



TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG RENDA IMOBILIÁRIA

AGOSTO - 2025

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.657/0001-10

Início do Fundo: 13/04/2022

Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 2

Cotas Emitidas: 1.075.012

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração² | Gestão³: 0,20% a.a. | 1,30% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

¹Conforme item 7.7.1 do Regulamento.

²Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

³A taxa de gestão não é cobrada sobre a parcela do patrimônio investida em ativos não imobiliários utilizados como instrumentos de liquidez imediata.

Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Renda Imobiliária 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.

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.

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RESUMO DO MÊS

Resultados de Agosto

Neste mês, o FII TG Renda Imobiliária distribuiu um rendimento de R\$ 0,1331 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* de 1,33%, ou, em termos anualizados, de 17,20%.

Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,59 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 17,11%. Desde a segunda oferta (finalizada em 06/06/23), a Cota Sênior apresentou um retorno total¹ de 39,80% ou, 16,05% em termos anualizados.

Conforme mencionado no relatório gerencial do mês anterior, em agosto, foi finalizada a 3ª emissão de cotas do Fundo, com captação de R\$ 167,89 milhões. Seguindo o compromisso de alocação célere e em ativos de qualidade, já no primeiro mês, a Gestão alocou R\$ 148,21 milhões em ativos de crédito, o que corresponde a aproximadamente 90% do recurso captado. Ao todo, foram adquiridas 16 operações com taxa média ponderada de IPCA + 12,27% a.a. Para mais detalhes, verifique a seção “Monitoramento de Ativos”.

Por fim, e não menos importante, considerando que os recursos da 3ª emissão, por meio da Cota Sênior B, foram integralizados no dia 5 de agosto, os dados de retorno, rentabilidade e dividendos apresentados neste relatório referem-se exclusivamente à Cota Sênior A do TG Renda Imobiliária. A partir do próximo relatório, os dados das cotas seniores passarão a ser divulgados de maneira consolidada. Vale ressaltar que as Cotas Seniores A e B possuem o mesmo retorno alvo, distribuem rendimentos aos seus cotistas no mesmo dia e possuem o mesmo nível de senioridade na estrutura do Fundo. Para lembrar a nova estrutura do Fundo após a 3ª emissão, veja a página 18 deste relatório.

Rendimento | Mês
(R\$/cota sênior)*

0,1331

Dividend Yield: 1,33%

Total Return¹ | Mês
(cota sênior)*

1,33%

Patrimônio consolidado (R\$)

293,34 MI

Rendimento | 12 meses
(R\$/cota sênior)*

1,59

Dividend Yield: 17,11%

Total Return¹ Anualizado
(cota sênior)
desde a segunda emissão (06/06/2023)*

16,05%

Quantidade de Ativos

37

Rendimento
(R\$/cota sênior)
desde a segunda emissão (06/06/2023)*

3,40

Dividend Yield anualizado: 16,06%

Número de Cotistas

6.022

% do PL alocado em ativos
alvo

89,39%

*Os valores apresentados dizem respeito apenas aos resultados referentes a cota Sênior A, dado que os recursos da 3ª emissão de cotas do Fundo, destinados para a cota Sênior B, foram integralizados apenas no dia 5 de agosto, e serão apresentados de forma consolidada, juntos com a cota Sênior A, a partir do próximo relatório.

¹Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos.

RESUMO DO MÊS

Virgo Securitizadora

No final de agosto, a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) solicitou esclarecimentos à Virgo Companhia de Securitização (“Virgo”) após a divulgação de notícias sobre uma possível falha de governança na aplicação de recursos do patrimônio separado vinculados a operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRAs”).

A Virgo informou que parte desses recursos teria sido aplicados no Allocation Fundo de Investimento em Renda Fixa Crédito Privado (“Allocation”), que posteriormente direcionou valores para a aquisição de um CRI emitido pela própria securitizadora. A operação levantou dúvidas sobre a conformidade com as regras definidas nos termos de securitização, que normalmente preveem a aplicação dos recursos do patrimônio separado, como por exemplo, o fundo de reserva de reserva, em ativos de alta liquidez e baixo risco.

O caso ganhou maior relevância em 21/08/2025, quando o administrador do Allocation decidiu suspender temporariamente os resgates, restringindo a liquidez do fundo.

O TGRI conta atualmente com 11 operações cuja securitizadora é a Virgo, representando, em conjunto, 27,18% do patrimônio líquido do Fundo. Dentre essas operações, três tiveram recursos de seus respectivos fundos de reserva aplicados no Allocation: (i) Casa Fendi, que representa 2,48% do PL do Fundo, com aplicação de R\$ 1,95 milhão, o qual já foi resgatado; (ii) Aspam, que corresponde a 6,96% do PL, com aplicação de R\$ 1,58 milhão, ainda não resgatada em razão do fechamento do fundo para resgates; e (iii) Green Park, que representa 0,74% do PL, com aplicação de R\$ 904 mil,

igualmente sem possibilidade de resgate. Cabe destacar que os valores aplicados no Allocation representam um valor muito pequeno frente ao saldo devedor das operações, de R\$ 106,69 milhões, R\$ 20,42 milhões e R\$ 15,15 milhões, respectivamente.

A gestão reforça que os CRIs seguem adimplentes e com o fluxo de pagamento em dia. As notícias recentes estão restritas às contas de reserva e mecanismos acessórios que não afetam diretamente os créditos ou o desempenho da carteira. Ainda assim, as informações estão sendo verificadas junto aos agentes fiduciários, e eventuais irregularidades serão tratadas com as medidas cabíveis para proteger os interesses dos cotistas. Importante destacar que no curto prazo, a probabilidade de utilização do fundo de reservas das operações é baixa e seus fundamentos seguem sólidos.

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em agosto, após meses da aplicação de tarifas comerciais a diversos países, com o objetivo de equiparar as barreiras impostas a produtos norte-americanos no exterior, o presidente Donald Trump assinou nova ordem executiva instituindo tarifa adicional de 25% sobre produtos importados da Índia, elevando a alíquota total para 50% — a mesma aplicada ao Brasil. A motivação principal foi a continuidade das importações indianas de petróleo da Rússia, país alvo de sanções e embargos dos Estados Unidos em decorrência da guerra contra a Ucrânia.

Ainda sobre a Rússia, Vladimir Putin reuniu-se com Donald Trump em Anchorage, no Alasca, para tratar da guerra na Ucrânia. Entre as exigências apresentadas por Putin para o fim do conflito, destacaram-se a cessão de territórios pela Ucrânia e o compromisso de não adesão à OTAN. No entanto, o encontro, que não contou com a presença do presidente ucraniano, Volodymyr Zelensky, encerrou-se sem acordo e sem qualquer declaração de cessar-fogo.

No cenário interno dos Estados Unidos, o presidente Donald Trump acionou o mecanismo denominado *pocket rescission* para bloquear o desembolso de US\$ 4,9 bilhões em ajuda externa e contribuições a organizações internacionais, previamente aprovadas pelo Congresso, alegando tratar-se de gastos “desperdiçados” e desalinhados à agenda *America First*. Pela legislação, o Congresso dispõe de até 45 dias para aprovar ou rejeitar uma proposta de rescisão orçamentária, entretanto, quando o pedido é apresentado a menos de 45 dias do encerramento do ano fiscal, os recursos ficam “congelados”, o que,

na prática, resulta em seu cancelamento. A medida gerou embate institucional: o Tribunal de Apelações determinou a liberação das verbas conforme a lei, mas a Suprema Corte concedeu suspensão temporária, permitindo a retenção dos valores até julgamento definitivo.

Ainda nos Estados Unidos, o mercado de trabalho voltou a apresentar sinais de desaceleração com a criação de apenas 22 mil vagas abertas no mês, levando a taxa de desemprego a 4,3%, uma ligeira alta de 0,1 ponto percentual frente ao mês anterior. Quanto à inflação, o Consumer Price Index (CPI) registrou elevação de 0,4% em relação ao mês anterior e acumula alta de 2,9% nos últimos 12 meses.

No Brasil, foi divulgado, pelo IBGE, o PIB do segundo trimestre de 2025, que alcançou R\$ 3,2 trilhões, crescimento de 0,4% frente ao trimestre anterior e de 2,2% ante o mesmo período de 2024. O consumo das famílias avançou 0,5%, enquanto os gastos do governo e os investimentos recuaram 0,6% e 2,2%, respectivamente. Em comparação, no primeiro trimestre o PIB havia crescido 1,4% frente ao quarto trimestre de 2024 e 2,9% na comparação com o mesmo período do ano anterior. O resultado tem sinalizado uma desaceleração da atividade econômica à medida que a política monetária se mantém em patamares restritivos.

Outro destaque do mês foi o déficit público de julho, divulgado pelo Tesouro Nacional. O pagamento de R\$ 62,8 bilhões em precatórios contribuiu para que o déficit primário do setor público, composto pela União, Estados, municípios e estatais, atingisse R\$ 66,6 bilhões, valor superior aos R\$ 21,3 bilhões registrados no mesmo período do ano anterior. Além disso, a Dívida Bruta do Governo alcançou 77,6% do PIB, alta de 0,9 ponto percentual em relação ao mês

anterior.

Em relação à inflação, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou deflação de 0,11% em agosto. No acumulado de 12 meses, o índice apresentou alta de 5,13%, permanecendo acima do teto da meta de 4,50% ao ano. A deflação refletiu, sobretudo, o recuo apresentado no grupo Habitação, com destaque para a redução de 4,21% na energia elétrica residencial, influenciado pelo “Bônus de Itaipu”, desconto concedido pelo Governo Federal a consumidores residenciais e rurais com consumo mensal inferior a 350 kWh. O mesmo benefício já havia contribuído, em janeiro de 2025, para a menor variação mensal do IPCA para o mês de janeiro desde a criação do Plano Real, em 1994.

O IBGE também divulgou a taxa desemprego. O índice no trimestre encerrado em julho foi de 5,6%, uma redução de 0,2 ponto percentual em relação ao segundo trimestre do ano. A taxa é a mais baixa de toda série histórica iniciada em 2012.

Nesse contexto, o Ibovespa encerrou agosto em 141.422,26 pontos, acumulando alta de 6,28% no mês e de 17,26% no ano. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) também registrou desempenho positivo, avançando 1,16% no mês e fechando em 3.476,36 pontos, acumulando uma alta de 11,55% em 2025.

Comentários do Gestor

Como era esperado pelo mercado, 2025 tem sido caracterizado pela desaceleração da atividade econômica (a despeito do desemprego historicamente baixo), aceleração da inflação e uma política monetária restritiva. Esses fatores são resultantes da combinação do aumento dos gastos públicos acima do crescimento do PIB, ausência de reformas estruturais e cenário externo turbulento.

CARTA DO GESTOR

No setor imobiliário, cujos ciclos estão profundamente ligados aos movimentos da economia, em especial aos ciclos de crédito, os desafios têm se mostrado significativos. Tais desafios mostram-se especialmente relevantes para a classe das incorporações que, dado seu *ticket* mais elevado, possuem maior dependência do cenário para o crédito.

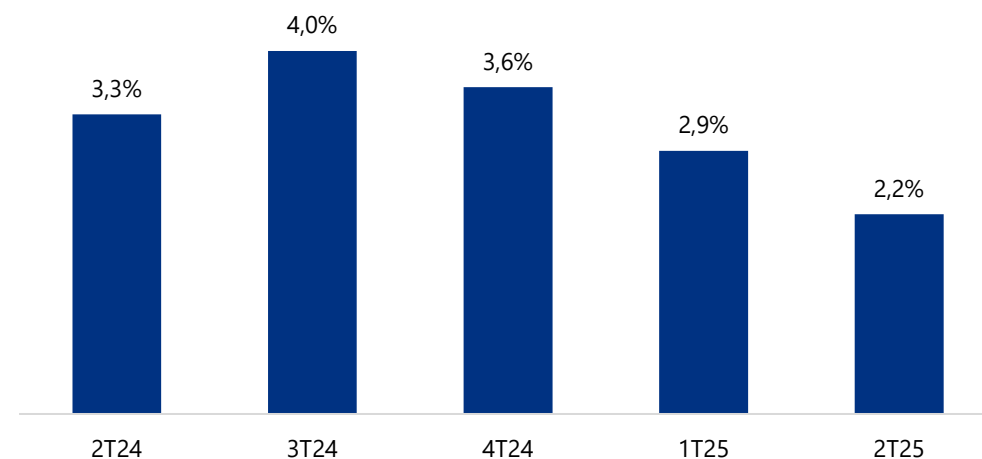
Contudo, a estrutura de subordinação do Fundo proporciona ao cotista sênior uma proteção adicional, além de maior previsibilidade de pagamentos, inclusive em períodos de maior incerteza macroeconômica. Continuaremos monitorando atentamente os resultados dos projetos investidos e as condições de mercado e ajustaremos nossas estratégias conforme necessário visando a resiliência do Fundo e a entrega de resultados sólidos aos nossos investidores.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e ficamos à disposição.

A elevação da taxa de juros, implementada como medida para controlar a inflação, teve um impacto negativo no crescimento do PIB. Com o aumento da Selic, o custo do crédito se eleva, o que desestimula tanto o consumo das famílias quanto o investimento das empresas. Esse cenário resulta em uma desaceleração econômica, refletindo-se em uma menor atividade nos setores produtivos e no enfraquecimento da demanda interna.

Conforme demonstrado no Gráfico 1, a variação do 3º trimestre de 2024 em relação ao 3º trimestre de 2023 foi positiva, com um crescimento de 4,0%. No entanto, essa taxa de variação tem diminuído após o ciclo de alta da taxa de juros promovido pelo Banco Central, atingindo 2,2% no 2º trimestre de 2025 em comparação com o mesmo período do ano anterior. Vale destacar que essa variação inclui um pequeno período impactado pelo platô da taxa Selic de 15% ao ano. Dessa forma, os próximos trimestres tendem a ser ainda mais desafiadores, com a taxa básica de juros permanecendo em seu nível mais alto, com expectativa de início dos cortes apenas no início de 2026.

Gráfico 1 - Variação Trimestral do PIB



Fonte: IBGE

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Crédito

Conforme mencionado no início do relatório, em agosto, foram adquiridas 16 operações de crédito para o portfólio do TGRI, somando um investimento de R\$ 148,21 milhões.

Entre as operações adquiridas no mês, tem-se o CRI Gran Paradiso, já integrante do portfólio do TGRI, com taxa de IPCA + 13,00% a.a., no qual foi realizado um investimento adicional de R\$ 20,17 milhões.

Abaixo, segue detalhamento das novas operações.

R\$ 24,93 milhões do CRI Blue VI 3ª e 6ª Séries Subordinadas com remuneração de até IPCA + 14,30% a.a., considerando prêmios e *kickers*. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 20,81 milhões do CRI Aspam 259ª, 260ª e 261ª Séries Únicas, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras de um galpão logístico localizado na cidade de Goiânia (GO). O empreendimento possui 6.300 m² de área bruta locável (ABL), 12 metros de pé direito e 24.000 m² de área para carregamento e circulação. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval dos sócios; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) cessão fiduciária de direitos

creditórios; (iv) coobrigação; (v) fiança; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de obras.

R\$ 20,28 milhões do CRI Massangano 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries Únicas, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras do empreendimento Residencial Massangano, loteamento localizado na cidade de Petrolina (PE). O empreendimento é composto por 2.409 unidades e possui um VGV estimado de R\$ 90,56 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 14,39 milhões do CRI Blue VII 2ª Série Subordinada com remuneração de até IPCA + 13,02% a.a., considerando prêmios e *kickers*. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 9,75 milhões do CRI Blue III 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 8,72 milhões do CRI Flor do Cais 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar a construção de 5 ativos, situados na cidade de São Paulo, e aquisição de outros 8, também situados na cidade de São Paulo. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóveis e terrenos; (iv) alienação

fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; (vii) fundo de despesas; e (viii) fundo de liquidez.

R\$ 8,00 milhões do CRI Vangarden 1ª, 2ª e 3ª Séries Únicas com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras da incorporação vertical denominada Vangarden Living, localizada em Uberlândia (MG). O empreendimento é composto por 88 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 66 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 4,20 milhões do CRI Minas Brisa 46ª Série Única com remuneração de IPCA + 7,50% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras dos empreendimentos Prime House e Up Town, incorporações verticais localizadas em Vila da Serra e Nova Lima (MG). Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) fundo de obras; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de despesas.

R\$ 3,80 milhões do CRI Blue IV 2ª Série Mezanino com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 3,42 milhões do CRI BRDU 474ª Série Única com remuneração de IPCA + 8,75% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

MONITORAMENTO DE ATIVOS

de loteamentos da BRDU Urbanismo. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 3,57 milhões dos CRIs Wimo II 320ª e Wimo III 403ª Séries Sêniores com remuneração de IPCA + 7,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) fundo de reserva; e (iii) fundo de despesas.

R\$ 1,73 milhão do CRI Patrimônio 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação foi estruturada para realizar a construção de 4 ativos situados nas cidades de São Paulo e Manaus. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóveis e terrenos; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; (vii) fundo de despesas; e (viii) fundo de liquidez.

R\$ 1,72 milhão do CRI Uniq 2ª Série Mezanino com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras de uma incorporação vertical localizada em Goiânia (GO). O empreendimento será composto por 75 unidades, somando um VGV total de R\$ 87,61 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) fundo de reserva; (v) alienação fiduciária de imóvel; e (vi) fundo de obras.

R\$ 1,62 milhão do CRI GR Group 2ª Série Subordinada com remuneração IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada em 4 empreendimentos do GR Group, um dos maiores desenvolvedores de multipropriedades do país. Os projetos vinculados ao CRI são: (i) Barretos Country Thermas Suítes, multipropriedade localizada em Barretos (SP), que possui obras da primeira e segunda torres finalizadas e a terceira torre em andamento; (ii) Royal Star Thermas Resort, multipropriedade com obras finalizadas, localizada em Olímpia (SP); (iii) Pitangui Beach Resort, multipropriedade com obras em andamento, localizada em Extremoz, na região metropolitana de Natal (RN); e (iv) Wyndham Club Brasil, *timeshare* do clube de férias Wyndham Club. No consolidado, os empreendimentos possuem 26.938 frações com VGV total de R\$ 603,33 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas da SPE; (ii) alienação fiduciária dos imóveis; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) fiança dos sócios; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 1,09 milhão do CRI Cidade Universitária 1ª Série Única com remuneração IPCA + 14,00% a.a. A operação tem como objetivo financiar o término das obras do Loteamento Cidade Universitária, localizado em Iranduba (AM). O empreendimento é composto por 1.166 unidades e possui um VGV de R\$ 67,21 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval dos sócios; (iv) fundo de reserva; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de despesas.

Urbanismo

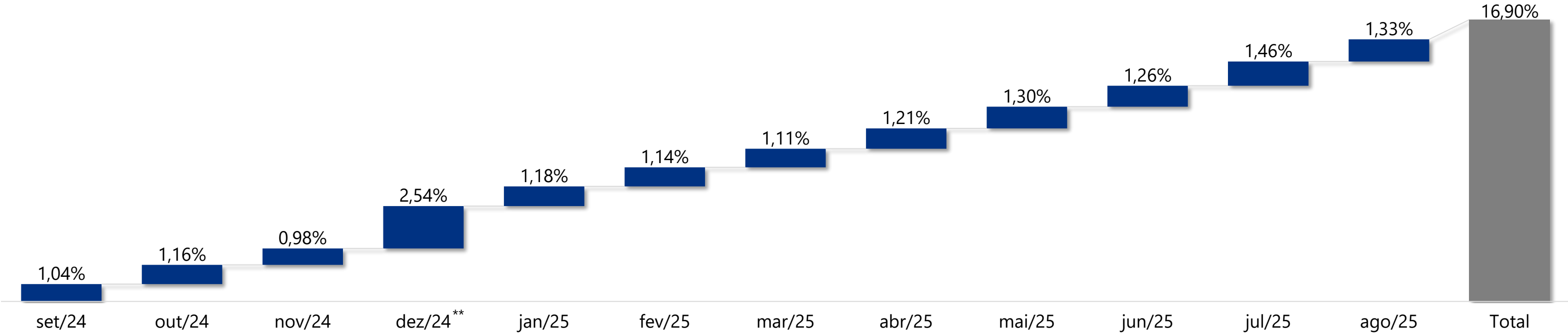
Na classe de urbanismo, no decorrer do mês, foram comercializadas 163 unidades, o que resultou em

R\$ 18,56 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com o melhor desempenho foram: (i) Portal do Sol Golf com 6 vendas, resultando em R\$ 7,08 milhões de VGV vendido; (ii) Nova Iporá com 84 vendas, resultando em R\$ 4,02 milhões de VGV vendido; (iii) Valle do Açaí com 34 vendas, resultando em R\$ 2,99 milhões de VGV vendido; e (iv) Esmeralda do Tapajós com 22 vendas, resultando em R\$ 2,05 milhões de VGV vendido.

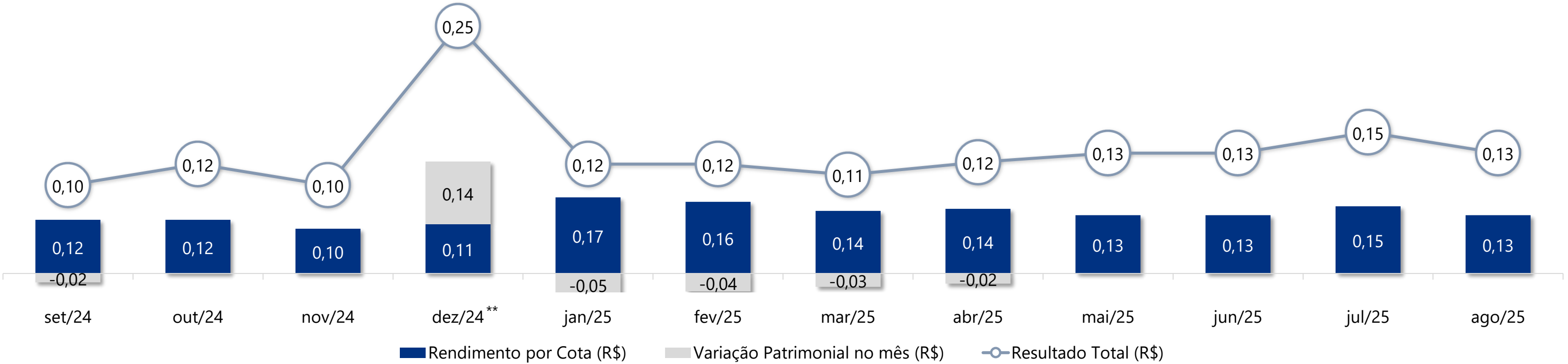
DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade Total Mensal*

Distribuição de Rendimentos + Valorização da Cota



Distribuição de Rendimentos e Valorização Patrimonial



*A rentabilidade alvo da cota Sênior é atrelada à taxa Selic. Para mais informações consulte a seção ["Características do Fundo"](#).

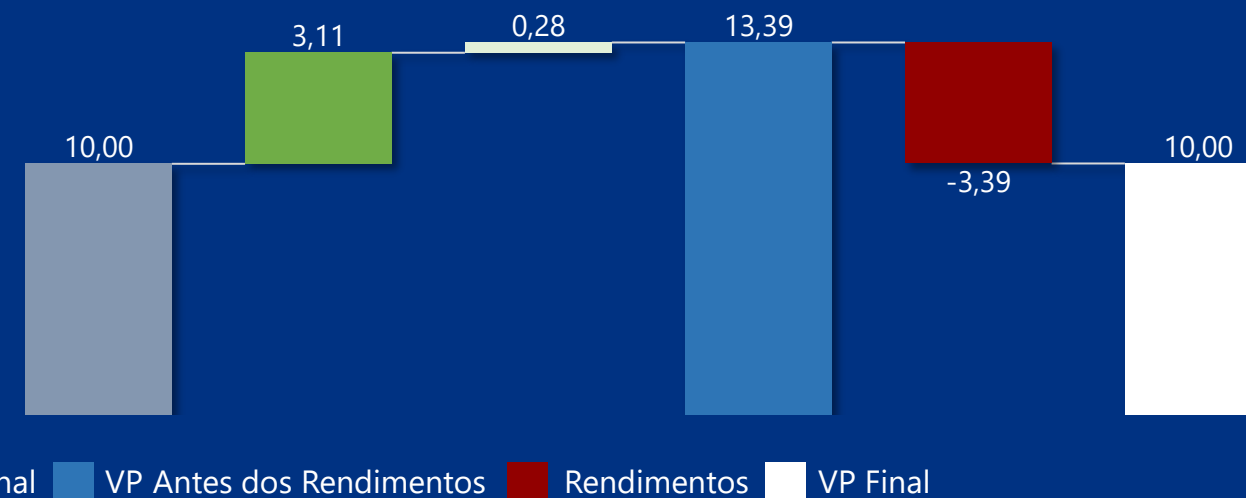
**Em dezembro de 2024 a cota Sênior recebeu um retorno adicional devido ao atingimento do *benchmark* da cota Subordinada, resultado da reavaliação dos ativos de equity, conforme divulgado no relatório daquele mês. Para compreender em detalhes a mecânica do retorno adicional, consulte a seção ["Características do Fundo"](#).

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).



RELATÓRIO GERENCIAL AGOSTO/2025

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).



37

28

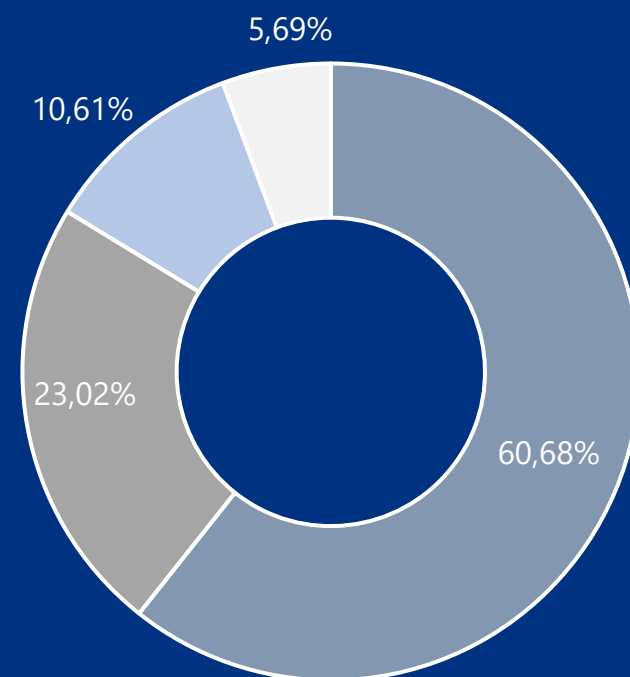
Estratégia Core: 21
Estratégia Tática: 7

7

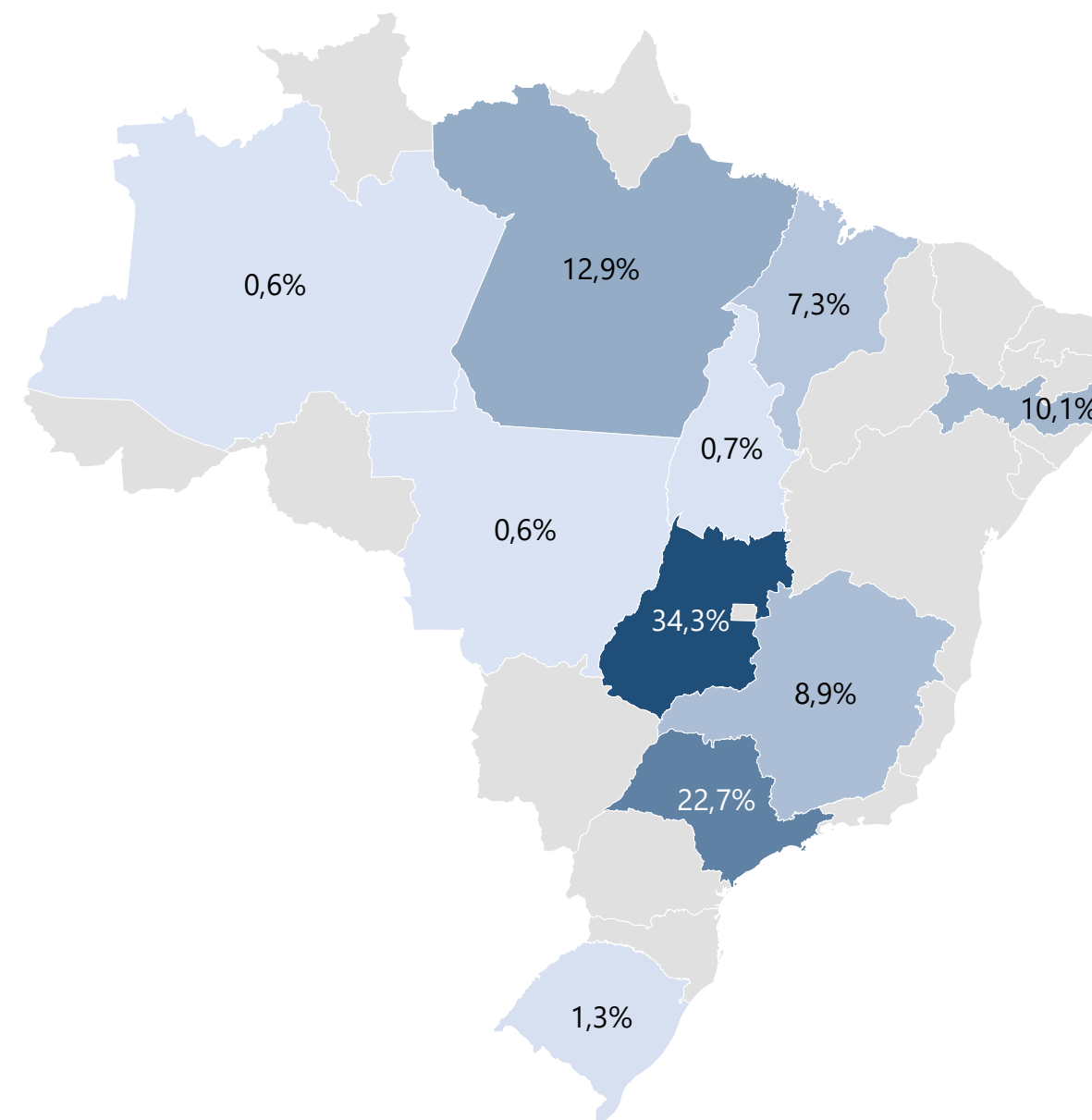
Loteamento: 6
Condomínio:1

2

Loteamento: 2



■ Crédito ■ Carteira de Recebíveis - Equity Performado ■ Caixa ■ Equity em Desenvolvimento

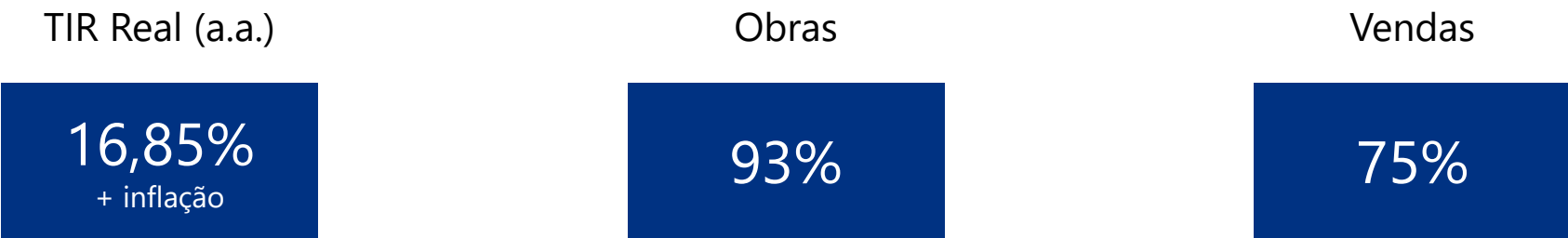


PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

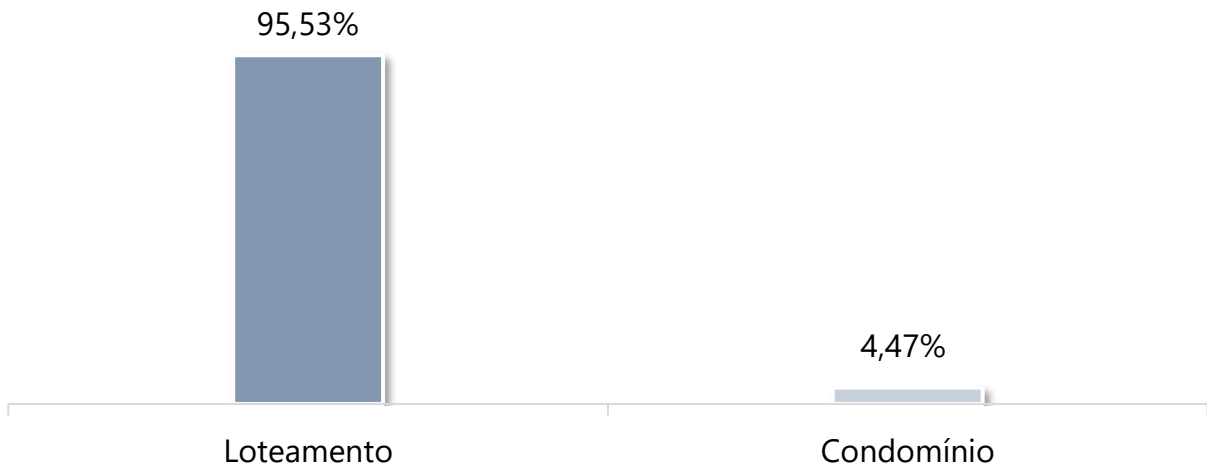
O portfólio de equity do Fundo é composto por 8 loteamentos abertos e 1 condomínio fechado. Os empreendimentos ficam localizados em 5 estados e possuem um valor contábil de R\$ 84,21 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity



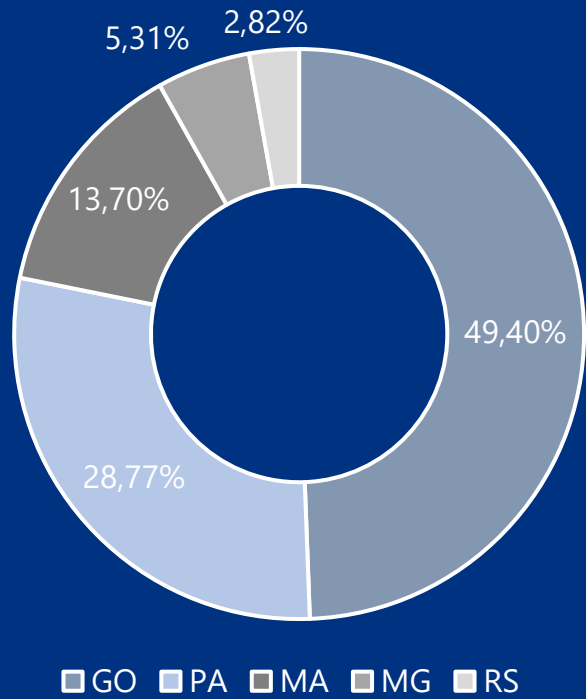
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,26%	16,7%	137.348.539	93%	75%
Condomínio	2,19%	29,69%	25.720.245	94%	87%

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

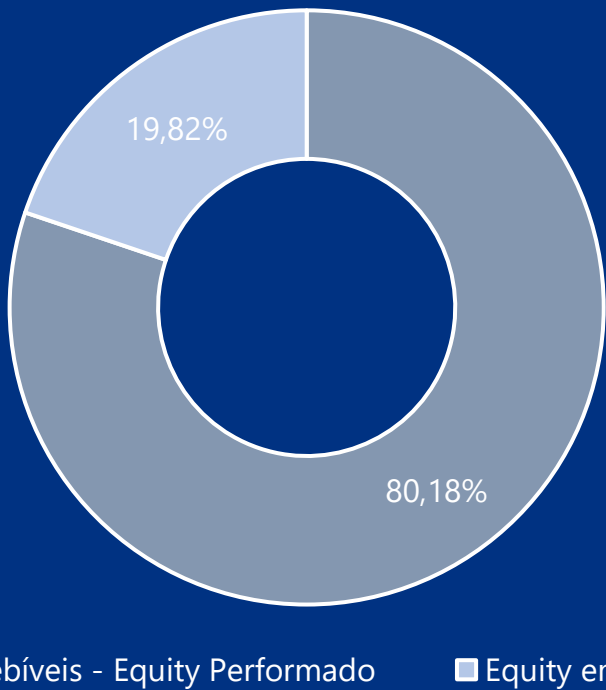


Distribuição da Carteira de Equity

Por Estado



Por Fase



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 de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 40 séries de CRI, distribuídas em operações de loteamento, incorporação, multipropriedade e home equity. As operações são responsáveis por 60,68% do PL do TGRI, o que, em termos monetários, representa R\$ 178 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros (a.a.)

12,38%
+ inflação

3,70%
+ CDI

Razão de Fluxo Mensal

151%

Razão de Saldo Devedor

138%

Duration (anos)

3,16

LTV

46%

Obras

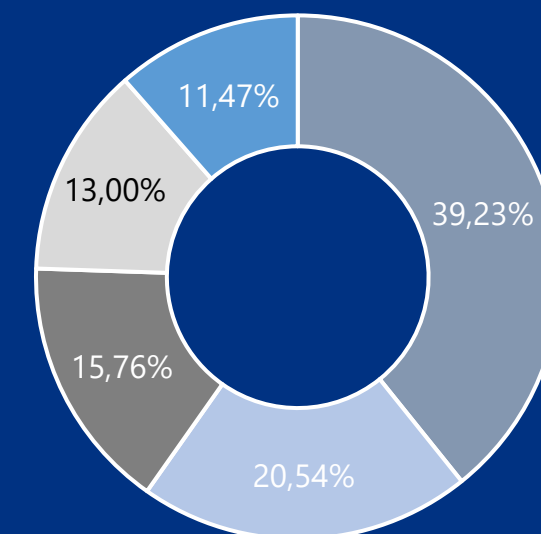
86%

Vendas

67%

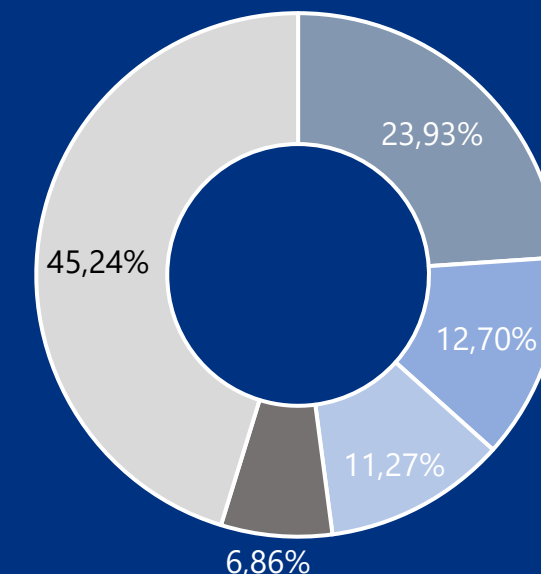
Distribuição da Carteira de Crédito

Por Tipologia



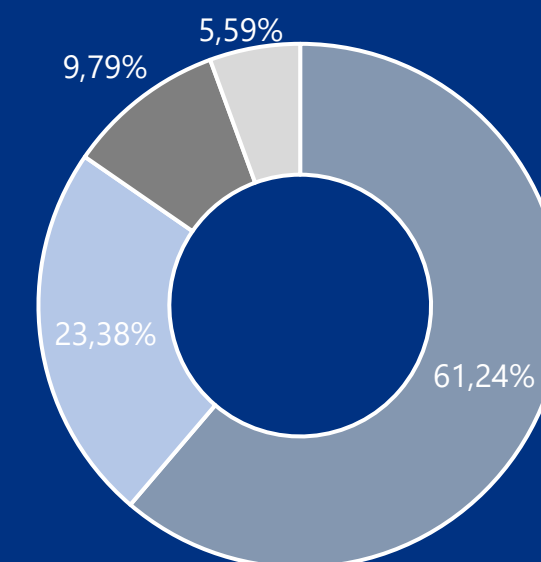
- Home Equity
- Incorporação
- Loteamento
- Multipropriedade
- Logístico

Por Localização



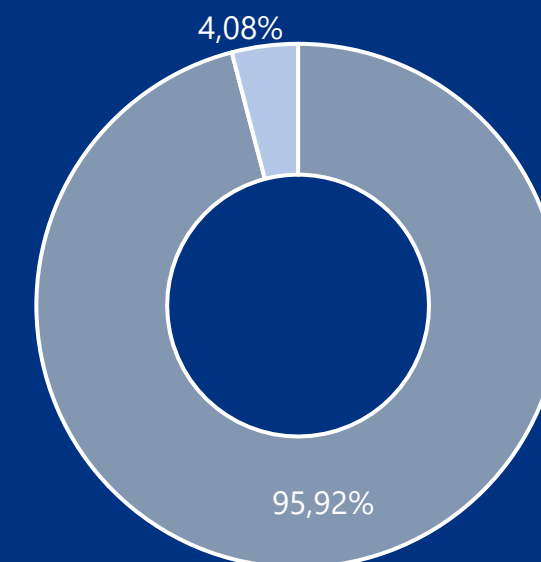
■ SP ■ GO ■ PE ■ MG ■ OUTROS

Por Classe



☐ Única
 ☐ Subordinada
 ☐ Sênior
 ☐ Mezanino

Por Indexador



■ IPCA ■ CDI

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

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	% Obras	% Vendas
1	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	14,30%*	Subordinada	8,56%	25.100.439	n/a	n/a	51%	3,45	n/a	n/a
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	7,34%	21.543.964	141%	147%	29%	2,59	100%	64%
3	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	6,96%	20.417.426	n/a	n/a	39%	2,87	100%	n/a
4	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	6,84%	20.066.781	143%	131%	44%	4,18	99%	85%
5	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	13,02%*	Subordinada	4,95%	14.510.843	n/a	n/a	48%	3,22	n/a	n/a
6	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	3,25%	9.545.867	n/a	n/a	39%	2,83	n/a	n/a
7	Blue VIII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,50%	Única	2,94%	8.629.005	n/a	n/a	38%	5,35	n/a	n/a
8	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	2,74%	8.039.529	n/a	n/a	90%	1,48	84%	80%
9	Casa Fendi	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	CDI	3,70%	Única	2,48%	7.263.947	n/a	n/a	71%	3,50	0%	0%
10	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	2,08%	6.113.265	n/a	n/a	39%	2,72	n/a	n/a
11	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	1,05%	3.068.457	n/a	n/a	53%	1,55	53%	54%
12	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,74%	2.169.930	211%	134%	41%	3,71	100%	84%
13	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	0,72%	2.109.519	n/a	n/a	34%	2,84	n/a	n/a
14	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Mezanino	0,59%	1.719.492	n/a	n/a	70%	1,07	25%	89%
15	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Subordinada	0,55%	1.600.515	266%	109%	37%	1,78	98%	90%
16	Cidade Universitária	Iranduba	AM	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Única	0,36%	1.063.684	202%	n/a	37%	4,47	60%	72%
17	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,30%	881.185	n/a	n/a	63%	1,47	96%	84%
18	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,16%	475.874	n/a	n/a	64%	1,48	100%	85%
19	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%*	Subordinada	0,14%	405.472	n/a	n/a	49%	2,83	n/a	n/a
20	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,08%	237.266	n/a	n/a	34%	0,15	100%	95%
21	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,07%	219.259	n/a	n/a	69%	2,26	100%	79%
	Total	-	-	-	-	IPCA	12,38%	-	50,43%	147.917.771	151%	138%	45%	3,14	94%	75%
						CDI	3,70%	-	2,48%	7.263.947	-	-	71%	3,50	0%	0%

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Obras	% Vendas
22	Flor do Cais	São Paulo	SP	Incorporação	Canal	IPCA	10,00%	Única	2,99%	8.758.304	n/a	n/a	63%	1,15	n/a	n/a
23	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	1,42%	4.164.600	n/a	n/a	99%	0,55	n/a	n/a
24	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	1,15%	3.359.228	133%	141%	71%	2,58	n/a	n/a
25	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,80%	2.356.057	n/a	n/a	26%	4,49	n/a	n/a
26	Patrimônio	São Paulo	SP	Incorporação	Província	IPCA	9,55%	Única	0,59%	1.734.655	n/a	n/a	26%	1,41	n/a	n/a
27	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	0,48%	1.396.275	n/a	410%	19%	4,41	100%	79%
28	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,36%	1.058.994	n/a	n/a	27%	4,66	n/a	n/a
	Total	-	-	-	-	IPCA	8,82%	-	7,78%	22.828.117	133%	165%	60%	1,98	100%	79%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS								
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO								
Nº	Empreendimento	Tipologia	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
29	Nova Iporá	Loteamento	Iporá	GO	7,06%	1,21%	67%	100%
30	Vila das Flores	Loteamento	Itaituba	PA	5,87%	1,37%	100%	100%
31	Residencial Acrópole	Loteamento	Goiânia	GO	5,84%	1,60%	97%	92%
32	Jardim dos Ipês	Loteamento	Araporã	MG	1,52%	0,96%	59%	100%
33	Portal do Sol Golf	Condomínio	Goiânia	GO	1,28%	2,19%	86%	94%
34	Quinta da Boa Vista	Loteamento	Pelotas	RS	0,81%	1,28%	54%	100%
35	Valle do Açaí	Loteamento	Açailândia	MA	0,63%	1,13%	73%	100%
	Total	-	-	-	23,02%	1,39%	83%	98%

EQUITY DESENVOLVIMENTO								
Nº	Empreendimento	Tipologia	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
36	Bosque Santa Inês	Loteamento	Santa Inês	MA	3,30%	0,94%	48%	65%
37	Esmeralda do Tapajós	Loteamento	Itaituba	PA	2,39%	1,00%	44%	93%
	Total	-	-	-	5,69%	0,97%	46%	77%

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

CASA FENDI	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Uberlândia (MG) Vencimento: 20/06/2024 Série: 2ª (Sênior) IF: 23E1079719	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE VII	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/06/2033 Série: 2ª (Subordinada) IF: 23E2053203	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

BLUE V	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 23/04/2027 Série: 2ª (Mezanino) IF: 23E2053027	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GRAN PARADISO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Campos do Jordão (SP) Vencimento: 20/01/2026 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

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

MASSANGANO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Petrolina (PE) Vencimento: 20/10/2031 Série: 3ª e 4ª (Única) IF: 22L0344525 / 22L0344564	Aval Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

MOOV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Cuiabá (MT) Vencimento: 15/02/2032 Série: 1ª (Única) IF: 23E1202404	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BUENA VISTA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Catalão (GO) Vencimento: 23/04/2027 Série: 448ª (Única) IF: 22D0059915	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

BLUE VI	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/06/2033 Série: 6ª (Subordinada) IF: 25D3751987	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GREEN PARK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Bacabal (MA) Vencimento: 20/10/2031 Série: 2ª (Única) IF: 23B0330160	Aval Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MALUHIA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo André (SP) Vencimento: 24/11/2025 Série: 2ª (Única) IF: 22I1290978	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Despesas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

BLUE VIII	Descrição	Garantias
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 25/03/2033 Série: 1ª (Única) IF: 24E1296964	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

CIDADE UNIVERSI.	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Iranduba. (AM) Vencimento: 21/01/2026 Série: 1ª (Única) IF: 24L2327181	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

RESIDENCIAL ACRÓPOLE

Descrição



Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 1.175
Área vendável: 56.800 m²

JARDIM DOS IPÊS

Descrição



Localização: Araporã (MG)
Quant. de unidades: 1.122
Área vendável: 337.500 m²

NOVA IPORÁ

Descrição



Localização: Iporá (GO)
Quant. de unidades: 1.012
Área vendável: 180.490 m²

QUINTA DA BOA VISTA

Descrição



Localização: Pelotas (RS)
Quant. de unidades: 343
Área vendável: 85.922 m²

ESMERALDA DO TAPAJÓS

Descrição



Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.350
Área vendável: 140.000 m²

PORTAL DO SOL

Descrição



Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 1.280
Área vendável: 740.841 m²

VILA DAS FLORES

Descrição



Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 622
Área vendável: 138.415 m²

VALLE DO AÇAÍ

Descrição



Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.830
Área vendável: 559.150 m²

BOSQUE SANTA INÊS

Descrição



Localização: Santa Inês (MA)
Quant. de unidades: 1.071
Área vendável: 212.277 m²

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ENTENDA O QUE É UM FUNDO “CETIPADO”

Frente à grande maioria dos FIs da indústria, o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária possui como peculiaridades seu ambiente de negociação, que acontece através da Cetip (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) e a sua estrutura de subordinação, melhor detalhada na página seguinte.

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

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

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

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

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

Diante das distorções comumente observadas entre valor patrimonial e de negociação em bolsa, geralmente associados às complexidades de cenários econômicos e políticos, a TG Core Asset lançou o FI TG Renda Imobiliária com uma proposta diferente da indústria de fundos imobiliários. Além do Fundo possuir uma estrutura de subordinação, que proporciona maior segurança e estabilidade para o cotista sênior por possuir prioridade no recebimento do retorno da carteira, a liquidez das cotas é provida em mercado de balcão organizado (Cetip), intermediado pelo distribuidor das cotas do Fundo, pelo preço que representa o valor patrimonial do TGRI¹. Com isso, o TG Renda Imobiliária proporciona, ao cotista sênior, uma margem de segurança, tanto em relação à volatilidade do mercado secundário, quanto em relação à subordinação.

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

¹ Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

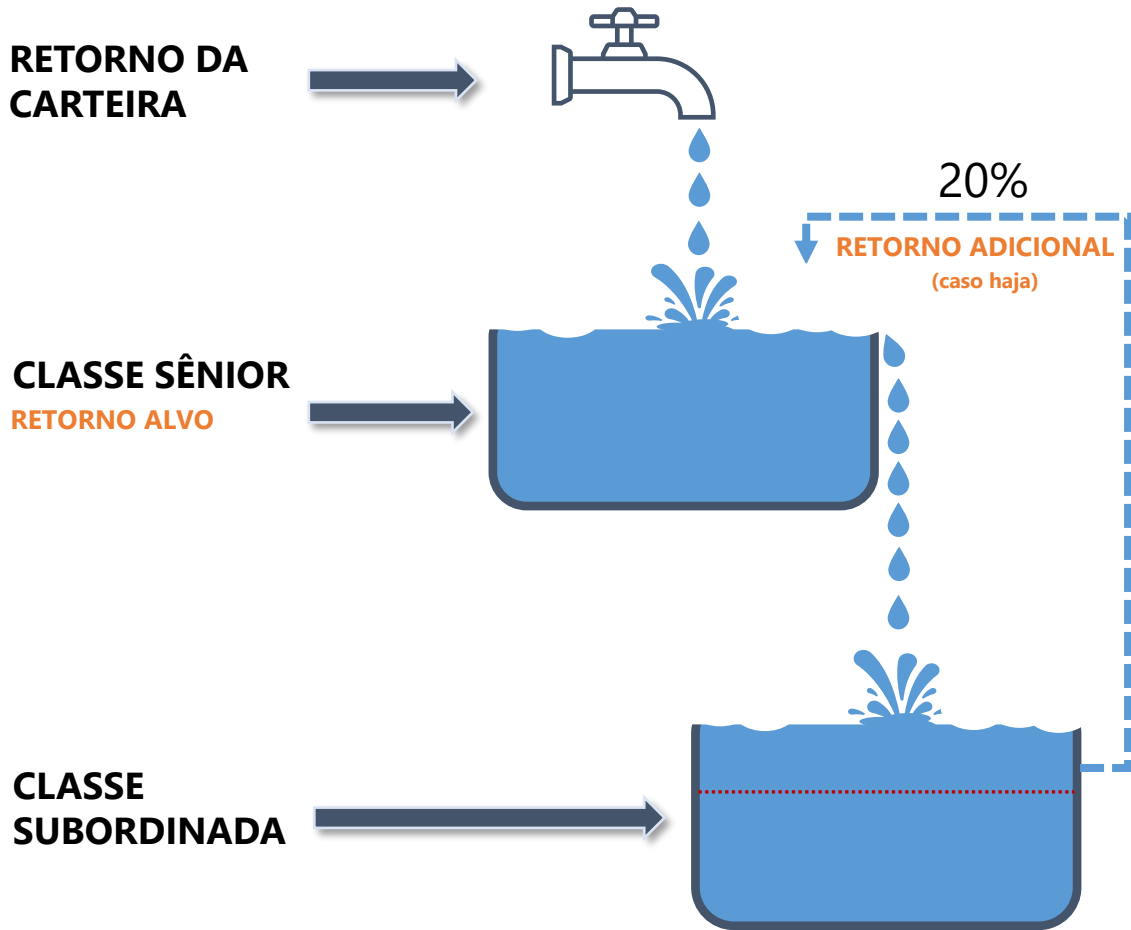
Estrutura do Fundo

O TG Renda Imobiliária apresenta uma estrutura de subordinação na qual diferentes classes de cotas desfrutam de diferentes prioridades no recebimento do retorno proveniente do portfólio do Fundo. As classes de cotas existentes são: cotas Seniores, destinada a investidores qualificados e as cotas Subordinadas, que é capital proprietário da Gestora.

A classe de cotas Sênior possui rentabilidade alvo definida em regulamento e assegurada pelo patrimônio das cotas Subordinadas. Ou seja, mesmo que o retorno da carteira do Fundo não seja o suficiente para atingir a rentabilidade alvo, as cotas Subordinadas, até o seu limite de patrimônio, garantem o retorno e o patrimônio da classe Sênior.

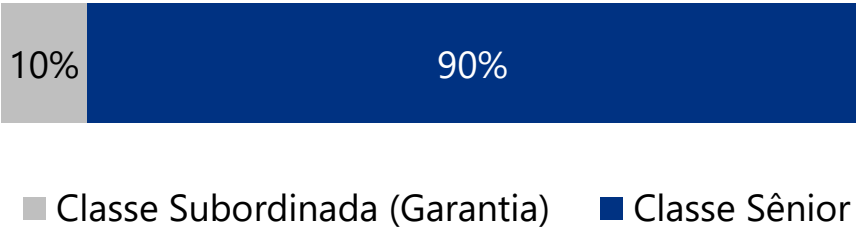
Consequentemente, as cotas Seniores têm prioridade no recebimento do retorno do portfólio até que a rentabilidade alvo seja alcançada. Adicionalmente, caso a rentabilidade da cota Subordinada exceda 20% ao ano, as cotas Seniores recebem um retorno adicional de 20% do retorno da Subordinada que exceder a rentabilidade de 20% ao ano.

O esquema abaixo ilustra essa estrutura de subordinação.



Como forma de dar maior segurança aos investidores Seniores, em regulamento é definido uma razão mínima de subordinação de 10% do Patrimônio Líquido. Isso significa que, no mínimo, 10% do Patrimônio do Fundo tem que ser representado por cotas Subordinadas que, conforme mencionado anteriormente, garantem, até o limite de seu patrimônio, a rentabilidade da cota Sênior.

Subordinação



Rentabilidade Alvo

A rentabilidade alvo da cota Sênior é variável de acordo com o nível da taxa Selic, podendo oscilar entre CDI + 2,00% ao ano até CDI + 4,00% ao ano, conforme detalhado na tabela abaixo.

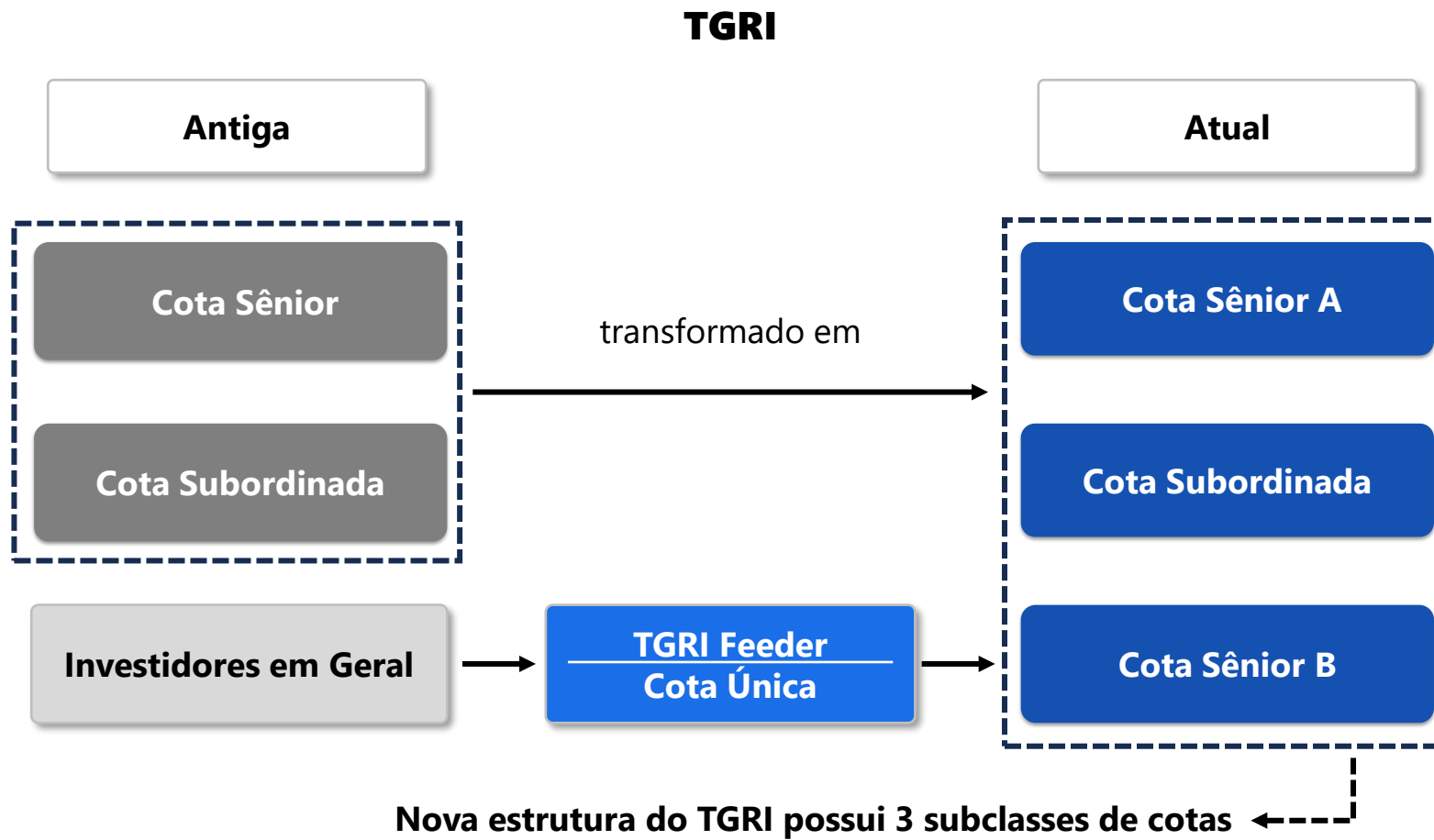
Taxa Selic (% ao ano)	Spread (CDI +)
12,00% ou maior	2,00%
10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
Até 6,00% (exclusive)	4,00%

A tabela abaixo exemplifica de forma mais clara a rentabilidade alvo da classe Sênior em diferentes níveis de taxa Selic.

Selic (a.a.)	Rentabilidade Alvo (a.a.)	Rentabilidade Alvo Nominal (a.a.)	% do CDI
12,00%	CDI + 2,00%	14,14%	118,81%
10,00%	CDI + 2,50%	12,65%	127,75%
8,00%	CDI + 3,00%	11,14%	140,97%
6,00%	CDI + 3,50%	9,61%	162,82%
4,00%	CDI + 4,00%	8,06%	206,56%

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Após a 3ª emissão de cotas o TG Renda imobiliária passou por uma modificação relevante, houve a criação de uma nova estrutura que viabilizou o acesso de investidores em geral, o que anteriormente estava restrito a investidores qualificados. Para isso, foi constituído o FII TG Renda Imobiliária Feeder, um fundo destinado a investidores em geral, que investirá exclusivamente, conforme regulamento, na Cota Sênior B do TGRI. A nova subclasse de cota possui as mesmas condições de rentabilidade da atual Cota Sênior, que passou a ser chamada de Cota Sênior A, após a oferta, em uma alteração meramente de nomenclatura. A nova estrutura do Fundo passa a contar, portanto, com 3 subclasses de cotas: Sênior A, Sênior B e Subordinada, conforme apresentado abaixo:

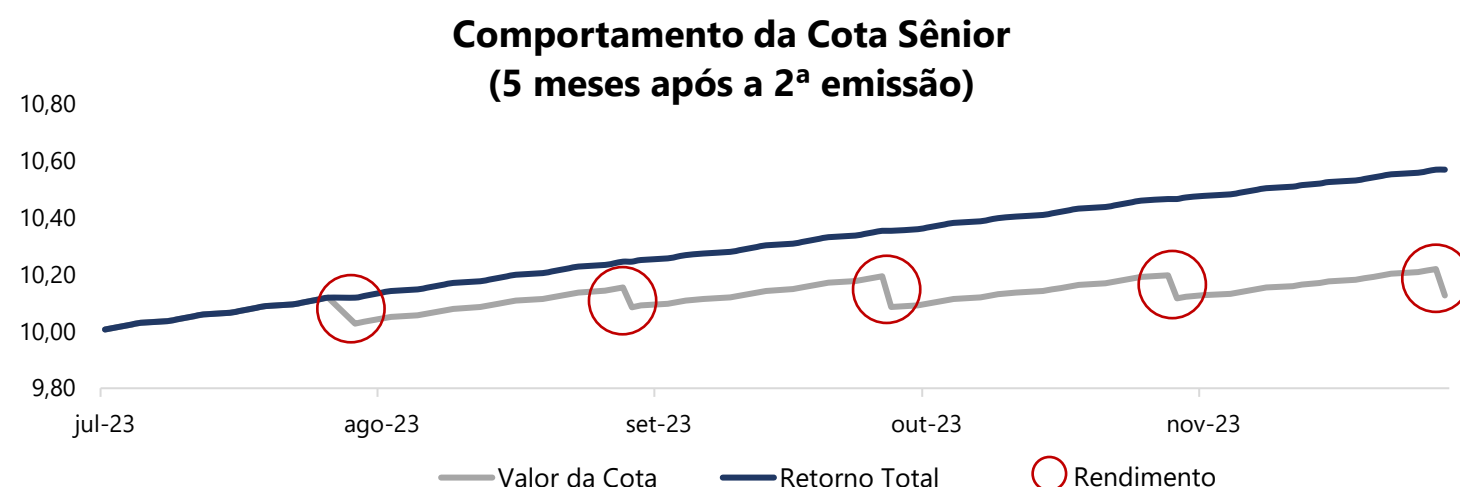


Distribuição de Rendimentos e Retorno Total

O TG Renda Imobiliária é um fundo imobiliário cujas cotas são negociadas em mercado de balcão organizado e possui mais de 100 cotistas. Dessa forma, os rendimentos distribuídos são isentos de imposto para pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% das cotas do Fundo.

O Fundo tem a obrigação de distribuir no mínimo 95% do seu resultado transitado em caixa com periodicidade semestral, mas a Gestão mantém o compromisso de realizar distribuições mensais aos cotistas Seniores.

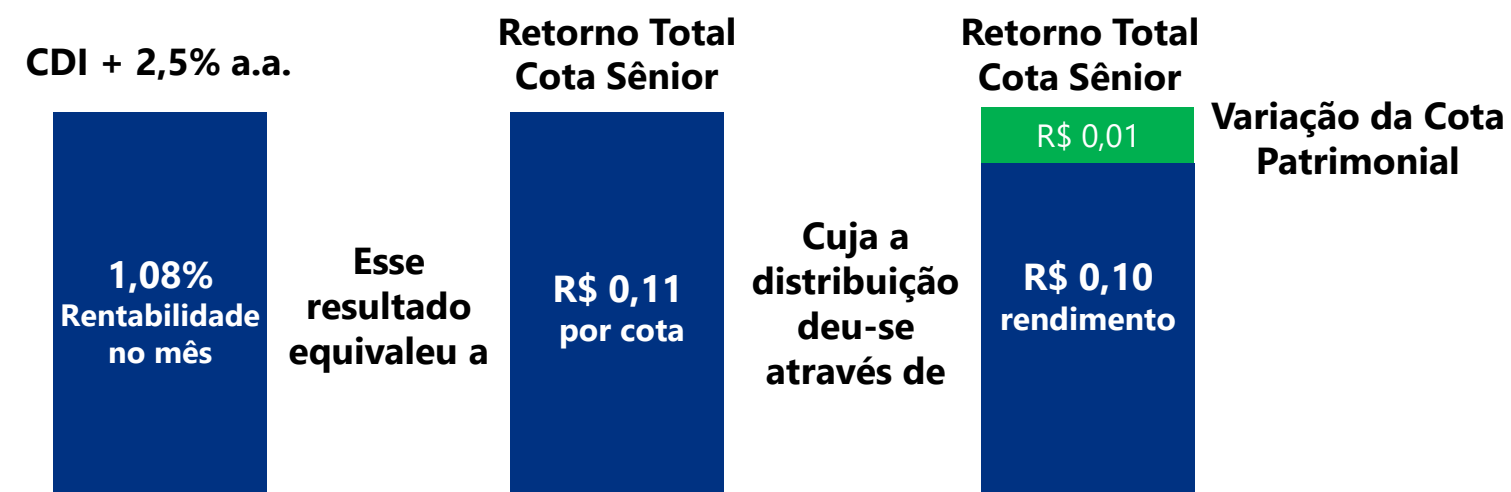
A rentabilidade alvo explicada na página anterior incide diariamente sobre o patrimônio da cota Sênior, resultando em sua valorização diária. Ao término de cada mês, ocorre a distribuição de rendimento, sendo esse valor deduzido do valor patrimonial da classe Sênior. O gráfico abaixo ilustra uma simulação esperada desse processo ao longo do tempo.



Importante destacar que, em alguns meses, pode acontecer da valorização da cota Sênior decorrente da rentabilidade alvo no mês ser maior que o resultado transitado em caixa do Fundo. Nessas ocasiões, o rendimento a ser distribuído será limitado ao resultado transitado em caixa. Como consequência, o valor patrimonial da classe Sênior do final do mês, mesmo após a distribuição dos rendimentos, será maior que no início do mês.

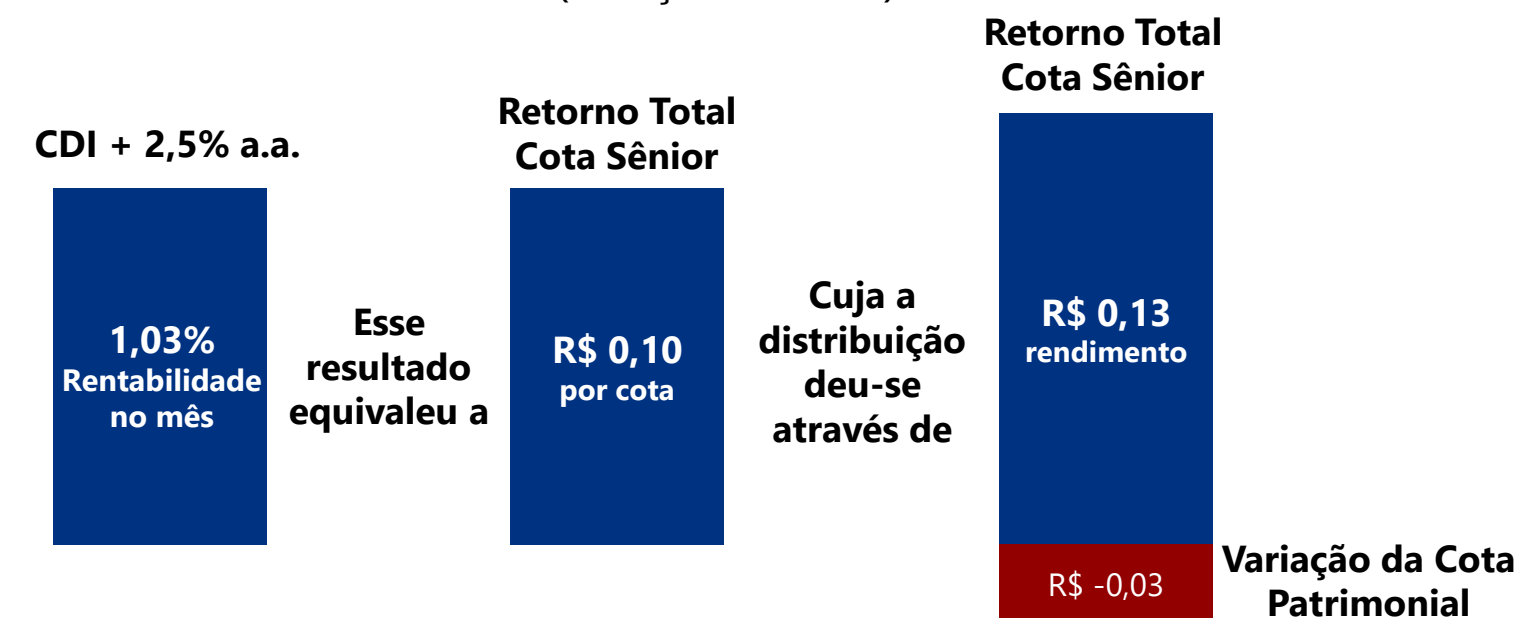
Para uma melhor explicação, utilizaremos um exemplo real. **Em novembro de 2023, a rentabilidade alvo da cota Sênior era de CDI + 2,50% a.a., o que representou 1,08% no mês e resultou na valorização patrimonial de R\$ 0,11.** Como rendimento, **foi distribuído R\$ 0,10** e, no final do mês, após o pagamento do rendimento, a **cota patrimonial encerrou o período R\$ 0,01 maior em comparação com o início do mês**, resultando em um **retorno total** (rendimento somado à valorização patrimonial) **ao investidor de R\$ 0,11 no mês.**

Variação Patrimonial maior que o Rendimento



Pode ocorrer também o cenário oposto, em que o Fundo apresente resultado transitado em caixa superior à valorização da cota Sênior. Como exemplo real, **em março de 2024, a rentabilidade alvo era de CDI + 2,50% a.a., o que representou 1,03% no mês e resultou na valorização patrimonial de R\$ 0,10.** Como rendimento, **foi distribuído R\$ 0,13**, pois havia resultado da classe Sênior acumulado de meses anteriores ainda não distribuído. Assim, ao final do mês, o **valor patrimonial da cota sofreu redução de R\$ 0,03**, que é **exatamente a diferença entre o rendimento distribuído e a valorização patrimonial mensal advinda da rentabilidade alvo**, resultando em um **retorno total** (rendimento somado à valorização patrimonial) **ao investidor de R\$ 0,10 no mês.**

Rendimento Maior que a Variação Patrimonial (março de 2024)





TGRI

TG RENDA IMOBILIÁRIA

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

Como um FII de desenvolvimento, a principal atuação do TGRI 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 Renda Imobiliária 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).

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 Renda Imobiliária 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 TGRI 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 Renda Imobiliária.

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

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

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



TGRI

TG RENDA IMOBILIÁRIA

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2025

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Urbanismo

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

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

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

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

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

Crédito

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

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

A estratégia nessa classe de ativos é dividida em alocação estratégica, ou *core*, e alocação tática. A carteira estratégica é composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio do Fundo. Já a carteira tática consiste em ativos, geralmente corporativos, que apresentem menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário e, além disso, possuem rentabilidade

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

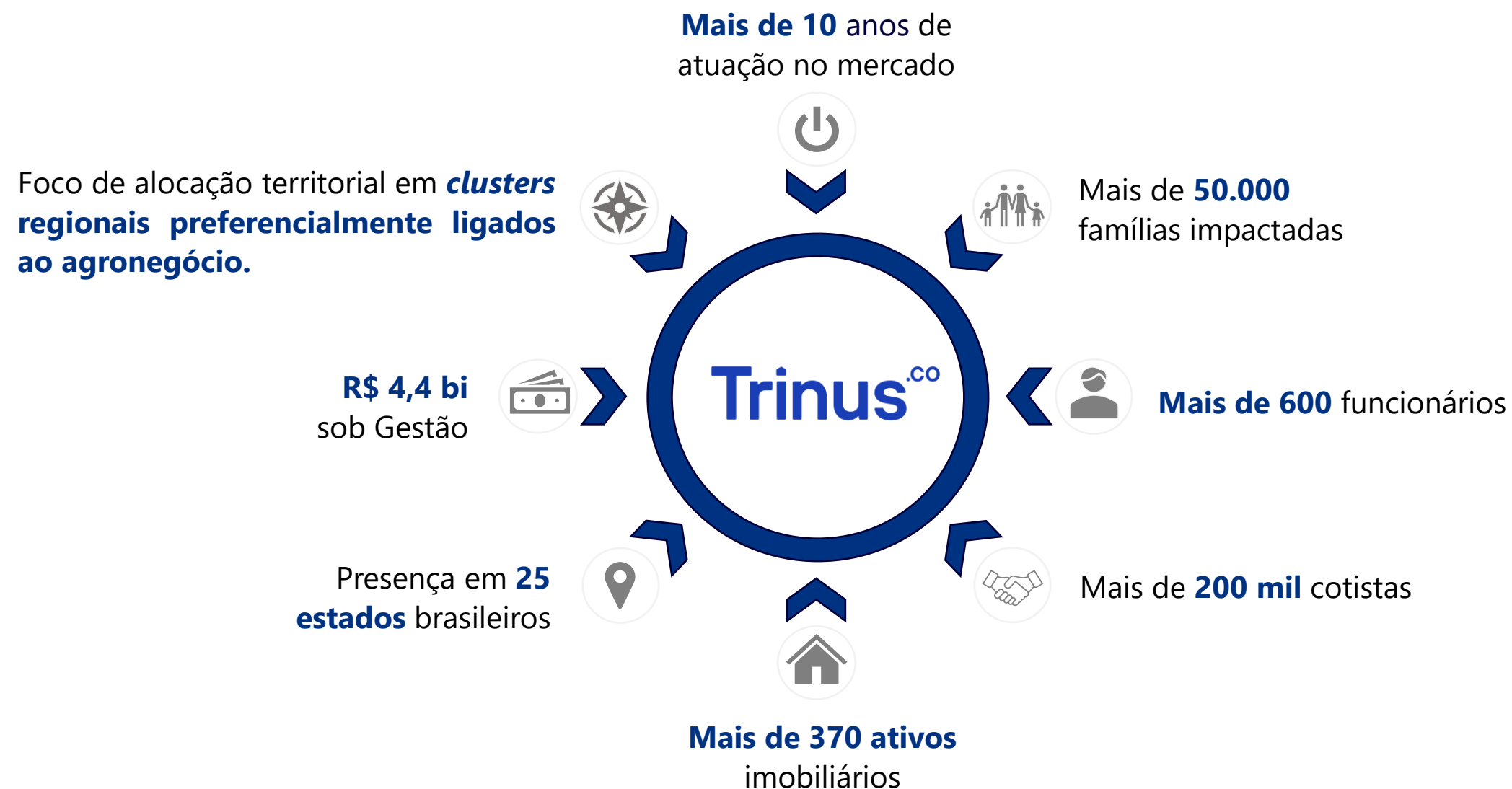
esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira estratégica de crédito do TG Ativo Real. Essa estratégia deverá ser utilizada, principalmente, após períodos de emissões de cotas, dado o ingresso de um elevado volume de recursos no caixa do Fundo.

QUEM SOMOS

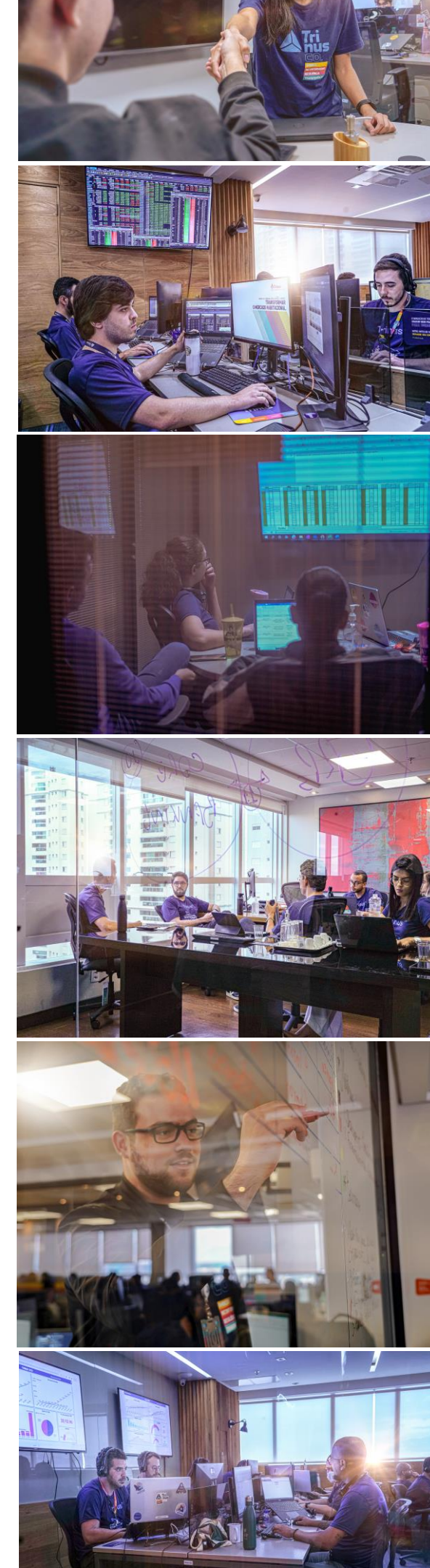
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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



CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 40 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\$ 32 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 2,71 bilhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Multiestratégia



Valor Patrimonial: R\$ 1,34 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: Multiestratégia

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

PL:	Patrimônio Líquido.	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.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.		
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
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.	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
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)	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.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras de direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Duration:	Medida de risco que indica o prazo médio de um ativo.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
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.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida.
Inegibilidade:	Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, sujeitos a serem distratados.	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.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Valor Presente	Conceito financeiro que representa o valor atual de um fluxo de caixa futuro, descontado a uma taxa de juros apropriada.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Indicador de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com o objetivo de medir a variação de preços de um conjunto de bens e serviços que representam os gastos das famílias com renda mensal de até 33 salários mínimos.	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%.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	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.
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.	Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.
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.		

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



TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br
[somotrinius](mailto:somotrinius@tgcore.com.br)
tgcore.com.br
[youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/TrinusCo)