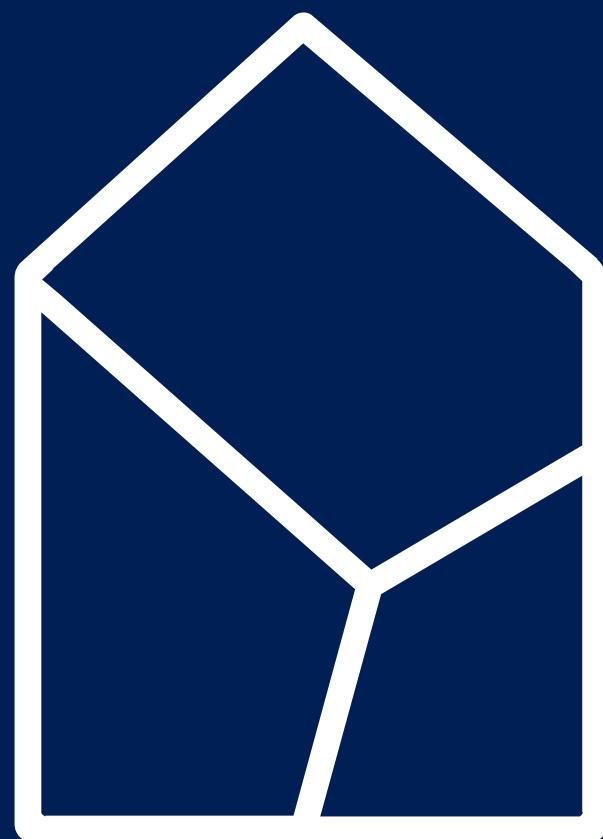




TGAR11



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

MARÇO - 2026



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação (B3): TGAR11

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Tipo de Gestão: Ativa

Quantidade de Emissões: 13

Cotas Emitidas: 23.567.968

Público-Alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Gestor: TG Core Asset

Administrador: Vórtx

Escriturador/Custodiante: Vórtx

Auditor: KPMG

Taxa de Administração¹ | Gestão²: 0,22% a.a. | 1,28% a.a.³

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil

¹Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

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

³Incide sobre o valor de mercado do Fundo.

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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

HIGHLIGHTS DO TRIMESTRE

Lançamentos

Vila Mercedes



Loteamento residencial localizado na cidade de Várzea Grande (MT), lançado durante o mês de março. O empreendimento é composto por 496 unidades, somando um VGV total de R\$ 75,59 milhões. O lançamento do projeto foi um sucesso, no total, foram comercializadas 203 unidades durante o mês, resultando em um VGV total de R\$ 32,87 milhões.

VGV %TGAR
(R\$ milhão)

Unidades

Vendas

75,59

496

41%

Venda de Operações de Equity

Max Serra Dourada

Max Ipê

Max Buriti

Max Cidade

Vitta Novo Mundo



Conforme já mencionado em lives e relatórios anteriores, a venda de ativos faz parte da estratégia de gestão ativa do Gestor. A venda permitiu antecipar o recebimento de recursos que ingressariam gradualmente ao longo dos próximos semestres, ampliando a flexibilidade para uma alocação de capital mais eficiente e com potencial de maior retorno. O montante será destinado, preponderantemente, para ativos de crédito (CRIs).

Valor da Venda
(R\$ milhão)

Lucro
(R\$ milhão)

73,46

12,38



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

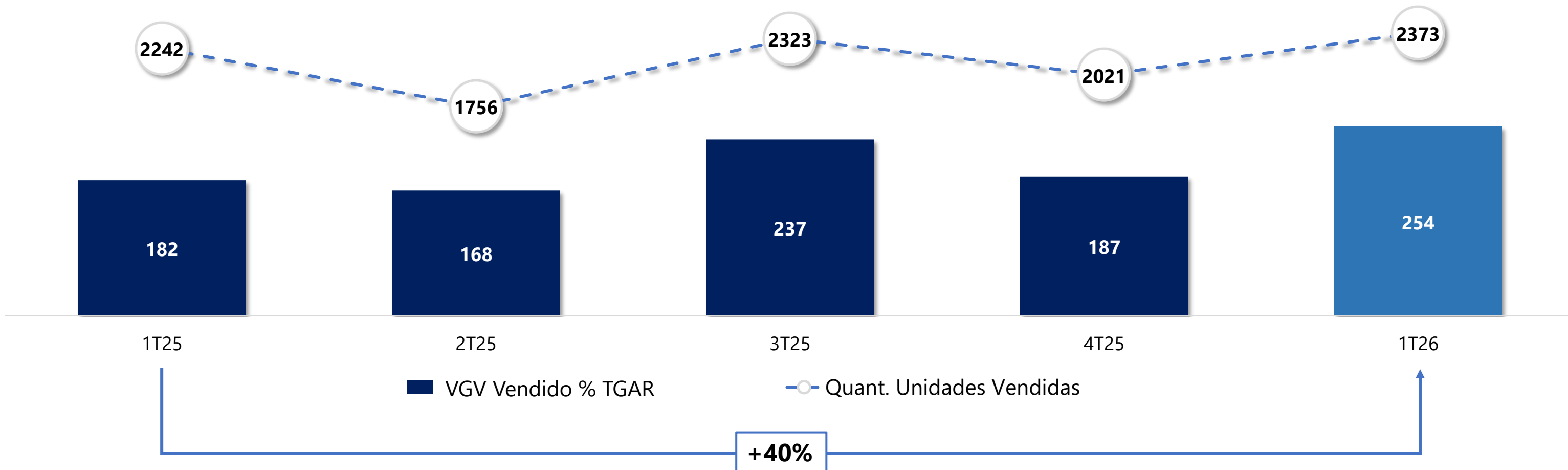
RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

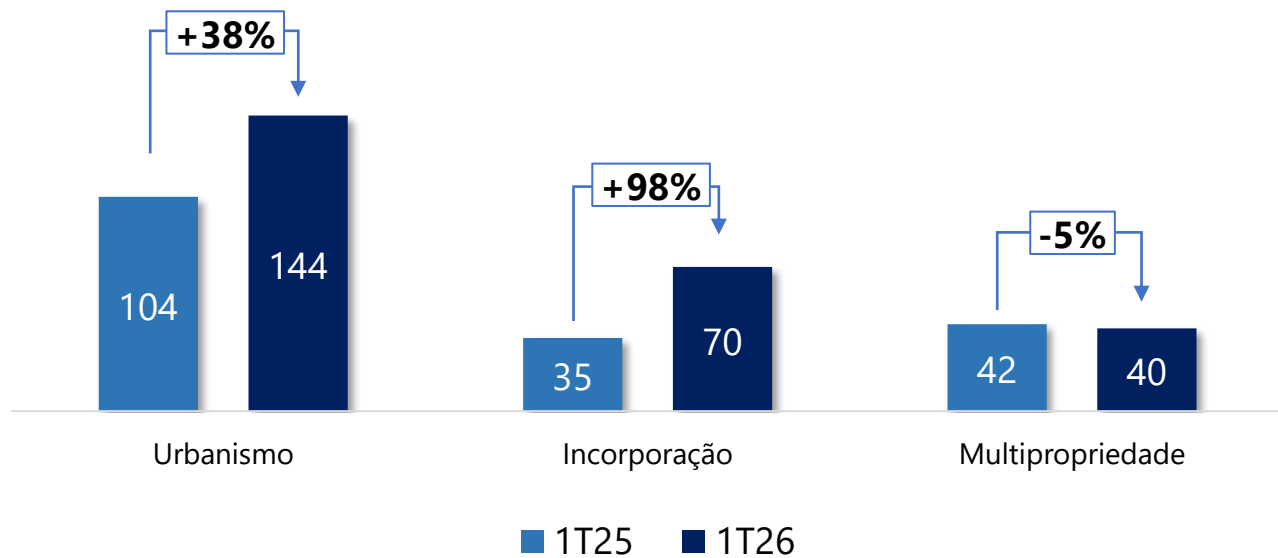
HIGHLIGHTS DO TRIMESTRE

DADOS OPERACIONAIS – 1º TRIMESTRE DE 2026

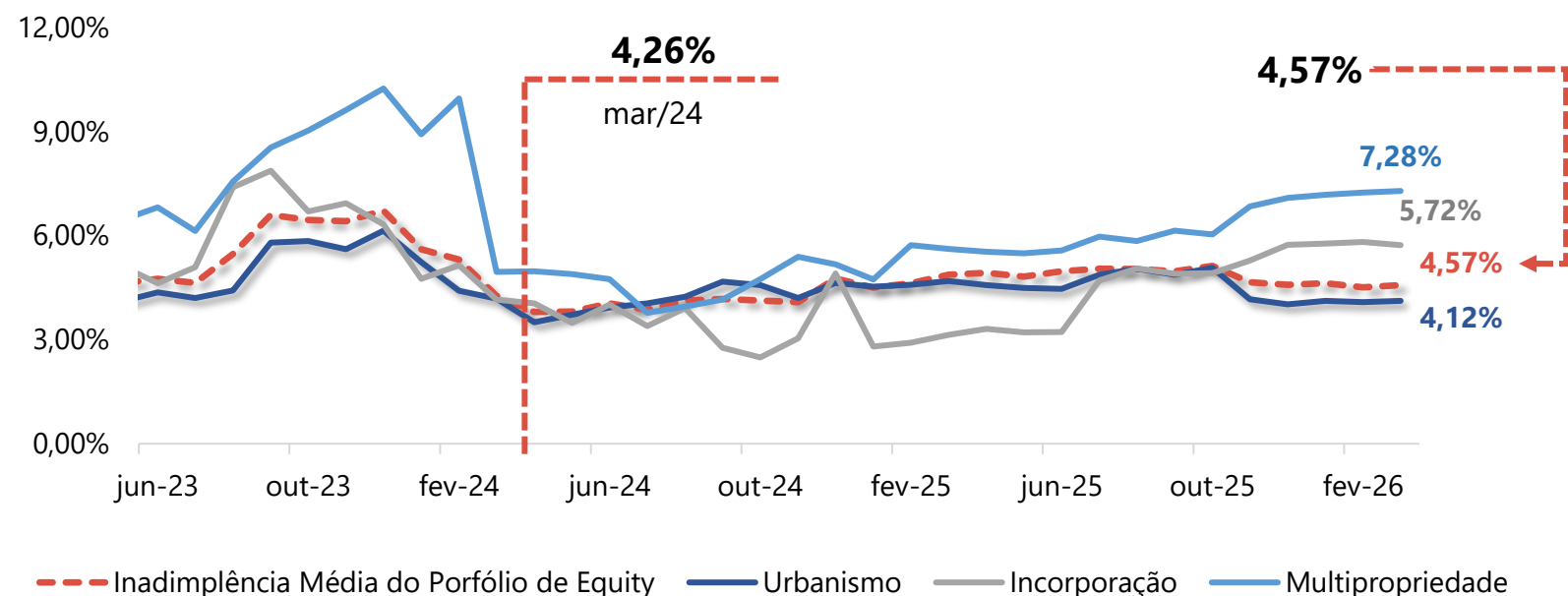
Vendas Trimestrais TGAR (mi)



Vendas por Tipologia (R\$ milhão)



Inadimplência





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

HIGHLIGHTS DO TRIMESTRE

DADOS OPERACIONAIS – 1º TRIMESTRE DE 2026

+2.300 unidades
imobiliárias vendidas

+R\$ 339 milhões de
VGV vendido sendo R\$
254 milhões referentes
ao % TGAR

496 unidades lançadas

R\$ 76 milhões de VGV
lançado, sendo R\$ 33
milhões vendido

R\$ 54 milhões de
volume de obras
executadas

DY de 11,67% em
termos anualizados

R\$ 50 milhões
de resultado distribuído

R\$ 2,15 de rendimento
por cota

R\$ 522 milhões de
volume negociado, com
média diária de R\$ 8,55
milhões

6,57 milhões de cotas
negociadas

DADOS OPERACIONAIS – BIG NUMBERS PORTFÓLIO

86.506 unidades
imobiliárias

R\$ 1,91 bilhão de VGV
de estoque (% TGAR)

R\$ 2,67 bilhões de VGV
potencial (% TGAR)

R\$ 2,61 bilhões de VP a
receber (% TGAR)



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

Resultados de Março

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 0,72 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,01%, ou, em termos anualizados, de 12,83%. No consolidado dos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 11,15 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 13,92%.

Webcast

Conforme informado no último relatório gerencial, em maio, será realizado o primeiro webcast com o gestor, para falar sobre os resultados do primeiro trimestre de 2026. O evento irá ocorrer no dia 07/05 (quinta-feira) às 19h no canal do youtube da gestora ([clique aqui](#)). Convidamos todos a assistir.

Mais detalhes serão repassados nos canais oficiais da gestora.

Instagram: @tgcore.asset

Site: www.tgar11.com.br

Envie suas dúvidas para o e-mail ri@tgcore.com.br.

RESUMO DO MÊS

Rendimento do mês
(R\$/cota)

0,72

Dividend Yield (DY) | mês

1,01%

DY mês anualizado 12,83%

DY | últimos 12 meses

13,92%

Valor de Mercado (R\$)

1,68 BI

Cota de fechamento: R\$ 71,20

Patrimônio Líquido (R\$)

2,61 BI

Cota patrimonial: R\$ 110,54

Quantidade de Ativos

171

20 estados e 104 municípios

Número de Cotistas

144.117

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

7,33 MI

Retorno Total no Mês¹

-10,32%

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

O mês de março de 2026 foi marcado pelo aprofundamento e pelos primeiros desdobramentos diplomáticos do conflito iniciado no fim de fevereiro com os ataques de Estados Unidos e Israel contra o Irã. O confronto se intensificou ao longo de todo o mês, com o fechamento formal do Estreito de Ormuz por parte da Guarda Revolucionária Islâmica. O petróleo Brent, que estava em torno de US\$ 70 antes do início da guerra, chegou a US\$ 119 na segunda semana de março, encerrando o mês em torno de US\$ 103 por barril. A Agência Internacional de Energia classificou a crise como "a maior interrupção no fornecimento global de energia já registrada", com países como Iraque, Arábia Saudita, Kuwait, Emirados Árabes Unidos, Qatar e Bahrein coletivamente interrompendo aproximadamente 7,5 milhões de barris por dia de produção em março, dada a impossibilidade de escoamento.

Ao longo do mês surgiram, ainda que de forma incipiente, sinais de abertura diplomática, com possível cessar fogo, que trouxeram recuo pontual do petróleo e fechamento da curva futura de juros doméstica, entretanto, as negociações não se mostraram exitosas e o ambiente de incerteza permaneceu elevado ao longo de todo o período, com o preço do barril voltando a superar a casa dos US\$ 100.

Os impactos domésticos do conflito se fizeram sentir de forma mais acentuada em março. O Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do terceiro mês de 2026 registrou alta de 0,88%, aceleração de 0,18 ponto percentual em relação aos 0,70% aferidos em fevereiro, e alta de 0,32 ponto percentual sobre a leitura de igual mês de 2025. No dia imediatamente anterior à divulgação do IPCA, as expectativas de mercado registradas no Sistema Focus do Banco

Central do Brasil apontavam para alta de 0,60%. Os grupos de Transportes e Alimentação e Bebidas foram os principais responsáveis pelo resultado, respondendo juntos por aproximadamente 76% da inflação do mês. O maior destaque foi o item "gasolina" que, com alta de 4,59%, respondeu sozinho por 0,23 ponto percentual da alta de 0,88% observada no IPCA. O item "diesel", por sua vez, apresentou variação de +13,90%. É importante notar que a alta do diesel nesta magnitude tende a apresentar efeitos secundários relevantes sobre o custo de frete e de operação de maquinário agrícola, o que pode seguir sendo fonte de pressão sobre demais grupos do IPCA.

No acumulado do ano, o IPCA soma alta de 1,92%, enquanto nos últimos 12 meses registra variação de 4,14%, patamar que, embora ainda dentro do intervalo de tolerância da meta do Conselho Monetário Nacional, evidencia trajetória de reaceleração e traz força ao debate sobre a persistência do choque inflacionário advindo dos conflitos.

No campo da política monetária, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM) cortou a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, levando-a ao patamar de 14,75% ao ano, em decisão unânime e em linha com as expectativas de mercado. Em seu comunicado o COPOM adotou comunicação aberta, condicionando os próximos passos à evolução dos dados e evitando qualquer compromisso explícito com a continuidade ou intensidade do ciclo de cortes, o que resultou em aumento relevante na dispersão de expectativas nos dias subsequentes à decisão.

Por fim, ainda no cenário doméstico, vale atenção à cada vez maior proximidade das eleições e o consequente acirramento das fricções políticas, bem

como ao desenrolar do caso Master, que tem potencial para alterar as peças no tabuleiro político.

Em suma, março consolidou um ambiente de intensificação das incertezas, tanto por meio de vetores externos quanto domésticos: o choque de petróleo proveniente do conflito no Oriente Médio pressiona a inflação, dificulta a ancoragem das expectativas pelos agentes e limita o espaço para um ciclo de afrouxamento monetário mais robusto, ao mesmo tempo em que o ruído político interno nubla a formação de perspectivas e limita a previsibilidade para variáveis diretamente correlacionadas ao mercado imobiliário, como os juros futuros. Nesse contexto, a gestão mantém a postura cautelosa que tem caracterizado a gestão recente do Fundo, priorizando a qualidade e a resiliência do portfólio.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e permanecemos à disposição.



TGAR11

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

TGAR IN LOCO

LAGO DOS IPÊS



Localizado em Campina Grande (PB), o Lago dos Ipês é um condomínio que proporciona aos seus residentes uma experiência única. Neste projeto, o morador pode desfrutar da serenidade do campo e das instalações de lazer de um clube, tudo em um empreendimento. Além disso, o condomínio possui em suas dependências: espaço praia, lago interior, quiosques com churrasqueira, quadras, espaços de convivência, trilha ecológica e playground.

O condomínio contempla 367 lotes, com um VGV total de R\$ 47,10 milhões. O TG Ativo Real detém participação societária de 85% na SPE. Ao final de março, o ativo correspondia a 0,63% do patrimônio líquido (PL) do Fundo, encontrava-se com 100% das obras concluídas e registrava 69% das unidades vendidas.

Informações Gerais

TIR Real (a.a.)

21,56%

VGV Total (R\$)

47,10 MI

VGV %TGAR (R\$)

40,03 MI

Obras

100%

Vendas

69%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

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

Urbanismo

No mês de março houve o lançamento do empreendimento Vila Mercedes. No total, foram comercializadas 203 unidades durante o mês, resultando em um VGV de R\$ 32,87 milhões.



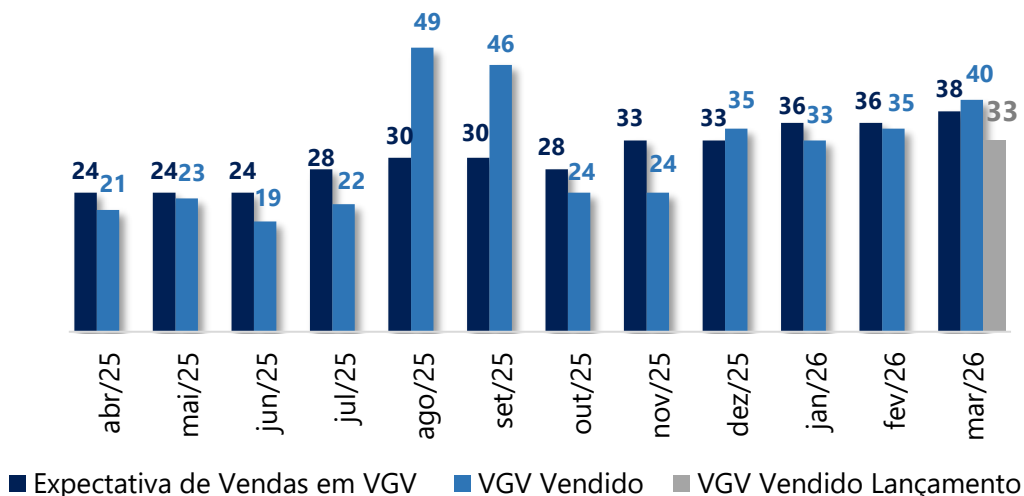
No consolidado das vendas, em março, foram comercializadas 546 unidades, totalizando um VGV de R\$ 73,29 milhões.

No que diz respeito às vendas dos outros empreendimentos, os ativos com o melhor desempenho do mês foram: (i) Jardim dos Pássaros

MONITORAMENTO DE ATIVOS

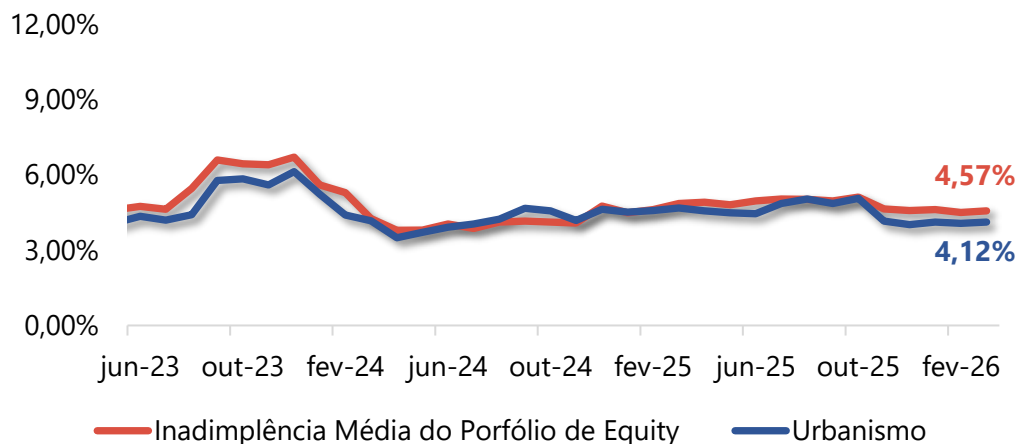
com 34 vendas, resultando em R\$ 4,53 milhões de VGV vendido; (ii) Esmeralda do Tapajós com 42 vendas, resultando em R\$ 4,45 milhões de VGV vendido; (iii) Jardim dos Ipês com 26 vendas, resultando em R\$ 4,37 milhões de VGV vendido; (iv) Pérola do Tapajós com 29 vendas, resultando em R\$ 3,48 milhões de VGV vendido; (v) Setor Solange com 30 vendas, resultando em R\$ 2,80 milhões de VGV vendido; (vi) Guaya com 11 vendas, resultando em R\$ 2,78 milhões de VGV vendido; e (vii) Jardim Europa com 27 vendas, resultando em R\$ 2,77 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Urbanismo



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Urbanismo



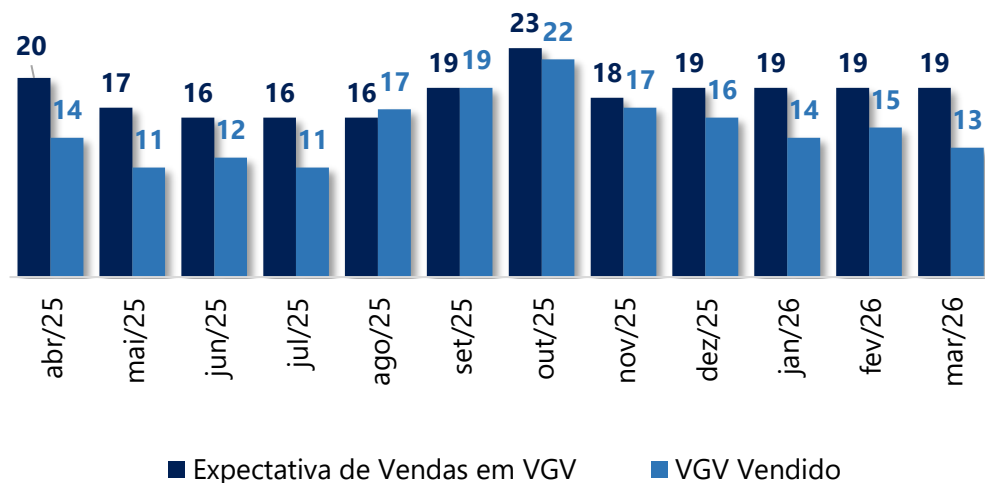
Cipasa/Nova Colorado

No consolidado do mês, considerando todos os empreendimentos da Cipasa, foram comercializadas 50 unidades, o que resultou em R\$ 10,62 milhões de VGV vendido.

O empreendimento com o maior volume de vendas foi o Vivea Nova Camaçari com 18 vendas, totalizando R\$ 3,87 milhões de VGV vendido.

Referente à Nova Colorado S.A., no mês, foram comercializadas 42 unidades, resultando em R\$ 2,79 milhões de VGV vendido. O melhor desempenho adveio do empreendimento Luar de Itaberaba, com 14 unidades comercializadas, resultando em R\$ 902 mil de VGV vendido.

Histórico de Vendas – Cipasa/Nova Colorado



*Valores em milhões de reais.

Incorporação

No mês de março, o TG Ativo Real concluiu a venda de 5 operações de seu portfólio: Max Cidade, Max Ipê, Max Serra Dourada, Max Buriti e Vitta Novo



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Mundo.

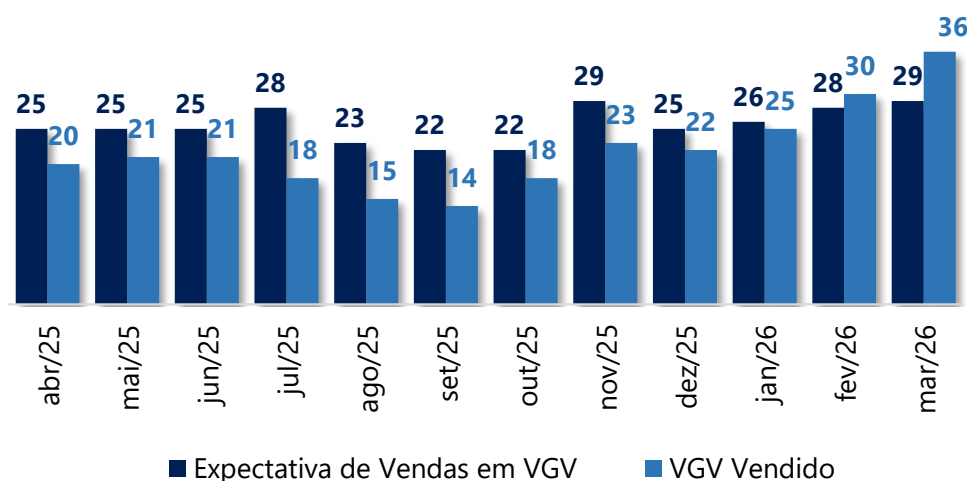
A transação totalizou R\$ 73,46 milhões, valor integralmente recebido ainda em março, e gerou lucro de R\$ 12,38 milhões sobre o montante investido.

A operação está alinhada à estratégia de gestão ativa do portfólio, com foco no fortalecimento da geração de caixa no curto e médio prazo. Além disso, a venda permitiu antecipar o recebimento de recursos que ingressariam gradualmente ao longo dos próximos semestres, ampliando a flexibilidade para uma alocação de capital mais eficiente e com potencial de maior retorno.

Seguindo os destaques, conforme destacado no relatório gerencial do mês anterior, o resultado de vendas da classe de incorporação foi o melhor dos últimos 17 meses, com VGV vendido de R\$ 30,16 milhões. Em março, a classe manteve o forte desempenho e voltou a registrar um excelente resultado, alcançando um volume de vendas de R\$ 36,48 milhões, superando em mais de R\$ 6 milhões o VGV do mês anterior.

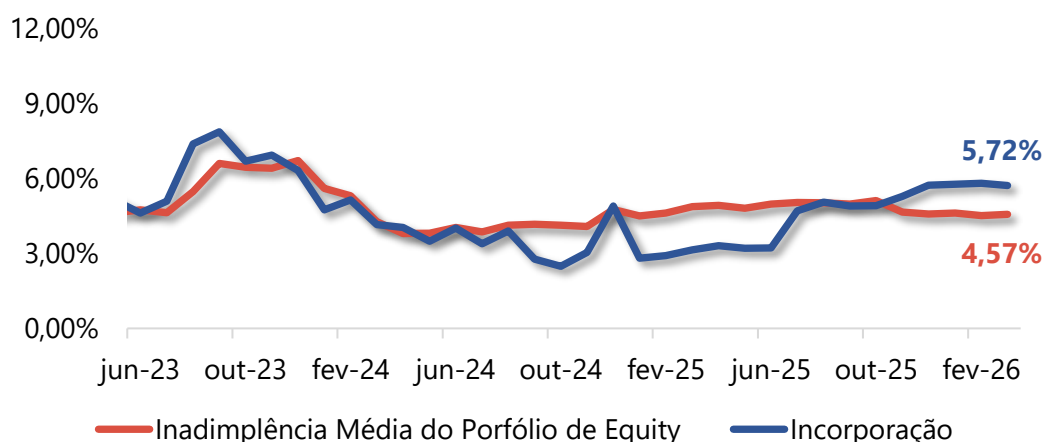
Os empreendimentos com a melhor performance do mês, foram: (i) Liv Urban Marista com 13 vendas, resultando em R\$ 7,69 milhões de VGV vendido; (ii) B. Great com 8 vendas, resultando em R\$ 4,81 milhões de VGV vendido; (iii) Jardim Roma com 15 vendas, resultando em R\$ 4,65 milhões de VGV vendido; e (iv) Aura Resort Residence com 8 vendas, resultando em R\$ 3,88 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Incorporação



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Incorporação

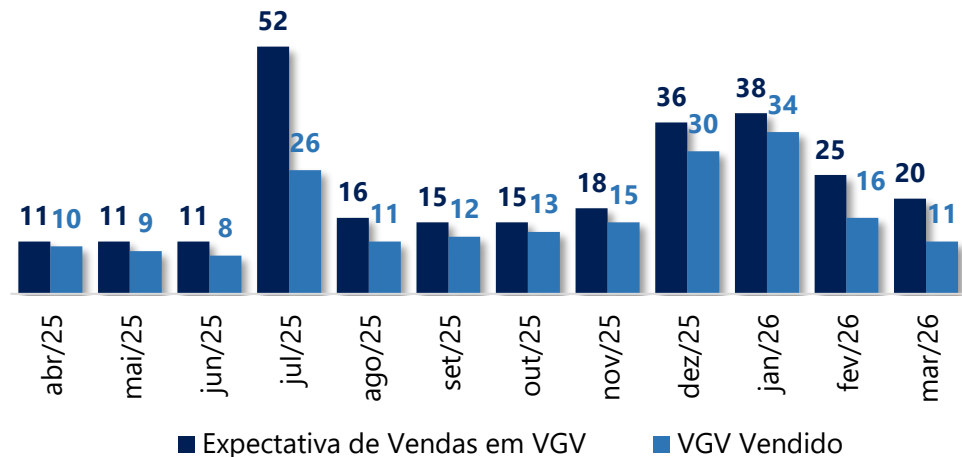


Multipropriedade

Durante o mês, foram comercializadas 177 frações do empreendimento, o que representou R\$ 11,05 milhões de VGV vendido.

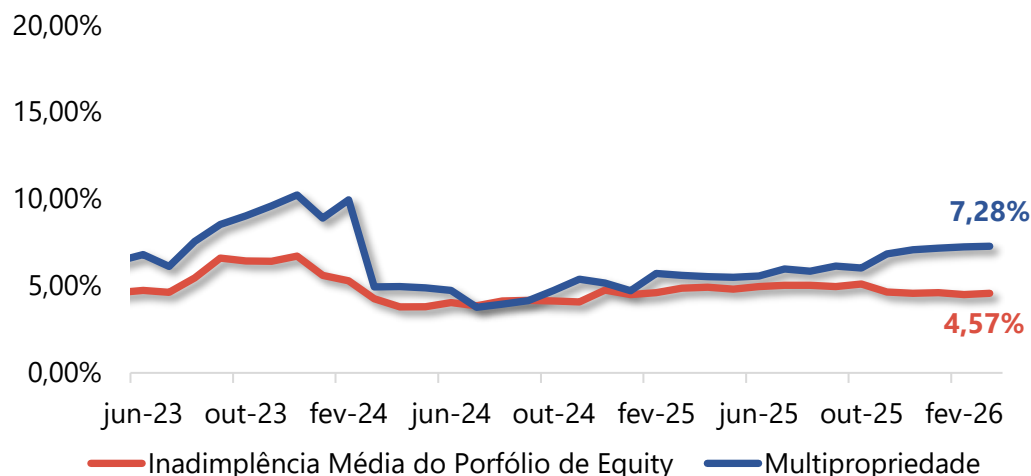
Importante mencionar que as vendas dessa classe apresentam uma característica distinta: devido ao intenso movimento nos resorts durante as férias, os meses de janeiro, julho e dezembro geralmente registram um volume de vendas superior aos demais meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número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

Histórico de Vendas - Multipropriedade



*Valores em milhões de reais.

Inadimplência Acumulada - Multipropriedade



Crédito

Em março foi realizada a aquisição de duas operações de crédito: (i) R\$ 5,00 milhões do CRI Masterplan, sendo R\$ 3,50 milhões referentes à 1ª Série Sênior com remuneração de CDI + 3,50% a.a., e R\$ 1,50 milhão referentes à 2ª Série Subordinada com remuneração de CDI + 8,50% a.a.; e (ii) R\$ 1,27 milhão do CRI Visconde, sendo R\$ 636 mil referentes à 3ª Série Sênior com remuneração de CDI + 2,50% a.a., e R\$ 635 mil referentes à 4ª Série Subordinada com remuneração de CDI + 5,50% a.a.

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade

O FII TG Ativo Real apresentou uma variação de -10,32% em suas cotas negociadas em bolsa, considerando-se a cota de fechamento ajustada pelos rendimentos. Com relação aos rendimentos, no mês, foi distribuído R\$ 0,72 por cota, o que equivale a um *dividend yield* (DY) de 1,01%, ou 12,83% em termos anualizados.

Histórico da Cota e Valor de Mercado

Mês	Cota Fechamento	Valor de Mercado	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
abr/25	R\$ 89,90	R\$ 2.118.760.335,90	R\$ 112,82	R\$ 2.659.051.483,40
mai/25	R\$ 89,99	R\$ 2.120.881.473,05	R\$ 112,10	R\$ 2.642.083.829,73
jun/25	R\$ 92,20	R\$ 2.172.966.683,13	R\$ 111,15	R\$ 2.619.551.443,98
jul/25	R\$ 82,00	R\$ 1.932.572.405,82	R\$ 110,24	R\$ 2.598.153.093,71
ago/25	R\$ 84,40	R\$ 1.989.136.529,89	R\$ 109,67	R\$ 2.584.732.129,65
set/25	R\$ 85,33	R\$ 2.011.054.740,47	R\$ 108,84	R\$ 2.565.249.593,00
out/25	R\$ 85,83	R\$ 2.022.838.724,65	R\$ 108,35	R\$ 2.553.640.494,58
nov/25	R\$ 85,73	R\$ 2.020.481.927,82	R\$ 107,50	R\$ 2.533.636.267,24
dez/25	R\$ 93,00	R\$ 2.191.121.057,82	R\$ 113,64	R\$ 2.678.170.009,78
jan/26	R\$ 78,25	R\$ 1.844.193.524,46	R\$ 113,05	R\$ 2.664.453.393,19
fev/26	R\$ 80,11	R\$ 1.888.029.945,61	R\$ 110,16	R\$ 2.596.262.658,88
mar/26	R\$ 71,20	R\$ 1.678.039.347,49	R\$ 110,54	R\$ 2.605.248.432,44

Histórico de Rentabilidade – Retorno Total¹

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

Retorno Acumulado – Cota de Mercado

Índice	Retorno Acumulado (dez/25)
Cota de Mercado Ajustada ¹	108%
IFIX	86%
CDI	82%
IPCA	54%

Retorno Acumulado – Cota Patrimonial

Índice	Retorno Acumulado (dez/25)
Cota Patrimonial Ajustada	159%
CDI	108%
IPCA	54%

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

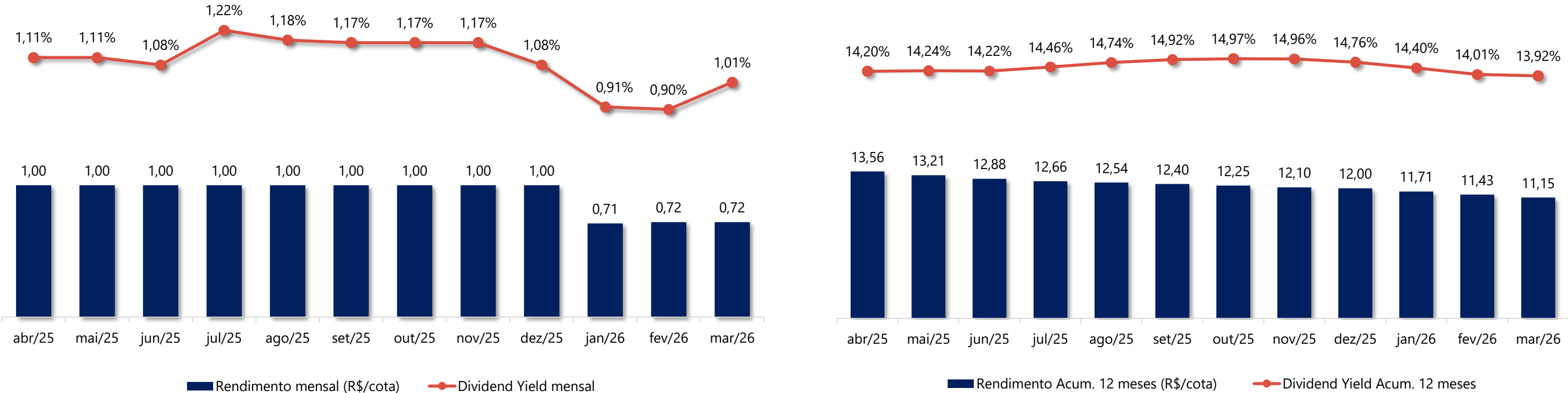
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

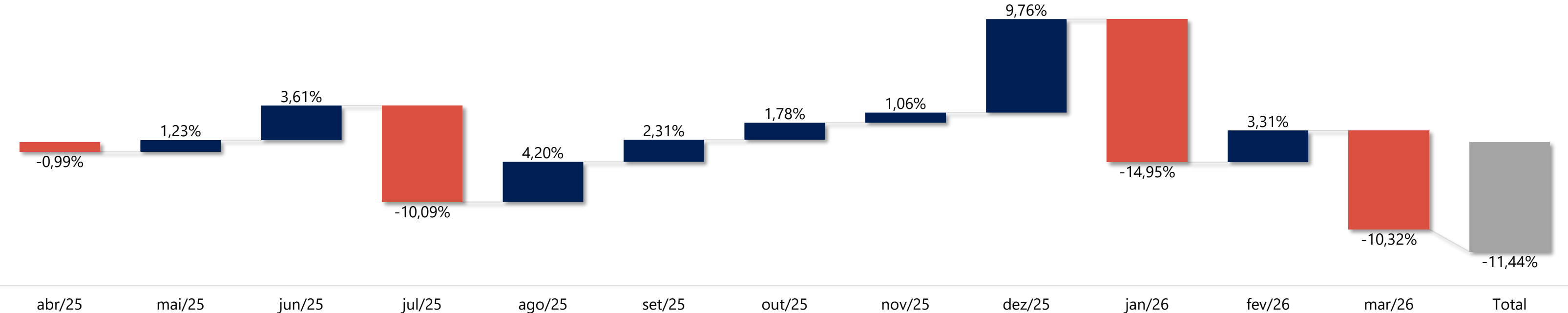
RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

DADOS GERENCIAIS

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Retorno Total Acumulado dos últimos 12 meses*



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

DADOS GERENCIAIS

Liquidez

O Fundo encerrou o mês de março com 144.117 investidores. O valor apurado representa uma variação de -2,55% frente ao mês anterior e -11,12% em relação ao mesmo mês do ano passado. Quanto ao volume financeiro, neste mês, houve a movimentação de R\$ 161,18 milhões, com uma média diária de R\$ 7,33 milhões.

O TG Ativo Real faz parte dos seguintes índices de Fundos Imobiliários: (i) IFIX com peso de 1,42%; (ii) XPFT com peso de 2,91%; (iii) XPFI com peso de 1,17%; e (iv) SUNO30 com peso de 3,33%.

Histórico de Negociações das Cotas

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume Média diária	Giro (% nº cotas)
abr/25	23.567.968	157.894	R\$ 90.214.249	R\$ 4.510.712	4,34%
mai/25	23.567.968	156.396	R\$ 99.702.461	R\$ 4.747.736	4,81%
jun/25	23.567.968	155.768	R\$ 81.022.651	R\$ 4.051.133	3,85%
jul/25	23.567.968	155.955	R\$ 99.975.866	R\$ 4.346.777	4,91%
ago/25	23.567.968	153.876	R\$ 82.401.058	R\$ 3.923.860	4,15%
set/25	23.567.968	152.622	R\$ 103.808.395	R\$ 4.718.563	5,15%
out/25	23.567.968	151.603	R\$ 104.540.946	R\$ 4.545.259	5,19%
nov/25	23.567.968	150.846	R\$ 94.469.079	R\$ 4.972.079	4,67%
dez/25	23.567.968	151.072	R\$ 109.232.633	R\$ 5.461.632	5,26%
jan/26	23.567.968	148.957	R\$ 219.538.164	R\$ 10.454.198	11,00%
fev/26	23.567.968	147.891	R\$ 141.583.263	R\$ 7.865.737	7,64%
mar/26	23.567.968	144.117	R\$ 161.183.159	R\$ 7.326.507	9,21%

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro

Volume Financeiro - média diária

Nº Cotistas (eixo secundário)

Volume Negociado e Cota de Mercado

Volume Negociado

Cota de Mercado (eixo secundário)

Resultados - Caixa

Em março, a classe de equity foi responsável por 93,56% das receitas do Fundo.

Ao término do mês, a reserva acumulada do Fundo totalizava um resultado não distribuído de R\$ 0,05 por cota.

Com relação à projeção de rendimentos, a Gestão estima que, para o 1º semestre de 2026, o rendimento se situe entre R\$ 0,70 e R\$ 1,00 por cota, conforme detalhado no relatório gerencial do mês de dezembro de 2025.

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

	jan-26	fev-26	mar-26	2025/2	2026/1
1. Receitas - Caixa	17.478.810	21.632.433	17.239.034	161.984.372	56.510.695
1.1 Crédito	844.514	624.774	336.695	17.144.965	1.805.983
1.2 Equity	16.183.207	19.561.890	16.129.559	137.365.334	51.874.656
1.3 Imóveis para Renda	-	-	-	964.406	-
1.4 Fundos de Renda Fixa	117.951	973.769	300.779	2.104.859	1.552.917
1.5 Ativos de Bolsa	333.139	472.000	472.000	4.404.808	1.277.139
2. Despesas - Caixa	-2.952.733	-3.118.327	-2.338.315	-17.992.817	-8.409.374
2.1 Taxa de Administração	-180.047	-182.494	-160.189	-1.275.308	-522.730
2.2 Taxa de Gestão	-2.310.442	-2.247.227	-1.701.642	-13.135.938	-6.259.311
2.3 Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4 Outras Taxas/Despesas*	-462.243	-688.606	-476.484	-3.581.572	-1.627.334
3. Resultado – Caixa	14.526.078	18.514.106	14.900.718	143.991.555	48.101.321
3.1 Resultado Caixa por Cota	0,62	0,79	0,63	6,11	2,04
4. Rendimento Distribuído	16.733.258	16.968.937	16.968.937	141.407.810	50.671.132
4.1 Distribuição por Cota	0,71	0,72	0,72	6,00	2,15

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

Receitas por Tipologia

março de 2026

Equity

93,56%

Ativos de Bolsa

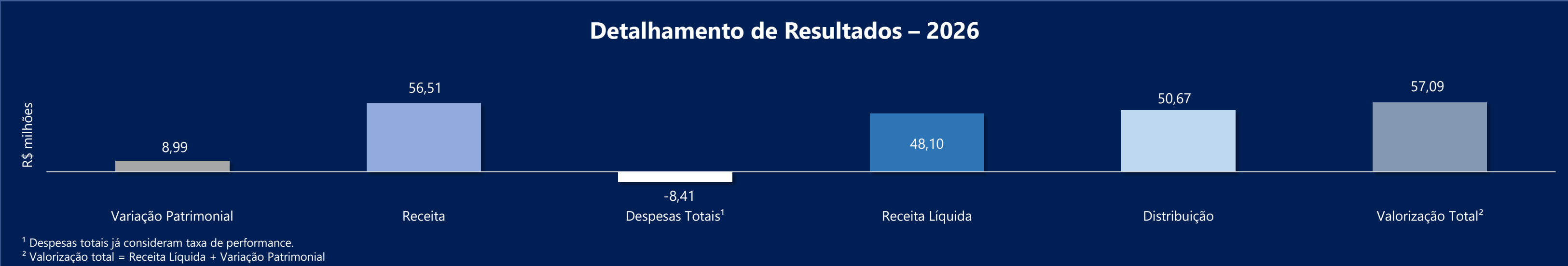
2,74%

Crédito

1,95%

Fundos de Renda Fixa

1,74%





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

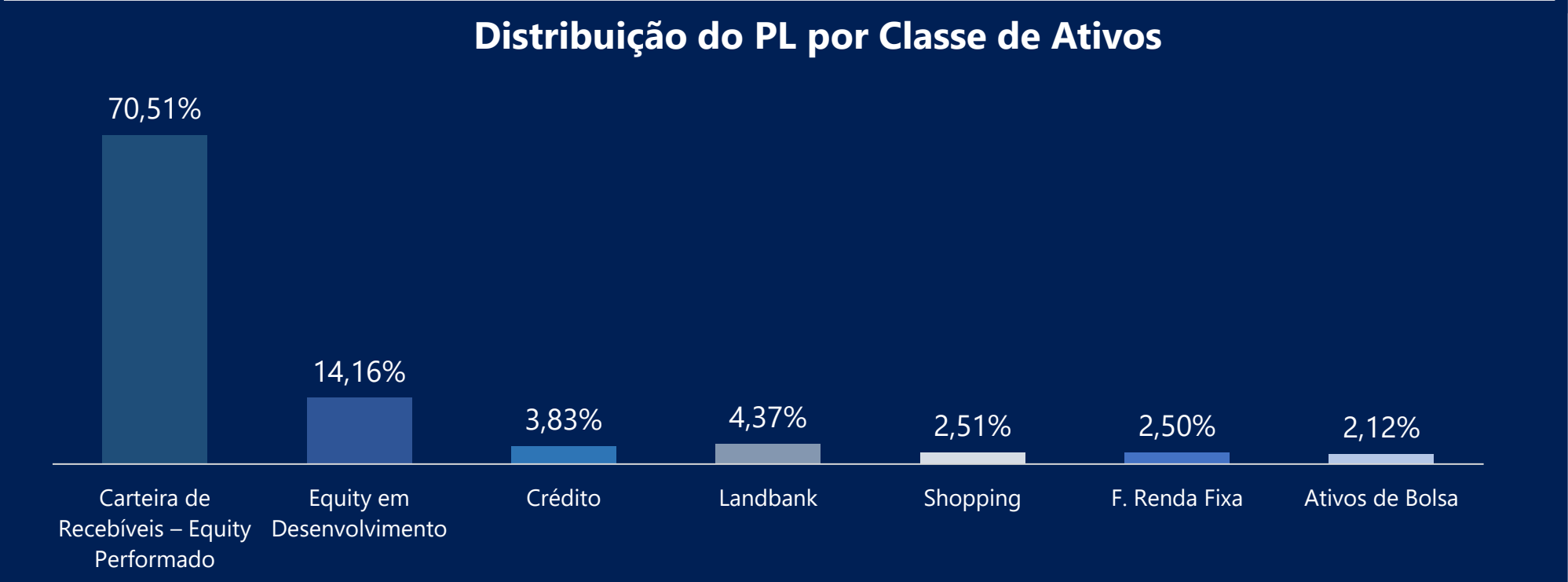
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

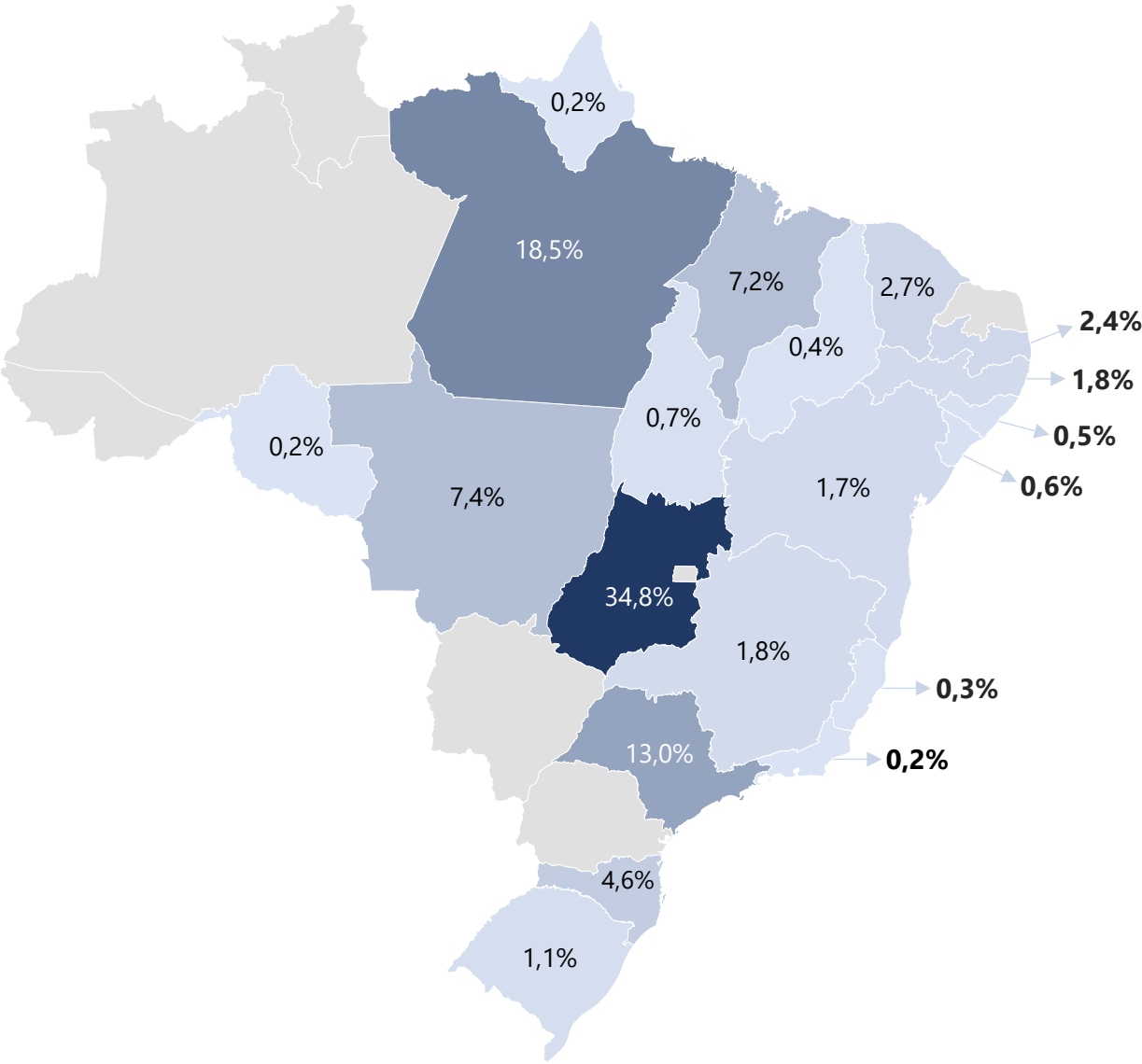
RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado



Diversificação Geográfica (% do PL)



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

PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia

62,00%

Urbanismo

23,01%

Incorporação

12,13%

Multipropriedade

2,72%

Shopping

0,14%

Renda

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

14,36%

+ Inflação

Obras

94%

Vendas

76%

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

2,61

VGV Estoque + Landbank (R\$ bilhões)¹

4,58

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,13%	14,45%	1.962.597.711	97%	84%
Incorporação	0,91%	11,53%	151.788.300	92%	59%
Multipropriedade	1,47%	19,20%	402.679.720	79%	60%
Shopping	0,99%	12,55%	25.903.702	100%	n/a

Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

¹Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPes).

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

Distribuição da carteira de *Equity*

Segmentação da Estratégia de Equity

4,37%

Equity em Desenvolvimento

14,50%

Equity em Desenvolvimento

81,12%

Carteira de Recebíveis – Equity Performado*

Landbank

Segmentação da Estratégia de Urbanismo

6,53%

Loteamento Aberto

11,44%

Condomínio Fechado

11,18%

Condomínio Fechado

70,85%

Loteamento Aberto

Cipasa

Nova Colorado

Por Estado

18,42%

GO

34,99%

PA

7,51%

SP

7,70%

MT

11,93%

MA

19,45%

OUTROS

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



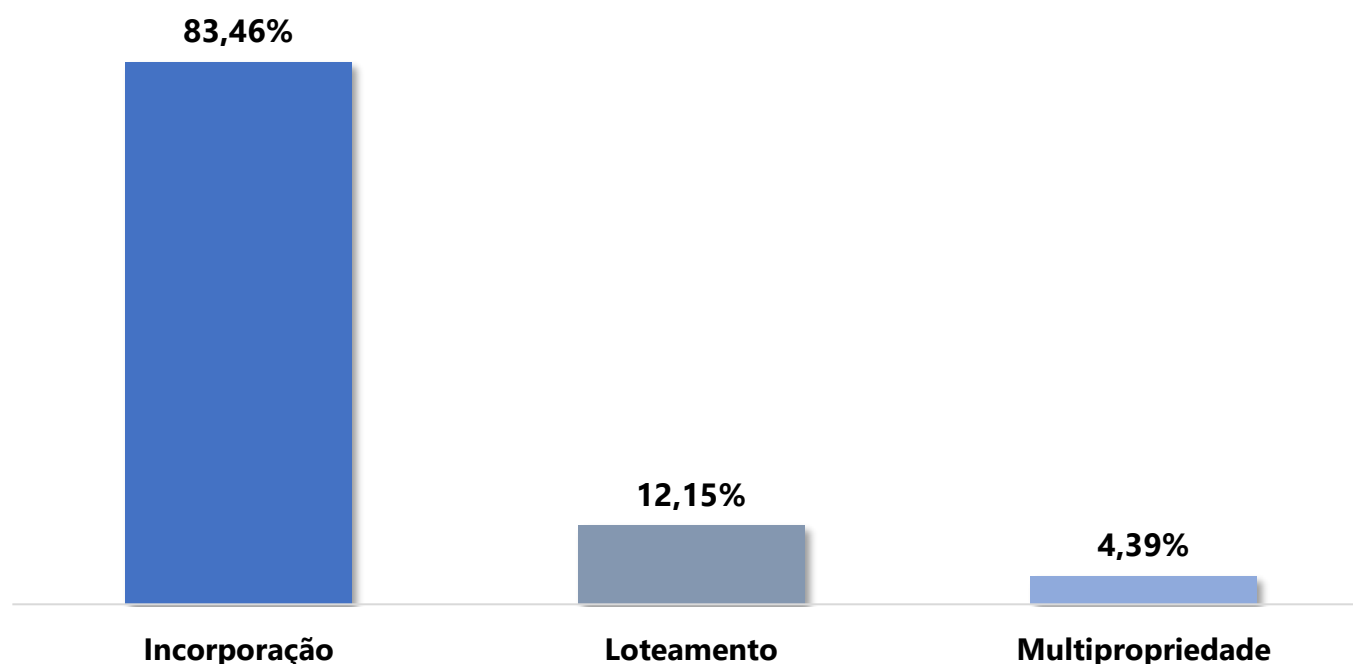
TGAR11

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

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros

10,55% a.a.
+ inflação

Taxa Real Média de Juros

3,11% a.a.
+ CDI

Razão de Fluxo Mensal

170%

Razão de Saldo Devedor

153%

LTV

74%

Duration (anos)

1,14

Obras

95%

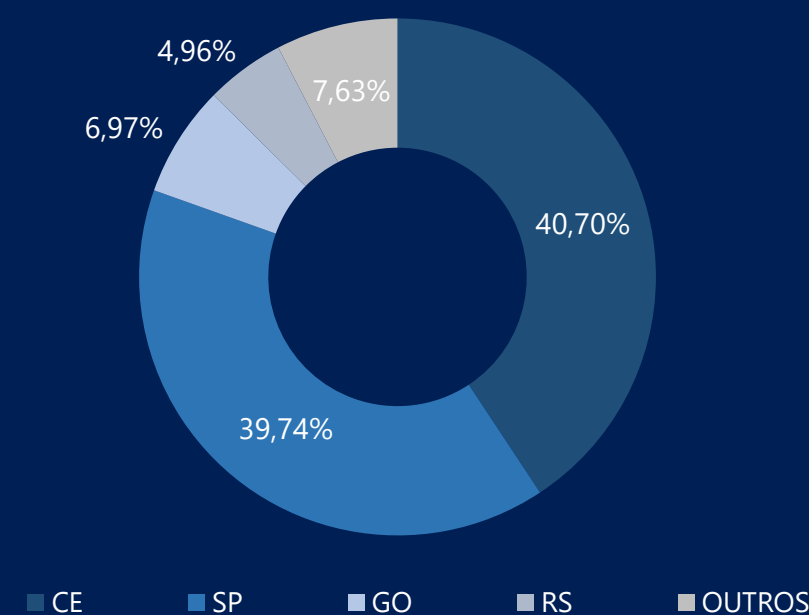
Vendas

70%

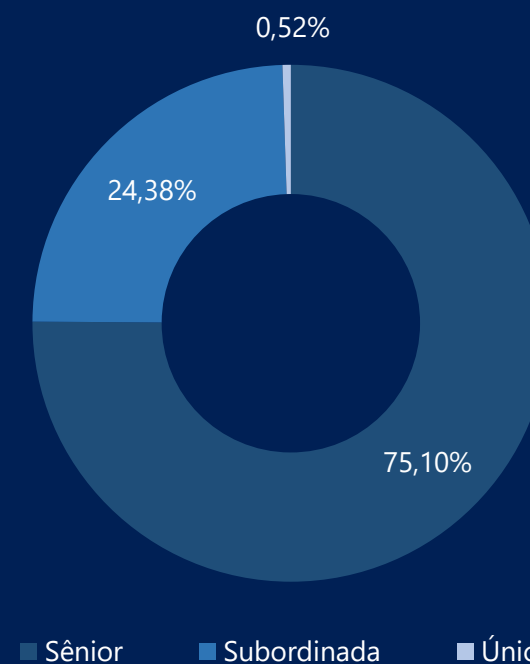
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da carteira de Crédito

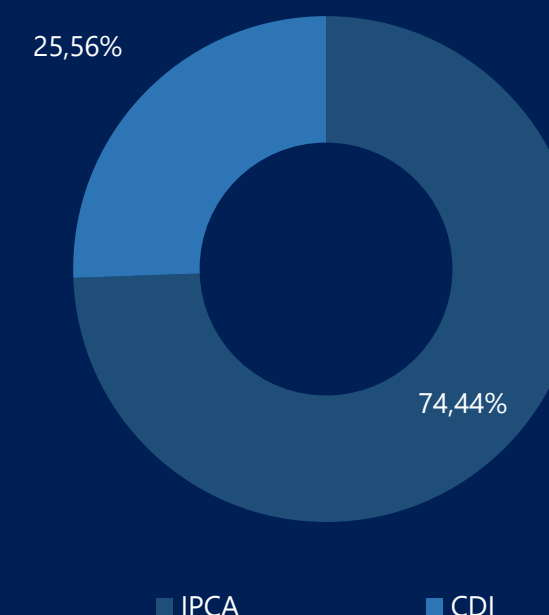
Por Localização



Por Classe



Por Indexador





TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS																
ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,59%	41.400.193	n/a	n/a	29%	0,00	59%	98%
2	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Subordinada	0,84%	21.779.673	n/a	n/a	216%	0,00	82%	100%
3	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,52%	13.372.863	n/a	n/a	33%	3,39	68%	77%
4	Frutal	Pulverizado	MG&MT	Loteamento	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,23%	6.069.663	196%	435%	13%	3,64	64%	96%
5	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Riza	IPCA	9,00%	Sênior	0,23%	6.018.038	144%	n/a	54%	3,16	98%	100%
6	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	7,00%	Sênior	0,17%	4.373.573	n/a	n/a	41%	1,68	82%	100%
7	Masterplan	Sorriso	MT	Incorporação	Leverage	CDI	3,50%	Sênior	0,14%	3.511.904	n/a	n/a	n/a	1,86	n/a	n/a
8	Masterplan	Sorriso	MT	Incorporação	Leverage	CDI	8,50%	Subordinada	0,06%	1.506.533	n/a	n/a	n/a	1,84	n/a	n/a
9	Visconde	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,04%	979.700	n/a	n/a	49%	3,01	68%	77%
10	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	0,02%	513.760	n/a	n/a	20%	0,00	78%	68%
	Total					Inflação+	10,55%	-	2,85%	74.085.236	144%	172%	87%	0,36	70%	99%
						CDI+	3,11%	-	0,98%	25.440.662	196%	435%	28%	3,13	67%	82%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
11	Jardim Europa	Formosa	GO	5,10%	1,11%	93%	100%
12	Setor Solange	Trindade	GO	4,63%	0,80%	71%	98%
13	Pérola do Tapajós	Itaituba	PA	3,86%	1,52%	83%	100%
14	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde	MT	2,57%	1,58%	96%	100%
15	Park Jardins	Açailândia	MA	2,38%	0,66%	68%	98%
16	Cidade Nova 1	Davinópolis	MA	2,34%	0,85%	83%	100%
17	Cidade Nova 2	Davinópolis	MA	1,80%	0,79%	80%	100%
18	Vila Aurora	Várzea Grande	MT	1,79%	0,86%	87%	97%
19	Alvorá (Paraupebas/Villagio)	Paraupebas	PA	1,24%	2,38%	92%	100%
20	Benjamim Parque da Mata	Hidrolândia	GO	1,18%	1,17%	90%	100%
21	Vila Carnaúba	Cruz	CE	1,17%	0,83%	55%	100%
22	Parque Ecológico Nunes Neto	Frutal	MG	1,13%	0,81%	50%	97%
23	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,02%	1,22%	39%	99%
24	Benjamim Bairro Planejado	Hidrolândia	GO	0,96%	1,16%	95%	100%
25	Jardim Tropical	Alto Taquari	MT	0,93%	1,53%	96%	100%
26	Jardim Scala	Trindade	GO	0,78%	0,74%	99%	100%
27	Jardim Bandeirante	Curionópolis	PA	0,70%	1,68%	90%	100%
28	Parque 47	Araguaína	TO	0,68%	1,58%	46%	99%
29	Jardim Walnyza	Campina Grande	PB	0,67%	0,82%	73%	99%
30	Reserva Laguna	Trindade	GO	0,64%	1,30%	97%	100%
31	Lago dos Ipês	Campina Grande	PB	0,63%	1,64%	69%	100%
32	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	0,53%	1,24%	66%	100%
33	Jardim do Éden	Águas Lindas	GO	0,47%	0,84%	60%	83%
34	Portal do Sol Golfe	Goiânia	GO	0,38%	2,15%	88%	100%
35	Jardim Maria Madalena	Turvânia	GO	0,38%	1,56%	95%	100%
36	Jardim Bela Vista	Campina Grande	PB	0,36%	1,11%	67%	100%
37	Masterville Juína	Juína	MT	0,35%	0,60%	82%	100%
38	Morro dos Ventos	Rosário Oeste	MT	0,29%	0,99%	83%	100%
39	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,25%	1,39%	54%	100%
40	Barras Alta	Barras	PI	0,21%	1,69%	93%	100%
41	Lotes Alphaville	Brasil	BR	0,19%	0,86%	96%	100%
42	Terras Alpha	Senador Canedo	GO	0,19%	0,87%	98%	100%
43	Valle do Açaí	Açailândia	MA	0,19%	1,44%	74%	100%
44	Nova Canaã	Trindade	GO	0,10%	0,99%	95%	100%
45	Portal do Lago 1 e 2	Catalão	GO	0,07%	0,82%	87%	100%
46	Alvo	Brasil	BR	0,04%	0,85%	100%	100%

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO INCORPORAÇÃO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
47	Gran Life Medical	Anápolis	GO	2,71%	0,81%	63%	100%
48	Aura Resort Residence	Chapecó	SC	2,48%	0,85%	15%	94%
49	Parque dos Ingleses Londres	Sorocaba	SP	1,46%	1,12%	72%	90%
50	Jardim Roma	Xanxerê	SC	1,43%	0,55%	44%	97%
51	Parque dos Ingleses Liverpool	Sorocaba	SP	1,42%	0,84%	66%	87%
52	Tempus	Goiânia	GO	0,96%	0,83%	70%	100%
53	Life In	Goiânia	GO	0,87%	0,86%	46%	100%
54	Jardã	Goiânia	GO	0,85%	0,87%	68%	98%
55	Cumaru Golf	São Paulo	SP	0,84%	0,97%	0%	100%
56	Folks	São Paulo	SP	0,80%	0,79%	43%	100%
57	Link Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,76%	0,84%	76%	96%
58	B. Great	Goiânia	GO	0,64%	0,82%	54%	97%
59	Art Haus	Goiânia	GO	0,46%	1,09%	80%	97%
60	Liv Urban Marista	Goiânia	GO	0,45%	0,89%	80%	100%
61	Soho Bueno	Goiânia	GO	0,29%	0,83%	89%	100%
62	Natto Bueno Design	Goiânia	GO	0,23%	0,85%	57%	82%
63	Línea	Goiânia	GO	0,22%	0,77%	68%	100%
64	Wish Morumbi	Araraquara	SP	0,17%	0,62%	88%	100%
65	Duo Skygarden	Goiânia	GO	0,11%	0,85%	88%	100%
66	Talk Marista	Goiânia	GO	0,04%	1,22%	100%	100%
67	Harmonia	São Paulo	SP	0,01%	1,66%	100%	100%
68	Wish Parque Faber	São Carlos	SP	0,01%	1,14%	100%	100%
69	Autem	São Paulo	SP	0,01%	1,98%	100%	100%
70	Horizonte Flamboyant	Goiânia	GO	0,00%	2,60%	100%	100%
71	Nord Jardins	São Paulo	SP	0,00%	1,27%	100%	100%
72	Pod	São Paulo	SP	0,00%	1,33%	99%	100%
73	Ventura	São Paulo	SP	0,00%	1,25%	100%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO - CIPASA							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado CIPASA	-	-	6,15%	1,23%	-	-
74	Bellacittá Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
75	Centro Empresarial Charuri	Ribeirão Preto	SP	-	-	100%	100%
76	Parque Pedra Bonita	Jandira	SP	-	-	100%	100%
77	Residencial São José II	Paulínia	SP	-	-	100%	100%
78	São Lucas	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
79	Portal de Bragança	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
80	Praça do Sol	Sumaré	SP	-	-	100%	100%
81	Bellacittá Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
82	Quinta do Golfe	São José do Rio Preto	SP	-	-	100%	100%
83	Residencial Itahyê	Santana de Parnaíba	SP	-	-	99%	100%
84	Nova Esplanada	Votorantim	SP	-	-	100%	100%
85	Granja Viana	Carapicuíba	SP	-	-	100%	100%
86	Doca Vektorasso	São José do Rio Preto	SP	-	-	97%	100%
87	Colinas do Aruã	Mogi das Cruzes	SP	-	-	100%	100%
88	Portal de Bragança Horizonte	Bragança Paulista	SP	-	-	100%	100%
89	Nova Carmela	Guarulhos	SP	-	-	96%	100%
90	Jardim Alvorada Araraquara	Araraquara	SP	-	-	99%	100%
91	Central Parque Salto	Salto	SP	-	-	95%	100%
92	Terras de Santa Marta	Ribeirão Preto	SP	-	-	91%	100%
93	Villa D´aquila	Piracicaba	SP	-	-	99%	100%
94	Urban Parque	Campinas	SP	-	-	96%	100%
95	Parque Alvorada Marília	Marília	SP	-	-	90%	100%
96	Reserva Bonsucesso	Pindamonhangaba	SP	-	-	100%	100%
97	Reserva Imperial	Vitória da Conquista	BA	-	-	72%	100%
98	Reserva Amary	Guarapari	ES	-	-	89%	100%
99	Alvorá Parauapebas	Parauapebas	PA	-	-	79%	100%
100	Verana Porto Velho	Porto Velho	RO	-	-	94%	100%
101	Verana São José dos Campos	São José dos Campos	SP	-	-	96%	100%
102	Bosque do Horto	Jundiaí	SP	-	-	98%	100%
103	Paradis Canoas	Canoas	RS	-	-	95%	100%
104	Verana Cachoeiro	Cachoeiro de Itapemirim	ES	-	-	90%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS								
105	Vivea Nova Camaçari		Camaçari	BA	-	-	58%	100%
106	Verana Macapá		Macapá	AP	-	-	94%	100%
107	Salto 2 (Comerciais)		Salto	SP	-	-	83%	100%
108	Altavis Aldeia		Santana de Parnaíba	SP	-	-	90%	100%
109	Verana Parque Alvorada		Marília	SP	-	-	79%	100%
110	Alvora Nova Iguaçu		Nova Iguaçu	RJ	-	-	96%	100%
111	Verana Teresina		Teresina	PI	-	-	92%	100%
112	Villa Bela Vista		Piracicaba	SP	-	-	98%	100%
113	Verana Várzea Grande		Várzea Grande	MT	-	-	62%	100%
114	Alvorá Villagio		Parauapebas	PA	-	-	62%	100%
115	Vivea Rio Grande		Rio Grande	RS	-	-	75%	100%

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO URBANISMO – NOVA COLORADO								
Nº	Empreendimento		Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
-	Consolidado Nova Colorado		-	-	3,51%	0,92%	-	-
116	Luar Das Palmeiras		Palmeira dos Índios	AL	-	-	100%	100%
117	Luar Vale Do Assu		Caruaru	PE	-	-	100%	100%
118	Luar De Santa Luzia		Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
119	Luar Do Cerrado		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	99%	100%
120	Luar De Aldeia		Camaragibe	PE	-	-	99%	100%
121	Luar Do Oeste		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
122	Luar Comercial Oeste		Luís Eduardo Magalhães	BA	-	-	100%	100%
123	Luar Do Príncipe		Toritama	PE	-	-	98%	100%
124	Luar De Arapiraca		Arapiraca	AL	-	-	99%	100%
125	Luar De Sumaré		Caruaru	PE	-	-	99%	100%
126	Luar De Jurity		Caruaru	PE	-	-	100%	100%
127	Luar De Vitória		Santa Luzia	PB	-	-	100%	100%
128	Luar De Santana		Santana do Ipanema	AL	-	-	100%	100%
129	Luar De Cajazeiras		Cajazeiras	PB	-	-	100%	100%
130	Luar De Itaberaba		Itaberaba	BA	-	-	85%	88%
131	Luar Do Campestre		Patos	PB	-	-	97%	100%
132	Luar Da Barra		Barra dos Coqueiros	SE	-	-	100%	100%
133	Luar De Caruaru		Caruaru	PE	-	-	99%	100%
134	Luar De Lagarto		Lagarto	SE	-	-	100%	100%
135	Luar De Estância		Estância	SE	-	-	90%	100%
136	Luar De Camaçari		Camaçari	BA	-	-	94%	100%
137	Luar De Canaã		Caruaru	PE	-	-	92%	100%
138	Luar Do Norte		Taquaritinga do Norte	PE	-	-	100%	100%
139	Luar De Arapiraca 2		Lagarto	SE	-	-	100%	100%



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – URBANISMO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
140	Guaya	Lorena	SP	0,89%	0,77%	33%	77%
141	Valle dos Ipês	Petrolina	PE	0,50%	2,25%	100%	31%
142	Jardim dos Passáros	Aparecida de Goiânia	GO	0,27%	0,85%	67%	43%
143	Vila Mercedes	Várzea Grande	MT	0,15%	0,81%	41%	5%
EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – INCORPORAÇÃO							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
144	Braviello	Sorriso	MT	0,64%	1,60%	40%	53%
145	Gallery Residence	Goiânia	GO	0,60%	1,02%	71%	78%
146	Mood Clube House	Aparecida de Goiânia	GO	0,46%	1,06%	76%	37%
147	Orby Flamboyant	Goiânia	GO	0,31%	1,36%	88%	66%
148	Louvre	Goiânia	GO	0,13%	1,56%	51%	17%
EQUITY EM DESENVOLVIMENTO – MULTIPROPRIEDADE							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
149	Aqualand	Salinópolis	PA	9,33%	1,48%	54%	77%
EQUITY SHOPPING							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% de locação	% PoC
150	Brasil Center Shopping	Valparaíso	GO	0,87%	1,09%	93%	100%

TGAR11
INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
CARTA DO GESTOR
TGAR IN LOCO
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
DESINVESTIMENTO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
HISTÓRICO DO FUNDO
PERGUNTAS E RESPOSTAS
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO
RELEASE DE RESULTADOS
RELATÓRIO GERENCIAL MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS							
EQUITY – LANDBANK							
Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
151	Urbic Signature Jardins	São Paulo	SP	0,98%	0,74%	Incorporação	ago-26
152	Condá	Chapecó	SC	0,47%	0,92%	Incorporação	mar-27
153	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,45%	1,67%	Loteamento	out-27
154	Jardim Gramado	Goiânia	GO	0,37%	0,81%	Incorporação	jul-27
155	Kota Bulan	Votuporanga	SP	0,36%	0,71%	Loteamento	ago-27
156	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis	GO	0,31%	1,42%	Multipropriedade	nov-26
157	Campo Vieira	Rio Grande	RS	0,27%	0,75%	Loteamento	mar-27
158	Alto Mantí	Campos do Jordão	SP	0,17%	1,58%	Multipropriedade	mai-27
159	Chanés 1	São Paulo	SP	0,13%	0,90%	Incorporação	jun-26
160	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,13%	1,28%	Ativo de Renda	jan-27
161	Monte Carmelo	Cristalina	GO	0,12%	0,38%	Loteamento	mar-27
162	Alpen Park Canela	Canela	RS	0,06%	1,42%	Multipropriedade	mai-27
163	Terras Alpha 3	Senador Canedo	GO	0,06%	0,78%	Loteamento	ago-27
164	Cidade Viva São Domingos	Goiânia	GO	0,03%	0,95%	Loteamento	jun-26
165	Park Aroeira	Montes Claros	MG	0,02%	0,88%	Loteamento	jun-25

ATIVOS DE BOLSA					
Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Valor de Mercado (R\$)
166	Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping/Varejo	1,65%	41.745.564
167	Paramis Hedge Fund	PMIS11	Multiestratédia	0,17%	4.283.461
168	Rec Multiestratégia	RECM11	Multiestratégia	0,15%	3.791.451
169	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários	ARRI11	Recebíveis	0,06%	1.517.245
170	Alphaville S.A.	AVLL3	Condomínio Fechado	0,05%	1.321.961
171	Brio Crédito Estruturado	BICE11	Recebíveis	0,04%	1.009.778



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL

MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

Visconde	Descrição	Garantias
 TGAR11	Segmento: Incorporação Localização: Sorocaba (SP) Vencimento: 20/07/2032 Série: 4ª (Única) IF: 22I0248837	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

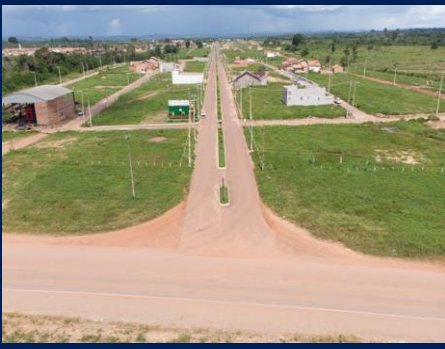
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

Park Jardins



Descrição

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

Jardim dos Ipês



Descrição

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

Residencial Jardim Scala



Descrição

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

Jardim Tropical



Descrição

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

Valle do Açaí



Descrição

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

Jardim Walnyza



Descrição

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

Residencial Masterville I



Descrição

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

Vila Aurora



Descrição

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

Parque da Mata



Descrição

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

Residencial Monte Carmelo



Descrição

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

Várzea Grande II



Descrição

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

Valle dos Ipês



Descrição

VGV: R\$ 168,67 milhões
Localização: Petrolina (PE)
Quant. de unidades: 1.896
Área vendável: 67.856 m²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

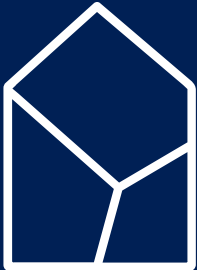
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

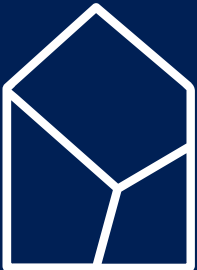
GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS – LOTEAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

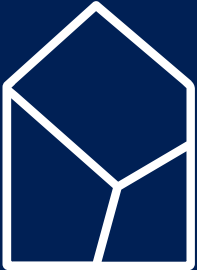
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

Mood Clube House	Descrição
	VGv: R\$ 89,27 milhões Localização: Ap. de Goiânia (GO) Quant. de unidades: 232 Área vendável: 23.139,49 m²

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS – INCORPORAÇÃO

Chanés

Descrição



VGv: R\$ 54,67 milhões

Localização: São Paulo (SP)

Quant. de unidades: 105

Área vendável: 10.065m²

Aura Resort Residence

Descrição



VGv: R\$ 110,72 milhões

Localização: Chapecó (SC)

Quant. de unidades: 132

Área vendável: 13.970m²

Galery Residence

Descrição



VGv: R\$ 76,06 milhões

Localização: Goiânia (GO)

Quant. de unidades: 130

Área vendável: 11.045m²

Braviello

Descrição



VGv: R\$ 101,30 milhões

Localização: Sorriso (MT)

Quant. de unidades: 57

Área vendável: 7.725 m²

Ventura

Descrição



VGv: R\$ 174,68 milhões

Localização: São Paulo (SP)

Quant. de unidades: 195

Área vendável: 10.939 m²

Harmonia

Descrição



VGv: R\$ 146,92 milhões

Localização: São Paulo (SP)

Quant. de unidades: 92

Área vendável: 8.762 m²

Autem

Descrição



VGv: R\$ 135,39 milhões

Localização: São Paulo (SP)

Quant. de unidades: 41

Área vendável: 2.689 m²

Art Haus

Descrição



VGv: R\$ 76,71 milhões

Localização: Goiânia (GO)

Quant. de unidades: 231

M Área vendável: 14.131 m²

Condá

Descrição



VGv: R\$ 304,25 milhões

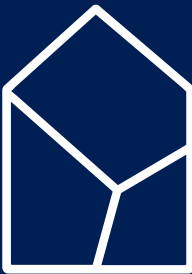
Localização: Chapecó (SC)

Quant. de unidades: 540

Área vendável: 28.415 m²

Alameda Franca

Descrição



VGv: R\$ 81,25 milhões

Localização: São Paulo (SP)

Quant. de unidades: 49

Área vendável: 3.488 m²



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

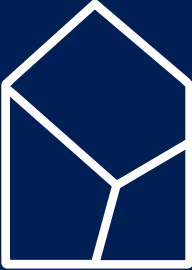
RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

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

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

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43

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

SHOPPING

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

DESINVESTIMENTO

Book HSI



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

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

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

Horizonte Flamboyant



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

MOIC	TIR (a.a.)	Lucro Total	Obras	Vendas
4,46	35,12%	R\$ 10,30 MI	100%	95%



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Urbanismo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A análise dos empreendimentos da Cipasa e da Nova



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

Incorporação

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

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

Multipropriedade

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

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

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

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

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

Shopping Center

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

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

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

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

Crédito

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

Outra vertente desse tipo de ativo são os CRIs que busquem realizar a antecipação do fluxo de recebíveis de um projeto imobiliário que já não possui mais obras, mas que mantém uma carteira de recebíveis considerável devido ao financiamento



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

de experiência no mercado imobiliário.

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

direto ao comprador final das unidades imobiliárias por parte do empreendedor.

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

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

Ativos de Bolsa

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

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



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

DESINVESTIMENTO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

PERGUNTAS E RESPOSTAS

QUEM SOMOS

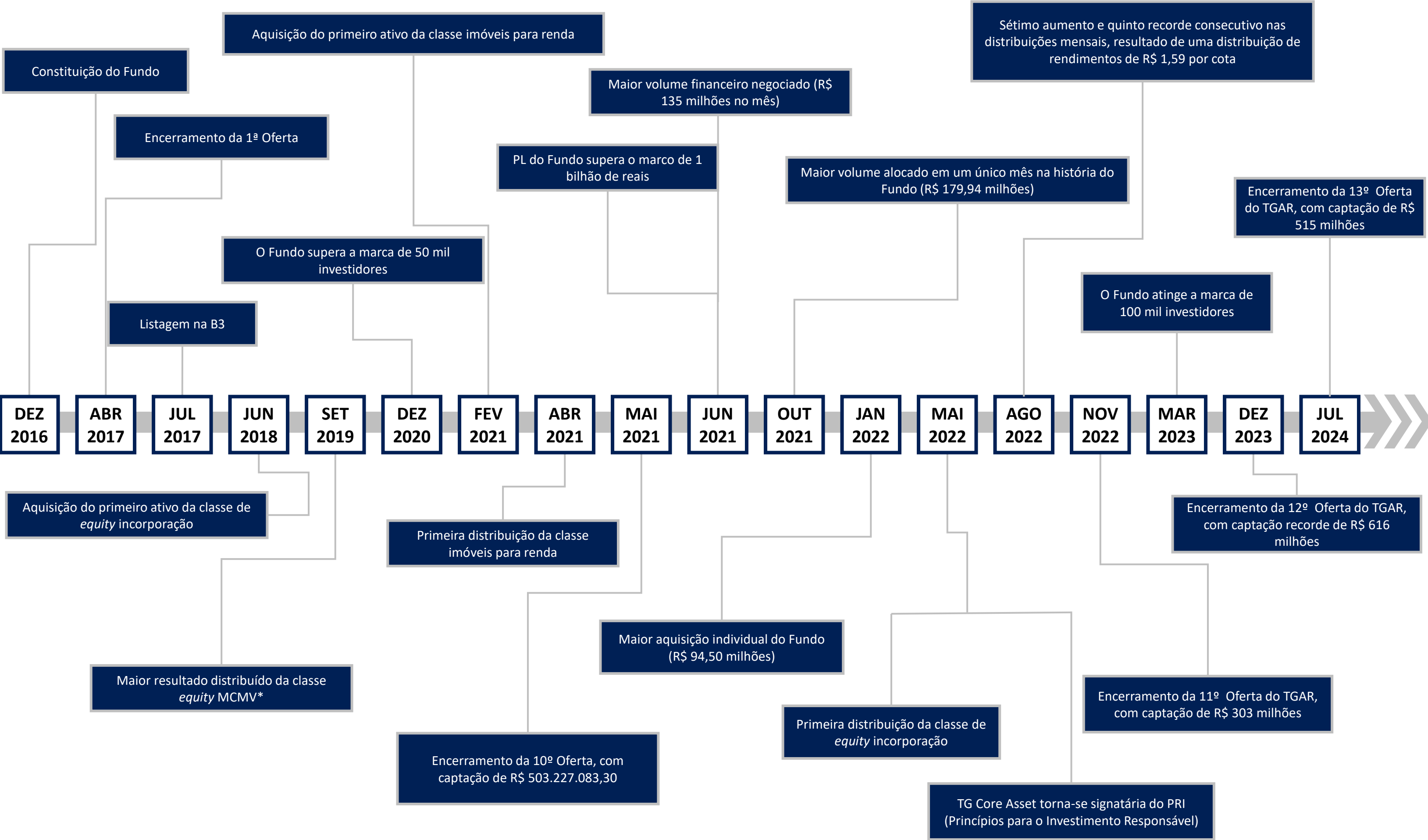
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELEASE DE RESULTADOS

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

HISTÓRICO DO FUNDO



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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

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

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

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

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

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



TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

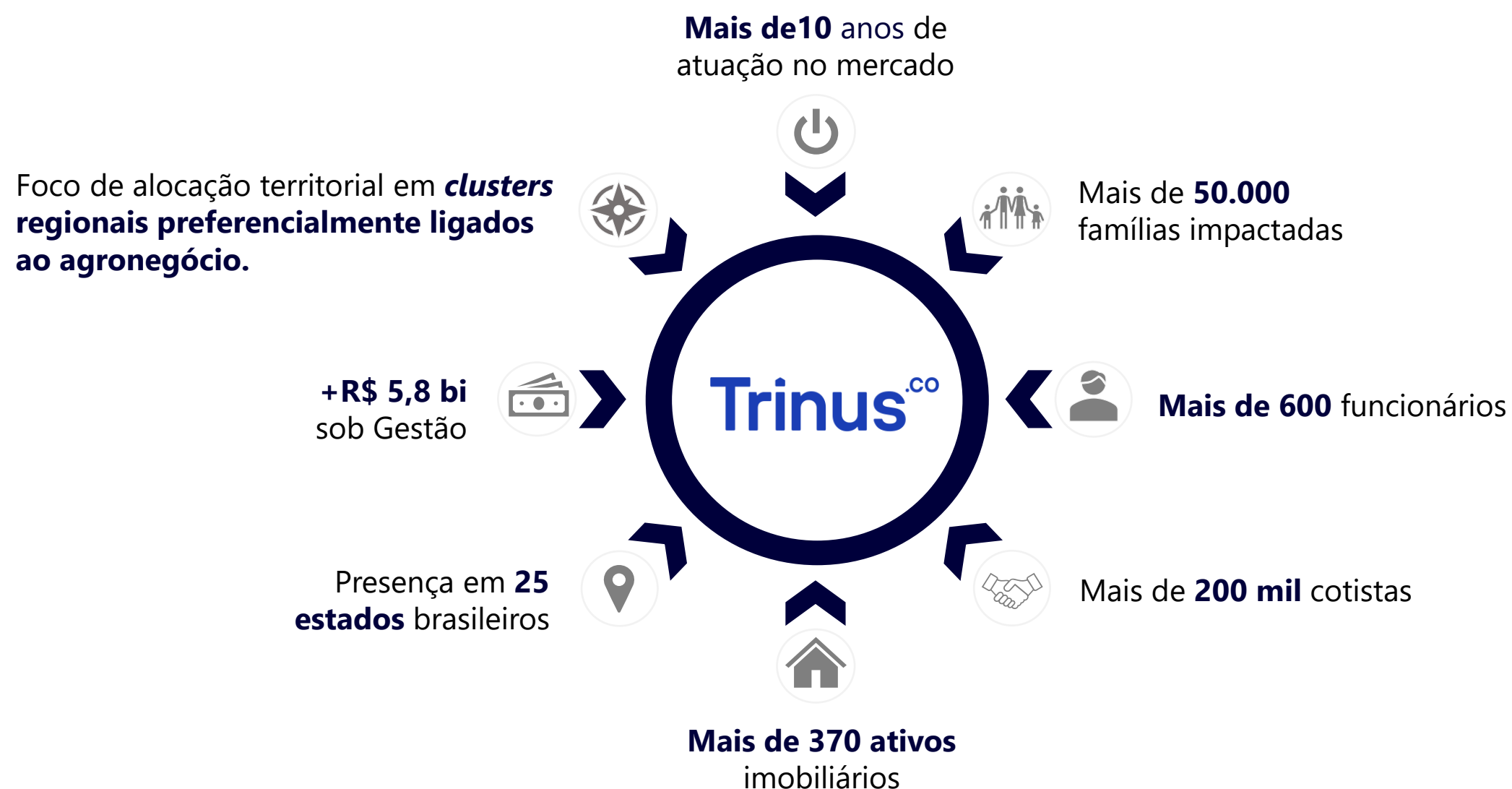
RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

QUEM SOMOS

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

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

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



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





TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[DESINVESTIMENTO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[RELEASE DE RESULTADOS](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
MARÇO/2026

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 28 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\$ 1,3 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 1,0 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

- CÓDIGO DE ÉTICA
- CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS
- CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA
- CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS





TGAR11

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

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

tgcore.com.br

tgar11.com.br

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