

TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

JANEIRO - 2025



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: Ernst & Young

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

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

¹Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

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

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

RESUMO DO MÊS

Resultados de Janeiro

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

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

Rendimento do mês
(R\$/cota)

1,00

Dividend Yield (DY) | mês

1,23%

DY mês anualizado 15,86%

DY | últimos 12 meses

13,89%

Valor de Mercado (R\$)

1,91 BI

Cota de fechamento: R\$ 81,00

Patrimônio Líquido (R\$)

2,70 BI

Cota patrimonial: R\$ 114,42

Quantidade de Ativos

222

20 estados e 111 municípios

Número de Cotistas

163.931

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

6,10 MI

Retorno Total no Mês*

-7,10%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CARTA DO GESTOR](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[DESVINVESTIMENTO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)[RELEASE DE RESULTADOS](#)RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

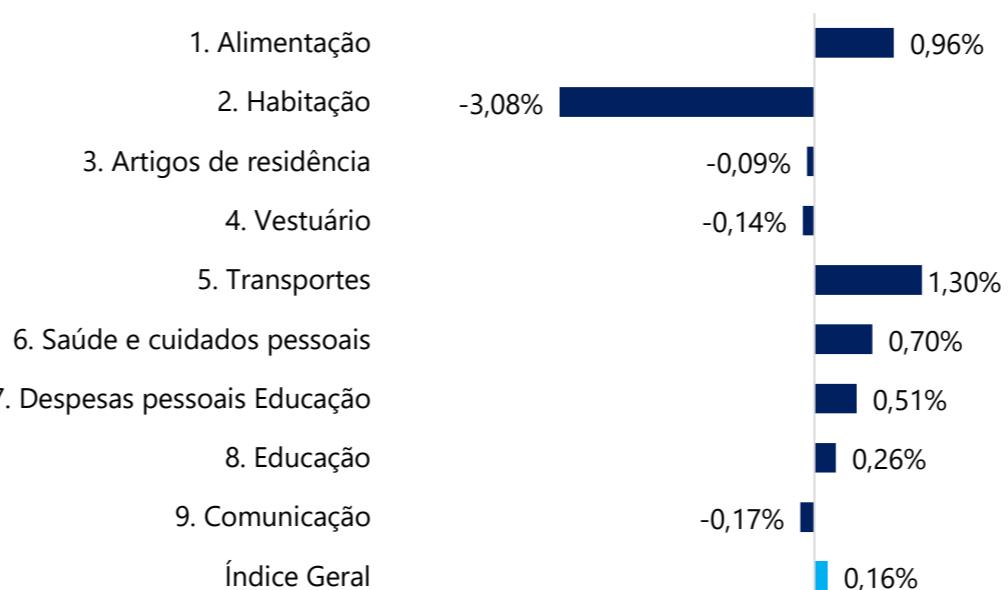
O primeiro mês do ano foi marcado pelo retorno de Donald Trump à presidência dos Estados Unidos. Como o 47º presidente americano, ele decretou, no dia de sua posse em 20 de janeiro, 46 medidas que deram início à agenda "America First", conforme prometido em sua campanha. Essa agenda visa priorizar os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

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

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

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

Variação dos Grupos do IPCA em janeiro



Fonte: IBGE

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

CARTA DO GESTOR

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

Comentários do Gestor

Com o cenário descrito acima, reforçamos a manutenção da postura mais conservadora na distribuição de lucros da carteira de participações societárias (equity) voltada ao desenvolvimento imobiliário, conforme já descrito nos Relatórios Gerenciais anteriores. Essa decisão visa monitorar de perto as vendas de unidades imobiliárias diante das condições atuais do mercado. Reiteramos a resiliência do Fundo, tanto em termos de portfólio quanto de estratégia, evidenciada pelo fato de que mais de 80% do portfólio gera fluxo de caixa robusto e recorrente.

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

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

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

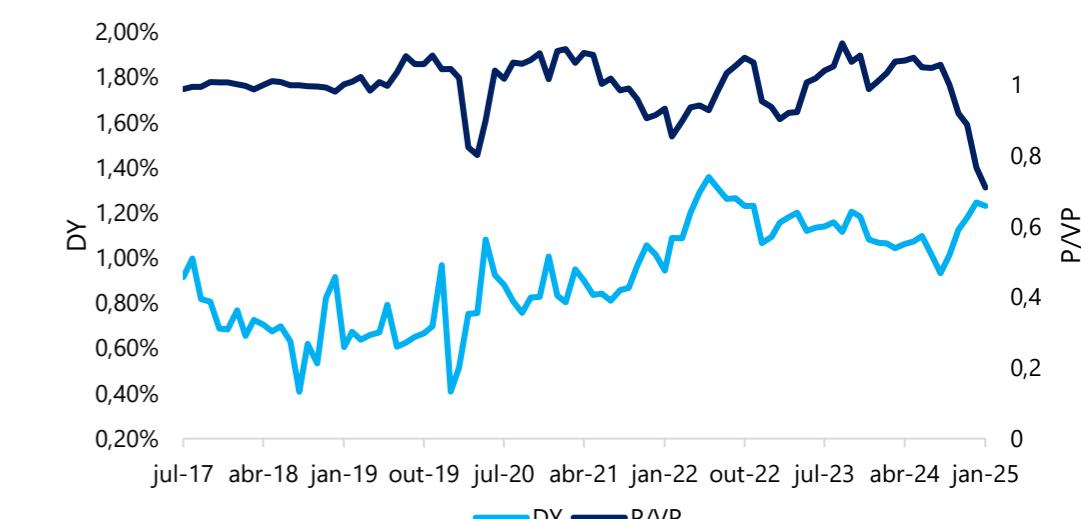
Portanto, consideramos que o Fundo mantém liquidez adequada para concluir as obras dos empreendimentos investidos, reforçando o compromisso com o acompanhamento contínuo dos projetos e ajustes estratégicos para preservar a solidez do Fundo e o retorno consistente aos investidores.

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

valor em ativos descontados com um carregamento positivo.

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

DY e P/VP Histórico



Fonte e elaboração: TG Core Asset.

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

CARTA DO GESTOR

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

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

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

Agradecemos a confiança e permanecemos à disposição.

Qualquer sugestão de melhoria neste Relatório pode ser encaminhada para nosso time de RI pelo e-mail: ri@tgcore.com.br.



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

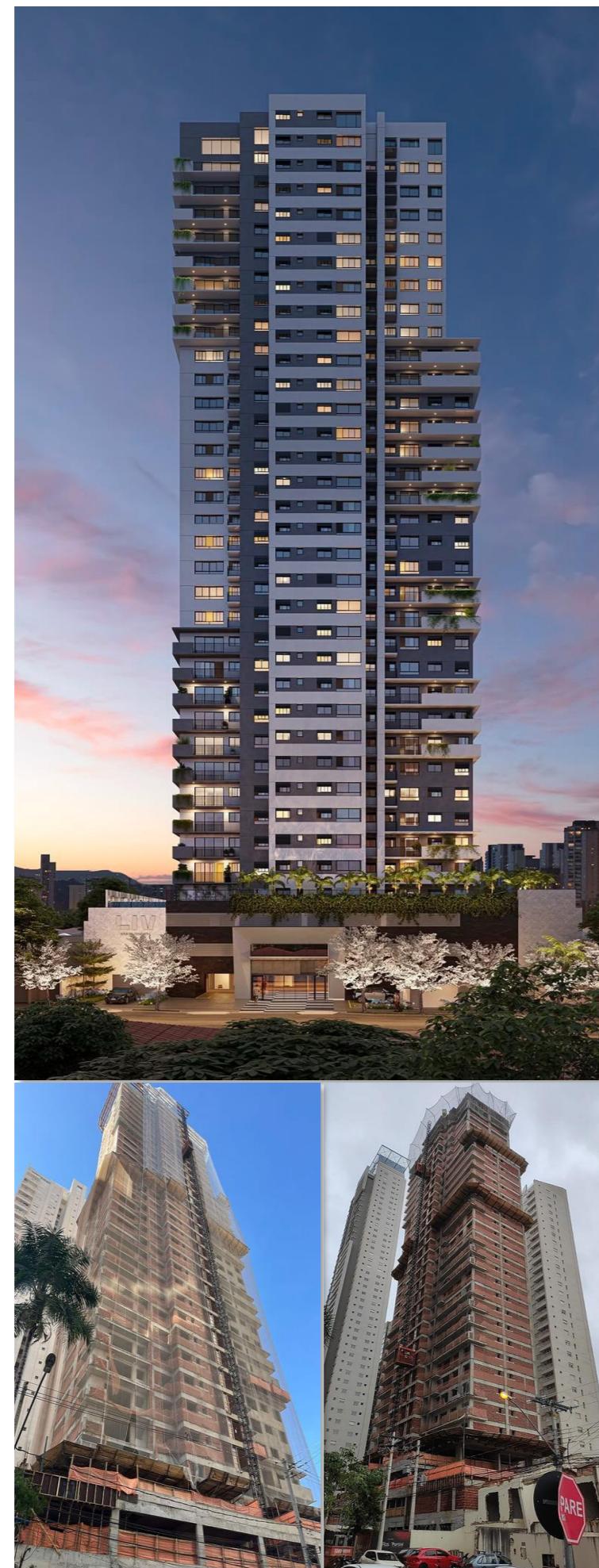
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

TGAR IN LOCO



Liv Urban Marista

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

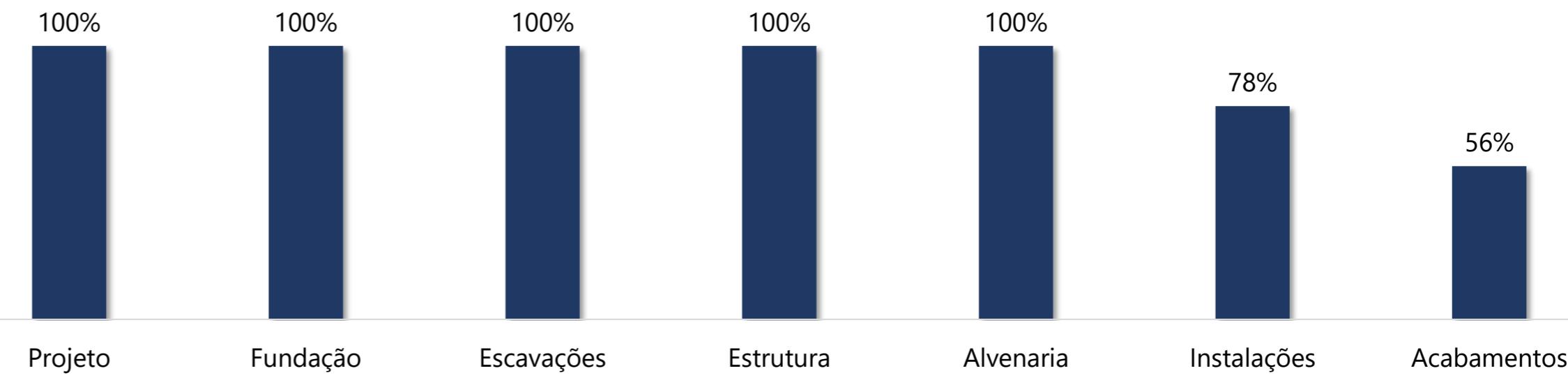
O empreendimento é composto por 153 unidades residenciais, com opções de 1 a 3 quartos, e possui um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 65,32 milhões. As obras da incorporação foram iniciadas no segundo semestre de 2022 e têm previsão para serem finalizadas no primeiro semestre de 2025.

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

Informações Gerais

TIR Real (a.a.)	VGV Total (R\$)	VGV %TGAR (R\$)	Obras	Vendas
20,41%	65,32 MI	28,71 MI	85%	75%

Evolução das Obras





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Urbanismo

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



Valle dos Ipês

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

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

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



Jardim dos Pássaros

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

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

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

vendido.

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

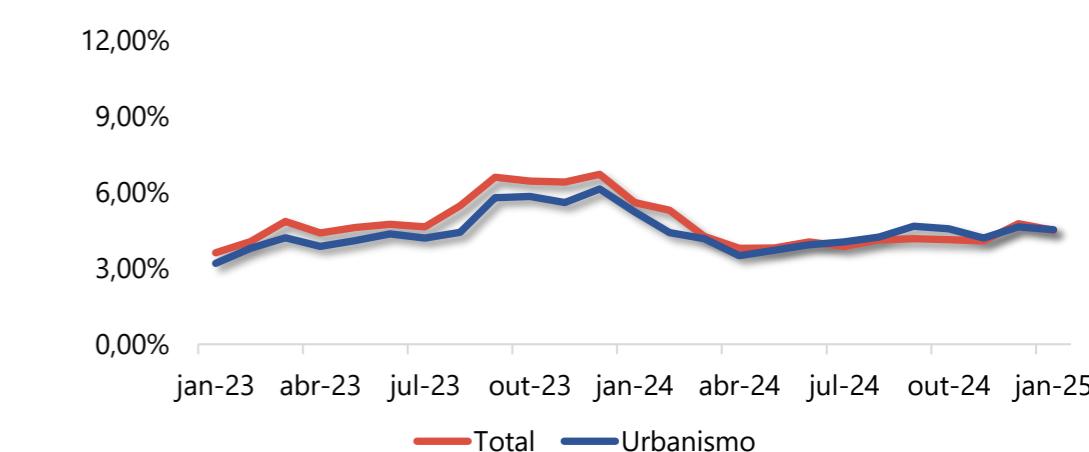
Histórico de Vendas - Loteamento



*Valores em milhões de reais.

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

Inadimplência Acumulada - Urbanismo



RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

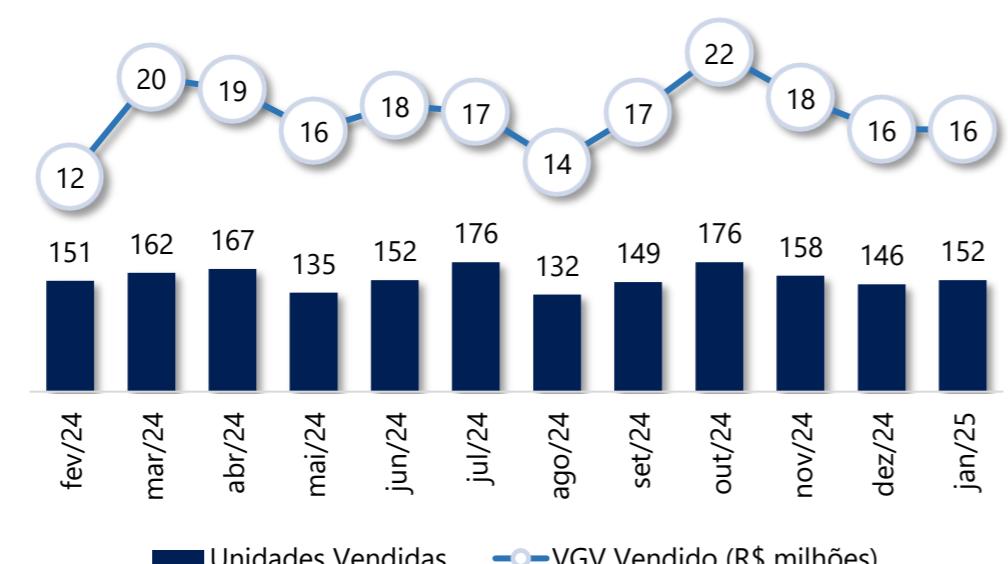
Cipasa/Nova Colorado

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

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

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

Histórico de Vendas – Cipasa/Nova Colorado



Incorporação

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

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

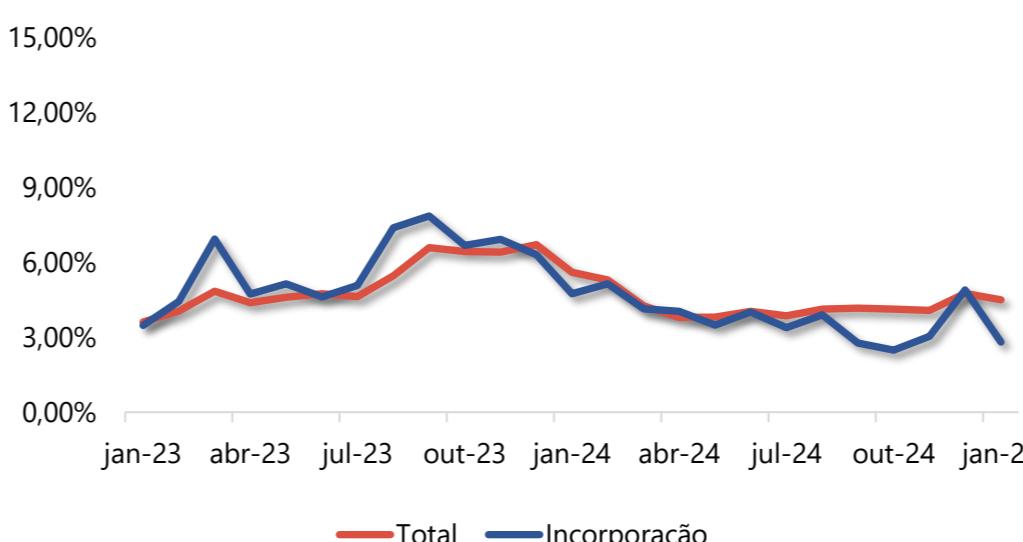
Histórico de Vendas - Incorporação



*Valores em milhões de reais.

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

Inadimplência Acumulada - Incorporação



Multipropriedade

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

Durante o mês, foram comercializadas 426 frações do empreendimento, o que representou R\$ 24,06 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Multipropriedade



*Valores em milhões de reais.

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

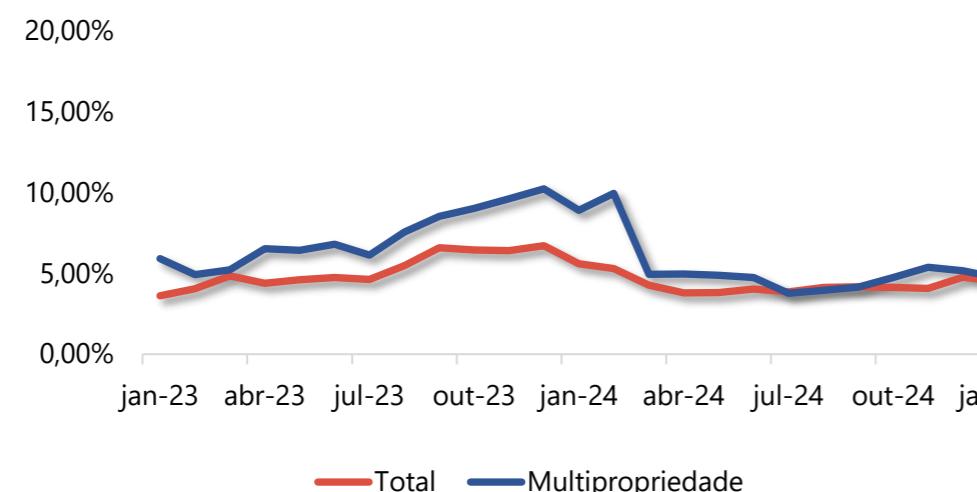
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



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

Crédito

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

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

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -7,10% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 1,00 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,23%, ou 15,86% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
fev/24	R\$ 124,98	R\$ 2.394.694.583,01	R\$ 120,85	R\$ 2.315.588.105,88
mar/24	R\$ 127,51	R\$ 2.443.170.958,59	R\$ 119,58	R\$ 2.291.256.759,87
abr/24	R\$ 126,41	R\$ 2.422.094.272,99	R\$ 118,12	R\$ 2.263.283.030,91
mai/24	R\$ 125,83	R\$ 2.410.981.112,02	R\$ 116,80	R\$ 2.237.979.221,54
jun/24	R\$ 121,22	R\$ 2.322.650.642,93	R\$ 115,39	R\$ 2.210.869.719,18
jul/24	R\$ 120,31	R\$ 2.835.462.273,83	R\$ 114,69	R\$ 2.703.058.107,89
ago/24	R\$ 120,15	R\$ 2.831.691.398,90	R\$ 113,65	R\$ 2.678.416.504,81
set/24	R\$ 112,54	R\$ 2.652.339.159,65	R\$ 112,45	R\$ 2.650.321.647,84
out/24	R\$ 102,18	R\$ 2.408.175.007,40	R\$ 111,11	R\$ 2.618.628.834,13
nov/24	R\$ 97,64	R\$ 2.301.176.431,03	R\$ 109,88	R\$ 2.589.706.441,89
dez/24	R\$ 88,29	R\$ 2.080.815.926,83	R\$ 115,15	R\$ 2.713.898.563,46
jan/25	R\$ 81,00	R\$ 1.909.005.437,46	R\$ 114,42	R\$ 2.696.637.606,55

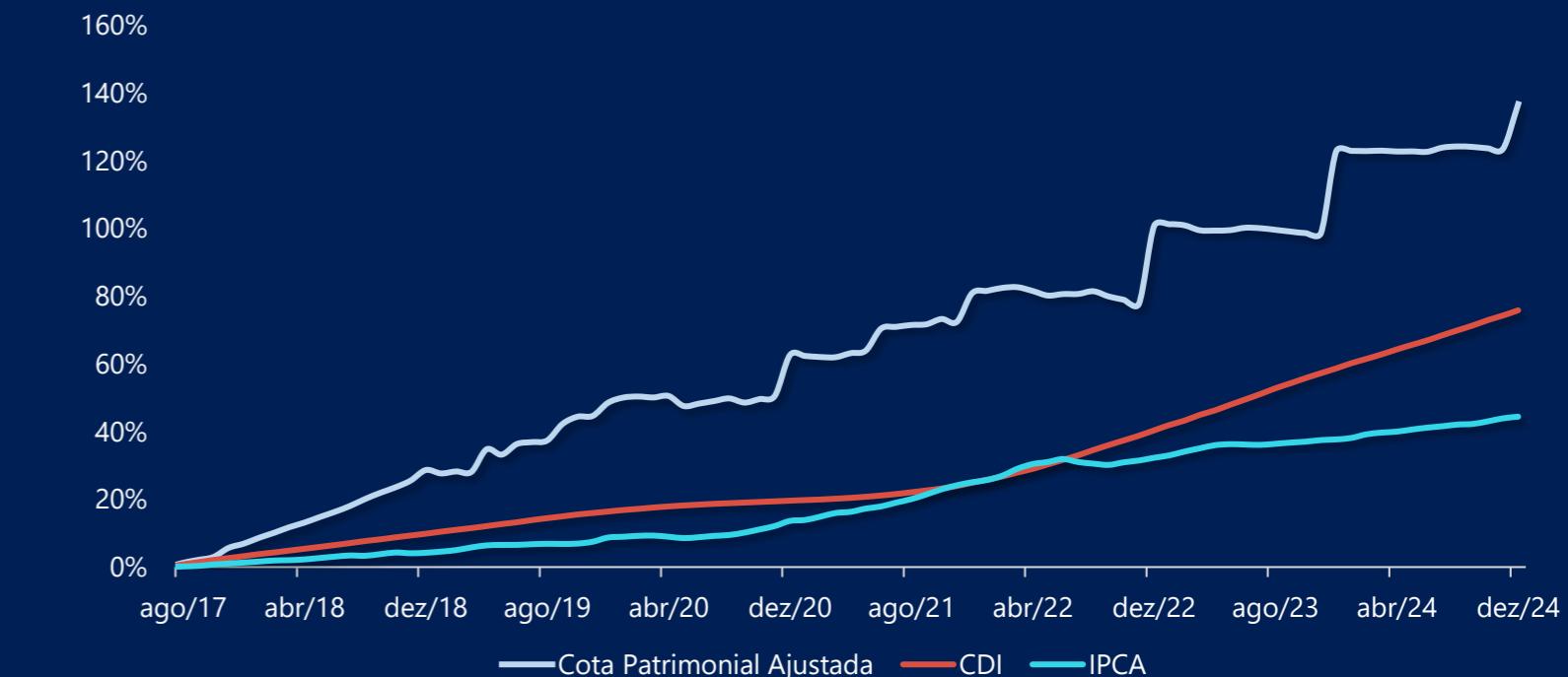
Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

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

Retorno Acumulado – Cota de Mercado



Retorno Acumulado – Cota Patrimonial



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

*Início da listagem do Fundo na B3.

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



TGAR11

DADOS GERENCIAIS

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

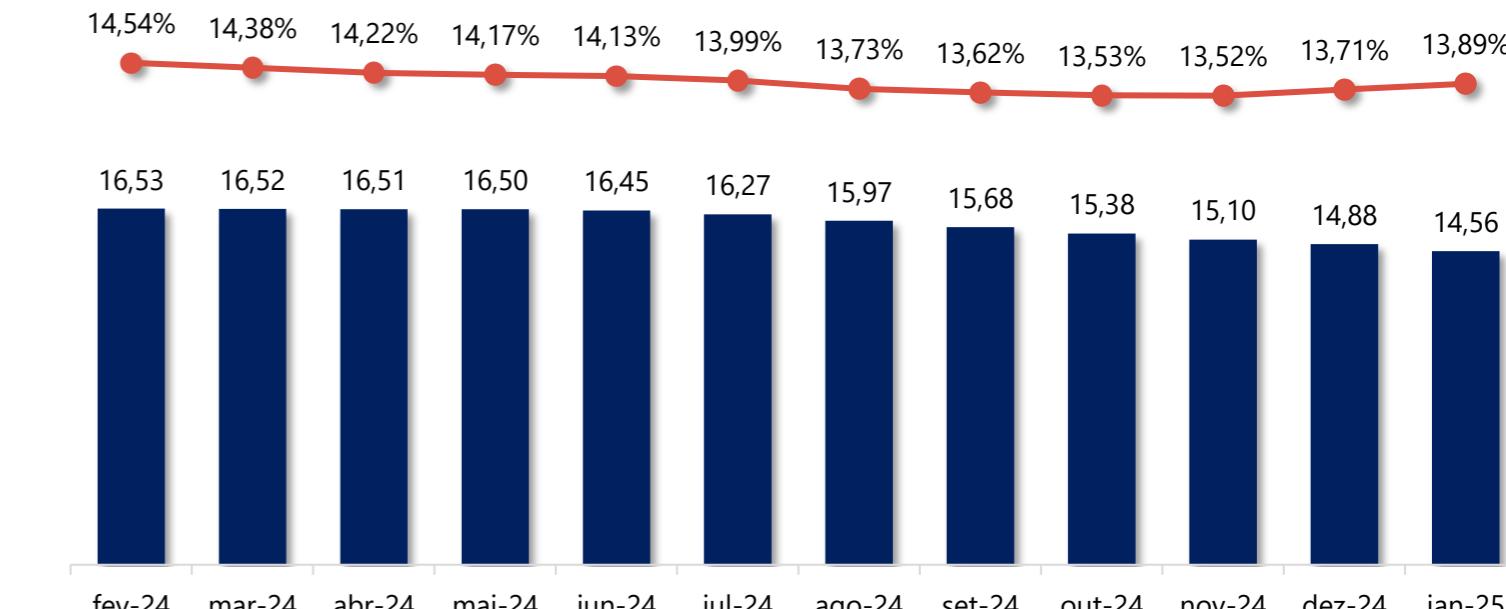
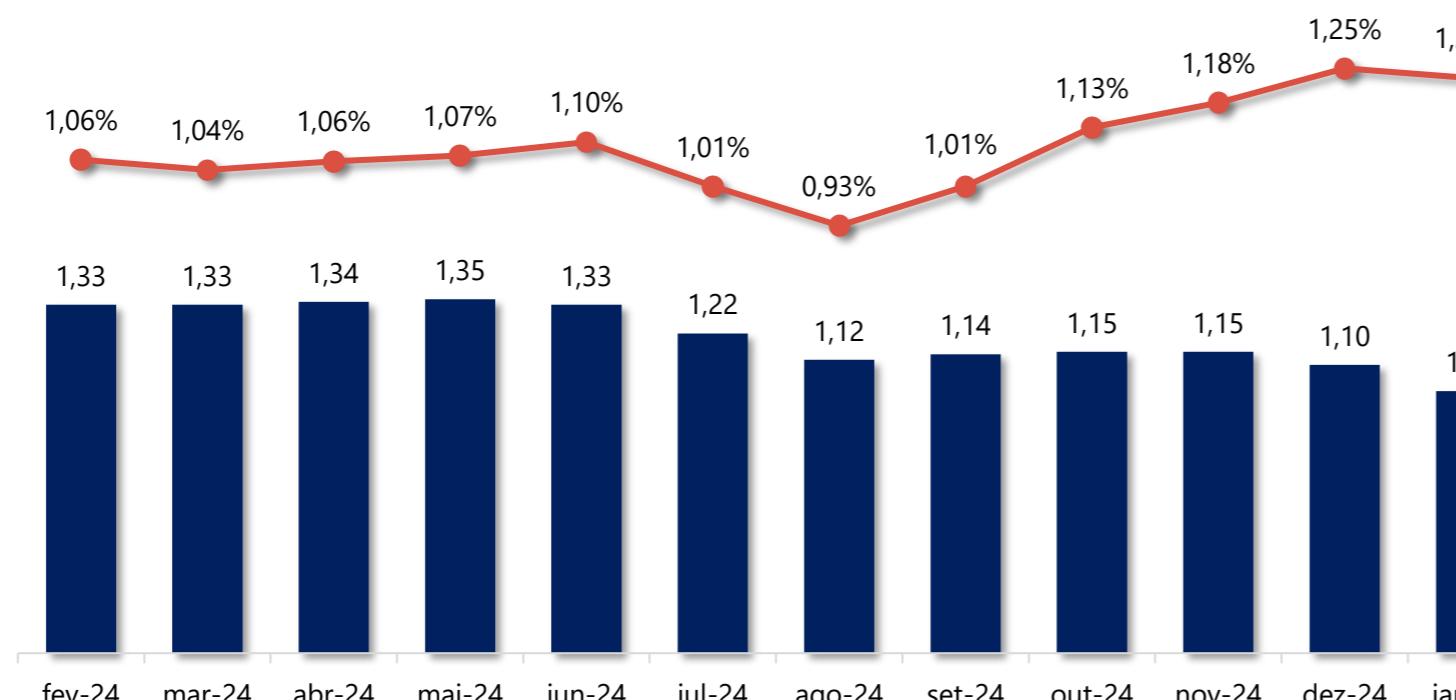
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

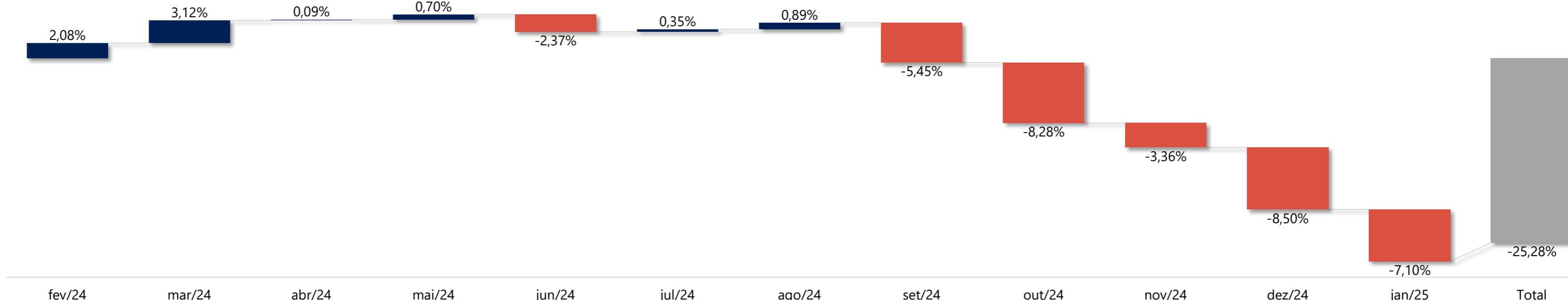
Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



■ Rendimento mensal (R\$/cota) ■ Dividend Yield mensal

■ Rendimento Acum. 12 meses (R\$/cota) ■ Dividend Yield Acum. 12 meses

Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses*



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

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



TGAR11

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

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

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

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

Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
fev/24	19.160.622	156.992	R\$ 156.970.241	R\$ 8.261.592	6,56%
mar/24	19.160.622	161.045	R\$ 142.599.270	R\$ 7.129.963	5,90%
abr/24	19.160.622	165.774	R\$ 149.380.231	R\$ 6.790.011	6,20%
mai/24	19.160.622	168.777	R\$ 135.806.087	R\$ 6.461.719	5,70%
jun/24	19.160.622	169.910	R\$ 162.461.836	R\$ 8.123.092	6,93%
jul/24	23.567.968	178.051	R\$ 202.979.659	R\$ 8.825.203	7,19%
ago/24	23.567.968	178.364	R\$ 171.598.641	R\$ 7.799.938	6,14%
set/24	23.567.968	175.473	R\$ 283.147.036	R\$ 13.483.192	10,41%
out/24	23.567.968	170.260	R\$ 228.745.144	R\$ 9.945.441	9,38%
nov/24	23.567.968	168.993	R\$ 155.547.042	R\$ 8.188.107	6,69%
dez/24	23.567.968	166.680	R\$ 181.259.044	R\$ 9.539.950	8,79%
jan/25	23.567.968	163.931	R\$ 134.106.321	R\$ 6.095.742	6,81%

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado





TGAR11

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

DADOS GERENCIAIS

Resultados - Caixa

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

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

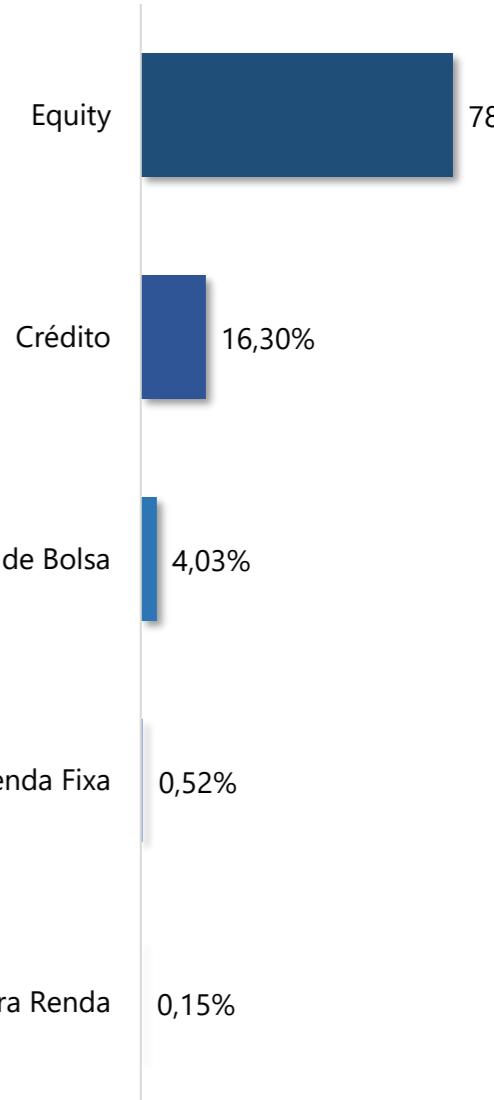
Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que, para o 1º semestre de 2025, o rendimento se situe entre R\$ 0,90 e R\$ 1,10 por cota.

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

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

Receitas por Tipologia

janeiro de 2025



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

Detalhamento de Resultados – 2025





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

**RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025**

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado

Total de Ativos

222

Carteira de Recebíveis – Equity Performado

124

Urbanismo: 101
Incorporação: 23

Equity em Desenvolvimento

20

Incorporação: 16
Urbanismo: 3
Multipropriedade: 1

Crédito

51

Estratégia Core: 36
Estratégia Tática: 15

Ativos de Bolsa

7

FII: 6
Ações: 1

Landbank

18

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

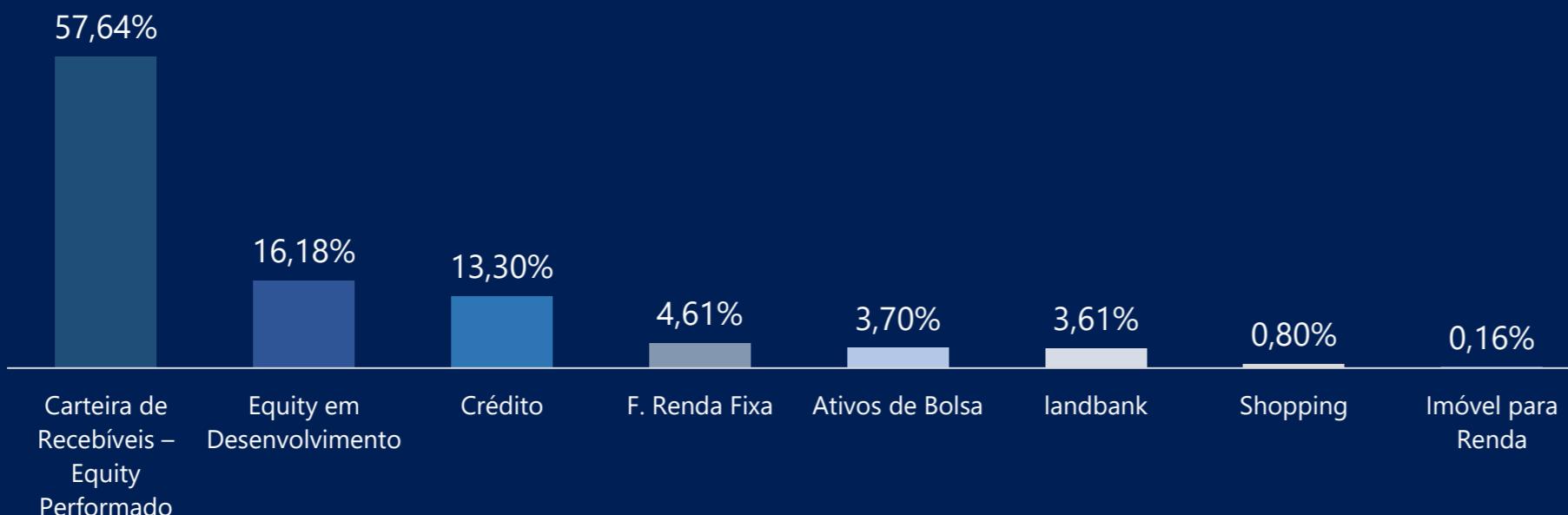
Imóvel para Renda

1

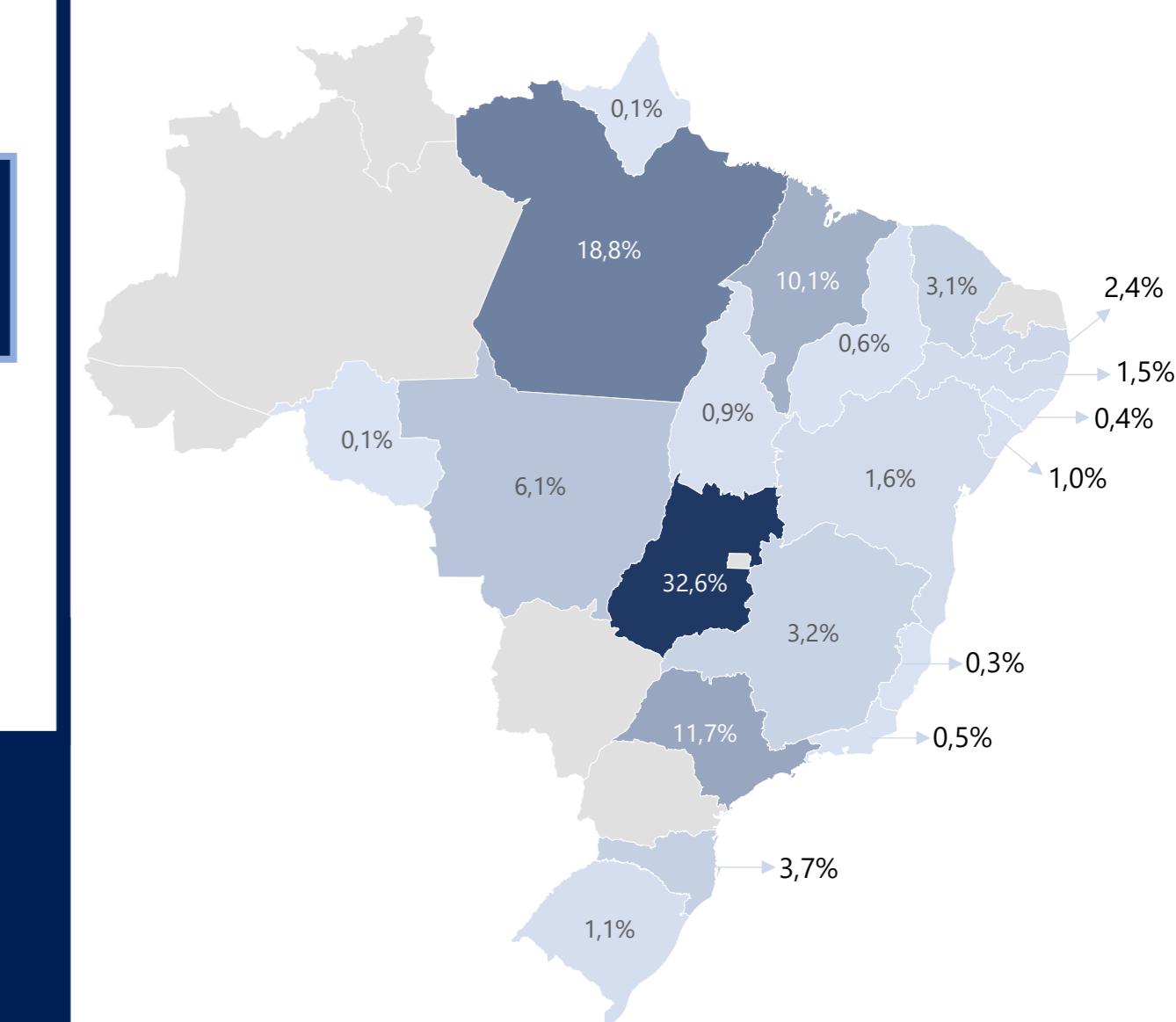
Shopping

1

Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL)



© Microsoft

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



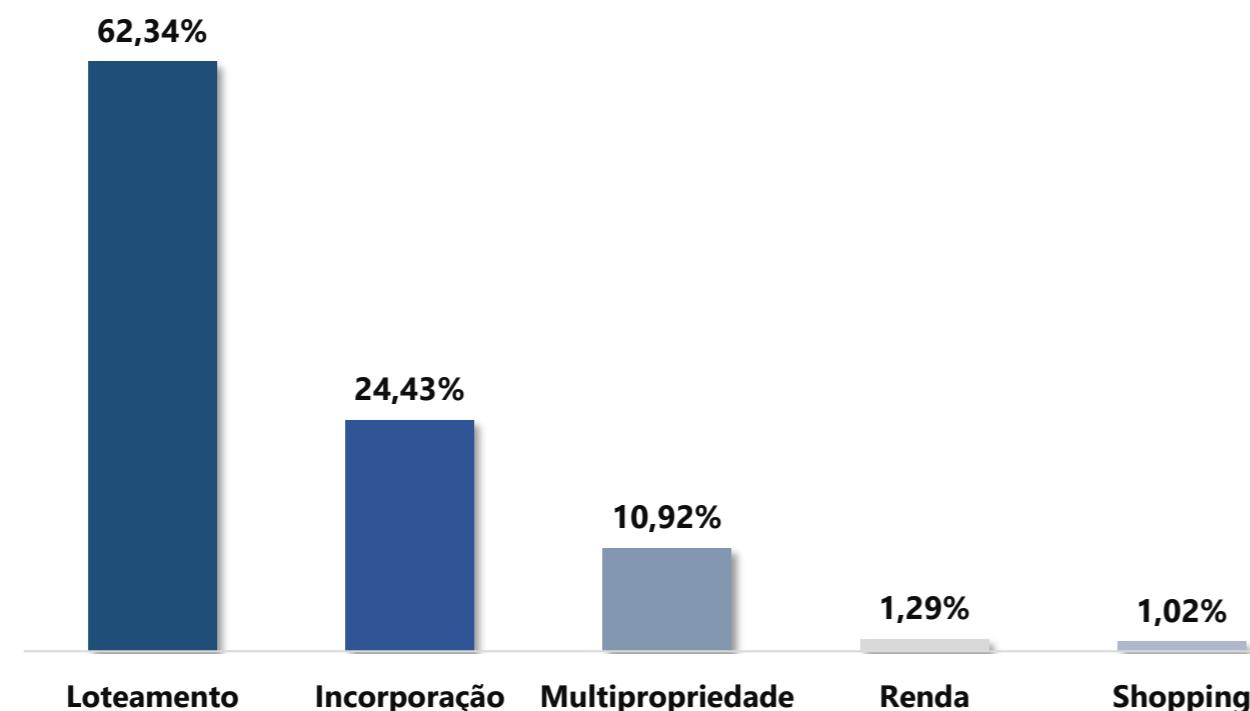
TGAR11

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

PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

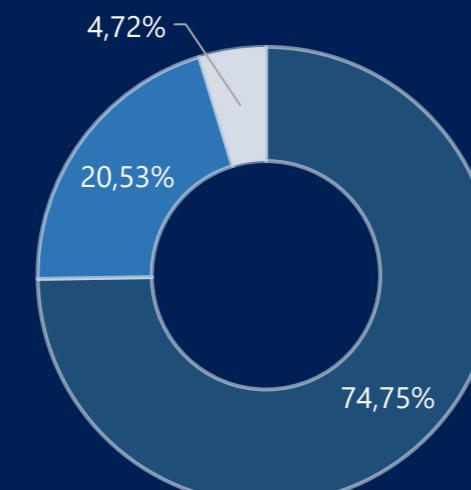
TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas	VP da carteira vendida a receber (R\$ bilhões) ¹	VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões) ¹
15,70% + Inflação	91%	72%	2,35	5,07

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,19%	15,28%	1.817.736.646	98%	80%
Incorporação	1,12%	14,23%	223.903.021	80%	64%
Multipropriedade	1,57%	20,63%	276.496.417	70%	57%
Shopping	1,19%	15,25%	24.071.992	100%	n/a

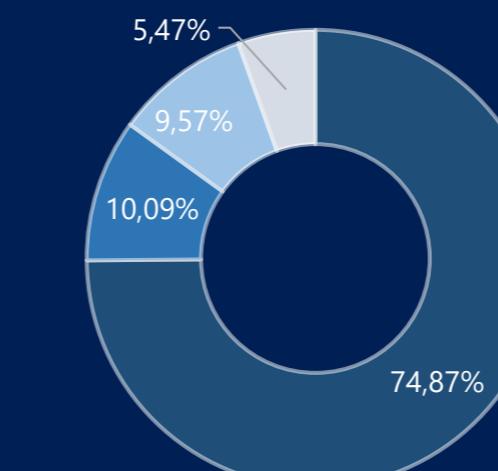
Valores desconsideram empreendimentos em landbank.

¹Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs), conforme [Release de Resultados do 3T24](#). Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação" ou a Seção "Glossário".Distribuição da carteira de *Equity*

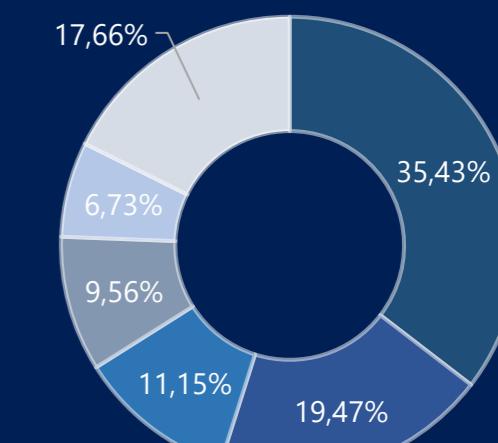
Segmentação da Estratégia de Equity



Segmentação da Estratégia de Urbanismo



Por Estado



Carteira de Recebíveis – Equity Performado

Loteamento Aberto Condomínio Fechado Cipasa Nova Colorado

GO PA SP MA MT OUTROS

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



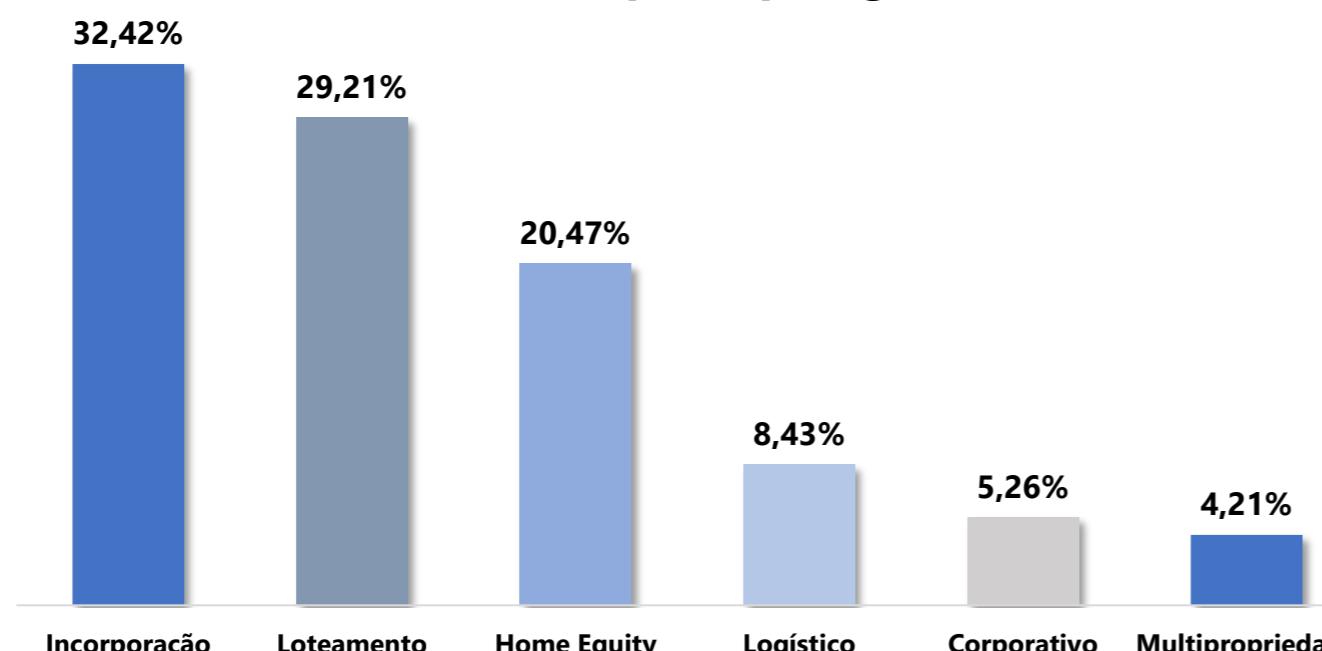
TGAR11

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

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

11,84% a.a.
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

173%

Razão de Saldo Devedor

173%

LTV

46%

Duration (anos)

2,88

Obras

86%

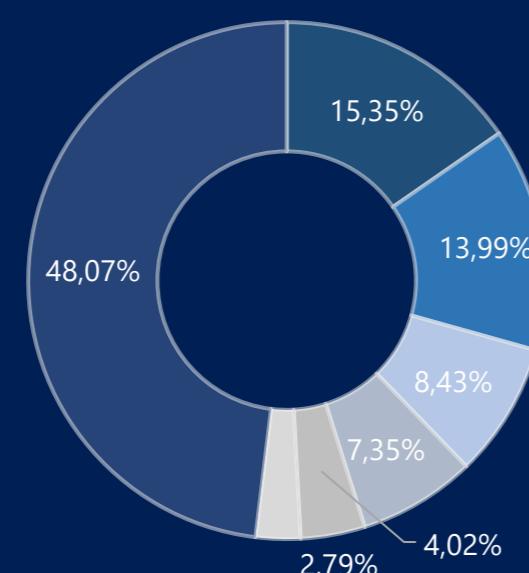
Vendas

75%

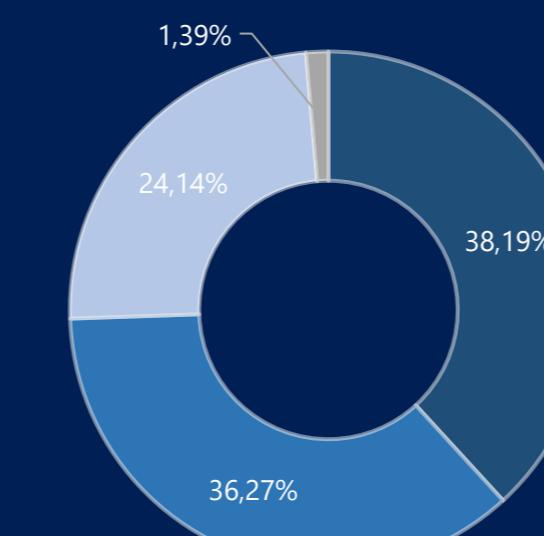
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas.
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

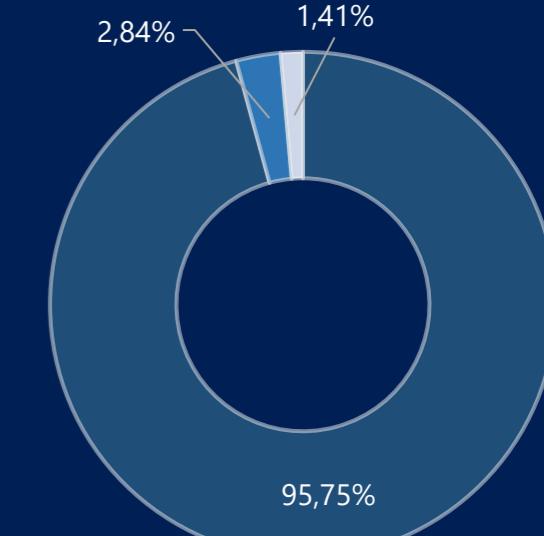
Por Localização



Por Classe



Por Indexador





TGAR11

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,23%	33.099.612	n/a	n/a	41%	3,03	n/a	n/a
2	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,99%	26.603.184	116%	131%	50%	3,36	74%	100%
3	Maranhão	Imperatriz	MA	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,98%	26.299.536	263%	270%	24%	4,03	74%	100%
4	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,74%	20.057.929	104%	n/a	47%	3,08	n/a	100%
5	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,69%	18.494.996	n/a	n/a	55%	0,86	65%	93%
6	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	17,36%	Subordinada	0,39%	10.398.719	n/a	n/a	54%	3,14	76%	46%
7	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,38%	10.362.547	n/a	n/a	74%	1,94	79%	87%
8	Visconde	Itú	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,38%	10.348.493	n/a	n/a	50%	3,89	76%	46%
9	Unique	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,37%	10.020.682	n/a	n/a	57%	2,66	58%	27%
10	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,37%	9.975.159	275%	184%	23%	3,72	91%	100%
11	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	9,00%	Sênior	0,36%	9.683.555	n/a	n/a	11%	3,58	n/a	n/a
12	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,34%	9.262.362	156%	153%	52%	2,84	65%	98%
13	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,31%	8.380.132	n/a	n/a	58%	2,47	100%	67%
14	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,29%	7.888.839	n/a	n/a	27%	0,39	65%	93%
15	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,29%	7.872.891	114%	162%	35%	3,40	66%	92%
16	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,00%	Subordinada	0,29%	7.807.896	n/a	n/a	47%	3,62	n/a	n/a
17	Massangano	Petrolinna	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,29%	7.723.497	141%	132%	48%	4,43	85%	98%
18	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,29%	7.689.115	238%	328%	17%	3,41	66%	92%
19	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,28%	7.447.244	n/a	n/a	85%	0,91	81%	100%
20	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,27%	7.199.845	146%	n/a	36%	3,57	99%	100%
21	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,22%	5.803.785	n/a	n/a	52%	1,93	84%	82%
22	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%*	Subordinada	0,19%	5.252.040	n/a	n/a	69%	3,49	n/a	n/a
23	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,19%	4.997.481	n/a	n/a	34%	2,88	n/a	n/a
24	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,16%	4.419.105	n/a	n/a	82%	2,07	84%	93%
25	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,15%	4.155.215	n/a	n/a	49%	1,94	81%	100%
26	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,15%	3.931.002	n/a	n/a	79%	0,92	33%	55%
27	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,13%	3.486.143	n/a	n/a	49%	2,67	83%	96%
28	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,13%	3.409.826	n/a	n/a	58%	2,08	27%	28%
29	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,12%	3.334.372	n/a	n/a	51%	1,38	n/a	n/a
30	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,09%	2.439.031	142%	n/a	63%	2,81	98%	100%
31	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,08%	2.181.330	248%	138%	44%	3,90	82%	n/a
32	Blue VIII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,50%	Única	0,08%	2.076.183	n/a	n/a	69%	3,92	n/a	n/a
33	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	0,06%	1.693.790	134%	n/a	48%	1,99	88%	89%
34	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,04%	1.053.312	n/a	n/a	51%	3,03	n/a	n/a

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.



TGAR11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESVIAMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
37	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	0,38%	10.175.885	n/a	n/a	66%	4,66	n/a	n/a
38	GPA V	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,33%	8.916.355	n/a	n/a	42%	4,79	n/a	n/a
39	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,21%	5.745.117	n/a	n/a	30%	3,50	n/a	n/a
40	Comporte	-	-	Corporativo	Opea	CDI	3,85%	Única	0,19%	5.069.023	169%	n/a	60%	2,67	n/a	n/a
41	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	0,15%	4.069.882	n/a	100%	100%	0,86	n/a	n/a
42	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	0,13%	3.507.269	133%	132%	76%	2,78	n/a	n/a
43	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,12%	3.264.802	n/a	n/a	65%	4,85	n/a	n/a
44	Tocantins II	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,10%	2.612.835	155%	378%	26%	1,19	n/a	n/a
45	Wimo IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,50%	Sênior	0,10%	2.584.011	n/a	n/a	36%	3,72	n/a	n/a
46	GPA	-	-	Corporativo	Opea	IPCA	5,50%	Única	0,09%	2.398.199	n/a	n/a	61%	4,81	n/a	n/a
47	Souza Cruz I	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.242.057	n/a	n/a	59%	1,27	n/a	n/a
48	Souza Cruz II	-	-	Corporativo	Virgo	IPCA	6,00%	Única	0,05%	1.241.881	n/a	n/a	59%	1,27	n/a	n/a
49	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,04%	1.146.389	n/a	n/a	30%	4,81	n/a	n/a
50	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,03%	689.937	192%	194%	40%	2,24	98%	100%
51	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,01%	321.365	n/a	n/a	40%	1,58	n/a	n/a
	Total	-	-	-	-	-	-	-	1,96%	52.985.007	157%	183%	56%	3,55	98%	100%



TGAR11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO

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



TGAR11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY INCORPORAÇÃO

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CARTA DO GESTOR](#)[TGAR IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[DESINVESTIMENTO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[HISTÓRICO DO FUNDO](#)[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)[RELEASE DE RESULTADOS](#)



TGAR11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

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



TGAR

11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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

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

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS - EQUITY URBANISMO – NOVA COLORADO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado	-	-	2,71%	0,92%	-	-
152	Luar Das Palmeiras	Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
153	Luar Vale Do Assu	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
154	Luar De Santa Luzia	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
155	Luar Do Cerrado	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
156	Luar De Aldeia	Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
157	Luar Do Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
158	Luar Comercial Oeste	Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
159	Luar Do Príncipe	Toritama	PE	-	-	98%	100%
160	Luar De Arapiraca	Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
161	Luar De Sumaré	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
162	Luar De Jurity	Caruaru	PE	-	-	100%	100%
163	Luar De Vitória	Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
164	Luar De Santana	Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
165	Luar De Cajazeiras	Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
166	Luar De Itaberaba	Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
167	Luar Do Campestre	Patos	PB	-	-	97%	100%
168	Luar Da Barra	Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
169	Luar De Caruaru	Caruaru	PE	-	-	99%	100%
170	Luar De Lagarto	Lagarto	SE	-	-	100%	100%
171	Luar De Estância	Estância	SE	-	-	90%	100%
172	Luar De Camaçari	Camaçari	BA	-	-	94%	100%
173	Luar De Canaã	Caruaru	PE	-	-	92%	100%
174	Luar Do Norte	Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
175	Luar De Arapiraca 2	Lagarto	SE	-	-	100%	100%



TGAR11

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO

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

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – INCORPORAÇÃO

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

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – MULTIPROPRIEDADE

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
195	Aqualand	Salinópolis	PA	8,84%	1,57%	57%	70%

EQUITY – IMÓVEL PARA RENDA

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	Cap Rate	Ocupação física	Vacância financeira	Índice de reajuste	Início do contrato	Prazo de contrato	ABL
196	Garavelo Center	Goiânia	GO	0,16%	9,99%	100%	0%	IPCA	02/2020	5 anos	2.913 m ²

EQUITY SHOPPING

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
197	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	0,80%	1,19%	93%	100%



TGAR11

DETALHAMENTO DE ATIVOS

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

EQUITY – LANDBANK

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

ATIVOS DE BOLSA

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



TGAR11

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

Salinas Resort	Descrição	Garantias
Aerial view of Salinas Resort, featuring modern buildings and a large swimming pool area.	<p>Segmento: Multipropriedade Localização: Salinópolis (PA) Vencimento: 20/04/2028 Série: 3ª (Subordinada) IF: 22F0636862</p>	<p>Coobrigação Cessão fiduciária de direitos creditórios Alienação fiduciária de ações Fundo de reserva Fundo de obras</p>

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

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

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

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

Aspam	Descrição	Garantias
Exterior view of the Aspam logistics warehouse with several trucks parked in front.	<p>Segmento: Logístico Localização: Goiânia (GO) Vencimento: 22/03/2032 Série: 259ª, 260ª e 261ª (Única) IF: 21J0676131 / 21J0676148 / 21J0676283</p>	<p>Aval Fiança Fundo de Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Coobrigação Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

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

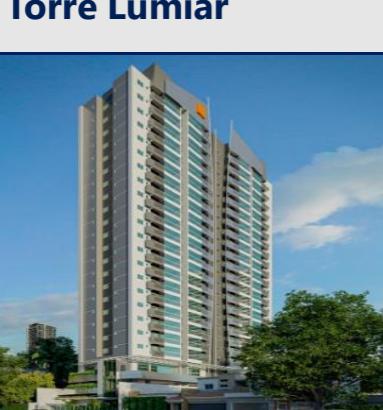
Green Park	Descrição	Garantias
Aerial view of the Green Park residential development.	<p>Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/06/2033 Série: 3ª (Subordinada) IF: 23E2053203</p>	<p>Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>



TGAR11

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Pérola do Tapajós



Descrição

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

Residencial Cidade Nova II



Descrição

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

Residencial Jardim do Éden



Descrição

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

Residencial Jardim Europa



Descrição

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

Parque Benjamim



Descrição

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

Residencial Morro dos Ventos



Descrição

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

Residencial Laguna



Descrição

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

Cidade Viva Campo Verde



Descrição

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

Esmeralda do Tapajós



Descrição

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

Residencial Cidade Nova I



Descrição

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

Cidade Viva São Domingos



Descrição

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

Loteamento Bandeirantes



Descrição

VGV: R\$ 28,15 milhões
Localização: Curionópolis (PA)
Quant. de unidades: 575
Área vendável: 149.000 m²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins	Descrição	Jardim dos Ipês	Descrição	Residencial Jardim Scala	Descrição
	VGV: R\$ 117,48 milhões Localização: Açaílândia (MA) Quant. de unidades: 2.224 Área vendável: 427.375 m ²		VGV: R\$ 109,59 milhões Localização: Araporã (MG) Quant. de unidades: 1.122 Área vendável: 337.500 m ²		VGV: R\$ 35,44 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 334 Área vendável: 57.406 m ²
Jardim Tropical	Descrição	Valle do Açaí	Descrição	Jardim Walnyza	Descrição
	VGV: R\$ 22,21 milhões Localização: Alto Taq. (MT) Quant. de unidades: 296 Área vendável: 76.600 m ²		VGV: R\$ 95,31 milhões Localização: Açaílândia (MA) Quant. de unidades: 2.830 Área vendável: 599.150 m ²		VGV: R\$ 32,87 milhões Localização: Campi. Gran. (PB) Quant. de unidades: 491 Área vendável: 105.500 m ²
Residencial Masterville I	Descrição	Vila Aurora	Descrição	Parque da Mata	Descrição
	VGV: R\$ 14,16 milhões Localização: Nerópolis (GO) Quant. de unidades: 169 Área vendável: 56.157 m ²		VGV: R\$ 32,49 milhões Localização: Várzea Gran. (MT) Quant. de unidades: 498 Área vendável: 140.000 m ²		VGV: R\$ 36,34 milhões Localização: Hidrolândia (GO) Quant. de unidades: 448 Área vendável: 11.684 m ²
Residencial Monte Carmelo	Descrição	Várzea Grande II	Descrição	Petrolina	Descrição
	VGV: R\$ 39,00 milhões Localização: Cristalina (GO) Quant. de unidades: 441 Área vendável: 114.378 m ²		VGV: R\$ 30,82 milhões Localização: Várzea Gran. (MT) Quant. de unidades: 475 Área vendável: 96.600 m ²		VGV: R\$ 220 milhões Localização: Petrolina (PE) Quant. de unidades: 270 Área vendável: 67.856 m ²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Jardim dos Pássaros	Descrição	Quinta da Boa Vista	Descrição	Park Bahia	Descrição
	VGV: R\$ 24,14 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 221 Área vendável: 80.410 m ²		VGV: R\$ 24,06 milhões Localização: Pelotas (RS) Quant. de unidades: 343 Área vendável: 85.922 m ²		VGV: R\$ 174 milhões Localização: Luiz Eduardo (BA) Quant. de unidades: 1.983 Área vendável: m ²
Parque Ecológico Nunes Neto	Descrição	Parque 47	Descrição	Residencial Setor Solange	Descrição
	VGV: R\$ 22,21 milhões Localização: Frutal. (MG) Quant. de unidades: 296 Área vendável: 76.600 m ²		VGV: R\$ 54,35 milhões Localização: Araguaína (TO) Quant. de unidades: 172 Área vendável: 599.150 m ²		VGV: R\$ 113,45 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 1.698 Área vendável: 212.186 m ²
Portal do Lago I e II	Descrição	Residencial Nova Canaã	Descrição	Jardim Maria Madalena	Descrição
	VGV: R\$ 2,12 milhões Localização: Catalão (GO) Quant. de unidades: 30 Área vendável: 7.682 m ²		VGV: R\$ 2,81 milhões Localização: Trindade (GO) Quant. de unidades: 44 Área vendável: 11.440 m ²		VGV: R\$ 8,06 milhões Localização: Turvânia (GO) Quant. de unidades: 150 Área vendável: 30.156 m ²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – CONDOMÍNIO FECHADO

Portal do Sol 	Descrição VGV: R\$ 528 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 1.280 Área vendável: 740.841 m ²	Vila Carnaúba 	Descrição VGV: R\$ 261,00 milhões Localização: Cruz (CE) Quant. de unidades: 119 Área vendável: 265.479 m ²	Kota Bulan 	Descrição VGV: R\$ 159,00 milhões Localização: Votuporanga (SP) Quant. de unidades: 278 Área vendável: 57.257 m ²
Teriva Campina Grande 	Descrição VGV: R\$ 33,89 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 371 Área vendável: 86.750 m ²	Guaya 	Descrição VGV: R\$ 113,11 milhões Localização: Lorena (SP) Quant. de unidades: 434 Área vendável: 167.902 m ²	Alphaville Maceió 	Descrição VGV: R\$ 140,07 milhões Localização: Maceió (AL) Quant. de unidades: 275 Área vendável: N/A
Teriva Campina Grande II 	Descrição VGV: R\$ 24,70 milhões Localização: Camp. Grande (PB) Quant. de unidades: 247 Área vendável: 56.925m ²	Residencial Masterville Juína 	Descrição VGV: R\$ 32,53 milhões Localização: Juína (MT) Quant. de unidades: 271 Área vendável: 79.625 m ²	Terras Alpha 	Descrição VGV: R\$ 355,92 milhões Localização: Senador Canedo (GO) Quant. de unidades: 1.768 Área vendável: N/A
Lotes Alphaville 	Descrição VGV: R\$ 27,90 milhões Localização: Pulverizada Quant. de unidades: 170 Área vendável: N/A				



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Talk Marista



Descrição

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

Pod



Descrição

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

B. Great



Descrição

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

Horizonte Flamboyant



Descrição

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

Parque dos Ingleses Londres



Descrição

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

Max Serra Dourada



Descrição

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

Duo Sky Garden



Descrição

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

Parque dos Ingleses Liverpool



Descrição

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

Tempus



Descrição

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

Gran Life



Descrição

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

Soho Bueno



Descrição

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

Wish Morumbi



Descrição

VGV: R\$ 49,62 milhões
Localização: Araraquara (SP)
Quant. de unidades: 129
Área vendável: 9.535 m²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Jardim Gramado	Descrição	Wish Park Faber	Descrição	Vitta Novo Mundo	Descrição
	VGV: R\$ 115,95 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 247 Área vendável: 24.750 m ²		VGV: R\$ 36,60 milhões Localização: São Carlos (SP) Quant. de unidades: 77 Área vendável: 6.531 m ²		VGV: R\$ 21,19 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 132 Área vendável: 5.606 m ²
Liv Urban Marista	Descrição	Orby Flamboyant	Descrição	Folks	Descrição
	VGV: R\$ 58,10 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 180 Área vendável: 43.888 m ²		VGV: R\$ 68,60 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 150 Área vendável: 14.583 m ²		VGV: R\$ 35,00 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 77 Área vendável: 2.950 m ²
Natto Bueno	Descrição	Le Jardã	Descrição	Jardim Roma	Descrição
	VGV: R\$ 49,20 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 83 Área vendável: 10.528 m ²		VGV: R\$ 37,99 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 164 Área vendável: 11.245 m ²		VGV: R\$ 28,08 milhões Localização: Xanxerê (SC) Quant. de unidades: 215 Área vendável: 12.467 m ²
Link Clube House	Descrição	Nord	Descrição	Life In	Descrição
	VGV: R\$ 59,66 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 232 Área vendável: 12.876 m ²		VGV: R\$ 77,79 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 50 Área vendável: 3.500 m ²		VGV: R\$ 48,12 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 241 Área vendável: 9.341 m ²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Chanés	Descrição	Aura Resort Residence	Descrição	Galery Residence	Descrição
	VGV: R\$ 52,37 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 106 Área vendável: 10.065m ²		VGV: R\$ 78,28 milhões Localização: Chapecó (SC) Quant. de unidades: 132 Área vendável: 13.970m ²		VGV: R\$ 51,92 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 128 Área vendável: 11.045m ²
Braviello	Descrição	Ventura	Descrição	Harmonia	Descrição
	VGV: R\$ 101 milhões Localização: Sorriso (MT) Quant. de unidades: 57 Área vendável: 7.725 m ²		VGV: R\$ 169,68 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 193 Área vendável: 10.939 m ²		VGV: R\$ 150,09 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 92 Área vendável: 8.762 m ²
Autem	Descrição	Art Haus	Descrição	Max Buriti	Descrição
	VGV: R\$ 145,30 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 41 Área vendável: 2.689 m ²		VGV: R\$ 66,05 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 231 M Área vendável: 14.131 m ²		VGV: R\$ 44,08 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 192 Área vendável: 10.649 m ²
Max Cidade	Descrição	Alameda Franca	Descrição	Linea	Descrição
	VGV: R\$ 58,42 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 346 Área vendável: 14.219 m ²		VGV: R\$ 81,25 milhões Localização: São Paulo (SP) Quant. de unidades: 49 Área vendável: 3.488 m ²		VGV: R\$ 124,25 milhões Localização: Goiânia (GO) Quant. de unidades: 136 Área vendável: 29.304 m ²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Mood Clube House	Descrição	Condá	Descrição
	<p>VGV: R\$ 89,27 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 232 Área vendável: 23.139,49 m²</p>		<p>VGV: R\$ 48,74 milhões Localização: Chapecó (SC) Quant. de unidades: 138 Área vendável: 9,84 m²</p>



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIADEDE

Aqualand	Descrição	Reserva Pirenópolis	Descrição	Alpen Canela	Descrição
	VGV: R\$ 595 milhões Localização: Salinópolis (PA) Quant. de frações: 13.600 Área vendável: 11.684 m ²		VGV: R\$ 329,00 milhões Localização: Pirenópolis (GO) Quant. de frações: N/A Área vendável: N/A		VGV: R\$ 419,00 milhões Localização: Canela (RS) Quant. de frações: 7.675 Área vendável: 11.241 m ²

Campos do Jordão	Descrição
	VGV: R\$ 335,75 milhões Localização: Campos do Jordão (SP) Quant. de frações: 6.854 Área vendável: 10.843 m ²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa



Descrição

Localização: pulverizada
Quant. de ativos: 43

Nova Colorado



Descrição

Localização: pulverizada
Quant. de ativos: 24

SHOPPING

Brasil Center Shopping



Descrição

Localização: Valparaíso (GO)
ABL: 13.949,66 m²

IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center



Descrição

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

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025



TGAR11

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

DESVINVESTIMENTO

Book HSI



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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Urbanismo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

Incorporação

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

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

Multipropriedade

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

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

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

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

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

Shopping Center

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

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

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

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

Imóveis para Renda

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Crédito

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

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

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

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

Ativos de Bolsa

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

HISTÓRICO DO FUNDO





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

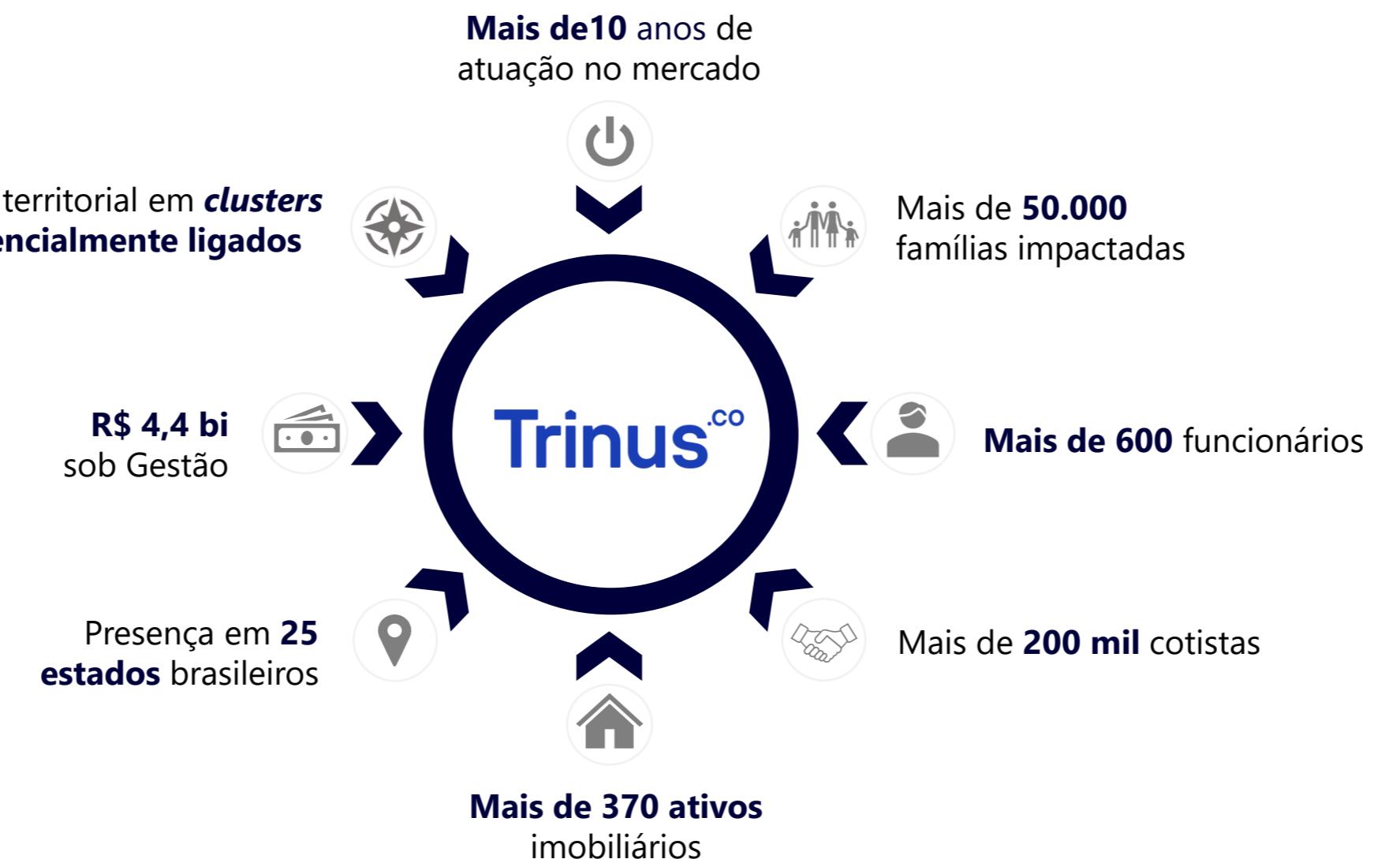
RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

QUEM SOMOS

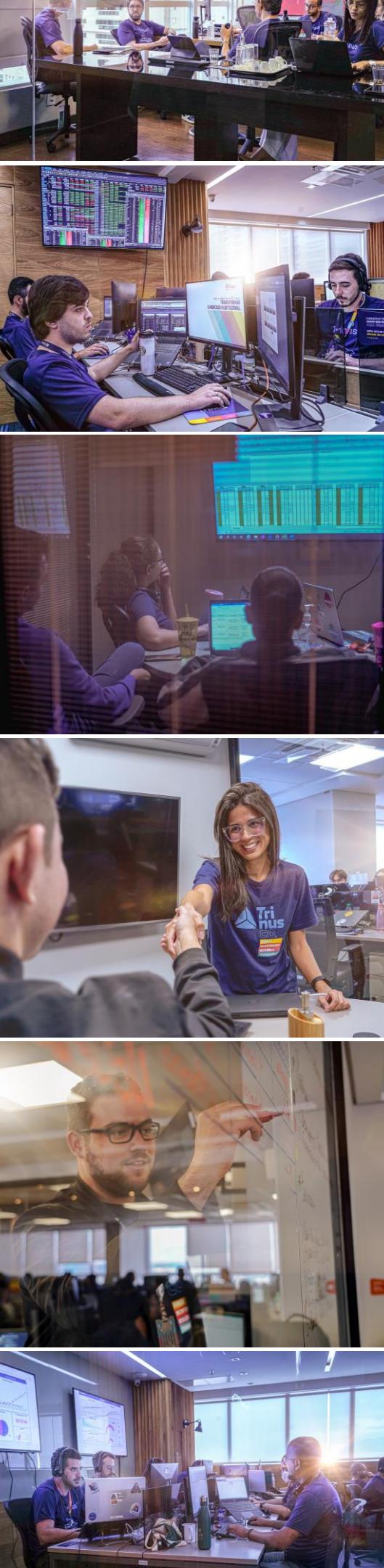
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
JANEIRO/2025

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



TG LIQUIDEZ
RENDA FIXA

Patrimônio Líquido: R\$ 36 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



TG REAL

Patrimônio Líquido: R\$ 30 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



TGRE
TG REAL ESTATE

Valor Patrimonial: R\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



TGRI
TG RENDA
IMOBILIÁRIA

Valor Patrimonial: R\$ 129 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Gestão de Recursos

Signatory of:





TGAR11

SÃO PAULO

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

ri@tgcore.com.br

[somostrinus](#)

tgcore.com.br

tgar11.com.br

youtube/TrinusCo

GOIÂNIA

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