



TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG RENDA IMOBILIÁRIA

OUTUBRO - 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

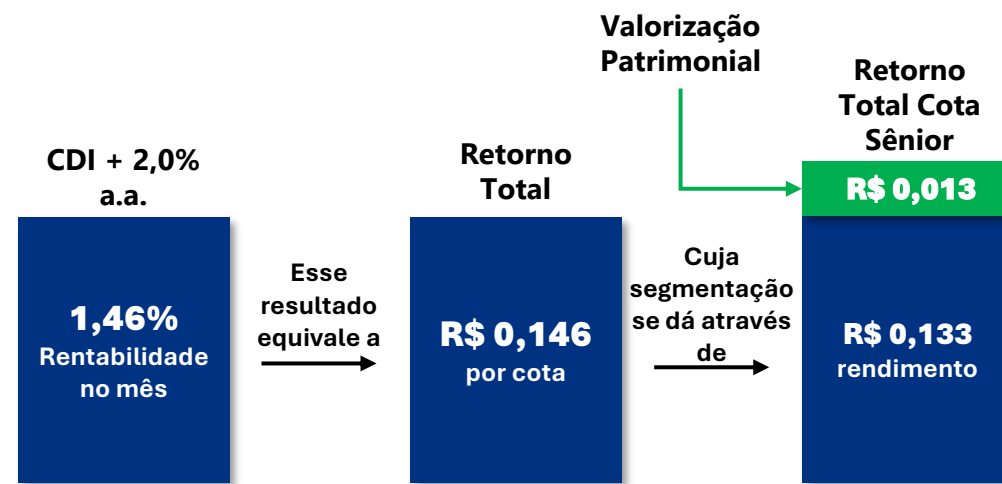
Neste Relatório Gerencial, buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

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.

Resultados de Outubro

Neste mês, o FII TG Renda Imobiliária registrou rentabilidade total de 1,46%, o que corresponde a um retorno de R\$ 0,146 por cota, dos quais R\$ 0,133 por cota foram distribuídos como rendimento e R\$ 0,013 por cota decorreram da valorização da cota patrimonial.



Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,62 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 17,43%. Desde a segunda oferta (finalizada em 06/06/23), a Cota Sênior apresentou um retorno total¹ de 43,86% ou, 16,24% em termos anualizados.

Em relação às movimentações, no decorrer de outubro, foi realizada a aquisição de 9 operações de crédito, no valor de R\$ 30,66 milhões, e a venda de outras 4 no valor de R\$ 19,69 milhões. Para mais detalhes, verifique a seção “Monitoramento de Ativos”.

RESUMO DO MÊS

Rendimento Mês (R\$/cota sênior)* 0,1331 Dividend Yield: 1,33%	Rendimento 12 meses (R\$/cota sênior)* 1,62 Dividend Yield: 17,43%	Rendimento (R\$/cota sênior) desde a segunda emissão (06/06/2023)* 3,66 Dividend Yield anualizado: 16,13%
Total Return¹ Mês (cota sênior)* 1,46%	Total Return¹ Anualizado (cota sênior) desde a segunda emissão (06/06/2023)* 16,24%	Número de Cotistas 6.054
Patrimônio consolidado (R\$) 304,88 MI	Quantidade de Ativos 43	% do PL alocado em ativos alvo 96,88%

*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.

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em outubro, o Ministério do Comércio da China anunciou seis medidas de controle sobre a exportação de terras raras, bem como de materiais, equipamentos e tecnologias associadas a esses minerais. A China é responsável por aproximadamente 70% da produção mundial de terras raras, e essas novas diretrizes representam uma ampliação dos controles sobre exportações estratégicas. As consequências dessas medidas podem ser significativas para diversos setores dos EUA, com destaque para energia nuclear, tecnologia, aviação e defesa.

Nos Estados Unidos, a paralisação parcial (shutdown) do governo federal continua devido a impasses políticos relacionados à aprovação do orçamento. Cerca de 750 mil funcionários federais foram afastados, o que resultou na suspensão temporária de várias operações governamentais. Estudos do Goldman Sachs indicam que o impacto econômico do shutdown pode reduzir o PIB trimestral anualizado em cerca de 0,2 ponto percentual por semana, o equivalente a uma perda de U\$ 15 bilhões de atividade econômica a cada semana.

Ainda no mês de outubro, o Federal Reserve (FED) realizou mais um corte de 0,25 ponto percentual na taxa de juros, fixando-a entre 3,75% e 4,00% ao ano. O comitê justificou a medida pelos seguintes fatores principais: (i) leve aumento na taxa de desemprego; e (ii) desaceleração na criação de novos postos de trabalho. Embora a inflação ainda esteja ligeiramente acima da meta, a desaceleração na criação de empregos tem sido um fator determinante na tomada de decisão do comitê. O consenso de

mercado aponta para a possibilidade de um novo corte de 0,25 ponto percentual na reunião a ser realizada em dezembro.

No Brasil, o Fundo Monetário Internacional (FMI) revisou suas projeções de crescimento do PIB. Para 2025, a estimativa foi ajustada de 2,3% para 2,4%, impulsionada pelo bom desempenho do agronegócio, com recordes de safras no primeiro semestre. Apesar da revisão altista, a expectativa reflete desaceleração em relação à média dos últimos três anos, que foi de 3,2%. Para 2026, o FMI revisou a estimativa de crescimento de 2,1% para 1,9% impactada, principalmente, pelas tarifas impostas pelos EUA e pela política monetária doméstica ainda restritiva.

O presidente Lula se reuniu com o presidente Donald Trump na Malásia durante a 47ª Cúpula da Associação de Nações do Sudeste Asiático (ASEAN). Após a reunião, o ministro das Relações Exteriores dos EUA anunciou que Trump autorizou o início das negociações para revisão das tarifas comerciais com o Brasil. Contudo, apesar das declarações otimistas do governo brasileiro, nenhum acordo formal foi firmado.

Em relação à inflação, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou uma variação de apenas 0,09% em outubro, abaixo das expectativas do mercado, que indicavam uma alta de 0,16%, sendo o menor índice para meses de outubro em 27 anos. A redução no preço da energia elétrica, influenciada pela mudança na bandeira tarifária, foi o principal fator responsável por esse resultado. Apesar da leitura comportada em outubro, o IPCA acumula uma alta de 4,68% em 12 meses, acima da

banda superior da meta de inflação estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), que é de 4,50%.

Dessa forma, o COPOM decidiu, por unanimidade, pela manutenção da taxa Selic em 15,00% ao ano. O comitê reafirmou que, devido ao elevado nível de incerteza no mercado, manterá cautela na condução da política monetária e avaliará a manutenção da taxa de juros por um período prolongado visando assegurar a convergência da inflação à meta.

Diante desse cenário, o Ibovespa encerrou o mês de outubro aos 149.540,43 pontos, com alta de 2,26% em relação ao mês anterior. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) registrou um pequeno avanço de 0,12%, fechando aos 3.593,58 pontos. Por fim, o dólar se valorizou frente ao real em 1,05%, cotado a R\$ 5,38.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e permanecemos à disposição.

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".

Crédito

Conforme mencionado no início do relatório, em outubro foi realizada a venda de 4 operações de crédito, totalizando R\$ 19,69 milhões, sendo elas: (i) R\$ 14,39 milhões do CRI Gran Paradiso 1ª, 3ª e 6ª Séries Únicas com remuneração de IPCA + 13,00% a.a., (ii) R\$ 3,13 milhões do CRI Green Park 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,00% a.a., (iii) R\$ 2,00 milhões do CRI Páteo Boa Vista 4ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,00% a.a., e (iv) R\$ 163 mil do CRI Moov 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.

No que diz respeito às aquisições, no mês, foram adquiridas 9 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 30,66 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,59% a.a., distribuídas da seguinte forma: (i) R\$ 19,76 milhões do CRI Vangarden 1ª, 2ª e 6ª Séries Únicas com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; (ii) R\$ 6,00 milhões do CRI GR Group 1ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; (iii) R\$ 1,53 milhão do CRI Cidade Universitária 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 14,00% a.a., (iv) R\$ 1,39 milhão do CRI Arvorys da Vila 3ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.; (v) R\$ 1,05 milhão do CRI Horizonte Park 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 15,66% a.a.; (vi) R\$ 700 mil do CRI Páteo Boa Vista 5ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,00% a.a., (vii) R\$ 595 mil do CRI Grupo Cem 32 395ª Série Sênior com

remuneração de IPCA + 8,00% a.a., (viii) R\$ 363 mil do CRI Buena Vista 448ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a., e (ix) R\$ 270 mil do CRI Canopus II 303ª Série Única com remuneração de IPCA + 9,00% a.a.

Por fim, no mês ocorreu a quitação do CRI Maluhia (2ª Série Única): o Fundo recebeu o saldo remanescente de R\$ 218,64 mil (0,07% do PL) investidos no CRI. A operação tinha como objetivo financiar a conclusão das obras do empreendimento Residencial Maluhia, incorporação vertical localizada em Santo André (SP). O projeto é composto por 108 unidades e possui VGV total de R\$ 31,48 milhões. O CRI foi adquirido em agosto de 2023 e gerou uma TIR para o Fundo de 17,55% a.a., equivalente a IPCA + 12,68% a.a. ou CDI + 4,65% a.a.

Urbanismo

Na classe de urbanismo, no decorrer do mês, foram comercializadas 138 unidades, o que resultou em R\$ 17,28 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com o melhor desempenho foram: (i) Jardim dos Ipês com 52 vendas, resultando em R\$ 8,12 milhões de VGV vendido; (ii) Esmeralda do Tapajós com 32 vendas, resultando em R\$ 2,93 milhões de VGV vendido; (iii) Valle do Açaí com 28 vendas, resultando em R\$ 2,19 milhões de VGV vendido; e (iv) Residencial Nova Iporá com 30 vendas, resultando em R\$ 1,49 milhão de VGV vendido.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

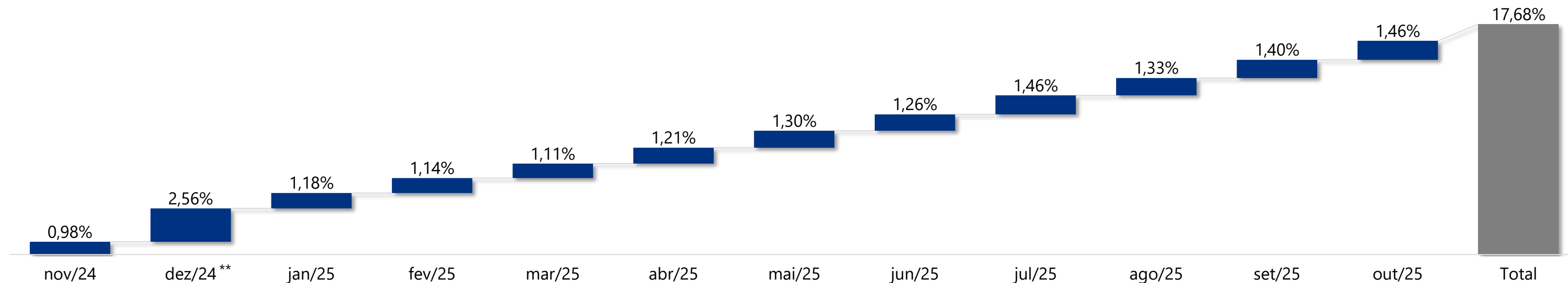
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

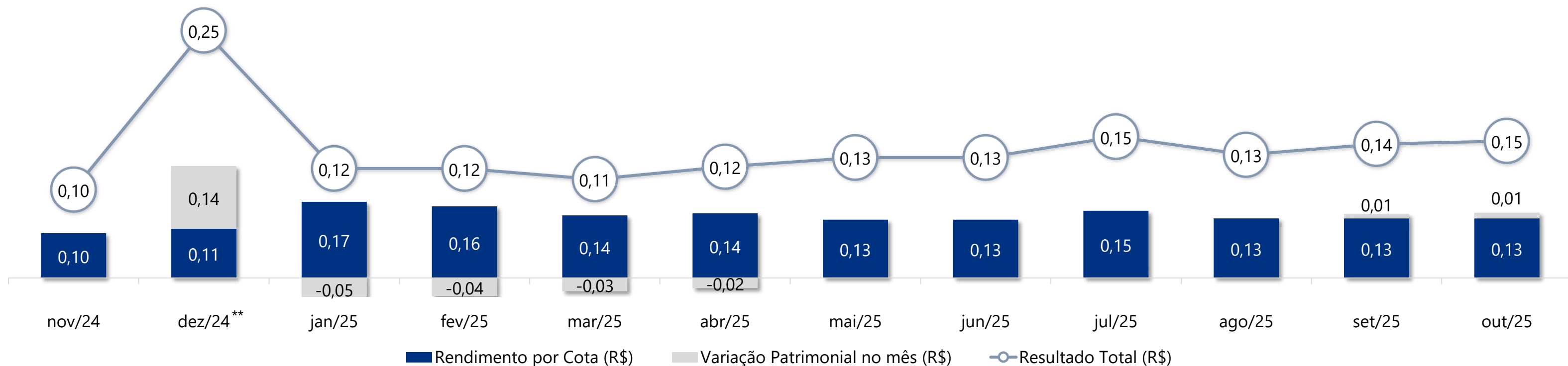
GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL OUTUBRO/2025

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

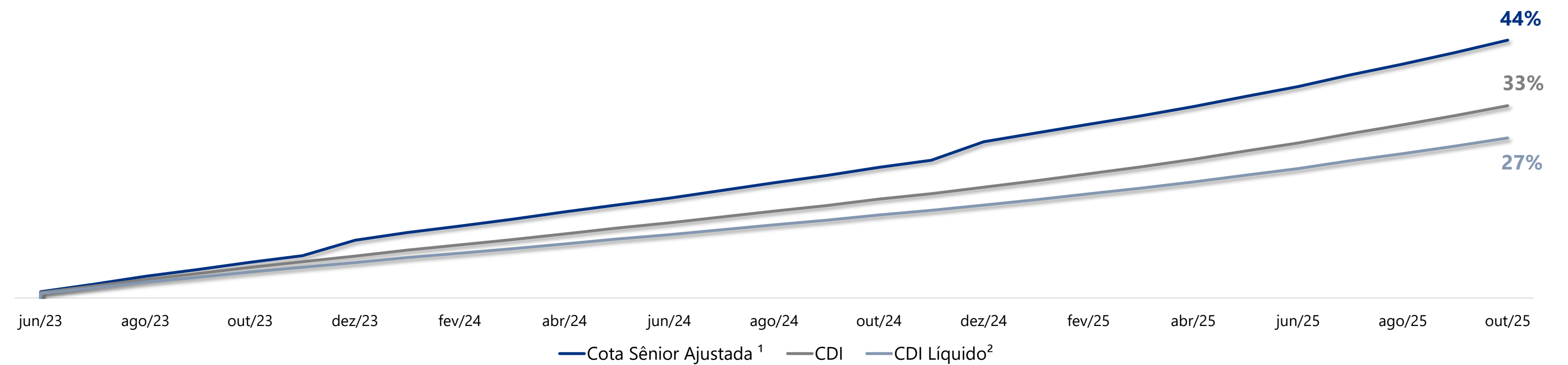
Histórico de Rentabilidade (a partir da data de liquidação da 2ª emissão)

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	0,1459	0,1331	0,1331	0,1331			1,413	3,662
Rentabilidade*	1,18%	1,14%	1,11%	1,21%	1,30%	1,26%	1,46%	1,33%	1,40%	1,46%			13,63%	43,86%
% CDI	116,90%	116,12%	115,28%	115,05%	114,51%	114,41%	114,36%	114,35%	114,36%	114,36%			115,78%	133,95%

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).

[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					
Resultados					
	AGO-25	SET-25	OUT-25	2025-1	2025-2
1. Receitas	3.639.076	4.183.221	4.233.388	9.558.456	13.785.653
1.1. Crédito	1.535.495	2.512.251	2.197.765	4.174.247	7.187.275
1.2. Equity	1.344.077	1.500.062	1.946.812	5.098.840	5.498.770
1.2. Renda Fixa	759.505	170.908	88.811	285.369	1.099.608
2. Despesas	-180.286	-356.230	-430.696	-1.026.855	-1.125.970
2.1. Taxa de Administração	-27.040	-51.500	-61.047	-146.670	-163.549
2.2. Taxa de Gestão	-150.294	-298.187	-355.998	-805.612	-935.763
2.4. Outras Despesas ¹	-2.952	-6.542	-13.650	-74.574	-26.659
3. Resultado – Caixa	3.458.790	3.826.991	3.802.692	8.531.600	12.659.682
3.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	0,1270	0,1405	0,1396	0,8477	0,5633
Cota Sênior A					
4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*	1.339.957	1.404.208	1.469.437	7.297.926	5.682.101
4.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1331	0,1395	0,1460	0,7251	0,5646
5. Rendimento Distribuído	1.339.957	1.339.957	1.339.957	8.735.955	5.488.371,26
5.1. Rendimento por cota	0,1331	0,1331	0,1331	0,8680	0,5453
6. Resultado Acumulado no mês (4) - (5)	0	64.250	129.479	-1.438.028	193.729
6.1. Resultado Acumulado no mês por cota (4.1) - (5.1)	0	0,0064	0,0129	-0,1429	0,0192
7. Resultado Acumulado não Distribuído	0	64.155	64.155	0	128.310,7
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	0	0,0064	0,0064	0	0,0127
Cota Sênior B					
8. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*	1.956.929	2.394.823	2.506.064	-	6.857.817
8.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1140 ²	0,1395	0,1460	-	0,40
9. Rendimento Distribuído	1.956.929	2.285.484	2.285.484	-	6.527.897
9.1. Rendimento por cota	0,1140 ²	0,1331	0,1331	-	0,3803
10. Resultado Acumulado no mês (4) - (5)	0	109.339	220.580	-	329.920
10.1. Resultado Acumulado no mês por cota (4.1) - (5.1)	0	0,0064	0,0128	-	0,0192
11. Resultado Acumulado não Distribuído	0	109.339	109.339	-	218.679
11.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	0	0,0064	0,0064	-	0,0127

¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. ²Resultado inferior aos rendimentos da Cota Sênior A pois a Cota Sênior B teve menos dias de rentabilidade.

^{*}Advinda da Rentabilidade Alvo somada à Rentabilidade Adicional (se houver).

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).

A "Carteira de Recebíveis – Equity Perfeito" 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 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\$ 85,07 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

17,25%
+ inflação

Obras

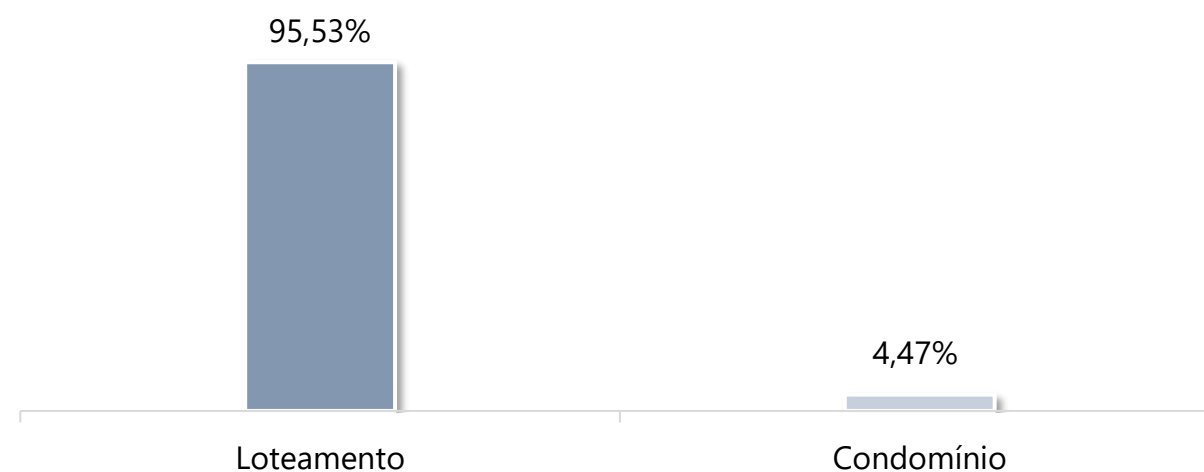
93%

Vendas

76%

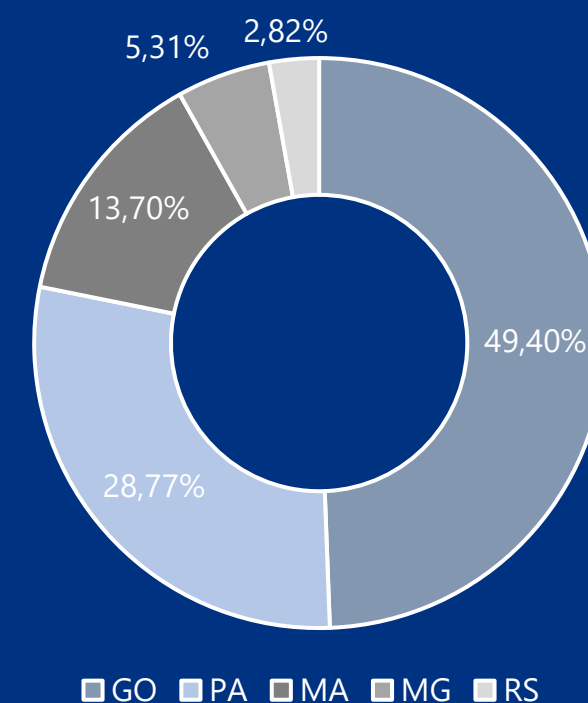
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,29%	16,70%	137.958.716	93%	75%
Condomínio	2,19%	29,67%	25.575.392	94%	87%

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

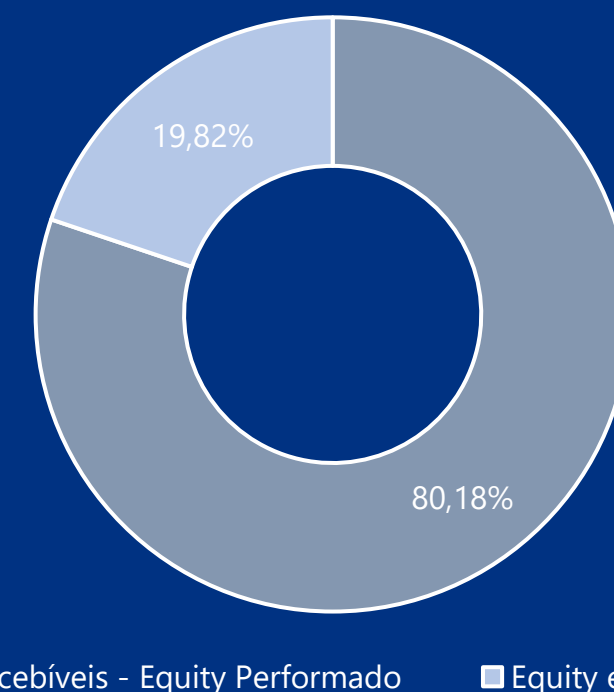


Distribuição da Carteira de Equity

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 51 séries de CRI, distribuídas em operações de loteamento, incorporação, multipropriedade e home equity. As operações são responsáveis por 73% do PL do TGRl, o que, em termos monetários, representa R\$ 223 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

Taxa Real Média de Juros (a.a.)

12,69%
+ inflação

3,70%
+ CDI

Razão de Fluxo Mensal

184%

Razão de Saldo Devedor

187%

Duration (anos)

2,54

LTV

51%

Obras

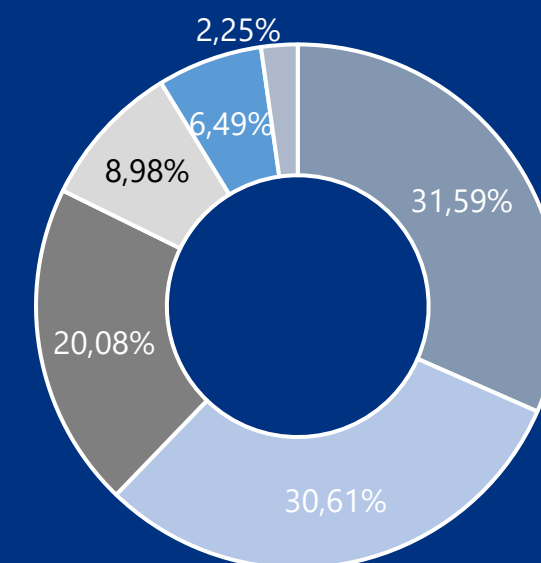
79%

Vendas

72%

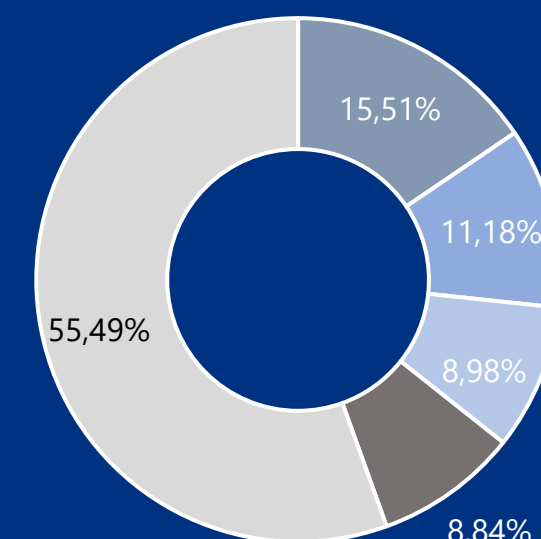
Distribuição da Carteira de Crédito

Por Tipologia



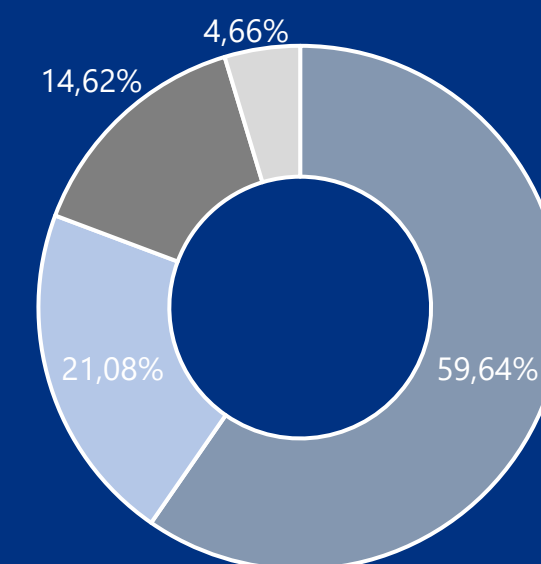
- Incorporação
- Home Equity
- Loteamento
- Logístico
- Multipropriedade
- Corporativo

Por Localização



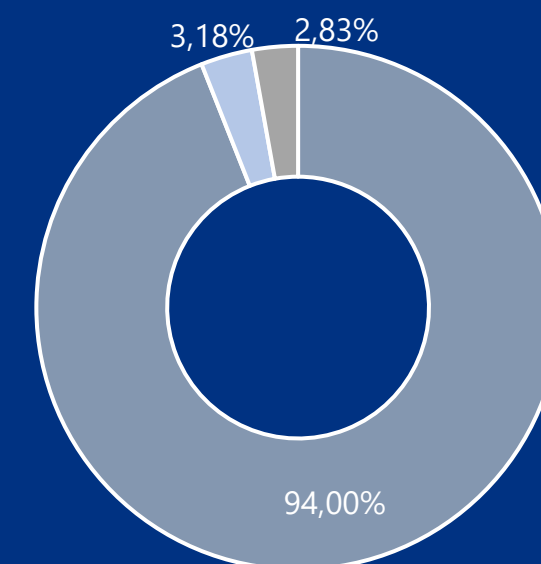
MG GO PE SP OUTROS

Por Classe



■ Única ■ Subordinada ■ Sênior ■ Mezanino

Por Indexador



■ IPCA ■ CDI ■ INPC

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 TÁTICA																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Obras	% Vendas
28	GPA V	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	1,65%	5.043.506	n/a	n/a	44%	5,21	n/a	n/a
29	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	1,36%	4.161.284	n/a	102%	98%	0,50	n/a	n/a
30	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	1,08%	3.280.134	133%	131%	76%	2,51	n/a	n/a
30	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,73%	2.228.646	n/a	n/a	25%	4,44	n/a	n/a
31	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	0,46%	1.392.712	n/a	411%	19%	4,33	100%	81%
32	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,33%	1.015.609	n/a	n/a	26%	4,60	n/a	n/a
33	Grupo Cem 32	Pulverizado	GO&SP	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,00%	Sênior	0,19%	583.021	197%	201%	43%	1,92	100%	99%
34	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	9,00%	Única	0,09%	263.723	n/a	n/a	33%	1,24	n/a	n/a
	Total	-	-	-	-	IPCA	7,57%	-	5,89%	17.968.637	143%	164%	57%	3,26	100%	86%

*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
35	Nova Iporá	Loteamento	Iporá	GO	6,94%	1,23%	69%	100%
36	Vila das Flores	Loteamento	Itaituba	PA	5,66%	1,44%	100%	100%
37	Residencial Acrópole	Loteamento	Goiânia	GO	5,30%	1,70%	98%	92%
38	Jardim dos Ipês	Loteamento	Araporã	MG	1,47%	0,96%	59%	100%
39	Portal do Sol Golf	Condomínio	Goiânia	GO	1,22%	2,19%	87%	72%
40	Quinta da Boa Vista	Loteamento	Pelotas	RS	0,76%	1,28%	50%	97%
41	Valle do Açaí	Loteamento	Açailândia	MA	0,60%	1,13%	74%	100%
	Total	-	-	-	21,95%	1,43%	84%	96%

EQUITY DESENVOLVIMENTO								
Nº	Empreendimento	Tipologia	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
42	Bosque Santa Inês	Loteamento	Santa Inês	MA	3,18%	0,90%	48%	65%
43	Esmeralda do Tapajós	Loteamento	Itaituba	PA	2,28%	1,00%	44%	93%
	Total	-	-	-	4,46%	0,94%	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

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

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	Aval
	Localização: Iranduba. (AM)	Fundo de Reserva
	Vencimento: 21/01/2026	Fundo de Obra
	Série: 1ª (Única)	Fundo de Despesas
	IF: 24L2327181	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

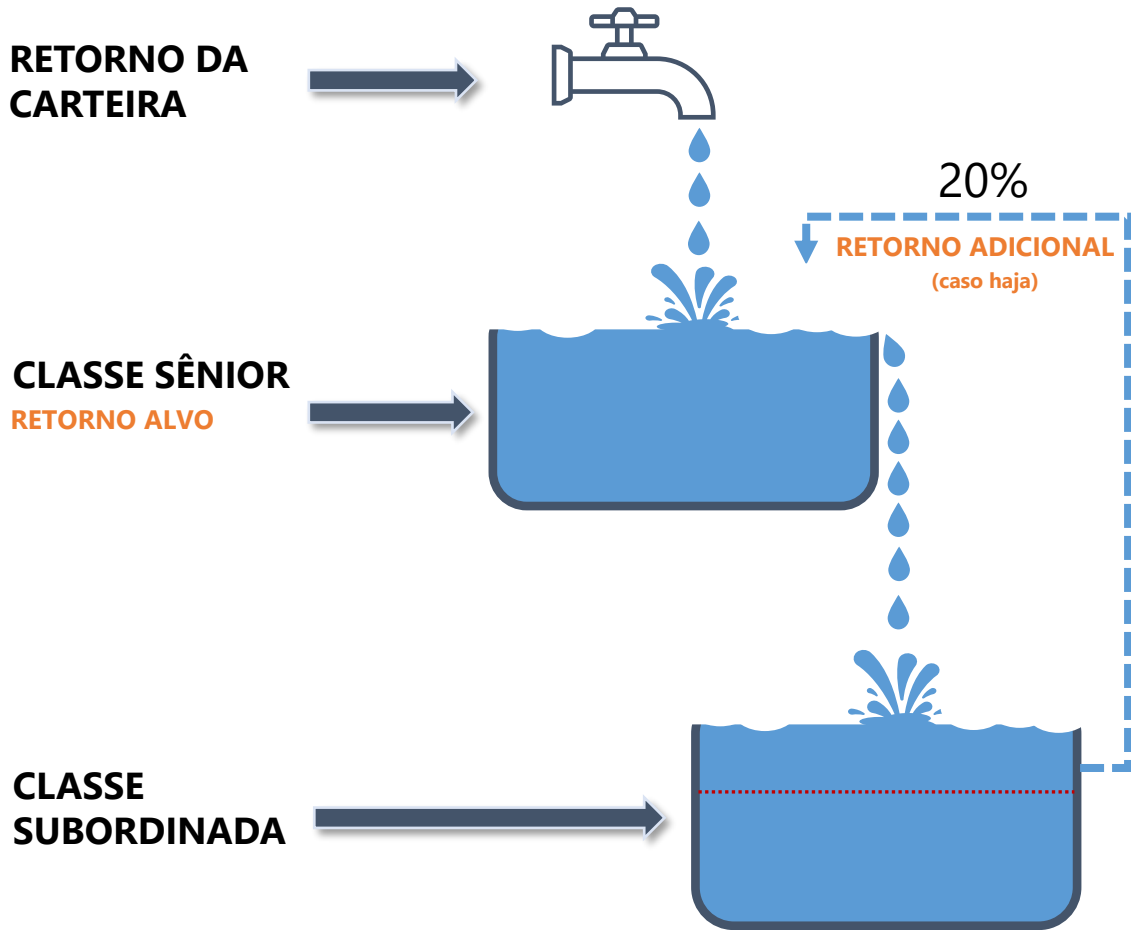
Estrutura do Fundo

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.

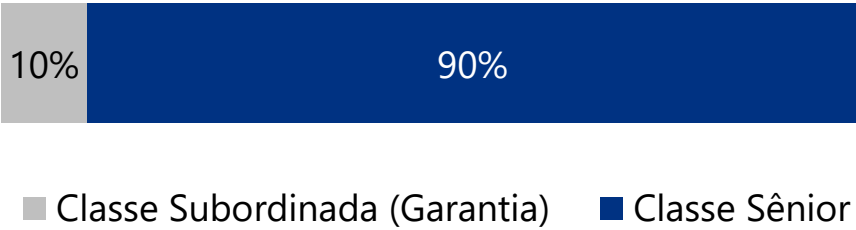
Consequentemente, as cotas Seniores têm prioridade no recebimento do retorno do portfólio até que a rentabilidade alvo seja alcançada. Adicionalmente, caso a rentabilidade da cota Subordinada exceda 20% ao ano, as cotas Seniores recebem um retorno adicional de 20% do retorno da Subordinada que exceder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

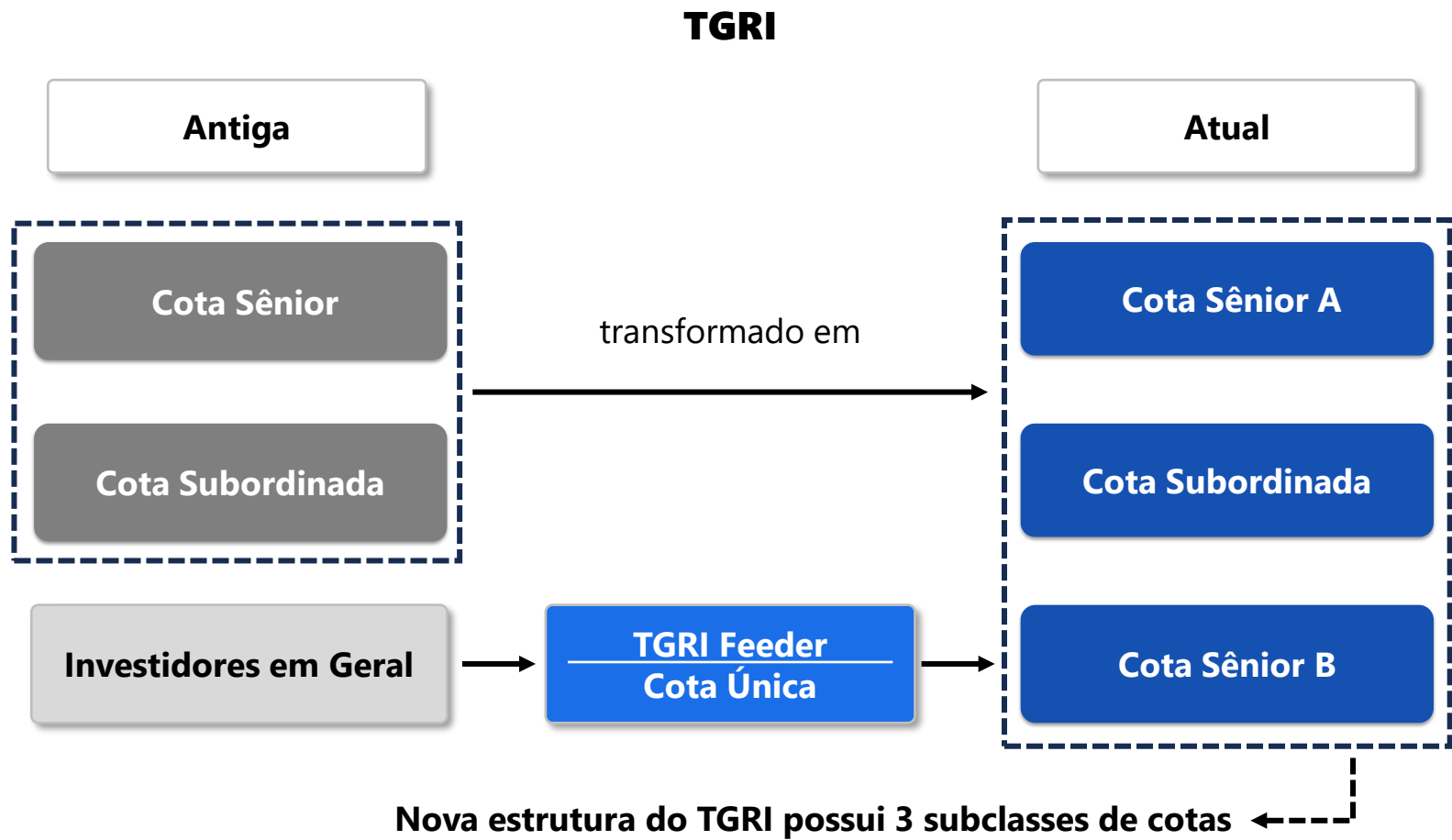
Taxa Selic (% ao ano)	Spread (CDI +)
12,00% ou maior	2,00%
10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
Até 6,00% (exclusive)	4,00%

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:

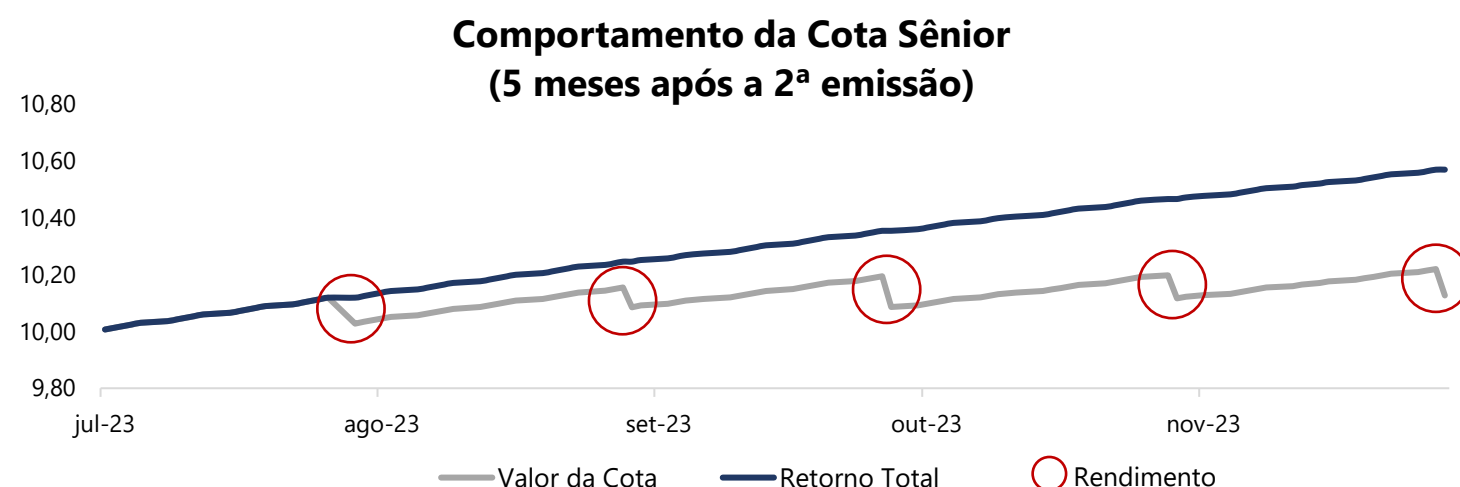


Distribuição de Rendimentos e Retorno Total

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.

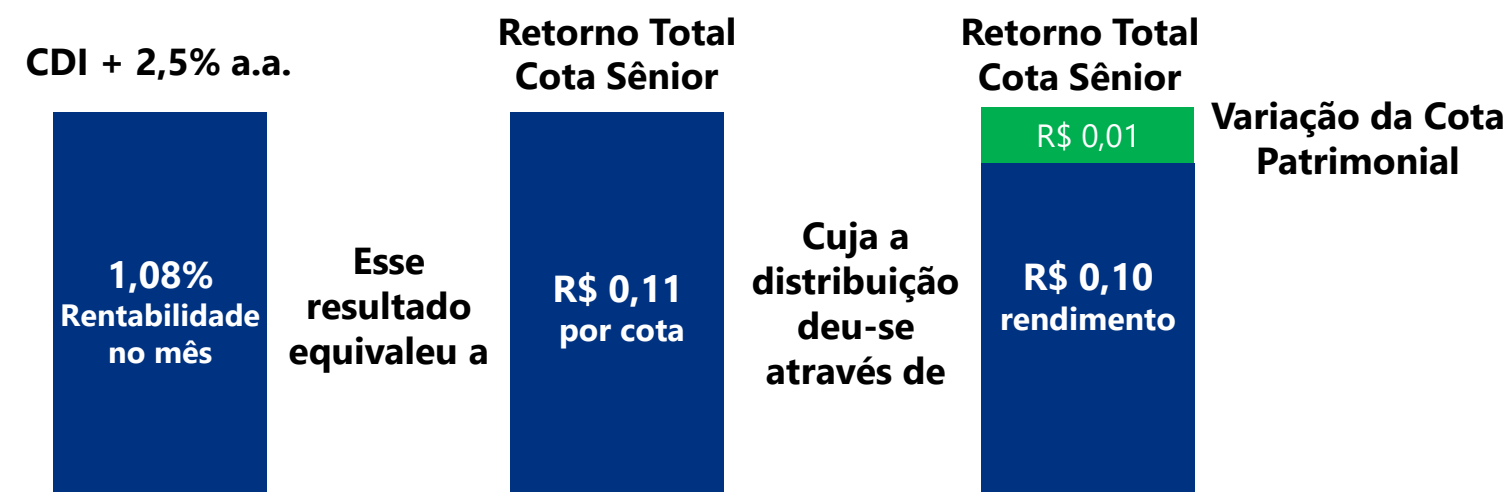


Importante destacar que, em alguns meses, pode acontecer da valorização da cota Sênior decorrente da rentabilidade alvo no mês ser maior que o resultado transitado em caixa do Fundo. Nessas ocasiões, o rendimento a ser distribuído será limitado ao resultado transitado em caixa. Como consequência, o valor 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.**

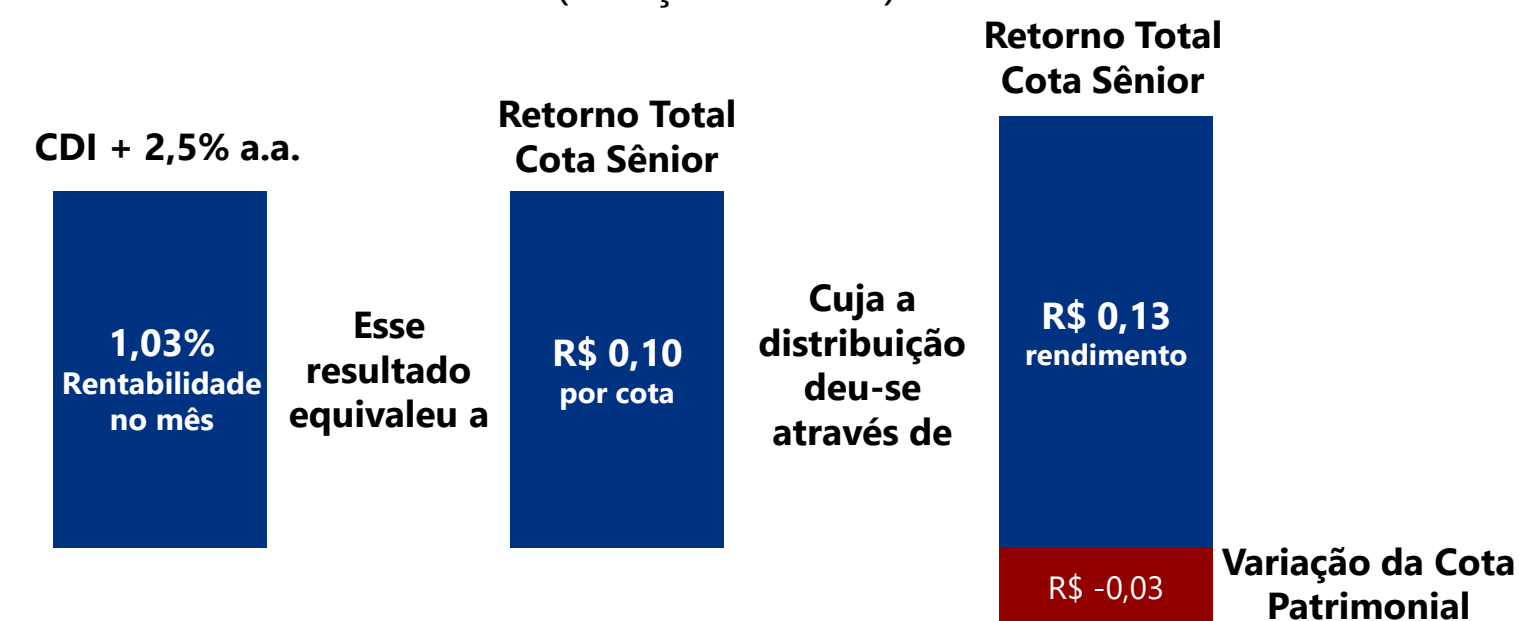
Variação Patrimonial maior que o Rendimento

(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)





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
OUTUBRO/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, 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.



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
OUTUBRO/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

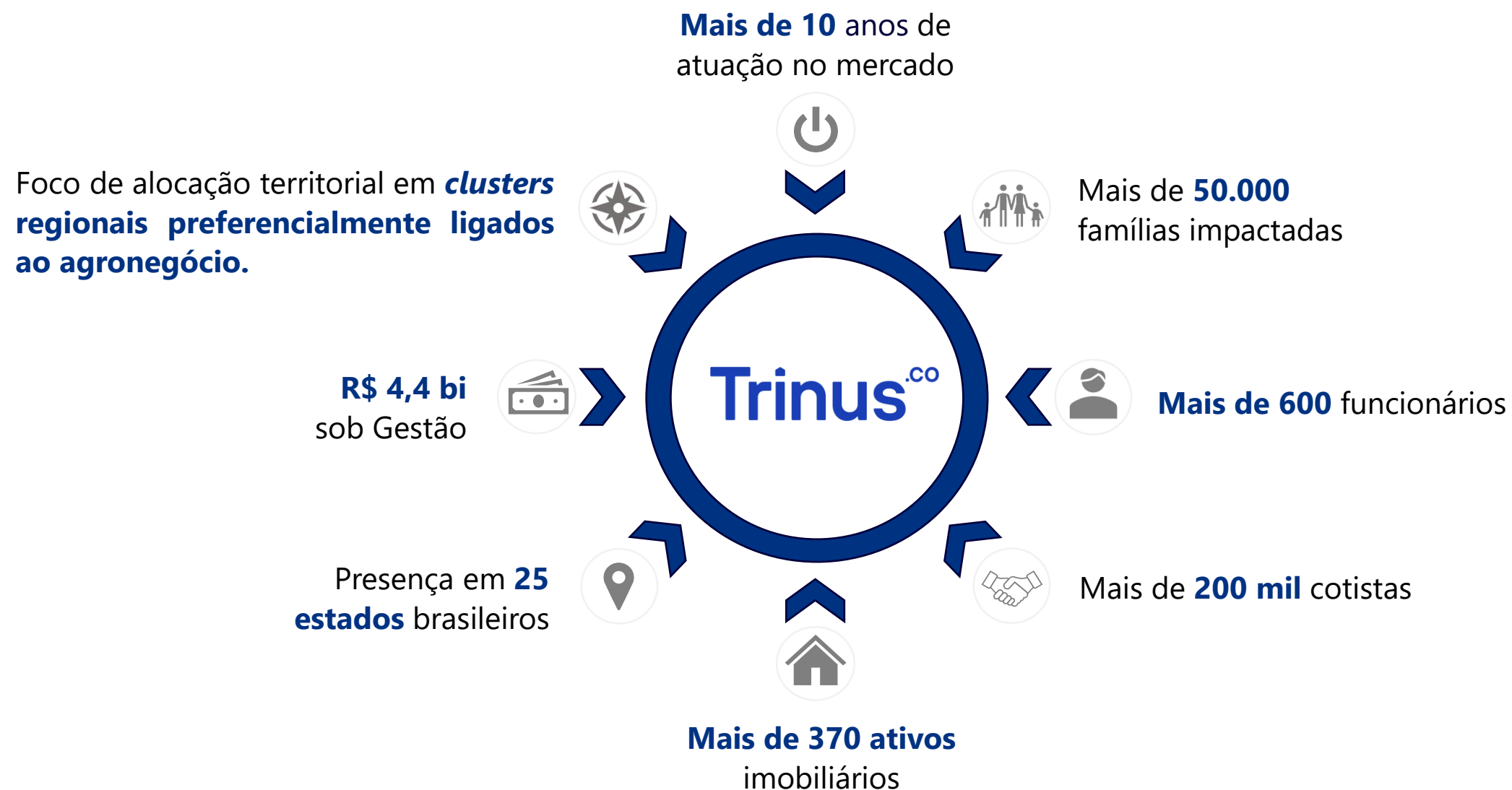
esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira estratégica de crédito do TG Ativo Real. Essa estratégia deverá ser utilizada, principalmente, após períodos de emissões de cotas, dado o ingresso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

QUEM SOMOS

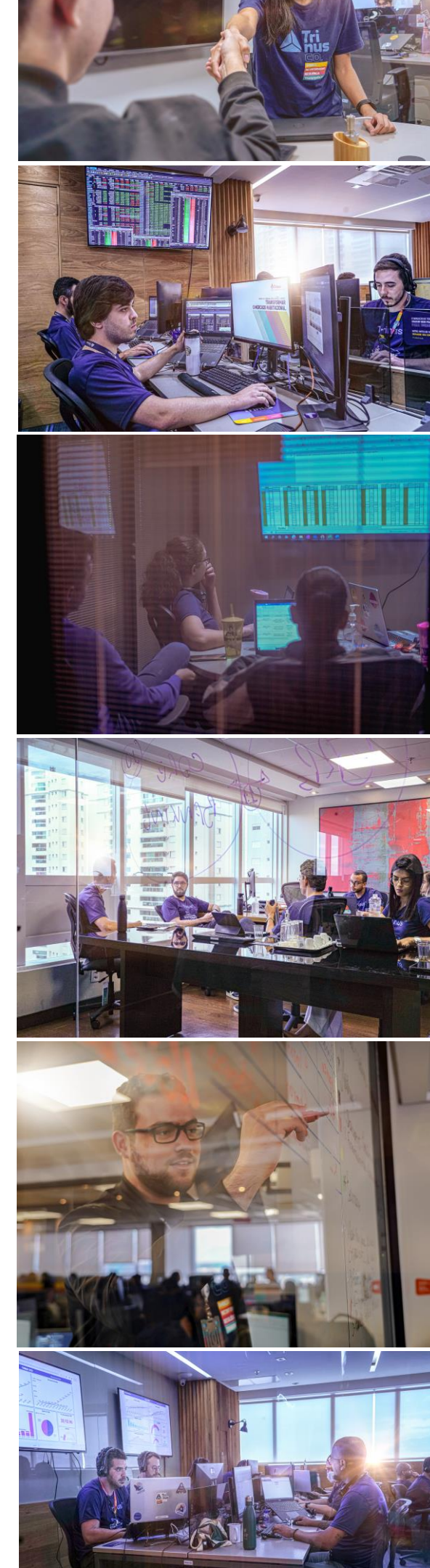
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior 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 do Grupo Trinus.Co, que atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. A Trinus atua em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança e gestão. Esse apoio é fundamental para auxiliar empreendedores imobiliários regionais em seus negócios, promovendo o desenvolvimento econômico e social de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais.

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



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



CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET



Patrimônio Líquido: R\$ 29 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 29 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 2,56 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\$ 1,33 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)