TGRI

TG RENDA IMOBILIÁRIA

tgcore asset management

RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG RENDA IMOBILIÁRIA

JUNHO - 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: Indeterminado[1]

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração[2] | Gestão[3]: 0,20% a.a. | 1,30% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 1º dia útil

[1]Conforme item 7.7.1 do Regulamento.

[2]Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.
[3]A 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 (clicando aqui).

DESCRIÇÃO

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

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 Junho

Neste mês, o FII TG Renda Imobiliária distribuiu um rendimento de R$ 0,1255 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* de 1,26%, ou, em termos anualizados, de 16,15%.

Nos últimos 12 meses foram distribuídos R$ 1,58 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 16,15%. Desde a segunda oferta (finalizada em 06/06/23), a Cota Sênior apresentou um retorno total[1] de 35,97% ou, 15,89% em termos anualizados.

Em relação às movimentações, no decorrer de junho, foi realizada a venda de 5 operações de crédito, no valor de R$ 16,82 milhões, e a aquisição de outras 2 no valor de R$ 16,53 milhões. Para mais detalhes, verifique a seção "Monitoramento de Ativos".

3ª Oferta

No dia 25/06, foi anunciada ao mercado a 3ª emissão de cotas do TGRI. O principal diferencial em relação às ofertas anteriores é a criação de uma nova estrutura que viabiliza 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. Essa nova subclasse de cota possuirá as mesmas condições de rentabilidade da atual Cota Sênior, que passará a ser chamada de Cota Sênior A, 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.

Rendimento | Mês (R$/cota sênior)

0,1255

Dividend Yield: 1,26%

Rendimento | 12 meses (R$/cota sênior)

1,58

Dividend Yield: 16,15%

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

3,12

Dividend Yield anualizado: 15,89%

Total Return[1] | Mês (cota sênior)

1,26%

Total Return[1] Anualizado (cota sênior)
desde a segunda emissão (06/06/2023)

15,89%

Número de Cotistas

2.054

Patrimônio consolidado (R$)

124,11 MI

Quantidade de Ativos

22

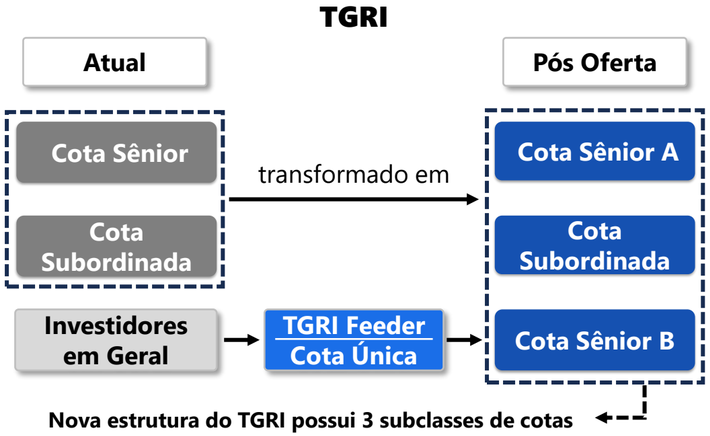
% do PL alocado em ativos alvo

93,76%

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

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



A oferta tem volume inicial de R$ 400,00 milhões, podendo ser ampliado para até R$ 500,00 milhões com a possibilidade de inclusão de um lote adicional de até 25%. O investimento mínimo é de R$ 1.000,00, com preço unitário de R$ 10,00 por cota. Importante destacar que todos os custos decorrentes da oferta serão integralmente suportados pela Cota Subordinada, sem impacto sobre os cotistas seniores atuais e futuros.

O pipeline da oferta é composto por 18 operações de crédito, com taxa média de, parte IPCA+ 13,60% a.a. e parte CDI+ 4,53% a.a., representando um *upside* de 1,30 p.p. em relação à rentabilidade do portfólio de crédito atual, mantendo a qualidade de crédito e a robustez das garantias já praticadas pelo Fundo.

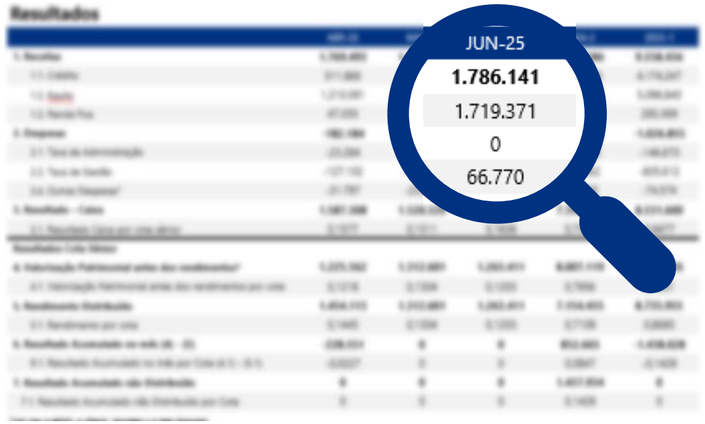
O período de coleta de intenções de investimento ocorre entre os dias 02/07 a 31/07, com liquidação em 05/08.

Para mais informações acesse:

Prospecto: Clique aqui para acessar;

Anúncio de Início: Clique aqui para acessar.

Receitas de Equity - Junho



Por fim, conforme pode ser observado na tabela de resultados do mês, na seção "Dados Gerenciais", a linha de receitas de equity aparece zerada em junho. Isso se deve ao fato de que, ao longo do mês, o Fundo realizou a venda de algumas operações de crédito que possuíam saldo acumulado de correção monetária acruada. Com a liquidação dessas posições, o resultado foi transitado em caixa, tornando-se passível de distribuição. Como as receitas dessas operações de crédito, somada às receitas oriundas dos fundos de renda fixa utilizados como zeragem do caixa, totalizaram R$ 1,79 milhão — valor suficiente para pagar integralmente o retorno alvo da Cota Sênior — não houve necessidade de distribuição de resultados provenientes das SPEs ao Fundo no mês em questão.

É importante destacar que o resultado não distribuído permanece registrado contabilmente como lucro dentro das SPE (Sociedade de Propósito Específico). Esse lucro, por sua vez, aumenta o Patrimônio Líquido (PL) das SPEs, e se reflete na contabilidade do Fundo no momento da reavaliação patrimonial, que é realizada ao menos uma vez por ano. Nesse processo, os ativos de equity — representados por participações societárias em SPE voltadas ao desenvolvimento imobiliário — são avaliados conforme o Método de Equivalência Patrimonial (MEP). Em outras palavras, o valor contábil das SPEs no patrimônio do Fundo é ajustado com base no PL de cada SPE, ponderado pela participação societária do Fundo. Para uma melhor compreensão sobre o tema, convidamos os leitores a acessarem o Release de Resultados de um outro fundo da casa, o TGAR11, especificamente a seção "Precificação de Ativos", em que é explicado em detalhes todo esse processo - link.

Portanto, embora esse resultado não tenha sido transitado em caixa neste mês, ele permanece existente e registrado economicamente nas SPEs, refletido em seus respectivos lucros contábeis. É fundamental destacar que essa ausência temporária de distribuição na linha de receitas de equity não está relacionada a qualquer inadimplência, atraso, deterioração de performance ou problema operacional nas SPEs. Pelo contrário, as SPEs seguem operando normalmente, e os lucros acumulados serão reconhecidos no patrimônio do Fundo por meio do MEP no momento apropriado. Trata-se apenas de uma diferença entre o momento do reconhecimento contábil e o momento do repasse financeiro ao Fundo, o que é natural em estruturas dessa natureza.

Por fim, e não menos relevante, como esse resultado será incorporado à rentabilidade da Cota Subordinada ao final do exercício, após a reavaliação patrimonial, caso o retorno total dessa subclasse de cota ultrapasse 20% ao ano, o cotista sênior terá direito a 20% do excedente na forma de retorno adicional (*kicker*), conforme detalhado na seção "Características do Fundo" deste relatório.

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

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico global segue desafiador. Em junho, instituições como o Banco Mundial e o FMI revisaram para baixo suas projeções de crescimento mundial para 2025, que agora giram em torno de 2,3%, refletindo os impactos prolongados das tensões comerciais, do ambiente geopolítico instável e do avanço do protecionismo nas principais economias. Apesar desse pano de fundo adverso, o curto prazo tem sido marcado por certa resiliência, especialmente nos Estados Unidos, onde o crescimento econômico desacelerou de 2,0% para 1,5% no primeiro semestre, em meio a sinais de arrefecimento no mercado de trabalho e leve moderação no consumo. Essa combinação contribuiu para um ambiente inflacionário mais benigno, fortalecendo as expectativas de flexibilização monetária. O Federal Reserve manteve a taxa básica de juros norte-americana entre 4,25% e 4,50% ao ano em sua reunião de junho, mas sinalizou a possibilidade de cortes no segundo semestre. Esse movimento, caso confirmado, pode favorecer os ativos de risco, estimular fluxos de capital para mercados emergentes e contribuir para a continuidade da desvalorização do dólar.

Ainda no cenário externo, o mês foi marcado pela escalada das tensões entre Israel e Irã, com ataques a instalações nucleares iranianas. O episódio provocou uma alta pontual nos preços do petróleo, antes de uma rápida negociação de cessar-fogo, que teve participação importante dos Estados Unidos, estabilizar o mercado. Apesar das incertezas geopolíticas, o ambiente internacional tem sido caracterizado por baixa volatilidade, moderação inflacionária e ausência de sinais de recessão no curto prazo, fatores que sustentaram o bom desempenho dos mercados acionários globais em junho.

No Brasil, o cenário interno ainda impõe limitações importantes à atividade econômica. A inflação acumulada em 12 meses segue acima da meta, atingindo 5,35% em junho, o que levou o Banco Central a elevar a taxa Selic para 15,00% ao ano em junho — o nível mais alto desde julho de 2007. Esse aperto monetário prolongado reflete não apenas a persistência da inflação, mas, sobretudo, a necessidade de compensar os efeitos de uma política fiscal expansionista conduzida de forma pouco responsável pelo Executivo. A assimetria entre uma política fiscal estimulativa e uma política monetária restritiva impõe desafios adicionais à condução da política econômica, uma vez que mantém a demanda aquecida enquanto o Banco Central busca contê-la. Como resultado, o país opera com juros reais próximos a 10% ao ano — patamar que pressiona o serviço da dívida das empresas, eleva a inadimplência e restringe o crédito em toda a economia.

O Governo tem buscado sustentar a atividade econômica principalmente por meio do aumento de gastos, ao mesmo tempo em que aumenta cada vez mais a já elevada carga tributária com o intuito de ampliar a arrecadação. O problema também está na ausência de esforços na contenção de despesas, o que compromete a credibilidade do arcabouço fiscal, pressiona a dívida pública e obriga o Banco Central a manter uma política monetária mais restritiva por mais tempo, com impactos negativos sobre o crédito, o investimento produtivo e o crescimento econômico sustentável.

Apesar desse cenário, a economia brasileira ainda mostra sinais de resiliência em alguns setores. O mercado de trabalho permanece aquecido, com a taxa de desemprego atingindo 6% em maio, o menor patamar em uma década. A valorização do real frente ao dólar e a desaceleração nos preços de bens industrializados também contribuíram para a melhora nas expectativas inflacionárias. A ata do Copom divulgada em junho indicou que, após uma sequência de elevações, o Comitê antecipa uma interrupção no ciclo de aperto monetário, buscando avaliar os efeitos acumulados sobre a atividade e verificar se o atual patamar de juros é suficiente para assegurar a convergência da inflação à meta. Com a perspectiva de início dos cortes de juros nos Estados Unidos nos próximos meses, aumenta a probabilidade de o Banco Central brasileiro iniciar, também, um ciclo de flexibilização.

No campo político-fiscal, junho foi marcado por forte tensão institucional. A Câmara dos Deputados, por ampla maioria, derrubou o decreto presidencial que aumentava as alíquotas do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) — um imposto de natureza regulatória, mas que cujo aumento seria utilizado com fins arrecadatórios, como sinalizado pelo próprio Ministro da Fazenda, que o aumento do IOF seria essencial para cobrir o déficit nas contas do governo. O Governo Federal recorreu ao Supremo Tribunal Federal (STF) na tentativa de reverter a decisão. Como evento subsequente, em julho, o ministro do STF Alexandre de Moraes, em uma decisão monocrática, reestabeleceu grande parte do aumento do IOF, intensificando a tensão entre os Poderes.

Paralelamente, a edição da Medida Provisória 1.303/2025 elevou ainda mais a incerteza nos mercados ao propor a tributação de ativos

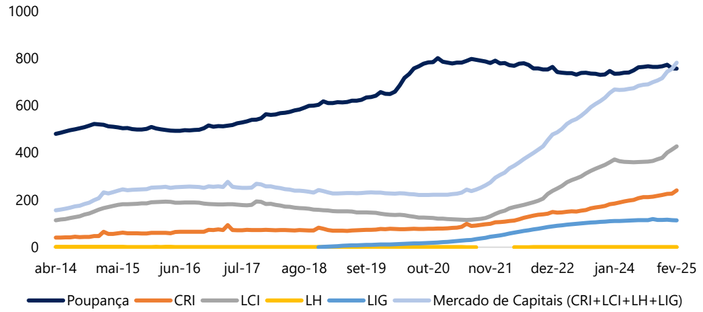
INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
CARTA DO GESTOR
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

CARTA DO GESTOR

anteriormente isentos, como FIIs, Fiagros, FI-Infra, LCIs, LCAs, CRIs, CRAs e debêntures incentivadas — estabelecendo uma alíquota de 5% sobre os rendimentos e juros distribuídos. A proposta provocou forte reação do setor produtivo, uma vez que esses instrumentos são fundamentais para o financiamento de setores estratégicos da economia — como construção, infraestrutura e agronegócio — que concentram elevados níveis de geração de emprego, renda e participação no PIB. Caso a medida avance como está, o já fragilizado ambiente de crédito pode sofrer um novo choque, afetando diretamente a capacidade de investimento e o crescimento desses segmentos. A expectativa continua sendo a derrubada da MP pelo Congresso, que, inclusive, manteve recentemente a isenção de FIIs e Fiagros no âmbito dos novos tributos criados pela reforma tributária, ao derrubar o veto presidencial que retirava a isenção do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) para esses fundos.

Esse contexto tem imposto desafios importantes ao setor imobiliário. Embora grandes incorporadoras, sobretudo aquelas voltadas ao segmento de média e baixa renda, tenham reportado bons resultados em lançamentos e vendas nos últimos meses, o mercado como um todo enfrenta obstáculos complexos. O encarecimento do crédito, reflexo direto da Selic elevada, reduz a capacidade de financiamento das famílias. Ao mesmo tempo, a contínua fuga de recursos da poupança — com saques superiores a R$ 50 bilhões nos últimos 12 meses — comprometeu o tradicional *funding* do setor. Nesse cenário, instrumentos como FIIs, CRIs e LCIs ganharam protagonismo ao preencher parte da lacuna de financiamento. Ainda assim, a poupança, que em 2020 respondia por 78% do saldo das principais fontes de recursos para financiamento habitacional, representa hoje menos de 50%, evolução que pode ser observada no Gráfico 1.

Gráfico 1 - Saldo dos Principais Meios de Financiamento Imobiliário (R$ Bi)



Em junho, o bom desempenho da renda variável — especialmente do IFIX, que encerrou o quinto mês seguido de alta, com valorização de 0,63% no mês e 11,79% no acumulado do ano, e do Ibovespa, que obteve alta de 1,33% no mês e 15,44% no ano — refletiu, em parte, o diferencial de juros entre Brasil e Estados Unidos. Com os juros americanos estáveis e a Selic elevada, o Brasil passou a oferecer um prêmio real atrativo, o que favoreceu a entrada de capital estrangeiro e impulsionou os ativos de risco no período. Esse movimento foi reforçado pelo arrefecimento do dólar frente ao real e à maioria das moedas globais, o que reduziu a percepção de risco cambial e ampliou o apetite por ativos de países emergentes. Apesar do ambiente macroeconômico ainda desafiador, essa combinação de juros elevados, câmbio mais favorável e moderação inflacionária global sustentou o bom desempenho da bolsa e do mercado secundário de fundos imobiliários no encerramento do semestre.

No entanto, no curto prazo, as condições para o setor imobiliário permanecem adversas e incertas. O alto custo do financiamento continua pressionando o poder de compra das famílias e as margens das incorporadoras. Como resultado, o mercado imobiliário enfrenta um cenário mais seletivo e competitivo, exigindo estratégias mais precisas de comercialização e readequação de produtos à nova realidade de demanda e crédito.

Contudo, a estrutura de subordinação 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.

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

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 decorrer do mês, foram comercializadas 140 unidades dessa classe, o que resultou em R$ 14,46 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com o melhor desempenho foram: (i) Jardim dos Ipês com 24 vendas, resultando em R$ 3,74 milhões de VGV vendido; (ii) Acrópole com 20 vendas, resultando em R$ 3,10 milhões de VGV vendido; (iii) Esmeralda do Tapajós com 29 vendas, resultando em R$ 2,84 milhões de VGV vendido; e (iv) Nova Iporá com 43 vendas, resultando em R$ 2,01 milhões de VGV vendido.

Crédito

Conforme mencionado no início deste relatório, no mês, ocorreu a venda de 5 operações de crédito no valor de R$ 16,82 milhões, sendo elas: (i) CRI New York 298ª e 302ª Séries Sênior e Subordinada no valor de R$ 9,87 milhões; (ii) CRI Yes 1ª Série Única no valor de R$ 2,40 milhões; (iii) CRI Massangano 3ª e 4ª Séries Únicas no valor de R$ 1,77 milhão; (iv) CRI Green Life 2ª Série Única no valor de R$ 1,72 milhão; e (v) CRI Vangarden 2ª Série Única no valor de R$ 1,05 milhão.

No que diz respeito às aquisições, no decorrer do mês, foram adquiridas 3 novas operações no valor total de R$ 16,53 milhões, com taxa média ponderada de, parte IPCA + 10,50% a.a. e parte CDI + 3,70% a.a. Abaixo, segue detalhamento dos ativos.

R$ 9,52 milhões do CRI Blue VIII 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 10,50% 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.

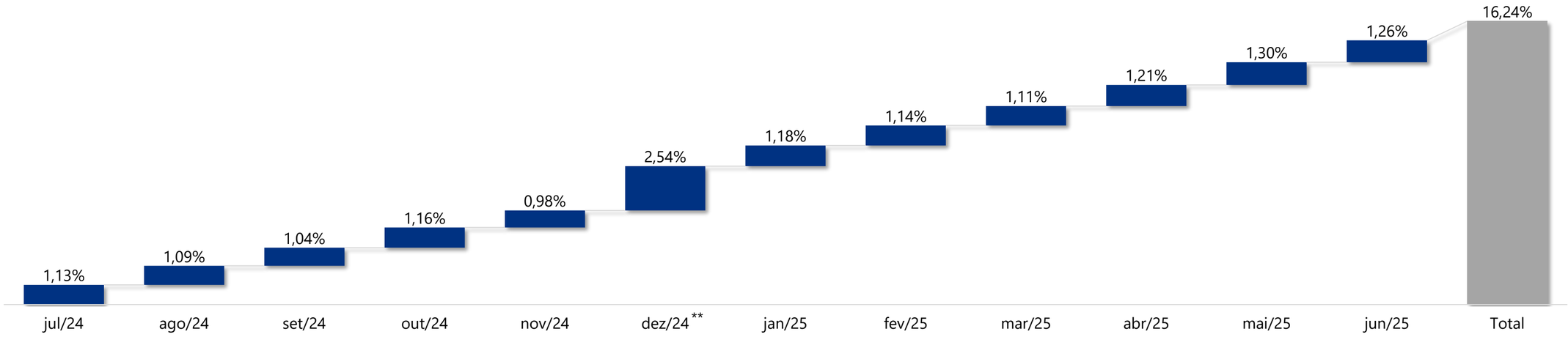
R$ 7,01 milhões do CRI Casa Fendi 1ª Série Única, com remuneração CDI + 3,70% a.a. A operação foi estruturada para financiar as obras de uma incorporação horizontal localizada em São Paulo (SP). As obras do empreendimento serão iniciadas no segundo trimestre de 2025 e possuem previsão para serem finalizadas no quarto trimestre de 2027. O projeto contempla o desenvolvimento de 11 casas de alto padrão com um VGV total de R$ 347 milhões. Como garantias, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

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

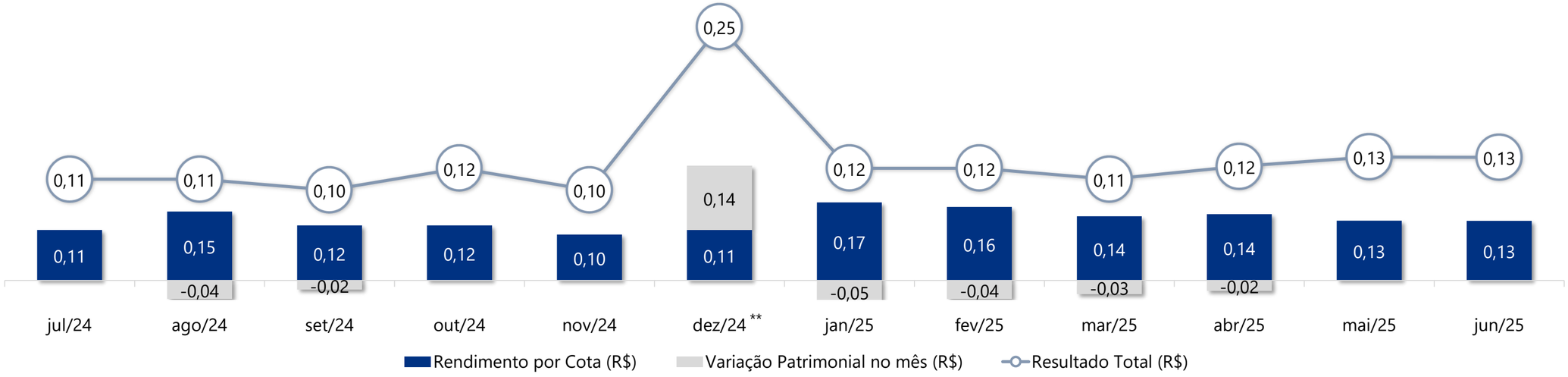
DADOS GERENCIAIS

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).

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

DADOS GERENCIAIS

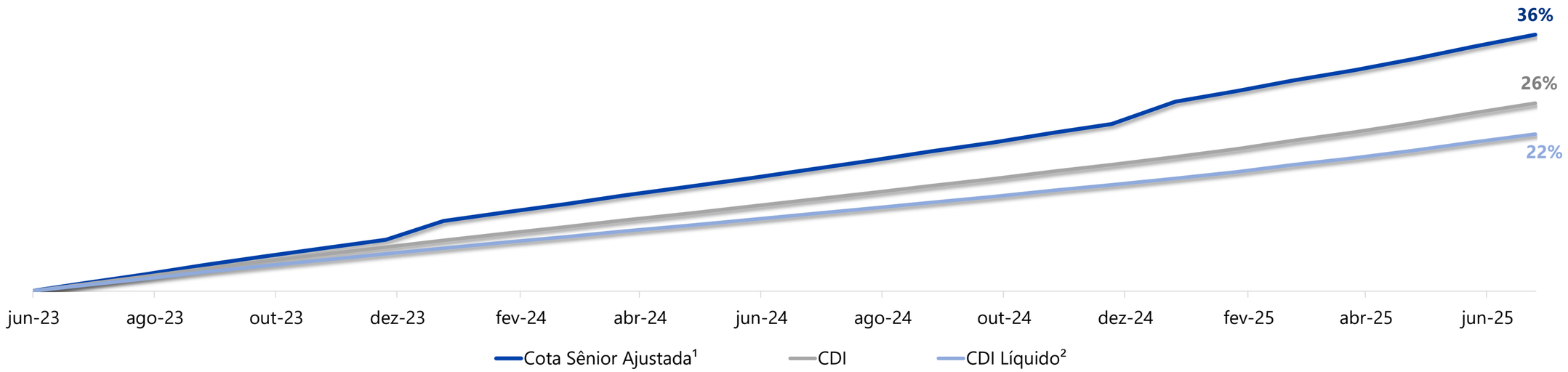
Histórico de Rentabilidade
(a partir da data de liquidação da 2ª emissão)

2023	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Rendimento (R$)	-	-	-	-	-	0,106	0,097	0,075	0,114	0,087	0,099	0,120	**0,698**	**0,698**
Rentabilidade*	-	-	-	-	-	1,06%	1,24%	1,32%	1,13%	1,16%	1,08%	2,47%	**9,85%**	**9,85%**
% CDI	-	-	-	-	-	115,56%	115,57%	116,24%	116,51%	116,72%	117,52%	275,66%	**138,37%**	**138,37%**

2024	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Rendimento (R$)	0,150	0,150	0,130	0,130	0,140	0,140	0,114	0,149	0,123	0,116	0,098	0,111	**1,551**	**2,249**
Rentabilidade*	1,18%	0,99%	1,03%	1,11%	1,04%	0,99%	1,13%	1,09%	1,04%	1,16%	0,98%	2,56%	**15,26%**	**26,61%**
% CDI	122,54%	123,70%	124,00%	124,53%	125,06%	125,08%	125,10%	125,09%	124,76%	124,54%	123,46%	274,87%	**140,29%**	**141,78%**

2025	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Rendimento (R$)	0,168	0,158	0,142	0,144	0,130	0,126							**0,868**	**3,117**
Rentabilidade*	1,18%	1,14%	1,11%	1,21%	1,30%	1,26%							**7,43%**	**36,02%**
% CDI	116,90%	116,12%	115,28%	115,05%	114,51%	114,41%							**115,81%**	**136,49%**

Rentabilidade Total Acumulada vs CDI



* A partir da data de liquidação da 2ª emissão.
[1] Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos a partir da liquidação da segunda emissão em 06/06/2023.
[2] Considera uma alíquota de 15% de imposto.
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

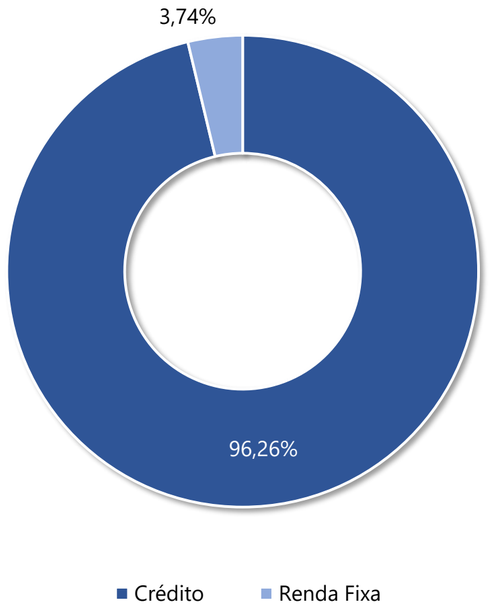
Resultados

	ABR-25	MAI-25	JUN-25	2024-2	2025-1
1. Receitas	**1.769.493**	**1.700.461**	**1.786.141**	**8.353.386**	**9.558.456**
1.1. Crédito	511.866	448.673	1.719.371	3.854.126	4.174.247
1.2. Equity	1.210.591	1.202.857	0	4.349.228	5.098.840
1.2. Renda Fixa	47.035	48.930	66.770	150.031	285.369
2. Despesas	**-182.184**	**-180.141**	**-167.462**	**-955.160**	**-1.026.855**
2.1. Taxa de Administração	-23.284	-24.216	-25.172	-140.048	-146.670
2.2. Taxa de Gestão	-127.102	-132.853	-138.760	-763.562	-805.612
2.4. Outras Despesas[1]	-31.797	-23.073	-3.531	-51.550	-74.574
3. Resultado – Caixa	**1.587.308**	**1.520.320**	**1.618.678**	**7.398.226**	**8.531.600**
3.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	0,1577	0,1511	0,1608	0,7351	0,8477
Resultados Cota Sênior					
4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*	**1.225.562**	**1.312.601**	**1.263.411**	**8.007.119**	**7.297.926**
4.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1218	0,1304	0,1255	0,7956	0,7251
5. Rendimento Distribuído	**1.454.113**	**1.312.601**	**1.263.411**	**7.154.455**	**8.735.955**
5.1. Rendimento por cota	0,1445	0,1304	0,1255	0,7109	0,8680
6. Resultado Acumulado no mês (4) - (5)	**-228.551**	**0**	**0**	**852.665**	**-1.438.028**
6.1. Resultado Acumulado no mês por cota (4.1) - (5.1)	-0,0227	0	0	0,0847	-0,1429
7. Resultado Acumulado não Distribuído	**0**	**0**	**0**	**1.437.934**	**0**
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	0	0	0	0,1429	0

[1]Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.
*Advinda da Rentabilidade Alvo somada à Rentabilidade Adicional (se houver).

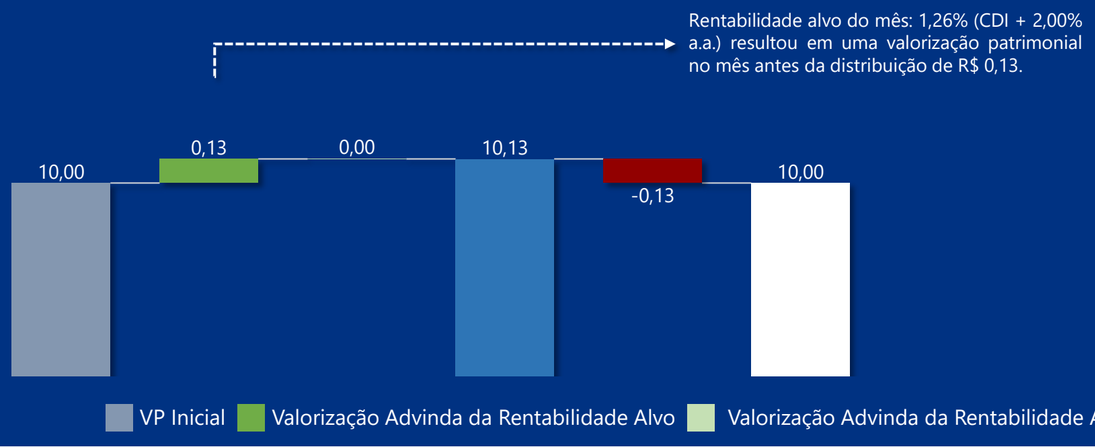
Receitas por Tipologia

Junho de 2024

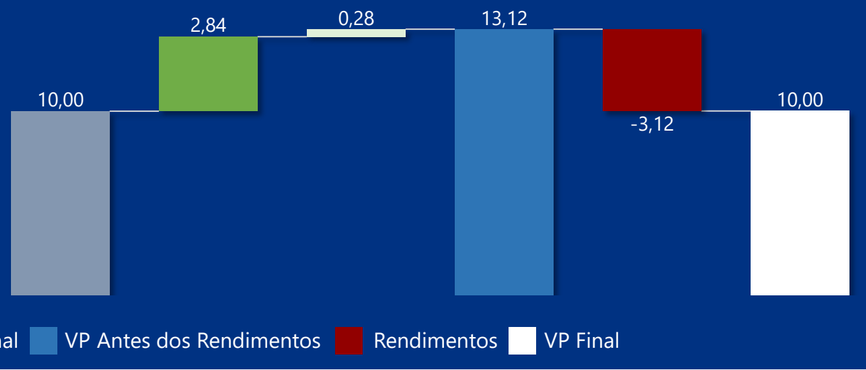


A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Fluxo Cota Sênior (R$ por Cota - mensal)



Fluxo Cota Sênior (R$ por Cota - desde a segunda emissão 06/06/2023)



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

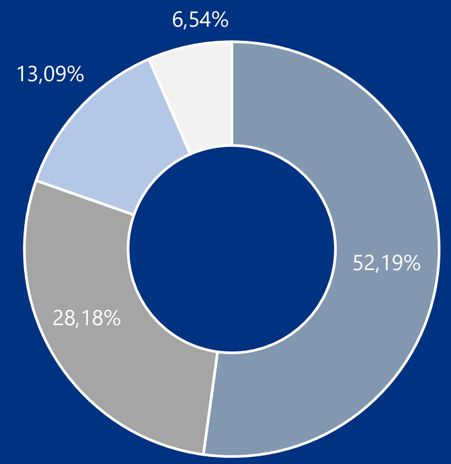
PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado

Quantidade de Ativos

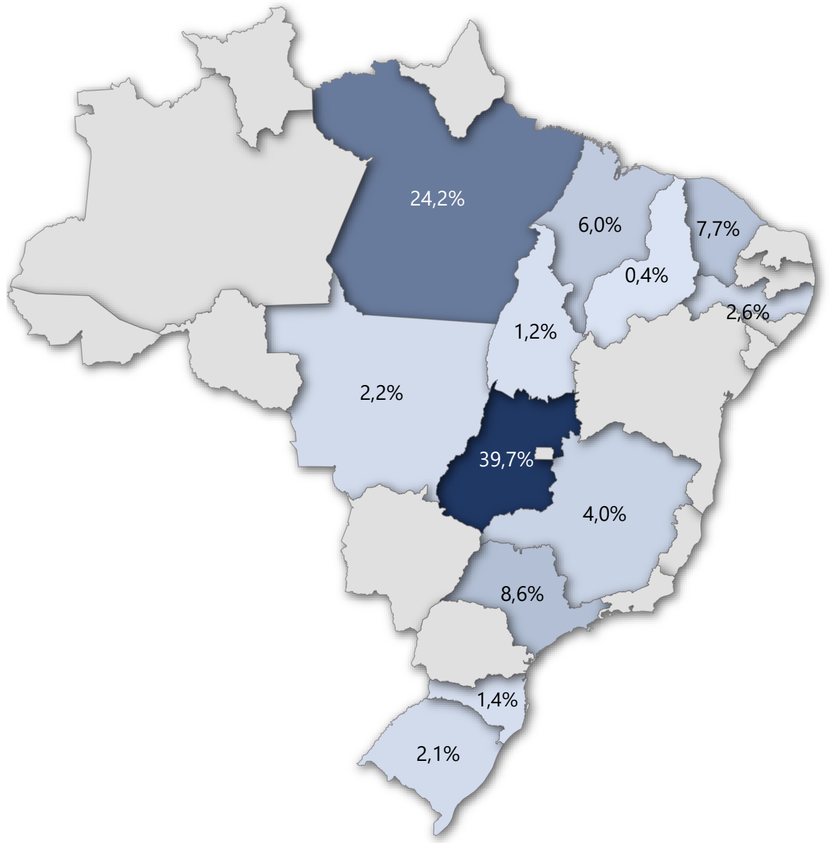
Total	Crédito	Carteira de Recebíveis – Equity Performado	Equity em Desenvolvimento
22	13	7 Loteamento: 6 Condomínio:1	2 Loteamento: 2

Distribuição do PL por Classe de Ativos



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.

Diversificação Geográfica (% do PL)



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

PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

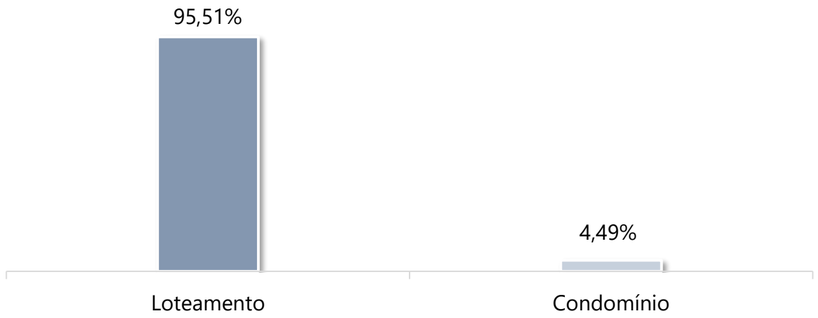
O portfólio de equity do Fundo é composto por 8 loteamentos abertos e 1 condomínio fechado. Os empreendimentos ficam localizados em 5 estados e possuem um valor contábil de R$ 81,01 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas
17,29% + inflação	92%	75%

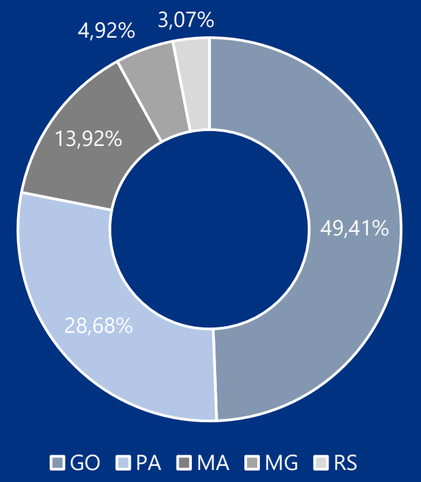
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,30%	16,72%	135.209.592	92%	74%
Condomínio	2,21%	29,93%	25.683.129	94%	86%

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

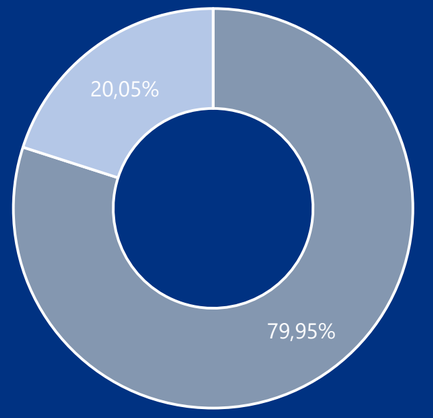


Distribuição da Carteira de Equity

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.

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

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 14 séries de CRI, distribuídas em operações de loteamento, incorporação, multipropriedade e home equity. As operações são responsáveis por 28,18% do PL do TGRI, o que, em termos monetários, representa R$ 34,97 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros (a.a.)

11,64% + inflação	3,58% + CDI

Razão de Fluxo Mensal

178%

Razão de Saldo Devedor

184%

Duration (anos)

3,60

LTV

50%

Obras

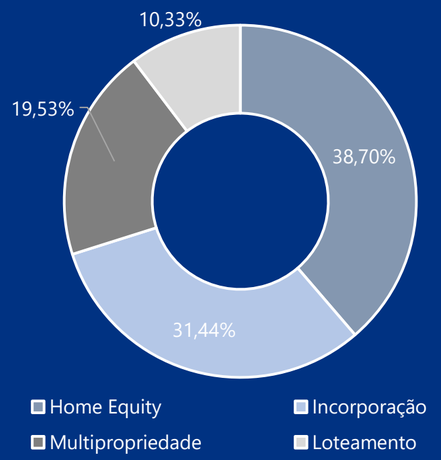
66%

Vendas

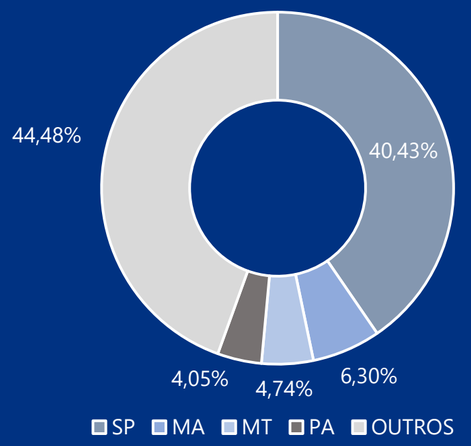
49%

Distribuição da Carteira de Crédito

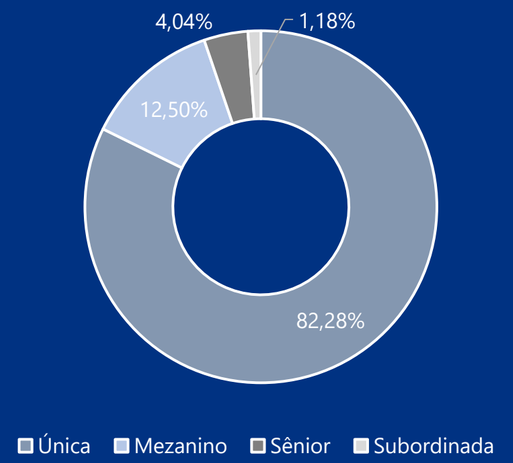
Por Tipologia



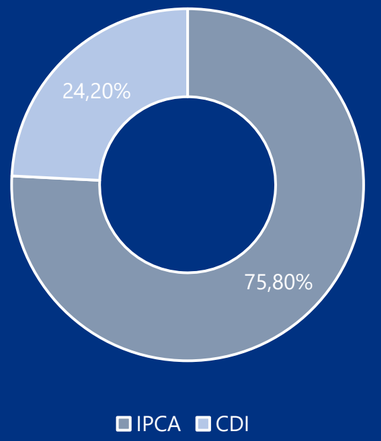
Por Localização



Por Classe



Por Indexador



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

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 VIII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,50%	Única	7,05%	8.750.909	n/a	n/a	67%	5,37	n/a	n/a
2	Casa Fendi	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	CDI	3,70%	Única	5,68%	7.045.875	n/a	n/a	67%	3,60	0%	0%
3	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	5,50%	6.829.935	161%	155%	35%	2,68	99%	65%
4	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	1,79%	2.223.106	n/a	n/a	34%	2,76	n/a	n/a
5	Lastro Bacabal	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,77%	2.202.711	232%	134%	39%	3,78	100%	83%
6	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	1,73%	2.147.120	n/a	n/a	30%	2,89	n/a	n/a
7	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	CDI	3,00%	Única	1,14%	1.416.060	n/a	n/a	25%	1,79	100%	77%
8	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	1,14%	1.411.720	n/a	405%	18%	4,51	100%	78%
9	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,70%	868.339	n/a	n/a	49%	1,62	91%	84%
10	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,64%	788.898	n/a	n/a	69%	2,40	100%	79%
11	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,49%	610.056	n/a	n/a	55%	1,63	100%	85%
12	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,33%	413.622	n/a	n/a	50%	2,88	n/a	n/a
13	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,21%	265.202	n/a	n/a	38%	0,32	100%	94%
	Total	-	-	-	-	IPCA	11,64%	-	21,36%	26.511.618	178%	184%	47%	3,69	99%	73%
						CDI	3,58%	-	6,82%	8.461.934	-	-	60%	3,30	17%	13%

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
14	Nova Iporá	Loteamento	Iporá	GO	15,61%	1,24%	61%	100%
15	Residencial Acrópole	Loteamento	Goiânia	GO	13,70%	1,75%	98%	92%
16	Vila das Flores	Loteamento	Itaituba	PA	13,28%	1,36%	100%	100%
17	Jardim dos Ipês	Loteamento	Araporã	MG	3,21%	0,96%	54%	100%
18	Portal do Sol Golf	Condomínio	Goiânia	GO	2,93%	2,21%	86%	94%
19	Quinta da Boa Vista	Loteamento	Pelotas	RS	2,00%	1,28%	56%	100%
20	Valle do Açaí	Loteamento	Açailândia	MA	1,45%	1,13%	75%	100%
	Total	-	-	-	52,19%	1,44%	82%	98%

EQUITY DESENVOLVIMENTO

Nº	Empreendimento	Tipologia	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
21	Bosque Santa Inês	Loteamento	Santa Inês	MA	7,64%	1,00%	47%	56%
22	Esmeralda do Tapajós	Loteamento	Itaituba	PA	5,45%	0,86%	40%	92%
	Total	-	-	-	13,09%	0,93%	48%	72%

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 - 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

TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

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

TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

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

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

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ENTENDA O QUE É UM FUNDO "CETIPADO"

Frente à grande maioria dos FIIs 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 FIIs na bolsa, na Cetip o preço em que foi executada a última negociação do ativo não necessariamente se torna o preço do ativo. Em outras palavras, para o detentor de cotas de um FII negociado em bolsa, por exemplo, o valor de seu patrimônio neste ativo tem por base o valor da última negociação. Na Cetip, não necessariamente.

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

A TG Core Asset entende que, por mais que as cotas de um fundo imobiliário focado em participações societárias para o desenvolvimento imobiliário devam refletir as expectativas para o setor, em consonância ao cenário macroeconômico vigente e prospectivo, os excessos do mercado de bolsa podem distorcer o valor do ativo, ainda mais quando se tem um lastro real imobiliário. Vejamos um exemplo hipotético: caso um vizinho de um imóvel de sua propriedade, seja um apartamento ou um lote, venda a unidade com 30% de desconto, por quaisquer motivos, como necessidade de liquidez, por exemplo, não necessariamente o seu imóvel valerá 30% a menos em uma futura negociação.

Diante das distorções comumente observadas entre valor patrimonial e de negociação em bolsa, geralmente associados às complexidades de cenários econômicos e políticos, a TG Core Asset lançou o FII TG 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 TGRI[1]. 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.

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

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

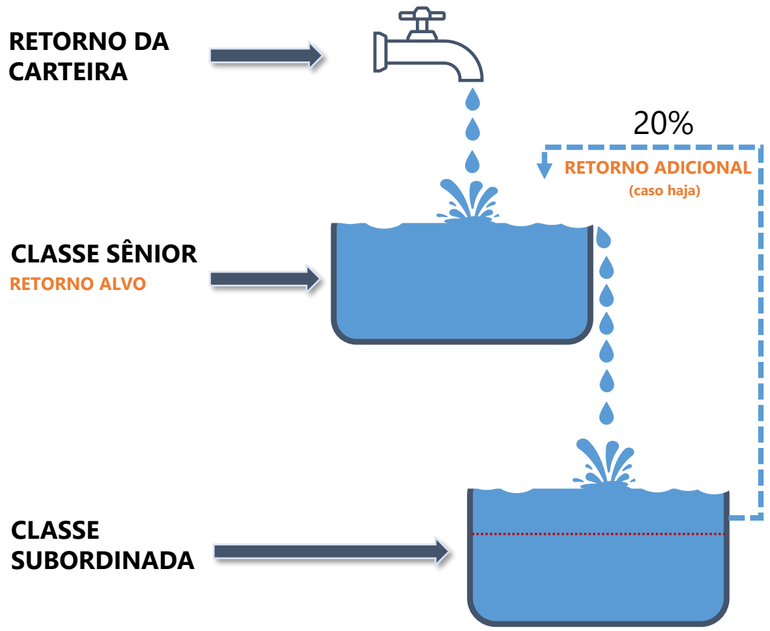
Estrutura do Fundo

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.

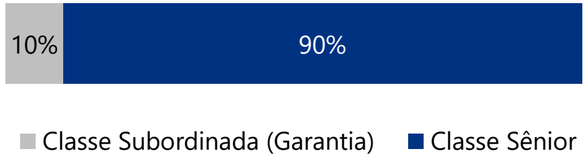
Consequentemente, as cotas Seniores têm prioridade no recebimento do retorno do portfólio até que a rentabilidade alvo seja alcançada. Adicionalmente, caso a rentabilidade da cota Subordinada exceda 20% ao ano, as cotas Seniores recebem um retorno adicional de 20% do retorno da Subordinada que exceder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

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

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

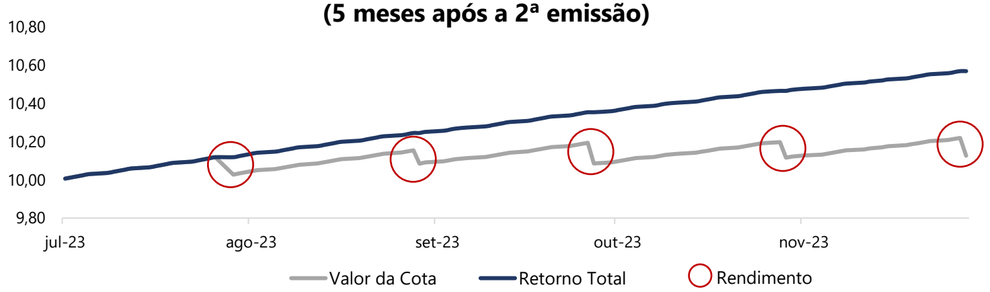
Distribuição de Rendimentos e Retorno Total

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.

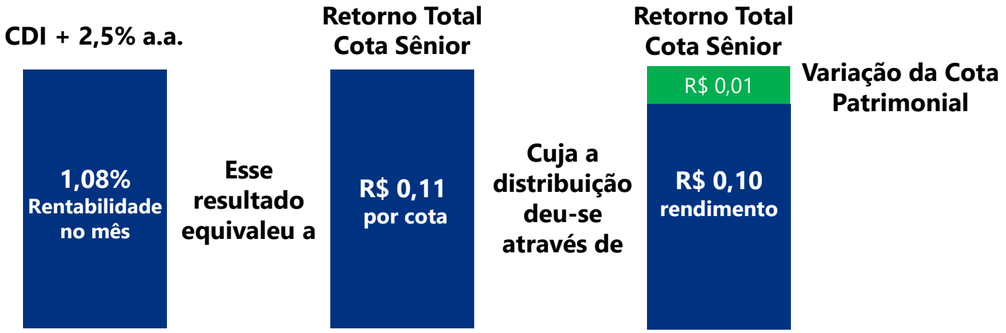
Comportamento da Cota Sênior
(5 meses após a 2ª emissão)



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.

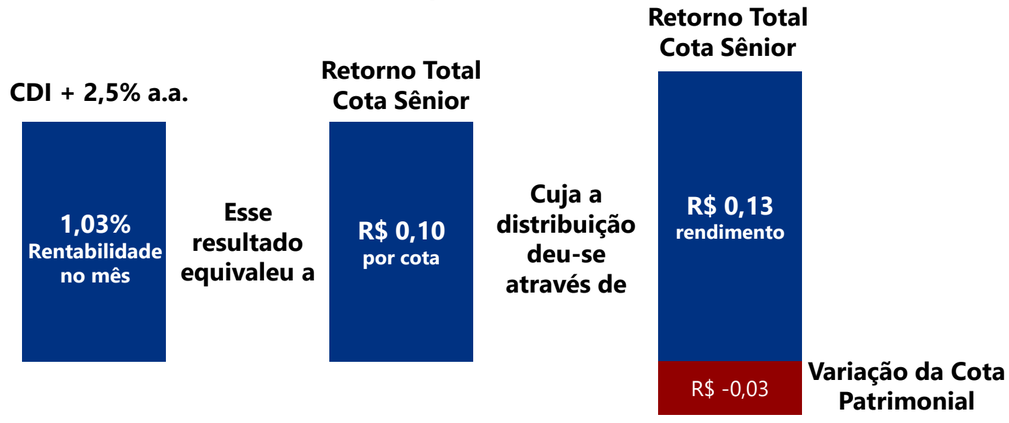
Para uma melhor explicação, utilizaremos um exemplo real. **Em novembro de 2023**, **a rentabilidade alvo da cota Sênior era de CDI + 2,50% a.a.**, o que **representou 1,08% no mês** e resultou na **valorização patrimonial de R$ 0,11**. Como rendimento**, foi distribuído R$ 0,10** e, no final do mês, 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
(novembro de 2023)



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)



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

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 bancaria 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, consequentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (consulte "PoC" na seção "Glossário").

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

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

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.

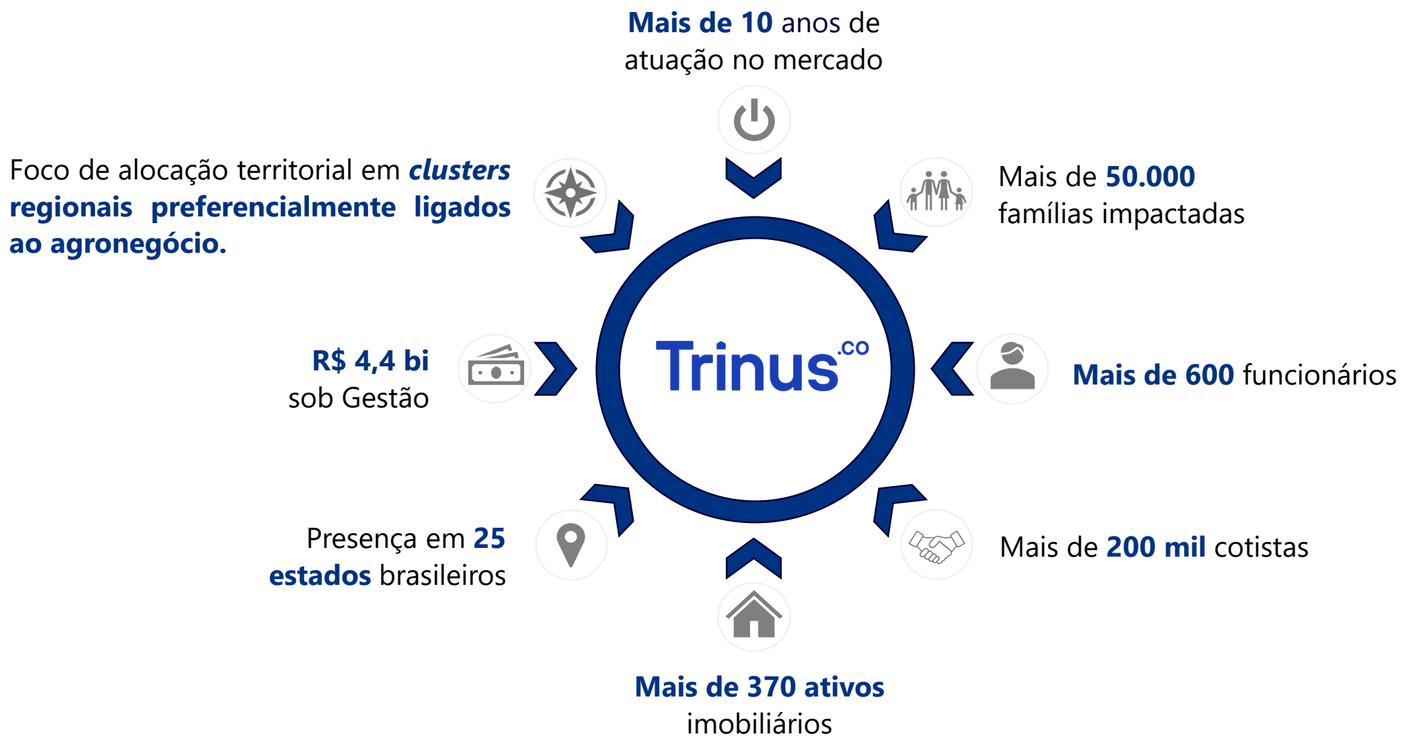
INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
CARTA DO GESTOR
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

QUEM SOMOS

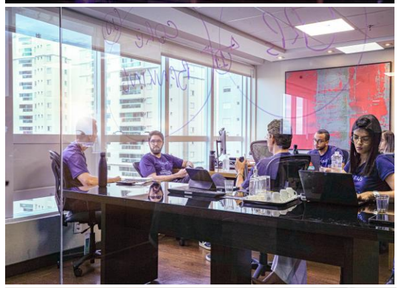
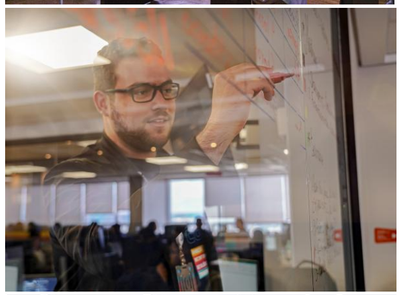
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



Para mais informações, acesse nosso site.

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
CARTA DO GESTOR
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

TG LIQUIDEZ RENDA FIXA	TG REAL	TGAR11 TG ATIVO REAL	TGRE TG REAL ESTATE
Patrimônio Líquido: R$ 40 milhões	Patrimônio Líquido: R$ 32 milhões	Valor Patrimonial: R$ 2,71 bilhões	Valor Patrimonial: R$ 1,34 bilhão
Tese de Investimento: Renda Fixa	Tese de Investimento: Crédito Imobiliário	Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário	Tese de Investimento: Ativos Imobiliários
Público-Alvo: Investidores em Geral	Público-Alvo: Investidores Qualificados	Público-Alvo: Investidores em Geral	Público-Alvo: Investidores em Geral
Distribuição: Plataformas	Distribuição: Plataformas	Negociação: B3	Negociação: Cetip Fundos 21
Taxa de Administração: 0,35% a.a.	Taxa de Administração: 1,50% a.a.	Taxa de Administração: 1,50% a.a.	Taxa de Administração: 1,50% a.a.
Taxa de Performance: Não há	Taxa de Performance: Não há	Taxa de Performance: 30% do que exceder 100% CDI	Taxa de Performance: 30% do que exceder CDI + 1% a.a.
Classificação ANBIMA: Renda Fixa	Classificação: FIDC	Classificação ANBIMA: Multiestratégia	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 "*capitalization rate*". De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	PMT:	Abreviação do inglês, *payment*, 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 *Percentage of Completion*, medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
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 *Memorandum of Undestanding*. 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 liquida 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 n° 13.148 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CVM
Comissão de Valores Mobiliários

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

tgcore
asset management

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
somostrinus
tgcore.com.br
youtube/TrinusCo