Vila Aurora

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



Parque da Mata

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



Res. Monte Carmelo

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

Várzea Grande II

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



Loteamento Bandeirantes

VGV: R$ 3,17 milhões
Localização: Trindade (GO)
Qtd de unidades: 44
Área vendável: 11.440 m²

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS | LOTEAMENTO

Jardim dos Pássaros

VGV: R$ 52,77 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 372
Área vendável: 80.410 m²



Quinta da Boa Vista

VGV: R$ 36,83 milhões
Localização: Pelotas (RS)
Qtd de unidades: 343
Área vendável: 85.922 m²

Portal do Lago I e II

VGV: R$ 2,33 milhões
Localização: Catalão (GO)
Qtd de unidades: 30
Área vendável: 7.682 m²



Pq. Ecológico Nunes Neto

VGV: R$ 93,55 milhões
Localização: Frutal (MG)
Qtd de unidades: 986
Área vendável: 215.637 m²



Jardim Maria Madalena

VGV: R$ 8,70 milhões
Localização: Turvânia (GO)
Qtd de unidades: 150
Área vendável: 30.156 m²



Setor Solange

VGV: R$ 156,35 milhões
Localização: Trindade (GO)
Qtd de unidades: 493
Área vendável: 1.707 m²

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CONDOMÍNIO FECHADO



Portal do Sol

VGV: R$ 971,75 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 1.750
Área vendável: 740.841 m²



Vila Carnaúba

VGV: R$ 420,74 milhões
Localização: Cruz (CE)
Qtd de unidades: 290
Área vendável: 265.479 m²

Kota Bulan

VGV: R$ 57,46 milhões
Localização: Votuporanga (SP)
Qtd de unidades: 338
Área vendável: 57.527 m²



Teriva Campina Grande

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



Guaya

VGV: R$ 122,86 milhões
Localização: Lorena (SP)
Qtd de unidades: 438
Área vendável: 167.902 m²



Alphaville Maceió

VGV: R$ 140,07 milhões
Localização: Maceió (AL)
Qtd de unidades: 275
Área vendável: N/A



Teriva Campina Grande II

VGV: R$ 48,59 milhões
Localização: Campina Grande (PB)
Qtd de unidades: 247
Área vendável: 56.925 m²



Res. Masterville Juína

VGV: R$ 45,11 milhões
Localização: Juína (MT)
Qtd de unidades: 244
Área vendável: 79.625 m²



Terras Alpha

VGV: R$ 377,23 milhões
Localização: Sen. Canedo (GO)
Qtd de unidades: 1.767
Área vendável: N/A



Lotes Alphaville

VGV: R$ 34,01 milhões
Localização: Pulverizada
Qtd de unidades: 170
Área vendável: N/A

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | INCORPORAÇÃO



Talk Marista

VGV: R$ 67,76 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 74
Área vendável: 11.684 m²



Pod

VGV: R$ 121,31 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Qtd de unidades: 144
Área vendável: 9.345 m²



B. Great

VGV: R$ 156,45 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 276
Área vendável: 24.682 m²



Horizonte Flamboyant

VGV: R$ 198,63 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 130
Área vendável: 43.888 m²



Parque dos Ingleses

VGV: R$ 142,79 milhões
Localização: Sorocaba (SP)
Qtd de unidades: 324
Área vendável: 21.600 m²



Mood Clube House

VGV: R$ 89,27 milhões
Loc: Ap. de Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 232
Área vendável: 23.139 m²



Duo Sky Green

VGV: R$ 45,24 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 139
Área vendável: 10.229 m²



Pq. dos Ingleses Liverpool

VGV: R$ 148,34 milhões
Localização: Sorocaba (SP)
Qtd de unidades: 432
Área vendável: 21.600 m²



Tempus

VGV: R$ 82,14 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 150
Área vendável: 29.304 m²



Gran Life

VGV: R$ 188,88 milhões
Localização: Anápolis (GO)
Qtd de unidades: 355
Área vendável: 21.777 m²



Soho Bueno

VGV: R$ 53,70 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 113
Área vendável: 10.528 m²



Wish Morumbi

VGV: R$ 57,61 milhões
Localização: Araraquara (SP)
Qtd de unidades: 129
Área vendável: 9.535 m²

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado

VGV: R$ 92,81 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 247
Área vendável: 24.750 m²



Wish Park Faber

VGV: R$ 39,60 milhões
Localização: São Carlos (SP)
Qtd de unidades: 77
Área vendável: 6.531 m²



Linea

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



Liv Urban Marista

VGV: R$ 65,60 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 153
Área vendável: 10.523 m²



Orby Flamboyant

VGV: R$ 93,94 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 146
Área vendável: 14.583 m²



Folks

VGV: R$ 44,16 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Qtd de unidades: 77
Área vendável: 2.950 m²



Natto Bueno Design

VGV: R$ 72,24 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 83
Área vendável: 10.528 m²



Le Jardã

VGV: R$ 77,79 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 162
Área vendável: 11.245 m²



Jardim Roma

VGV: R$ 42,47 milhões
Localização: Xanxerê (SC)
Qtd de unidades: 216
Área vendável: 12.467 m²



Link Clube House

VGV: R$ 83,70 milhões
Localização: Ap. de Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 232
Área vendável: 12.876 m²



Nord

VGV: R$ 80,50 milhões
Localização: São Paulo (SP)
Qtd de unidades: 50
Área vendável: 3.500 m²

Life In

VGV: R$ 29,90 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Qtd de unidades: 144
Área vendável: 9.341 m²

DETALHAMENTO DE ATIVOS | INCORPORAÇÃO



Chanés

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



Aura Resort Residence

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



Gallery Residence

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



Braviello

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



Ventura

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



Harmonia

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



Autem

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



Art Haus

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

Condá

VGV: R$ 304,25 milhões
Localização: Chapecó (SC)
Qtd de unidades: 540
Área vendável: 28.415 m²

Alameda Franca

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

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS | MULTIPROPRIEDADE



Aqualand

VGV: R$ 992,90 milhões
Localização: Salinópolis (PA)
Qtd de unidades: 28.040
Área vendável: 11.684 m²

Reserva Pirenópolis

VGV: R$ 289,83 milhões
Localização: Pirenópolis (GO)
Qtd de unidades: 17.103
Área vendável: 24.290 m²

Alpen Canela

VGV: R$ 624,26 milhões
Localização: Canela (RS)
Qtd de unidades: 7.675
Área vendável: 11.241 m²

Alto Mantí

VGV: R$ 448,89 milhões
Localização: Campos do Jordão (SP)
Qtd de unidades: 6.854
Área vendável: 10.843 m²

DETALHAMENTO DE ATIVOS | OUTROS

CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa

Localização: Pulverizada

Qtd de ativos: 43

Nova Colorado

Localização: Pulverizada

Qtd de ativos: 24

SHOPPING



Brasil Center Shopping

Localização: Valparaíso (GO)

ABL: 15.729 m^2

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

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. Durante o período de investimento, o Fundo obteve **um lucro de R$ 23,27 milhões**. Em termos de geração de resultado, a operação entregou ao TGAR um Múltiplo do Capital Investido **(MOIC) de 1,25,** e uma Taxa Interna de Retorno **(TIR) de 1,90% a.m.**, ou **25,34%** em termos anualizados.

MOIC	TIR (a.a.)	Lucro Total (R$)	Obras	Vendas
1,25	25,34%	23,27 MI	100%	100%

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 período de investimento e obteve **um lucro de R$ 10,3 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 2,84% a.m.**, ou **39,94%** em termos anualizados.

MOIC	TIR (a.a.)	Lucro Total (R$)	Obras	Vendas
4,46	39,94%	10,30 MI	100%	100%

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

DESINVESTIMENTO

Max Serra Dourada



Max Ipê



Max Buriti



Max Cidade



Vitta Novo Mundo



Durante o mês de março de 2026 a Gestão realizou a venda de 5 operações de equity. A venda de ativos faz parte da estratégia de gestão ativa do Gestor. A venda permitiu antecipar o recebimento de recursos que ingressariam gradualmente ao longo dos próximos semestres, ampliando a flexibilidade para uma alocação de capital mais eficiente e com potencial de maior retorno. O montante será destinado, preponderantemente, para ativos de crédito (CRIs).

Valor da Venda (R$ milhão)	Lucro (R$ milhão)
73,46	12,38

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

GUIA DO INVESTIDOR | ENTENDA COMO FUNCIONA O DESINVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Nova seção

Com o objetivo de ampliar a transparência e aprofundar o conhecimento dos investidores sobre o funcionamento do FII TG Ativo Real, o *"Guia do Investidor"*, é uma seção do relatório gerencial dedicada a explicar os principais aspectos do desenvolvimento imobiliário e tese de investimento do TGAR11.

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

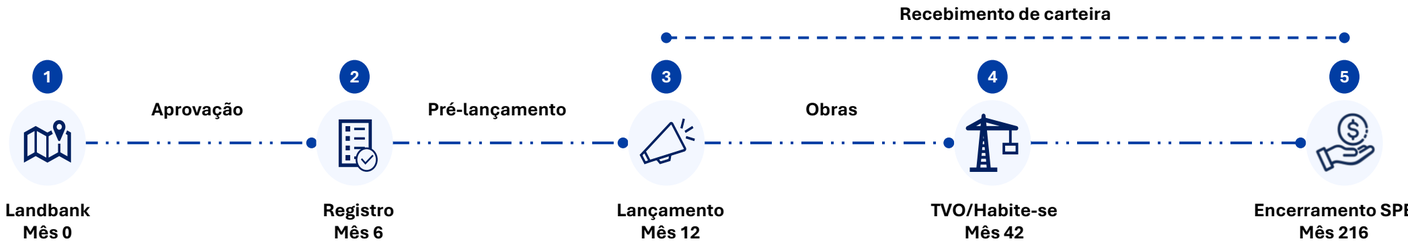
TGAR11 | Entenda o FII

O TGAR11 é um fundo de investimento multiestratégia de **desenvolvimento imobiliário**, com foco majoritário no segmento residencial em regiões que apresentam crescimento populacional e econômico em ascensão.

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

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

ETAPAS DO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



1. Prospecção e aquisição do terreno

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

2. Aprovação e registro do projeto

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

3. Lançamento e comercialização

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

4. Implantação e conclusão do empreendimento

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

5. Geração de resultados e encerramento da SPE

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

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

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

GUIA DO INVESTIDOR | ENTENDA COMO FUNCIONA O DESINVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ESTRUTURAS DE INVESTIMENTO

O Fundo está exposto ao desenvolvimento imobiliário de duas formas:

Equity | Participações Societárias

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

Papel econômico	Aporte de capital social e participação no resultado do projeto
Fontes de retorno	Recebimento das vendas ou aluguel das unidades imobiliárias
Perfil do retorno	Variável, com maior potencial de valorização e maior exposição às oscilações do projeto
Principais riscos	Execução, custos, vendas, distratos, inadimplência e obras

Crédito | Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

Papel econômico	Credor do projeto
Remuneração	Remuneração definida contratualmente, geralmente composta por indexador + spread.
Proteções	Garantias, *covenants* e prioridade de recebimento conforme a estrutura
Principais riscos	Capacidade de pagamento, suficiência das garantias e inadimplência

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

FII DE TIJOLO x FII DE DESENVOLVIMENTO

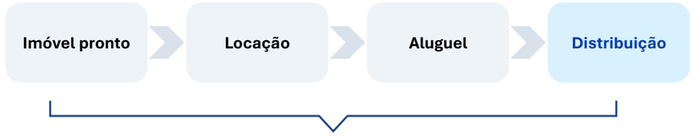
É importante compreender as diferenças entre os fundos de tijolo tradicionais e os fundos de desenvolvimento imobiliário, uma vez que suas estruturas, seus ciclos de investimento e suas fontes de geração de resultados são distintos.

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

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

FII de tijolo tradicional

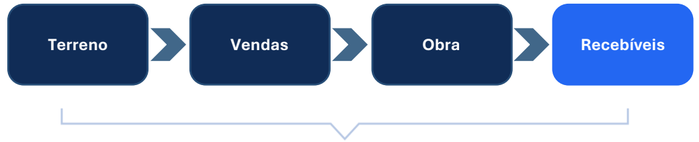
Compra um ativo pronto e busca renda recorrente de aluguel.



Principal motor de retorno: **RENDA CONTRATUAL**

FII de desenvolvimento

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



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

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

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 menor disponibilidade de crédito bancário e menor acesso a estruturas 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
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

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
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

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 e Nova Colorado.

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.

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

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

alocação estratégica, ou *core*, e alocação tática. A carteira estratégica e 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.

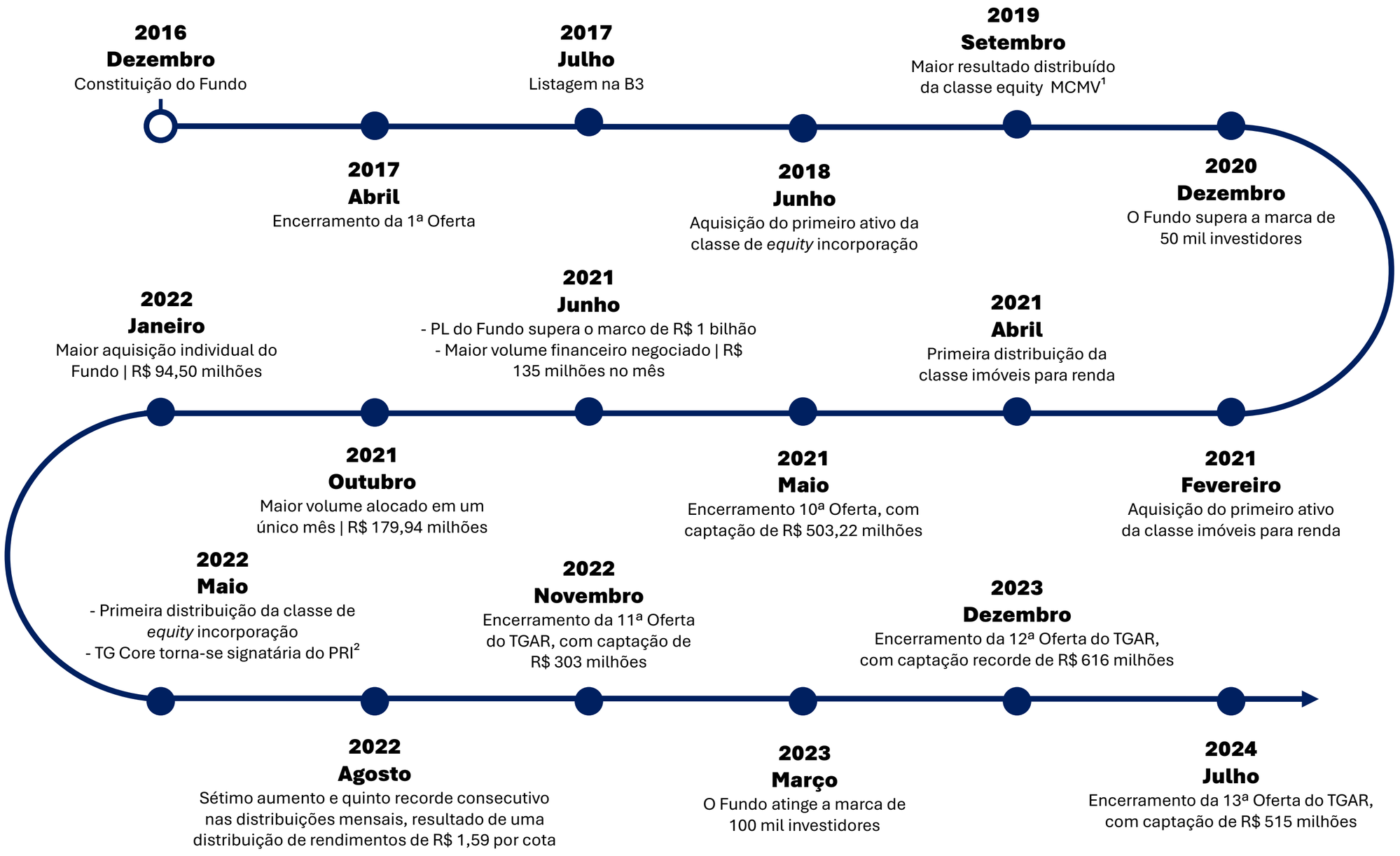
Já com relação aos Fundos Imobiliários, o objetivo é adquirir ativos que estejam com deságio frente ao seu potencial ou que apresentem bom *dividend yield* e estejam a preços descontados.

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

HISTÓRICO DO FUNDO



[1]Programa "Minha Casa Minha Vida" da Caixa Econômica Federal. [2] PRI – Princípios para o Investimento Responsável

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

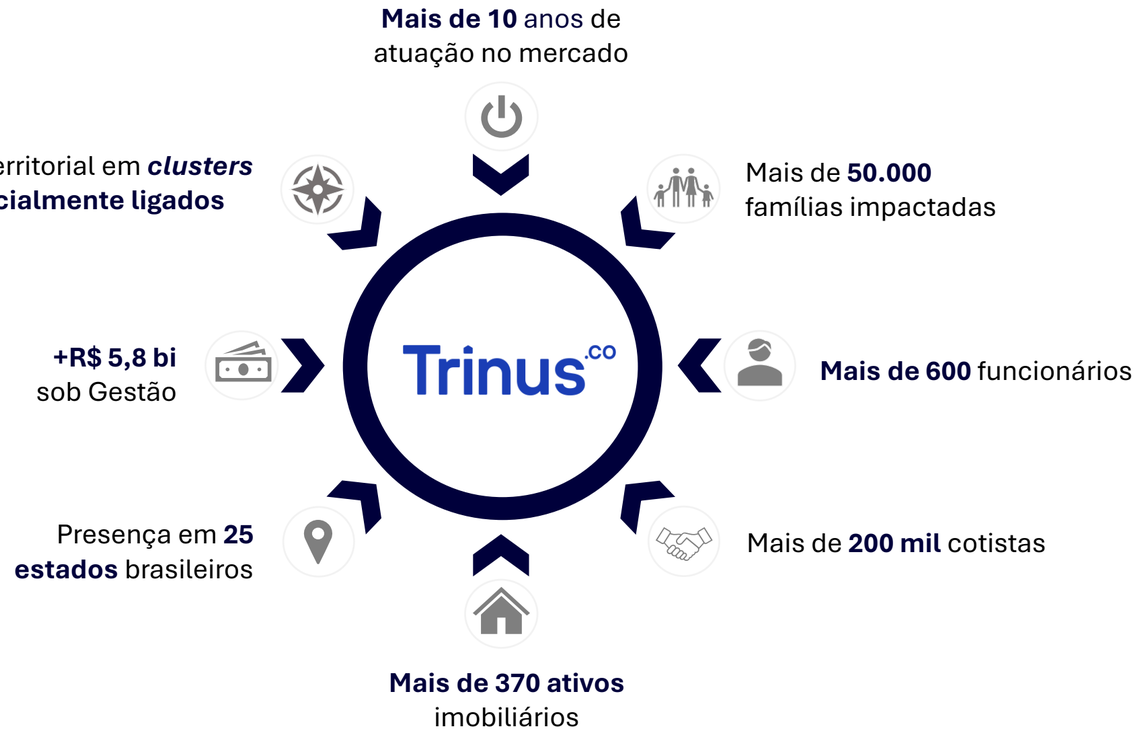
RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

QUEM SOMOS

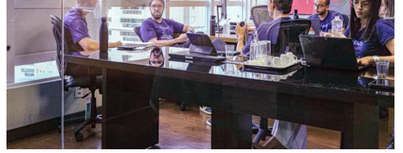
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

A Gestora faz parte do Grupo 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.

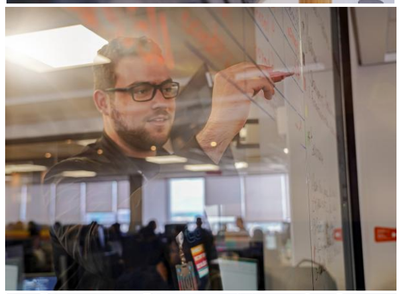
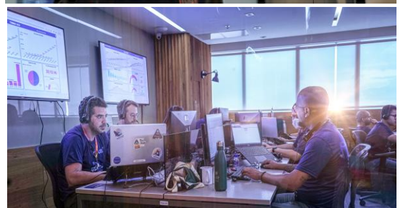
Dessa forma, graças ao recurso proveniente dos investidores de fundos imobiliários, a Trinus contribui para geração de empregos, renda, infraestrutura e habitação nessas regiões.



Para mais informações, acesse nosso site.





TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
CARTA DO GESTOR
DESEMPENHO DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)

TG LIQUIDEZ RENDA FIXA	TG REAL	TGRE TG REAL ESTATE	TGRI TG RENDA IMOBILIÁRIA	TG EUROGARDEN
Patrimônio Líquido: R$ 25 milhões	Patrimônio Líquido: R$ 26 milhões	Valor Patrimonial: R$ 1.329 milhões	Valor Patrimonial: R$ 958 milhões	Patrimônio Líquido: R$ 292 milhões
Tese de Investimento: Renda Fixa	Tese de Investimento: Crédito Imobiliário	Tese de Investimento: Ativos Imobiliários	Tese de Investimento: Ativos Imobiliários	Tese de Investimento: Ativos Imobiliários
Público-Alvo: Investidores em Geral	Público-Alvo: Investidores Qualificados	Público-Alvo: Investidores em Geral	Público-Alvo (Feeder): Investidores em Geral	Público-Alvo (Feeder): Investidores em Geral
Distribuição: Plataformas	Distribuição: Plataformas	Negociação: Cetip	Negociação: Cetip	Negociação: Cetip
Taxa de Adm. Global: 0,35% a.a.	Taxa de Adm. Global: 1,50% a.a.	Taxa de Adm. Global: 1,50% a.a.	Taxa de Adm. Global: 1,50% a.a.	Taxa de Adm. Global: 0,94% a.a.
Taxa de Performance: Não há	Taxa de Performance: Não há	Taxa de Performance: 30% do que exceder CDI + 1% a.a.	Taxa de Performance: Não há	Taxa de Performance: Não há
Classificação ANBIMA: Renda Fixa	Classificação: FIDC	Classificação ANBIMA: Multicategoria	Classificação ANBIMA: Multicategoria	Classificação ANBIMA: Multicategoria

TGAR11
TG ATIVO REAL

INFORMAÇÕES GERAIS
HIGHLIGHTS DO TRIMESTRE
RESUMO DO MÊS
CARTA DO GESTOR
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Release de Resultados
Planilha de Fundamentos

GLOSSÁRIO

B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	MoU	Sigla em inglês para *Memorandum of Understanding*. É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.
Cap Rate:	Abreviação do termo em inglês "*capitalization rate*". De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	Multipropriedade:	Forma de propriedade compartilhada de imóveis, como resorts, apartamentos ou casas de férias. As unidades imobiliárias são comercializadas por meio de frações, de modo que várias pessoas compram parte do imóvel e, com isso, o direito de usar a propriedade por um determinado período de tempo, geralmente em um sistema de calendário rotativo.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA)	PL:	Patrimônio Líquido.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PMT:	Abreviação do inglês, *payment*, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PoC:	Sigla em inglês para *Percentage of Completion*, medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação ao seu orçamento 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 do prazo médio ponderado dos fluxos financeiros de um ativo, considerando o momento em que os pagamentos são recebidos.	Razão de Fluxo Mensal (RFM):	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 (RSD):	Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Indicador de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com o objetivo de medir a variação de preços de um conjunto de bens e serviços que representam os gastos das famílias com renda mensal de até 33 salários mínimos.	Triângulo Mineiro:	Região geográfica localizada no estado de Minas Gerais. É delimitada pelos rios Grande, Paranaíba e Sapucaí, formando uma área triangular que dá nome à região. Essa área é conhecida por sua importância econômica e agrícola. É uma das regiões mais produtivas do estado de Minas Gerais, com destaque para a produção agrícola, pecuária e agroindustrial. Além disso, o Triângulo Mineiro abriga importantes centros urbanos, como Uberlândia, Uberaba e Ituiutaba, que são importantes polos comerciais, industriais e educacionais na região.
Inelegibilidade:	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 a valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos a 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.
MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil pelo qual o valor do investimento é ajustado de acordo com a participação do investidor nas variações do patrimônio líquido e nos resultados da sociedade investida.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação da qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

INFORMAÇÕES GERAIS

CARTA DO GESTOR

DESEMPENHO DO TRIMESTRE

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Release de Resultados

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório n° 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

CVM Comissão de Valores Mobiliários

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

tgcore
asset management



TGAR11

SÃO PAULO

R. Dr. Renato Paes de Barros, Nº 1017 – Itaim Bibi
São Paulo – SP, 04530-001

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br
somostrinus
tgcore.com.br
tgar11.com.br
youtube/TrinusCo