



TGRE

TG REAL ESTATE



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG REAL ESTATE**

NOVEMBRO - 2025



INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa - Outros

Quantidade de Emissões: 4

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

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

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Fatores de Risco: [Confira aqui](#)

¹Conforme item 7.3.1 do Regulamento.

**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 14.754/23), 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 Real Estate 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 ([clique 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.

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: <http://www.tgrealstate.com.br>.

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO/2025



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RESUMO DO MÊS

Resultados de Novembro

Neste mês, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,09 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) de 0,98%, ou, em termos anualizados, de 12,41%.

Durante o mês, na categoria de equity, foi lançado um empreendimento. Além disso, foram adquiridas oito operações de crédito e vendidas outras três. Consulte a seção 'Monitoramento de Ativos' para mais detalhes.

Rendimento do mês
(R\$/cota)

0,09

Rendimento | 12 meses
(R\$/cota)

1,08

Número de Cotistas

32.565

Dividend Yield (DY) | mês

0,98%

DY Gross Up¹: 1,15%

DY | mês anualizado

12,41%

DY Gross Up¹: 14,74%

DY | 12 meses

12,15%

DY Gross Up¹: 14,43%

Patrimônio Líquido (R\$)

1,31 BI

% do PL alocado em ativos
alvo

98,21%

Quantidade de ativos

113

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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

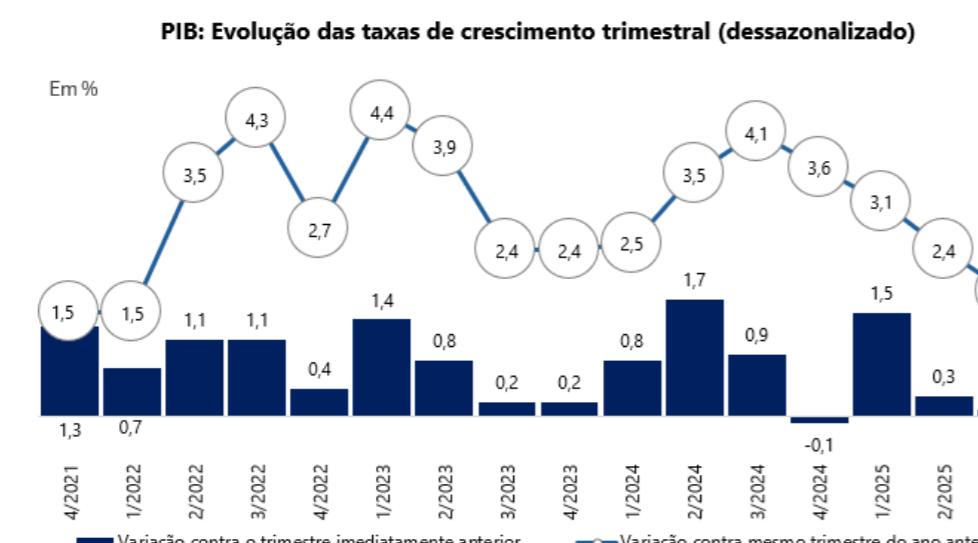
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Foi divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a leitura do Produto Interno Bruto (PIB) referente ao terceiro trimestre de 2025. No comparativo contra o trimestre imediatamente anterior foi observada alta de 0,1% e, contra igual período de 2024, elevação de 1,8%. Apesar da leitura positiva na comparação contra 2024, esta é a quarta desaceleração consecutiva na leitura, conforme gráfico abaixo.



Com relação ao mercado de trabalho, a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC), também divulgada pelo IBGE, apontou nova melhora no trimestre móvel encerrado em novembro, atingindo o menor nível já registrado na série histórica: 5,2%. Apesar da nova redução na leitura, o ritmo da queda é decrescente, apontando para a estabilização do indicador. O mercado de trabalho é uma das métricas da economia real com maior defasagem de resposta ao ciclo econômico. Em outras palavras, em momentos de aquecimento da economia, o desemprego não recua abruptamente, da mesma forma que, em momentos de depressão, não é observada alta imediata do

número de desempregados. Isso se deve a alguns fatores como, por exemplo, custos transacionais relacionados a demitir (custos demissionais, como multa sobre o saldo do FGTS) e, também, a contratar (seleção e recrutamento, treinamento).

Já com relação ao nível de preços, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a métrica oficial da inflação brasileira, apresentou elevação de 0,18% em novembro, acima da leitura de 0,09% registrada em outubro. No acumulado de doze meses, entretanto, a inflação recuou de 4,68% para 4,46%, ligeiramente abaixo do teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), de 4,50%. No ano, a alta acumulada é de 3,92% até novembro. Decompondo-se o IPCA, os grupos com maior pressão altista foram "Despesas Pessoais", com destaque ao subitem "Hospedagem", e "Habitação", com destaque para "Energia Elétrica Residencial", que apresentou alta de 1,27% e decorre de reajustes tarifários em importantes capitais do país. O grupo "Alimentação e Bebidas", o de maior peso no índice, apresentou recuo de 0,01% em novembro, assim como os grupos "Artigos de Residência" (-1,00%), "Saúde e Cuidados Pessoais" (-0,04%) e "Comunicação" (-0,20%).

Analizando os dados acima expostos, é possível concluir que conforme esperado, a política monetária contracionista adotada pelo Banco Central tem, progressivamente, produzido efeitos mais notórios sobre o nível de atividade econômica. Estima-se que, no Brasil, considerada a permissibilidade dos canais de transmissão da política monetária (crédito, poupança, investimento e consumo, câmbio e expectativas dos agentes), uma decisão hoje sobre o nível da taxa de juros leve entre

9 e 12 meses para atingir seu nível máximo de impacto sobre a atividade econômica. O Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central deu início ao último ciclo de alta de juros em setembro de 2024, quando a Selic se encontrava em 10,50% a.a. O atual patamar, de 15,00% a.a., o maior em duas décadas, foi atingido em junho deste ano, há apenas 6 meses, aproximadamente. Desta forma, é plausível esperar que, a política monetária ainda exerça pressão sobre o nível de atividade econômica ao longo dos próximos meses.

Para o mercado imobiliário, o cenário de juros em patamar relevantemente restritivo unido a um nível descendente de atividade econômica traz apreensão com relação a variáveis relevantes para o setor, com destaque a: velocidade de vendas e oferta/acesso ao crédito para os compradores de unidades imobiliárias. Espera-se para 2026 o início de um ciclo de corte dos juros pelo Banco Central, o que tende a trazer novo ânimo para o setor.

Agradecemos a confiança dos investidores ao longo de 2025.



VILLA DAS FLORES

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

O Villa das Flores é um loteamento localizado na cidade de Itaituba (PA). O empreendimento possui lotes a partir de 180 m² e oferece localização privilegiada, próxima ao campus do Instituto Federal do Pará (IFPA). Além de dispor de infraestrutura completa, o projeto destina áreas ao município para o desenvolvimento de espaços de lazer e construção de uma escola. Composto por 622 unidades, possui VGV total de R\$ 70,08 milhões.

Lançado em outubro de 2019 e integralizado pelo Fundo em outubro de 2023, o empreendimento teve suas obras concluídas em fevereiro de 2024, com emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO)* no mesmo mês. Com 100% das unidades vendidas, o ativo apresenta uma taxa interna de retorno (TIR) projetada de inflação + 1,51% a.m., equivalente a inflação + 19,70% em termos anualizados.



DESTAQUES

TIR (a.a.)

19,70%
+inflação

Unidades

622

VGV R\$

70,08 MI

Obras

100%

Integralização

Out/2023

Vendas

100%



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

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".

Loteamento

No mês de novembro, o VGV vendido dessa classe foi de R\$ 17,68 milhões, resultado de 116 unidades comercializadas. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Salto Imperial, com 18 vendas, resultando em R\$ 5,46 milhões de VGV vendido; (ii) Jardim dos Ipês, com 25 vendas, resultando em R\$ 4,11 milhões de VGV vendido; e (iii) Quinta da Boa Vista, com 22 vendas, resultando em R\$ 2,65 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Loteamento



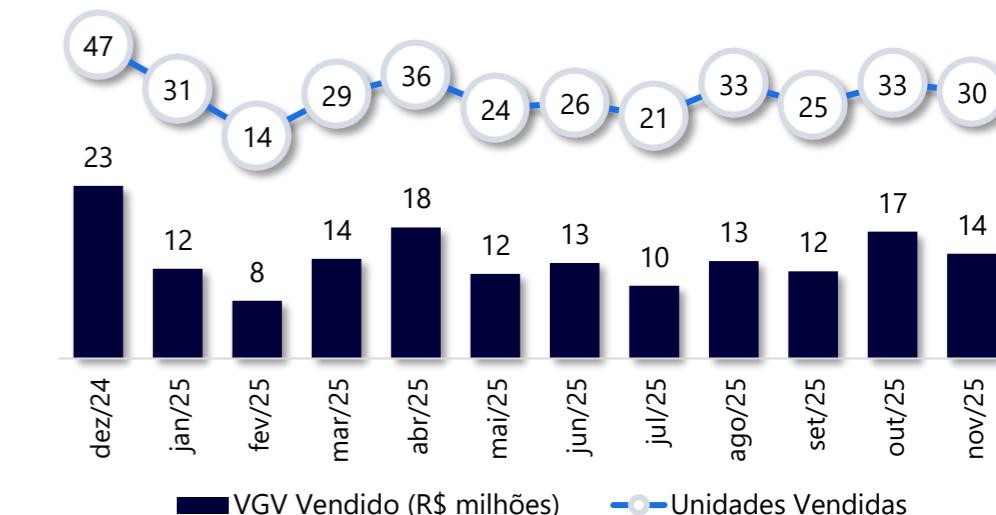
Incorporação

Nessa classe de ativos, um empreendimento foi lançado. Integralizado pelo Fundo em novembro de 2023, o Heritage Kasa Signature, localizado em Rio

Verde (GO), é um projeto composto por 115 unidades, com VGV total de R\$ 178,24 milhões. O projeto possui uma TIR estimada de 1,10% a.m., ou 14,03% em termos anualizados. Ao final de novembro, o empreendimento apresentava 5% das obras concluídas.



Histórico de Vendas - Incorporação



Multipropriedade

No consolidado do mês, foram comercializadas 302 frações, resultando em R\$ 10,27 milhões de VGV vendido. Os ativos que mais se destacaram foram: (i) Golden Dolphin, com 202 frações vendidas, resultando em R\$ 6,43 milhões de VGV vendido; (ii) Pipa Privilege Ocean, com 70 frações vendidas, resultando em R\$ 2,73 milhões de VGV vendido; e (iii) Lá Bas, com 30 frações vendidas, resultando em R\$ 1,11 milhão de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Multipropriedade





Crédito

Neste mês, foram adquiridas oito operações de crédito, totalizando R\$ 49,62 milhões, com taxas médias ponderadas de IPCA + 12,20% ao ano (sete ativos) e de CDI + 4,00% ao ano (um ativo).

Do montante total, R\$ 4,88 milhões foram alocados em cinco operações já existentes na carteira, sendo: (i) R\$ 836,46 mil do CRI Arvorys da Vila 4ª Série Única, com remuneração IPCA + 13,00% a.a.; (ii) R\$ 771,46 mil do CRI Vereda 2ª Série Subordinada, com remuneração IPCA + 14,25% a.a.; (iii) R\$ 159,58 mil do CRI Supreme 4ª Série Subordinada, com remuneração IPCA + 16,00% a.a.; (iv) R\$ 1,61 milhão do CRI Páteo Boa Vista 4ª Série Sênior, com remuneração IPCA + 12,00% a.a.; e (v) R\$ 1,51 milhão do CRI Maison, sendo R\$ 753,97 mil correspondentes à 7ª Série Sênior, com remuneração CDI + 2,50% a.a., e R\$ 754,75 mil correspondentes à 8ª Série Subordinada, com remuneração CDI + 5,50% a.a.

O restante foi alocado em três novas operações. Adiante, segue o detalhamento delas:

R\$ 42,00 milhões do CRI Lote 5 1ª Série Única, com remuneração IPCA + 12,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o capital de giro da Lote5, empresa especializada em desenvolvimento urbano. Fundada em 2012, a companhia está presente em 21 cidades do país e já atuou em 368 empreendimentos do segmento de incorporação e 61 de loteamentos. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; e (iv) alienação fiduciária de imóvel.

R\$ 1,46 milhão do CRI Horizonte Park 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 15,66% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Horizonte Park, loteamento aberto localizado em Santarém (PA). O empreendimento será composto por 1.046 lotes totalizando um VGV de R\$ 127 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 1,27 milhão do CRI Unique Humberto Parentes 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Unique Humberto Parentes, incorporação vertical localizada em Teresina (PI). O empreendimento será composto por duas torres, que, juntas, possuem 175 unidades totalizando um VGV de R\$ 114,81 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóvel; (v) fundo de obras; (vi) fundo de despesas; e (vii) fundo de reserva.

Por fim, houve a venda parcial de três operações totalizando R\$ 20,35 milhões, sendo: (i) 8,04 milhões referentes ao CRI Páteo Boa Vista; (ii) R\$ 7,24 milhões do CRI Casa Fendi; e (iii) R\$ 5,07 milhões do CRI Morada do Lago.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO



Rendimento e Distribuição

Rendimento e Dividend Yield

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

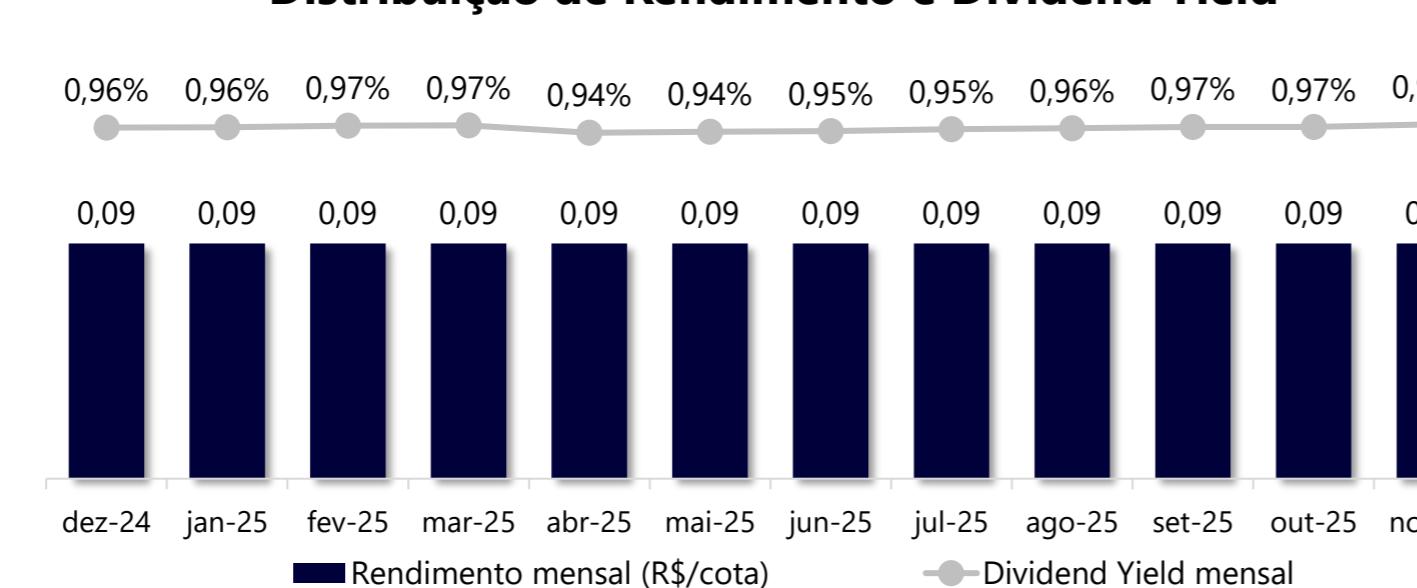
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

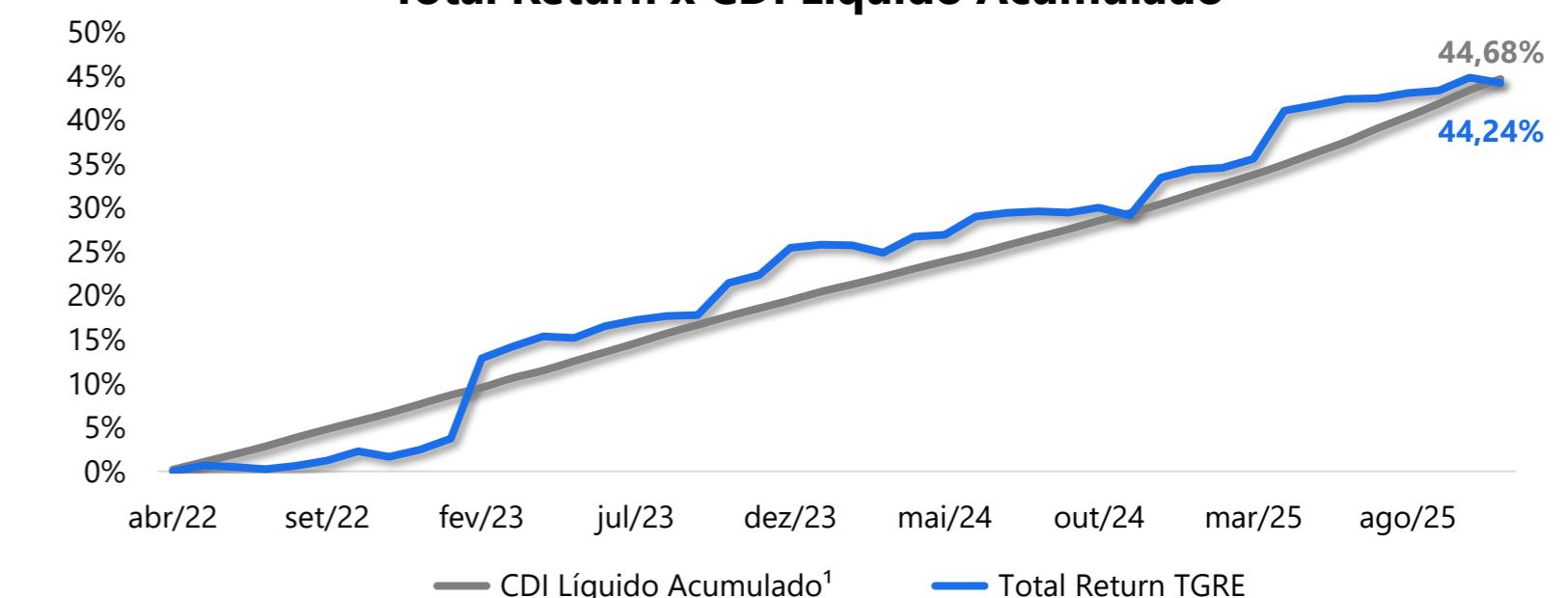
GLOSSÁRIO

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) ²				0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	0,858	0,858
	DY				0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	9,28%	9,28%
	% DO CDI				72,75%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	94,93%	102,50%	102,50%
	% DO CDI LÍQUIDO ³				85,59%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	111,69%	121,43%	121,43%
2023	RENDIMENTO (R\$) ²	0,10	0,12	0,12	0,12	0,11	0,11	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,12	1,33	2,19
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%	1,14%	1,11%	1,12%	1,20%	14,38%	24,99%
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,81%	89,88%	116,83%	111,73%	122,14%	134,68%	110,25%	107,38%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,36%	153,41%	119,92%	153,73%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%	131,45%	143,70%	158,44%	129,70%	126,32%
2024	RENDIMENTO (R\$) ²	0,12	0,12	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	1,19	3,38
	DY	1,22%	1,23%	1,15%	1,04%	1,05%	1,04%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,98%	0,96%	13,25%	41,55%
	% DO CDI	125,81%	153,93%	138,28%	117,30%	126,15%	125,41%	104,22%	109,86%	115,35%	104,36%	124,18%	103,31%	121,85%	113,29%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	148,01%	181,09%	162,68%	138,00%	148,41%	147,54%	122,61%	129,25%	135,71%	122,78%	146,10%	121,55%	143,35%	133,28%
2025	RENDIMENTO (R\$) ²	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,99	4,37
	DY	0,96%	0,97%	0,97%	0,94%	0,94%	0,94%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,97%	0,98%	11,09%	57,24%
	% DO CDI	95,23%	98,72%	101,13%	88,73%	82,68%	86,20%	74,80%	82,42%	79,25%	75,73%	93,05%		85,62%	105,28%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,03%	116,14%	118,98%	104,39%	97,27%	101,42%	88,00%	96,96%	93,24%	89,10%	109,48%		100,73%	123,86%

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Total Return x CDI Líquido Acumulado



¹Início do Fundo em 22/04/2022.

²Valores arredondados.

³Considera uma alíquota de 15% de imposto.

A RENTABILIDADE ÓBTIDA 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).

'Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 8.668/93). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.
Total Return = Variação da Cota + Distribuição de Rendimentos



Resultados

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

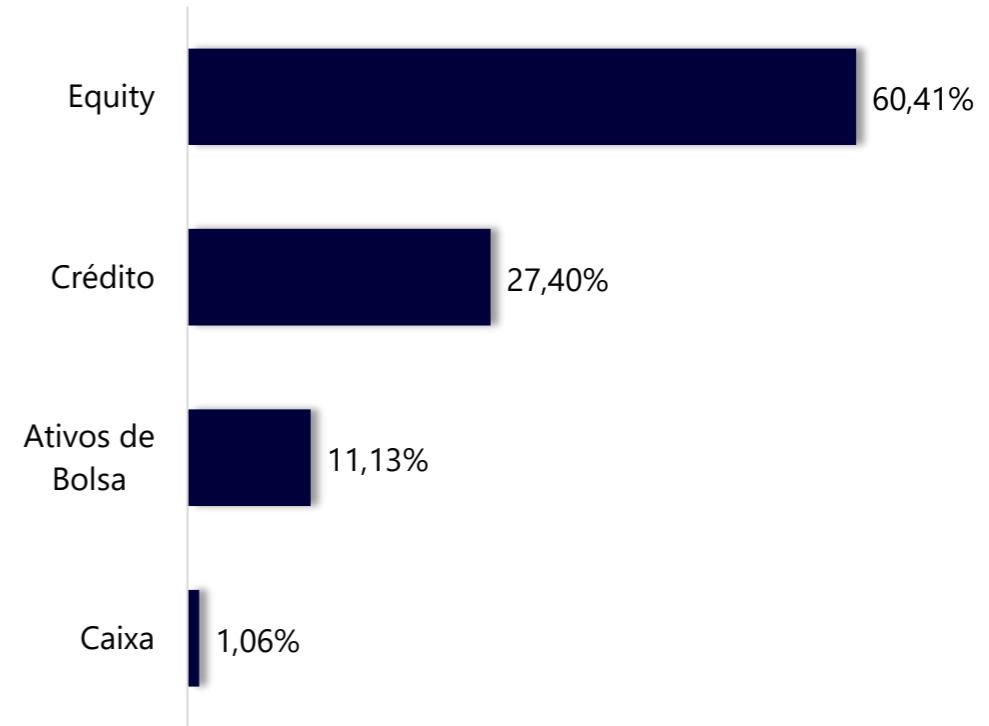
GLOSSÁRIO

	SET-2025	OUT-2025	NOV-2025	2025-1	2025-2
1. Receitas - Caixa	14.656.338	14.921.128	14.512.791	86.469.663	73.723.961
1.1. Crédito	2.937.185	2.966.049	3.695.964	26.924.003	16.961.108
1.2. Equity	10.019.632	10.375.396	9.472.493	48.497.732	48.281.605
1.3. Ativos de Bolsa	1.631.694	1.425.954	1.142.691	10.051.992	7.772.928
1.4. Caixa	67.828	153.728	201.644	995.937	708.320
2. Despesas - Caixa	-1.768.706	-1.840.815	-1.955.482	-10.376.941	-9.254.815
2.1. Taxa de Administração	-248.867	-259.108	-270.639	-1.438.902	-1.292.416
2.2. Taxa de Gestão	-1.490.365	-1.552.549	-1.622.561	-8.618.221	-7.743.762
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas ¹	-29.475	-29.158	-62.282	-319.818	-218.637
3. Resultado – Caixa	12.887.632	13.080.313	12.557.309	76.092.723	64.469.146
3.1. Resultado caixa por cota	0,090	0,091	0,088	0,532	0,451
4. Rendimento Distribuído	12.877.844	12.877.844	12.877.844	77.267.062	64.389.218
4.1. Distribuição por cota	0,090	0,090	0,090	0,540	0,450

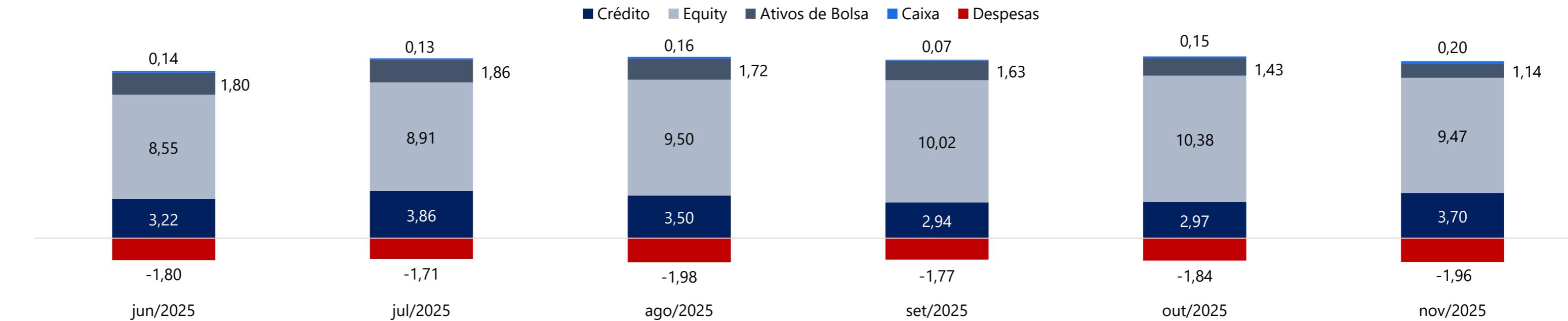
¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.

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

Receitas por Tipologia (consolidado do ano)

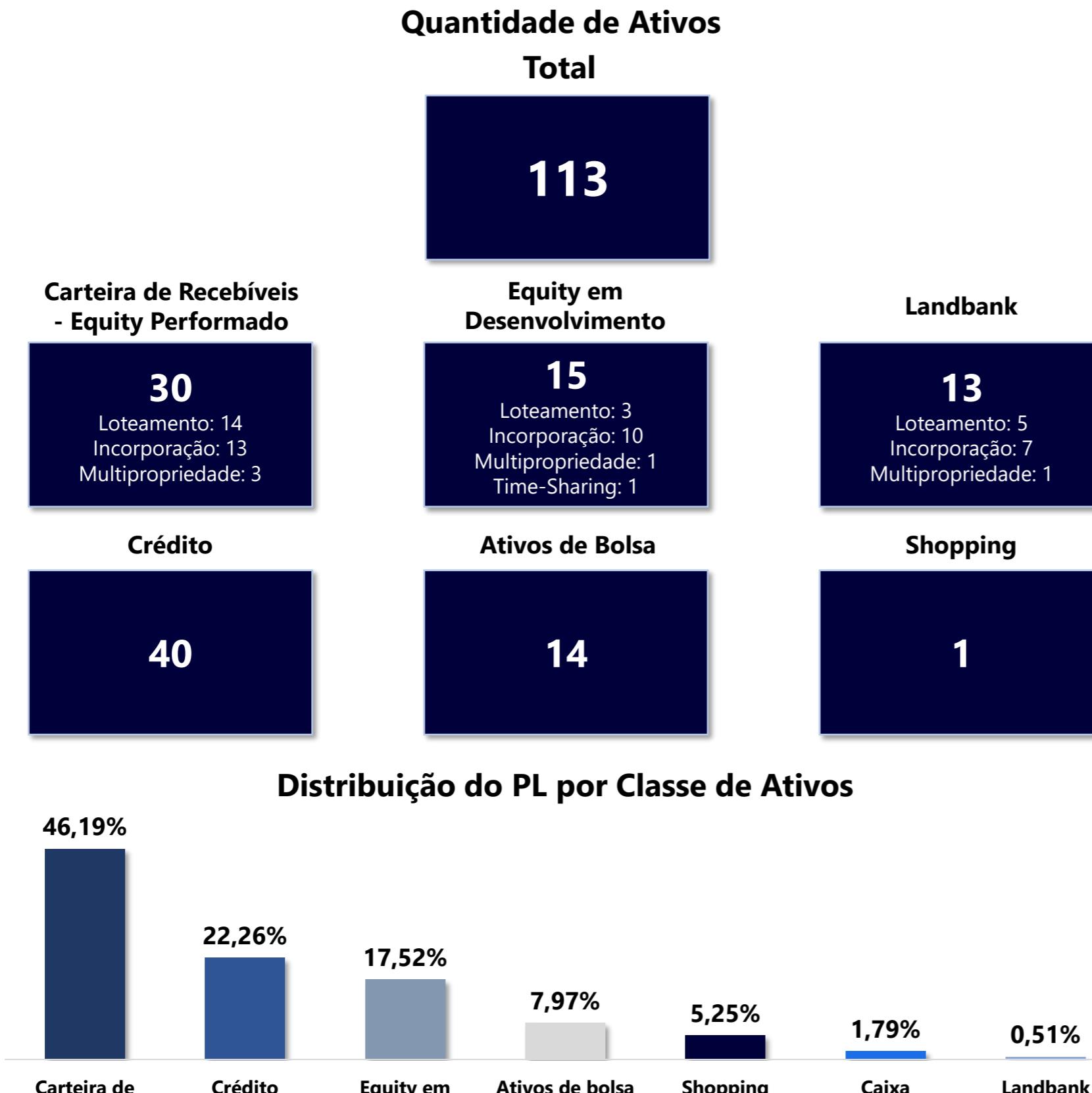


Resultado Mensal dos Últimos 6 Meses (R\$ milhão)

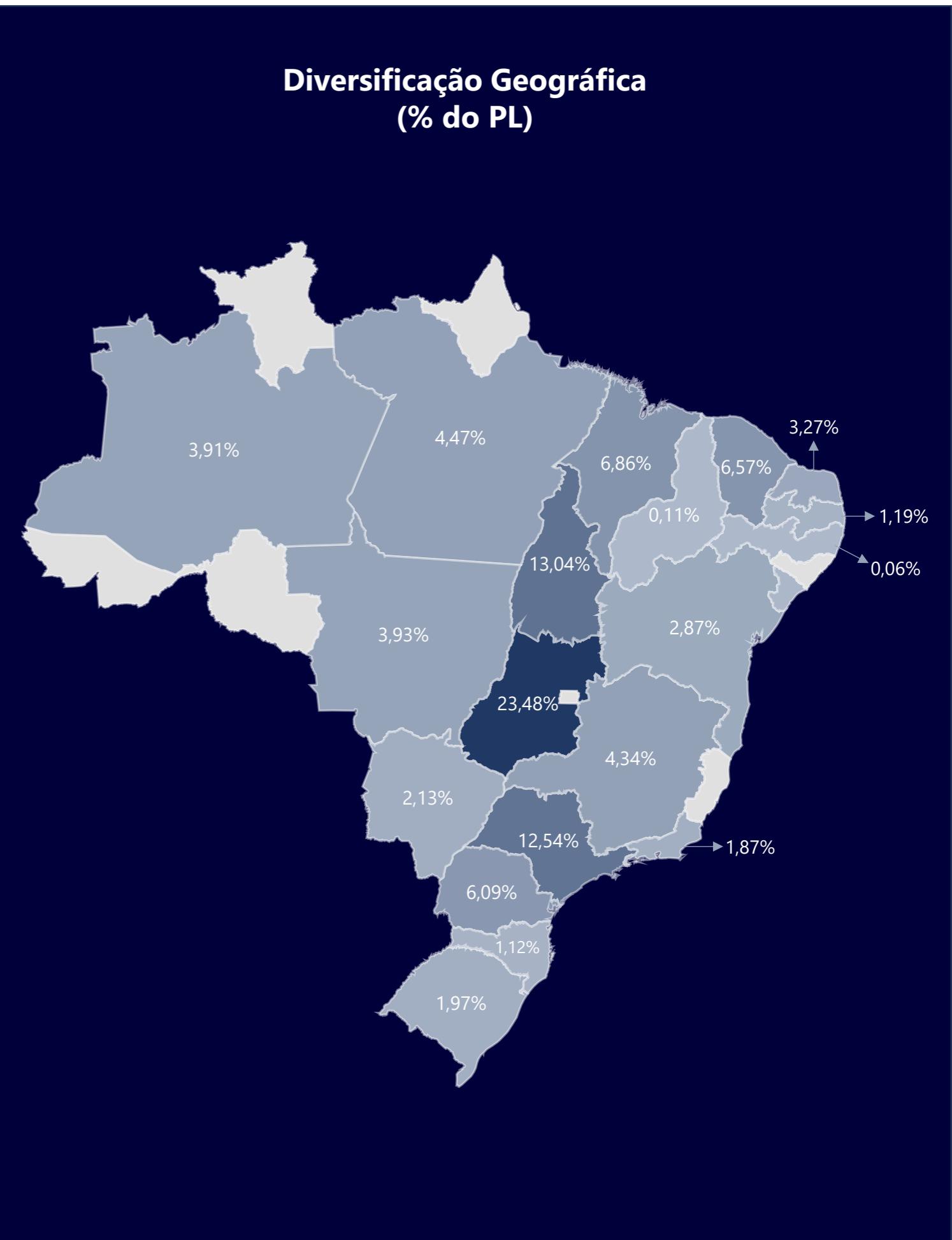




Portfólio Consolidado



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.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO/2025



Portfólio de Equity

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity*

TIR Real (a.a.)

16,18%
+ inflação

Obras

87%

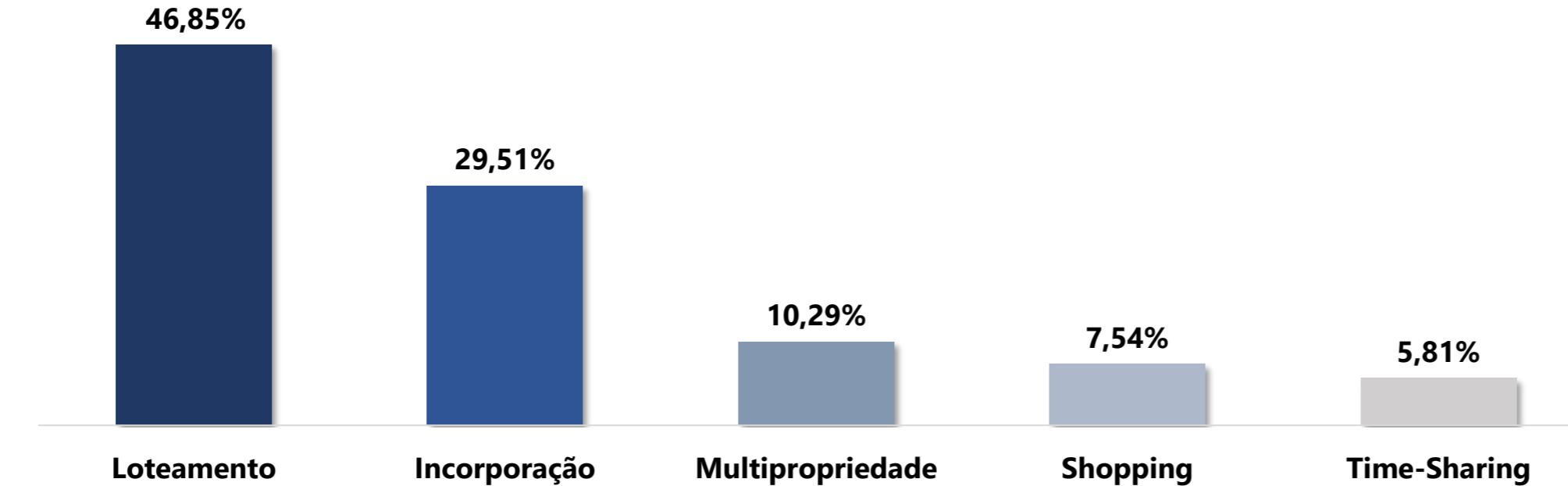
Vendas

72%

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,33%	17,24%	921.980.374	89%	72%
Incorporação	1,18%	15,09%	99.991.633	80%	74%
Multipropriedade	1,14%	14,51%	178.409.051	79%	61%
Shopping	0,84%	10,56%	117.528.319	97%	n/a
Time-Sharing	0,86%	10,82%	29.491.862	27%	12%

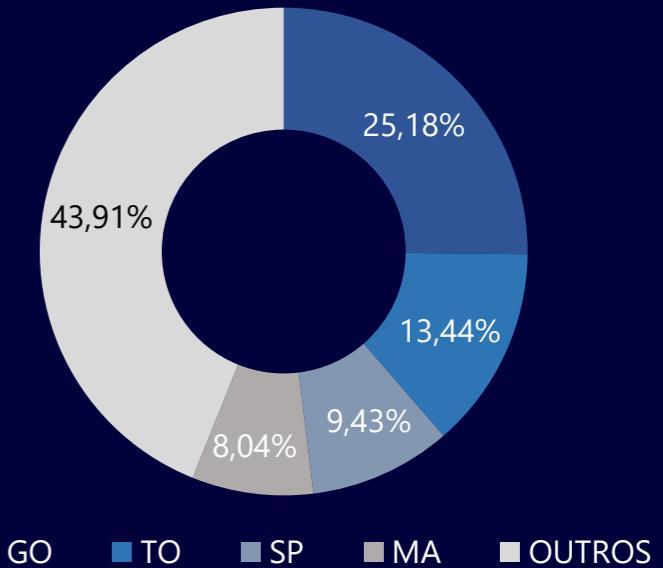
*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

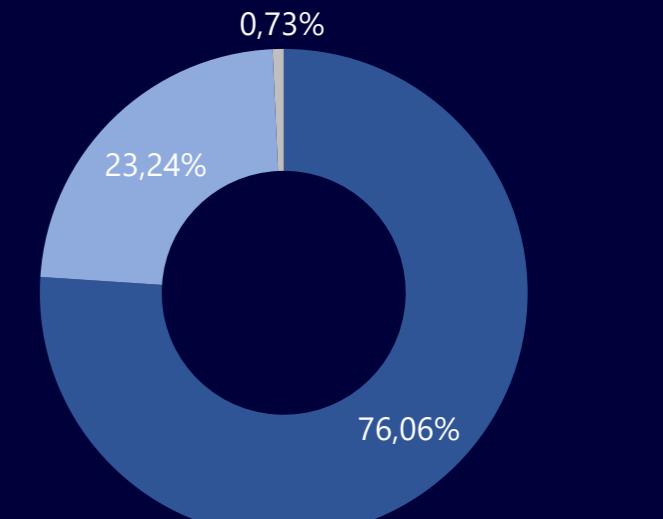


Distribuição da Carteira de Equity

Por Localização



Por Fase



■ Carteira de Recebíveis - Equity Performado ■ Equity em Desenvolvimento ■ Landbank

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.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Portfólio de Crédito

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Média de Juros

12,50% a.a.
+ Inflação

5,27% a.a.
+ CDI

Razão de Fluxo Mensal

234%

Razão de Saldo Devedor

154%

LTV

55%

Duration (anos)

2,24

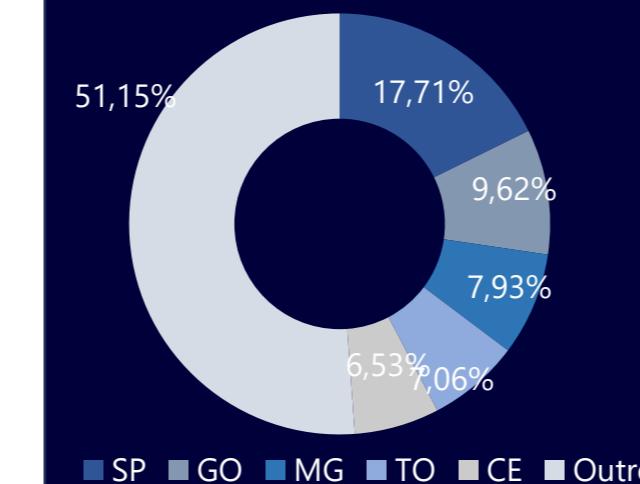
Vendas

58%

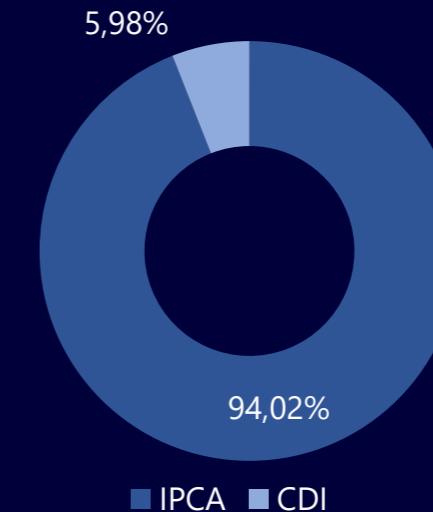
Obras

67%

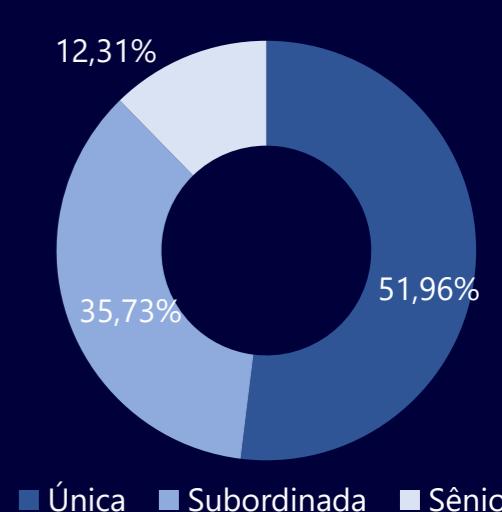
Por Localização



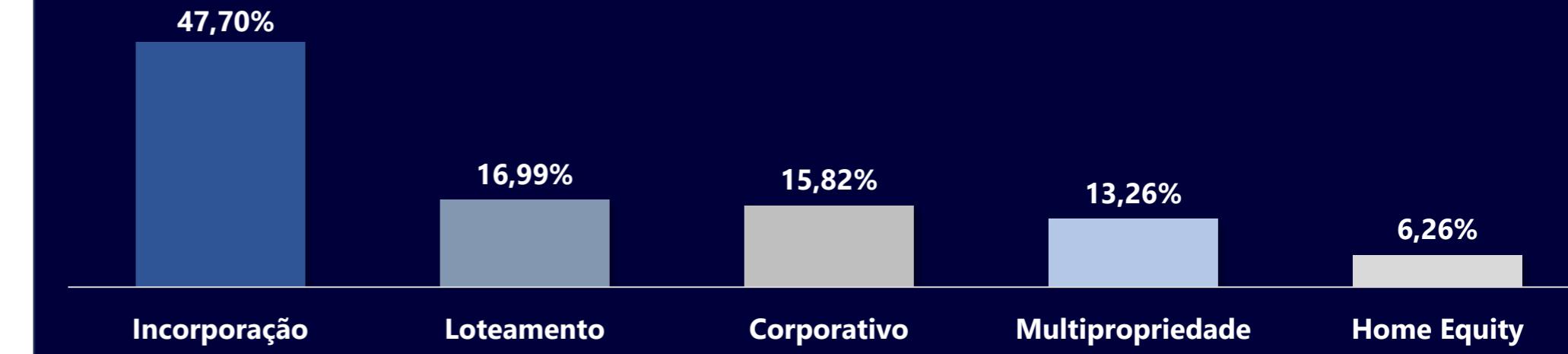
Por Indexador



Por Classe



Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



DETALHAMENTO DE ATIVOS

Crédito

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL NOVEMBRO/2025

ESTRATÉGIA CORE																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	Lote 5	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Bari	IPCA	12,00%	Única	3,21%	42.201.885	n/a	n/a	33%	3,88	n/a	n/a
2	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	1,75%	22.994.152	369%	145%	22%	1,72	99%	90%
3	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,71%	22.417.788	n/a	n/a	91%	1,47	94%	67%
4	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	1,57%	20.647.070	n/a	n/a	55%	1,76	99%	74%
5	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	1,48%	19.495.438	n/a	n/a	99%	1,33	89%	80%
6	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	1,23%	16.123.472	n/a	n/a	68%	0,96	76%	54%
7	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	1,06%	13.928.951	244%	101%	32%	1,69	99%	90%
8	Blue IX	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	14,00%*	Subordinada	0,95%	12.460.942	n/a	n/a	50%	4,37	n/a	n/a
9	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,90%	11.814.807	94%	n/a	61%	2,56	100%	97%
10	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,89%	11.681.981	89%	131%	42%	2,99	100%	76%
11	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,87%	11.406.249	n/a	n/a	56%	0,15	97%	68%
12	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,76%	9.935.694	n/a	n/a	71%	0,22	66%	55%
13	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,72%	9.440.779	n/a	n/a	58%	1,32	100%	84%
14	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,51%	6.737.481	n/a	n/a	69%	2,18	59%	62%
15	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%*	Subordinada	0,45%	5.858.467	n/a	n/a	54%	3,17	n/a	n/a
16	Cidade Universitária	Iranduba	AM	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Única	0,43%	5.637.479	121%	n/a	37%	4,41	78%	70%
17	Vereda	Campo Grande	MS	Incorporação	Leverage	IPCA	14,25%	Subordinada	0,38%	4.991.353	n/a	n/a	64%	2,55	30%	92%
18	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,37%	4.847.273	345%	271%	39%	1,73	100%	100%
19	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,31%	4.013.797	n/a	n/a	40%	1,04	n/a	n/a
20	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,22%	2.942.735	233%	182%	56%	1,68	100%	100%
21	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,20%	2.606.591	n/a	n/a	53%	1,33	100%	84%
22	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Forte	IPCA	7,86%	Sênior	0,19%	2.454.748	277%	223%	29%	1,74	99%	92%
23	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,16%	2.116.904	n/a	n/a	61%	1,92	91%	64%
24	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,15%	2.015.023	218%	132%	42%	3,64	n/a	84%
25	Basesul	Curitiba	PR	Incorporação	Habitasec	IPCA	9,30%	Única	0,14%	1.859.623	n/a	n/a	90%	2,77	74%	84%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Crédito

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ESTRATÉGIA CORE																						
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas						
26	Salinas Resort	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,14%	1.786.190	n/a	194%	35%	1,07	100%	79%						
27	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,13%	1.653.408	n/a	n/a	65%	1,55	69%	55%						
28	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,12%	1.521.642	147%	n/a	49%	3,26	100%	99%						
29	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	0,11%	1.466.675	206%	406%	46%	3,76	31%	66%						
30	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,11%	1.414.408	255%	243%	14%	3,49	100%	91%						
31	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,10%	1.367.623	n/a	n/a	46%	0,88	76%	54%						
32	Unique Humberto Parentes	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,10%	1.267.005	n/a	n/a	47%	2,12	57%	64%						
33	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Forte	IPCA	15,00%	Subordinada	0,09%	1.245.593	181%	147%	42%	1,64	99%	3%						
34	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Forte	IPCA	8,25%	Sênior	0,06%	733.576	658%	640%	16%	2,72	100%	99%						
35	A&C LIMA	Caruaru	PE	Loteamento	Fortesec	IPCA	16,00%	Subordinada	0,05%	635.200	n/a	17%	534%	0,57	100%	99%						
36	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,04%	528.568	115%	n/a	62%	2,95	100%	99%						
37	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Forte	IPCA	9,00%	Sênior	0,03%	452.202	318%	520%	5%	0,70	100%	88%						
38	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,08%	Subordinada	0,02%	328.295	437%	431%	24%	2,65	100%	99%						
										IPCA	12,67%	20,35%	267.539.973	234%	154%	54%	2,24	60%	68%			
										CDI	5,27%	1,33%	17.491.095	-	-	66%	0,95	76%	54%			
										Total					21,68%	285.031.069	234%	154%	55%	2,16	67%	58%

ESTRATÉGIA TÁTICA																						
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas						
39	GPA V	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,31%	4.085.789	n/a	n/a	42%	5,21	n/a	n/a						
40	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,27%	3.523.449	n/a	n/a	64%	4,60	n/a	n/a						
										Total					0,58%	7.609.238	n/a	n/a	52%	4,96	n/a	n/a



Carteira de Recebíveis – Equity Performado

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO/2025

LOTEAMENTO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
41	Valle do Açaí	Açailândia	MA	5,60%	0,96%	100%	74%
42	Acrópole Loteamentos	Goiânia	GO	5,24%	1,74%	92%	98%
43	Terra Santa 2	Trindade	PA	2,71%	0,80%	100%	81%
44	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	MT	2,53%	0,96%	95%	40%
45	Jardim Santa Cecília	Alta Floresta	GO	2,50%	1,77%	100%	94%
46	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,82%	0,96%	100%	63%
50	Portal do Sol Golfe	Goiânia	GO	1,39%	2,04%	94%	87%
47	Morada da Baroneza	Amparo	GO	1,35%	1,29%	100%	91%
48	Ararinha Azul	Curaçá	SP	1,19%	1,49%	88%	40%
49	Nova Iaciara	Iaciara	BA	1,18%	2,88%	100%	95%
51	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,00%	1,16%	100%	52%
52	Vila das Flores	Itaituba	PA	0,97%	1,71%	100%	99%
53	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,87%	1,18%	96%	48%
54	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,35%	0,58%	100%	89%

INCORPORAÇÃO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
55	Supreme	Palmas	TO	3,85%	0,93%	94%	74%
56	Smart Tower	Manaus	AM	2,85%	1,29%	96%	87%
57	BE Garden	Maringá	PR	1,93%	1,08%	87%	73%
58	Maison	Sorocaba	SP	1,56%	0,84%	90%	53%
59	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	1,46%	0,23%	99%	90%
60	Blend	Cascavel	PR	0,88%	1,07%	97%	74%
61	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,71%	1,74%	86%	71%
62	Catena	Goiânia	GO	0,39%	1,21%	100%	75%
63	Gran Life	Anápolis	GO	0,32%	1,07%	100%	66%
64	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,29%	1,56%	100%	93%
65	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,15%	0,81%	96%	58%
66	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,14%	1,40%	100%	100%
67	Lake 21	Araguaína	TO	0,12%	1,43%	98%	96%

MULTIPROPRIEDADE

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
67	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	3,03%	0,85%	100%	68%
68	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	0,92%	1,37%	86%	85%
69	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,48%	2,64%	100%	85%



Equity em Desenvolvimento

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

LETEAMENTO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
70	Portal do Sol Noronha	Senador Canedo	GO	1,65%	1,19%	38%	43%
71	Salto Imperial	Corumbá de Goiás	GO	1,57%	1,08%	18%	22%
72	Quintas do Cerrado	Trindade	GO	0,45%	1,11%	42%	34%

INCOPORAÇÃO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
73	Conecte	Campo Grande	MS	1,41%	2,58%	56%	90%
74	Inside	Cascavel	PR	1,27%	1,56%	55%	60%
75	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,89%	0,86%	45%	59%
77	Urbanity Kasa	Rio Verde	GO	0,54%	1,64%	15%	84%
78	Sim Marista	Goiânia	GO	0,53%	0,85%	55%	76%
79	Áquila	Itumbiara	GO	0,39%	0,99%	41%	73%
80	Avva	Passo Fundo	RS	0,27%	1,04%	24%	17%
81	Heritage Kasa Signature	Rio Verde	GO	0,22%	1,10%	5%	0%
82	Quebec Tower	Chapecó	SC	0,17%	2,19%	26%	73%
83	Vida Firenze	Santa Bárbara d'Oeste	SP	0,05%	2,28%	30%	78%

MULTIPROPRIEDADE

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
84	Pipa Privilige Ocean	Tibau do Sul	RN	2,74%	1,11%	50%	40%

TIME-SHARING

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% Obras
85	Wind House	Cruz	CE	4,05%	0,86%	12%	27%



Landbank

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

LOTEAMENTO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
86	Vila Nativa	Luziânia	GO	0,15%	1,03%	abr/26
87	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,10%	0,81%	mar/26
88	Vale Verde	Trindade	GO	0,05%	1,39%	set/26
89	Reserva Monte Hermon	Trindade	GO	0,01%	1,34%	jun/26
90	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,00%	1,64%	out/26

INCORPORAÇÃO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
91	Villagio Portofino	Mirassol	SP	0,04%	0,90%	nov/26
92	Urbanismo Madri	Goiânia	GO	0,04%	1,36%	abr/26
93	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	0,04%	1,18%	ago/26
94	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,03%	1,35%	mar/26
95	Green Park	Uberlândia	MG	0,03%	1,21%	set/26
96	Visconde Tower	Chapecó	SC	0,02%	2,45%	mar/26
97	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,02%	0,86%	nov/26

MULTIPROPRIEDADE

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
98	Sunny Park	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,00%	1,55%	jan/26



Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Taxa de Ocupação	% Obras
99	Lago Center Shopping	Araguaína	TO	5,25%	0,84%	92%	100%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
100	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Híbrido	1,79%	23.532.822
101	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritórios	1,52%	19.920.508
102	Suno Energia Limpas FII	SNEL11	Híbrido	0,98%	12.823.990
103	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Títulos e Valores Mobiliários	0,66%	8.629.867
104	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis	RECD11	Recebíveis Imobiliários	0,64%	8.404.500
105	Dama Fundo de Investimento Imobiliário	DAMA11	Títulos e Valores Mobiliários	0,55%	7.182.584
106	Suno Multiestratégia	SNME11	Títulos e Valores Mobiliários	0,54%	7.144.737
107	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,35%	4.592.325
108	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,30%	3.893.894
109	Habitat Recebíveis Pulverizados FII	HABT11	Recebíveis Imobiliários	0,21%	2.722.550
110	XP Carnaúba Fundo de Investimento Imobiliário	XP Carnaúba	Desenvolvimento	0,22%	2.924.718
111	Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,14%	1.834.901
112	Rio Bravo Crédito Imobiliário	RBHG11	Recebíveis Imobiliários	0,11%	1.382.124
113	RBR Plus Multiestratégia Real Estate	RBRX11	Híbrido	0,00%	39.468



DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO/2025

UNIÃO DO LAGO	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	BASESUL	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Campo Novo do Parecis (MT) Vencimento: 20/11/2031 Série: 501ª (Sênior) IF: 21A0796003	Fiança Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		Segmento: Incorporação Localização: Curitiba (PR) Vencimento: 16/02/2029 Série: 2ª (Única) IF: 24B1404788	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
BALNEÁRIO BÚZIOS	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	DOS LAGOS	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Armação de Búzios (RJ) Vencimento: 20/07/2034 Série: 1ª e 2ª (Única) IF: 24G1888841 / 24G1944447	Fiança Coobrigação Cessão fiduciária dos Recebíveis Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Reserva Fundo de obra		Segmento: Loteamento Localização: Jequitibá (MG) Vencimento: 20/06/2029 Série: 387ª (Sênior) e 388ª (Subordinada) IF: 20D0995632 / 20D0995555	Fiança Coobrigação Fundo de Obras Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
BLUE VII e IX	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	FLORATA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/02/2032 Série: 2ª (Subordinada) IF: 24D0770386 / 24F1584241	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel		Segmento: Loteamento Localização: Santo Antônio (GO) Vencimento: 20/10/2031 Série: 1ª (Única) IF: 22J1206765	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
BUENA VISTA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	FRANZOLIN	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Catalão (GO) Vencimento: 23/04/2027 Série: 449ª (Única) IF: 22D0059915	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		Segmento: Incorporação Localização: Dourados (MS) e Bauru (SP) Vencimento: 24/11/2025 Série: 145ª (Única) IF: 20K0713315	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Fundo de Despesas Ordinárias Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

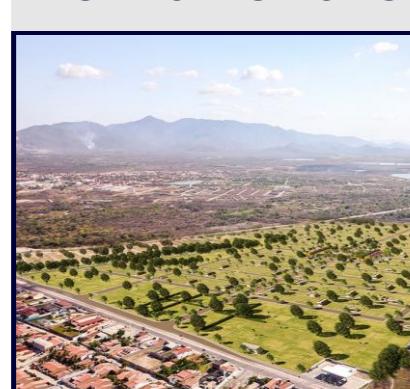
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO/2025

VITÓRIA TOWER	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	VANGARDEM	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Vitoria da Conquista (BA) Vencimento: 22/12/2027 Série: 1ª (Única) IF: 22L1668403	Aval Fiança Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Quotas Garantia Adicional		Segmento: Incorporação Localização: Uberlândia (MG) Vencimento: 20/04/2027 Série: 1ª (Única) IF: 23E1079713	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária do Imóvel Complementar Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
GREEN LIFE	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	VEREDA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC) Vencimento: 21/01/2026 Série: 1ª (Única) IF: 22I0351637	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		Segmento: Incorporação Localização: Campo Grande (MS) Vencimento: 20/12/2028 Série: 2ª (Subordinada) IF: 24L2498919	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
GREEN PARK	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	CIDADE UNIVERSITÁRIA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Bacabal (MA) Vencimento: 19/02/2035 Série: 1ª (Única) IF: 23B0330159	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		Segmento: Loteamento Localização: Iranduba (AM) Vencimento: 22/12/2038 Série: 1ª (Única) IF: 24L2327181	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
RECANTO DAS FLORES	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	URBANES SANTA MARIA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Maracanaú (CE) Vencimento: 20/08/2029 Série: 428ª, 430ª, 432ª, 434ª e 436ª (Sênior) 429ª, 431ª, 433ª, 435ª e 437ª (Sub.) IF: 20F0851401 / 20F0851402 / 20F0851403 / 20F0851404 / 20F0851405 20F0851406 / 20F0851407 / 20F0851408 / 20F0851409 / 20F0851410	Fiança Coobrigação Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		Segmento: Loteamento Localização: Santa Maria (RS) Vencimento: 20/04/2028 Série: 523ª (Sênior) IF: 21D0503168	Fiança Aval Fiança Coobrigação Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO/2025

PINHEIROS	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	SALINAS RESORT	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Loteamento Localização: Aparecida de Goiânia (GO) Vencimento: 20/06/2033 Série: 309^a (Sênior) e 310^a (Subordinada) IF: 21F0929701 / 21F0930064</p>	<p>Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>		<p>Segmento: Multipropriedade Localização: Salinópolis (PA) Vencimento: 24/05/2028 Série: 3^a (Subordinada) IF: 22F0636862</p>	<p>Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>
QUARESMEIRA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	PÁTEO BOA VISTA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Loteamento Localização: Trindade (GO) Vencimento: 20/01/2032 Série: 191^a, 193^a, 195^a e 197^a (Sênior) 192^a, 194^a e 196^a (Subordinada) IF: 21C0528435 / 21C0822819 / 21C0830878 / 21C0834078 21C0528814 / 21C0822821 / 21C0830879</p>	<p>Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>		<p>Segmento: Incorporação Localização: Presidente Prudente (SP) Vencimento: 22/07/2027 Série: 3^a (Sênior) IF: 24F1584133</p>	<p>Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fiança dos Sócios Cessão Fiduciária dos Recebíveis Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas</p>
CANOPUS I	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	SOLAR DAS ÁGUAS	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 15/01/2036 Série: 44^a (Única) IF: BRTSSACRI0C7</p>	<p>Fiança Fundo de Reserva Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>		<p>Segmento: Multipropriedade Localização: Olímpia (SP) Vencimento: 20/11/2025 Série: 339^a (Sênior) IF: 19K1139242</p>	<p>Coobrigação Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>
A&C LIMA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	GPA V	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Loteamento Localização: Caruaru (PE) Vencimento: 20/11/2026 Série: 219^a (Subordinada) IF: 19D1329451</p>	<p>Fiança Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>		<p>Segmento: Corporativo Localização: Pulverizado Vencimento: 14/07/2038 Série: 1^a (Única) IF: 23F2433792</p>	<p>Fiança Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>



DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

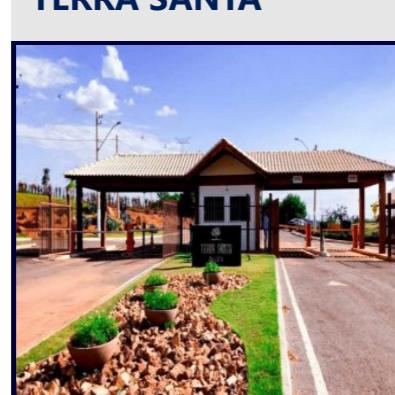
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO/2025

MAISON	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	YES	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Sorocaba (SP) Vencimento: 22/05/2028 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 24E2213960 / 24E2256429	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Quotas		Segmento: Incorporação Localização: Jundiaí (SP) Vencimento: 23/06/2027 Série: 1ª (Única) IF: 22G0893940	Aval Fundo Reserva Fundo de Obra Fundo de Despesa Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
ARVORYS DA VILA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	GR GROUP	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 24/04/2025 Série: 1ª (Única) IF: 24C2146614	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		Segmento: Multipropriedade Localização: Pulverizado Vencimento: 26/06/2029 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 23G1149789 / 23G1149794	Fundo de Obras Fundo de Reserva Fiança dos Sócios Cessão Fiduciária dos Recebíveis Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas das SPE
SUPREME	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	CASA FENDI	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Palmas (TO) Vencimento: 22/11/2027 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 24E2494968 / 24E2495042	Aval Fiança Coobrigação Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 27/12/2029 Série: 1ª (Única) IF: 24L2322483	Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
TERRA SANTA	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	NEW YORK	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Trindade (GO) Vencimento: 20/08/2029 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 24E3056419 / 24E3066291	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 23/06/2026 Série: 1ª61 (Única) IF: 19J0327167	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

MORADA DO LAGO	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	TORRES DE PARIS	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Horizontal Localização: Aracaju (SE) Vencimento: 24/01/2028 Série: 1ª (Única) IF: 24A2951984	Fiança Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Quotas		Segmento: Incorporação Localização: Nova Mutum (MT) Vencimento: 15/04/2027 Série: 3ª (Única) IF: 23J1135553	Aval Fundo Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
LOTE 5	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	HORIZONTE PARK	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Corporativo Localização: Pulverizado Vencimento: 20/10/2032 Série: 1ª (Única) IF: 25J4157736	Aval Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Quotas das SPE		Segmento: Loteamento Localização: Santarém (PA) Vencimento: 24/07/2035 Série: 1ª (Única) IF: 25G4316892	Aval Fundo de Obras Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária dos imóveis
Unique Humberto Parentes	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS			
	Segmento: Incorporação Localização: Teresina (PI) Vencimento: 22/08/2028 Série: 2ª (Única) IF: TKN008LEVE002	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária dos imóveis Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios			



LOTEAMENTO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ACRÓPOLE



Descrição

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

[veja a localização](#)

CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA



Descrição

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

[veja a localização](#)

LOTES ALPHAVILLE



Descrição

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

ALTIPLANO SERRA RICA



Descrição

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

[veja a localização](#)

ESMERALDA DO TAPAJÓS



Descrição

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

[veja a localização](#)

MORADA DA BARONEZA



Descrição

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

[veja a localização](#)

ARARINHA AZUL



Descrição

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

[veja a localização](#)

JARDIM DOS IPÊS



Descrição

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

[veja a localização](#)

NOVA IACIARA



Descrição

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

[veja a localização](#)

CHÁCARAS CORUMBÁ



Descrição

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

[veja a localização](#)

JARDIM SANTA CECÍLIA



Descrição

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

[veja a localização](#)

PARK BAHIA



Descrição

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

[veja a localização](#)



LOTEAMENTO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

QUINTA DA BOA VISTA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

PORTAL DO SOL NORONHA

DESCRIÇÃO



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

RESERVA MONTE HERMON

DESCRIÇÃO



TGRE
TG REAL ESTATE

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

TERRAS DAS ÍNDIAS

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

VILA NATIVA

DESCRIÇÃO



TGRE

TG REAL ESTATE

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

VALLE DO AÇAÍ

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

QUINTAS DO CERRADO

DESCRIÇÃO

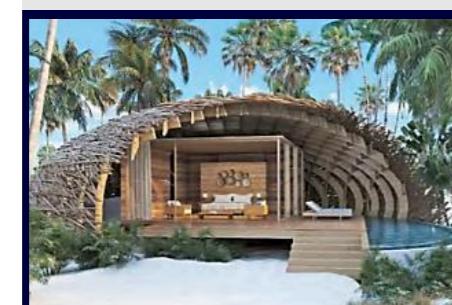


Localização: Trindade (GO)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 408
VGV: R\$ 132,00 milhões

[veja a localização](#)

VILA CARNAÚBA

DESCRIÇÃO



Localização: Cruz (CE)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 217
VGV: R\$ 260,89 milhões

[veja a localização](#)

VALE VERDE

DESCRIÇÃO



TGRE

TG REAL ESTATE

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



INCORPORAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ÁQUILA



Descrição

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

[veja a localização](#)

BLEND



Descrição

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

[veja a localização](#)

GARDEN RESIDENCE



Descrição

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

[veja a localização](#)

AVVA



Descrição

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

[veja a localização](#)

BOSQUET MONET



Descrição

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

[veja a localização](#)

GRAN LIFE



Descrição

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

[veja a localização](#)

BE BONIFÁCIO



Descrição

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

[veja a localização](#)

CATENA



Descrição

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

[veja a localização](#)

GREEN PARK



Descrição

Localização: Uberlândia (MG)
Segmento: Incorporação Horizontal
Quantidade de unidades: 156
VGV: R\$ 96,16 milhões

[veja a localização](#)

BE GARDEN



Descrição

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

[veja a localização](#)

CASA GENEbra



Descrição

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

[veja a localização](#)

INSIDE



Descrição

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

[veja a localização](#)



INCORPORAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

LAKE 21



Descrição

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

[veja a localização](#)

ORLA 14



Descrição

Localização: Palmas (TO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 182
VGV: R\$ 89,87 milhões

[veja a localização](#)

SMART TOWER



Descrição

Localização: Manaus (AM)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 320
VGV: R\$ 120,00 milhões

[veja a localização](#)

LESTE 52



Descrição

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

[veja a localização](#)

QUEBEC



Descrição

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

[veja a localização](#)

TC MULTI



Descrição

Localização: Campo Grande (MS)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 83
VGV: R\$ 90,86 milhões

[veja a localização](#)

MAISON VISCONDE



Descrição

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

[veja a localização](#)

SIM MARISTA



Descrição

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

[veja a localização](#)

VILA SÔNIA



Descrição

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

[veja a localização](#)

MIRASSOL



Descrição

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

[veja a localização](#)

SMART KENNEDY



Descrição

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

[veja a localização](#)

VISCONDE TOWER



Descrição

Localização: Chapecó (SC)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 178
VGV: R\$ 50,91 milhões

[veja a localização](#)



INCORPORAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

CASAS IPÊS

DESCRÍÇÃO



TGRE

TG REAL ESTATE

Localização: Araguaína (TO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 64
VGV: R\$ 25,27 milhões

[veja a localização](#)

URBANITY KASA

DESCRÍÇÃO



Localização: Rio Verde (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 224
VGV: R\$ 204,29 milhões

[veja a localização](#)

URBANISMO MADRI

DESCRÍÇÃO



TGRE

TG REAL ESTATE

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

YVY HOME

DESCRÍÇÃO



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



MULTIPROPRIADEDE

CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO **DESCRÍÇÃO**



Localização: Gramado (RS)
Frações: 2.397
VGV: R\$ 157,76 milhões

[veja a localização](#)

LÁ BAS



DESCRÍÇÃO

Localização: Campos do Jordão (SP)
Frações: 918
VGV: R\$ 33,66 milhões

[veja a localização](#)

SUNNY PARK



DESCRÍÇÃO

Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)

[veja a localização](#)

GOLDEN DOLPHIN

DESCRÍÇÃO



Localização: Porto Seguro (BA)
Frações: 3.879
VGV: R\$ 117,48 milhões

[veja a localização](#)

PIPA PRIVILÉGE OCEAN

DESCRÍÇÃO



Localização: Tibaú do Sul (RN)
Frações: 2.295
VGV: R\$ 80,61 milhões

[veja a localização](#)

SHOPPING

LAGO CENTER SHOPPING

DESCRÍÇÃO



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

[veja a localização](#)

TIME-SHARING

WIND HOUSE

DESCRÍÇÃO



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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

**RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO/2025**



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

Diante desta realidade socioeconômica e devido a

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

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

Importante também ressaltar que, atualmente, o Fundo possui um portfólio de ativos com obras e/ou vendas iniciadas, e, contando com a evolução contínua das obras, possibilita o reconhecimento do lucro contábil dos empreendimentos e, consequentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (consulte "PoC" na seção "Glossário").

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



ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

Incorporação

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

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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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 atraem turistas e compradores de outras regiões.

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

Multipropriedade

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

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

As multipropriedades são uma alternativa acessível ao aluguel de férias ou à aquisição de uma segunda

moradia, e podem ser uma boa opção para as pessoas que desejam usar uma propriedade de férias regularmente.

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

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

Crédito

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

Outra vertente desse tipo de ativo são os CRIs que busquem realizar a antecipação do fluxo de

recebíveis de um projeto imobiliário que já não possui mais obras, mas que mantém uma carteira de recebíveis considerável devido ao financiamento direto ao comprador final das unidades imobiliárias por parte do empreendedor.

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

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

Ativos de Bolsa

O Fundo também possui investimentos em ativos de bolsa, como cotas de Fundos Imobiliários. O objetivo é adquirir ativos que estejam com deságio frente ao seu potencial ou que apresentem bom *dividend yield* e estejam a preços descontados.



Timeshare

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

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

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

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Entenda o que é um fundo “Cetipado”

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

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

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

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

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

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

Diante das distorções comumente observadas entre valor patrimonial e de negociação em bolsa, geralmente associados às complexidades de cenários econômicos e políticos, a TG Core Asset lançou o FII TG Real Estate com uma proposta diferente da indústria de fundos imobiliários. A liquidez das cotas será provida em mercado de balcão organizado (Cetip), intermediado pelo distribuidor das cotas do Fundo, pelo preço que representa o valor patrimonial do FII TG Real Estate.¹

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

Conforme a legislação vigente, pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota. A Cetip é um mercado de balcão organizado e, desta forma, os cotistas que se enquadrem nos critérios acima expostos, seguem com isenção sobre os rendimentos distribuídos.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

**RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO/2025**



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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Composição Patrimônio Líquido TGRE

Patrimônio líquido SPE 1

+

Patrimônio líquido SPE 2

+

Patrimônio líquido SPE n

+

Imóveis para venda detidos diretamente pelo fundo

+

Outros FIIs

+

Caixa

+

CRIs

-

Passivos do Fundo

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

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

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

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

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

Histórico Cota Patrimonial TGRE



Em termos práticos, a cota patrimonial do TGRE tende a apresentar variações diárias em decorrência das precificações de acordo com a metodologia de cada ativo. Para mitigar movimentos mais acentuados, a reprecificação das quotas das SPEs vem sendo realizada com maior frequência, mas de uma vez por ano. Importante ressaltar que, para que isso seja possível, é necessário um esforço considerável de todas as partes envolvidas, uma vez que o administrador e o auditor do Fundo precisam estar completamente seguros com os balanços das mais de 60 SPEs presentes no portfólio do Fundo.

A última reprecificação dos ativos de equity foi realizada em dezembro de 2023, assim sendo, devido ao avanço de obras e vendas desde dezembro até hoje, os empreendimentos apresentaram evolução patrimonial ainda não refletida no patrimônio do Fundo, o qual será atualizado em um próximo momento de reprecificação.

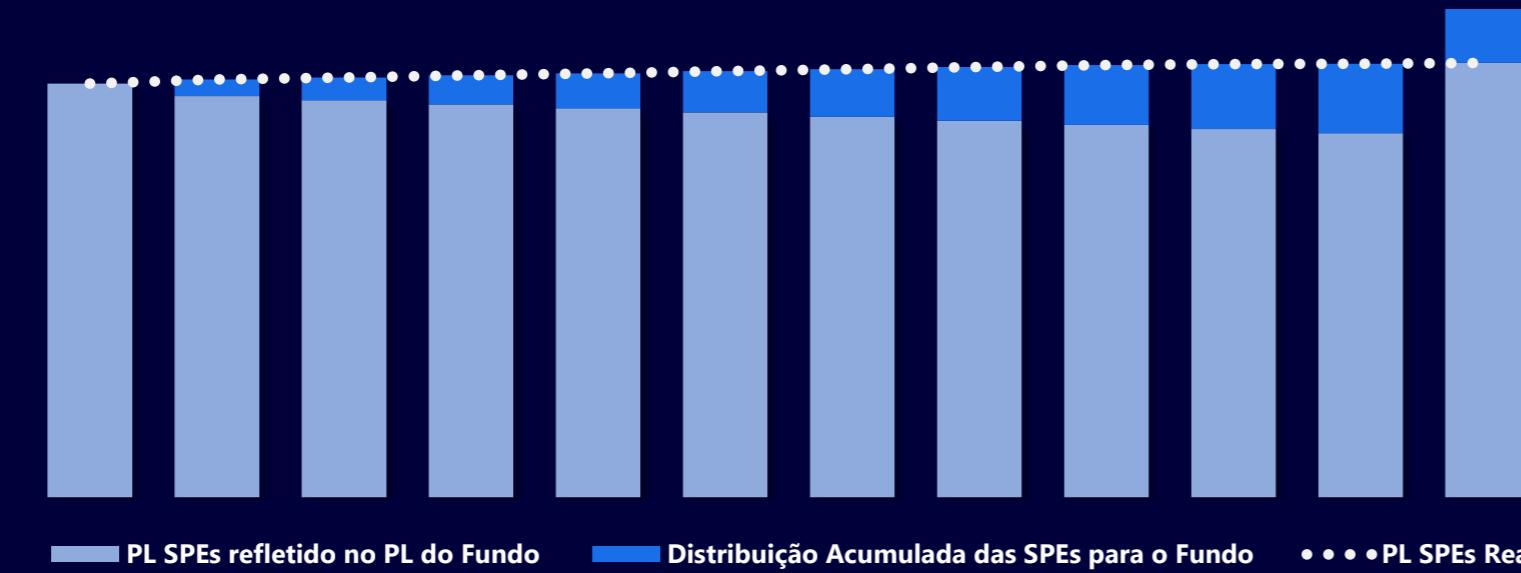
Por fim, vale ressaltar que a gestora já iniciou o processo para a próxima reavaliação de cotas das SPEs do TGRE que ocorrerá em breve e será auditada pela Ernst & Young.



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

Fluxo Genérico dos ativos de Equity

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



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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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

¹Veja seção Glossário.



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

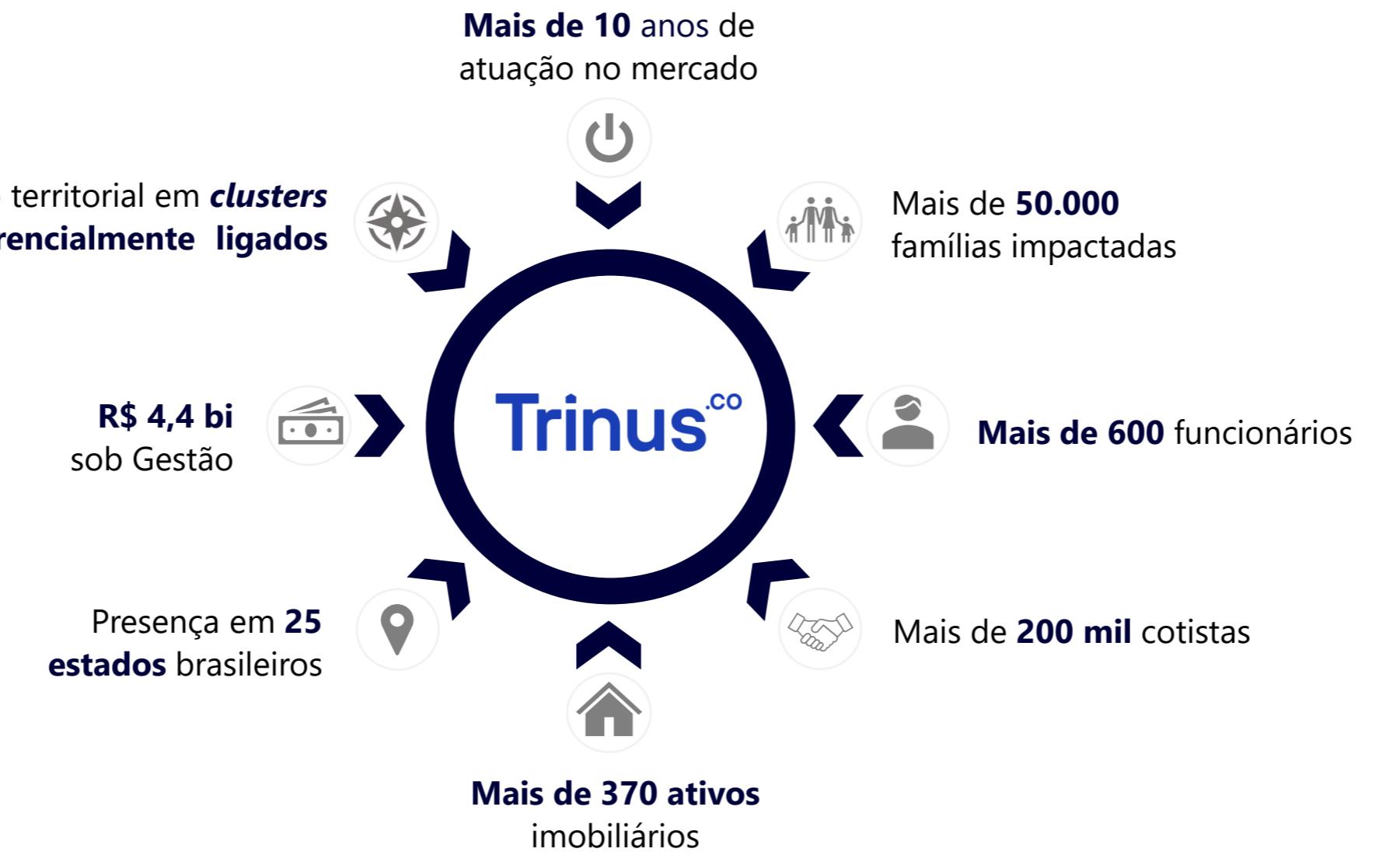
GLOSSÁRIO

QUEM SOMOS

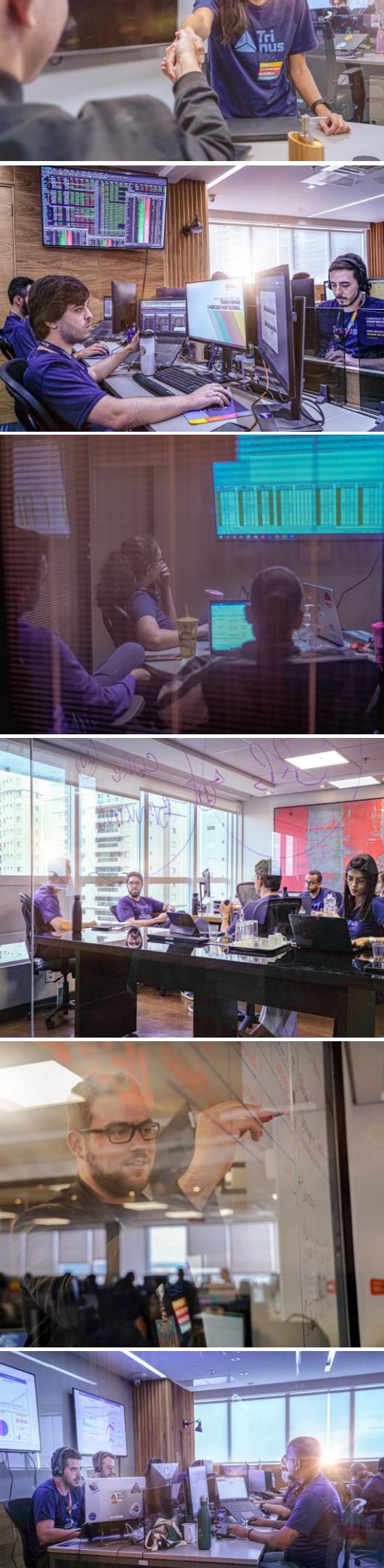
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)



Patrimônio Líquido: R\$ 29 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 29 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 2.553 milhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 304 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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

VGV:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.	LTV:	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual LTV = $SDL/(VPe + (VPI + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)$ 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.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.		
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.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PL:	Patrimônio Líquido.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.		
Habite-se	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que certifica a conclusão da obra conforme os projetos aprovados, respeitando as normas urbanísticas e de segurança exigidas pela legislação vigente.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
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.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
		Termo de Verificação de Obra (TVO):	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que comprova a conclusão das obras de infraestrutura exigidas em um loteamento, conforme aprovado no projeto urbanístico
IPCA:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, é o indicador oficial de inflação do Brasil. Ele é calculado mensalmente pelo IBGE e, reflete a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras com renda entre 1 e 40 salários mínimos.	Yield Gross-up:	<i>Dividend Yield</i> acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGRE

T G R E A L E S T A T E

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[somostrinus](#)

tgcore.com.br

tgrealestate.com.br

youtube/TrinusCo