



# TGRI

T G RENDA  
I M O B I L I Á R I A



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG RENDA IMOBILIÁRIA

SETEMBRO - 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<sup>1</sup>

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração<sup>2</sup> | Gestão<sup>3</sup>: 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

<sup>1</sup>Conforme item 7.7.1 do Regulamento.

<sup>2</sup>Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

<sup>3</sup>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](mailto: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 Setembro

Neste mês, o FII TG Renda Imobiliária distribuiu um rendimento de R\$ 0,1331 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* de 1,33%, ou, em termos anualizados, de 17,23%.

Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,60 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 17,23%. Desde a segunda oferta (finalizada em 06/06/23), a Cota Sênior apresentou um retorno total<sup>1</sup> de 41,66% ou, 16,10% em termos anualizados.

Em relação às movimentações, no decorrer de setembro, foi realizada a aquisição de 13 operações de crédito, no valor de R\$ 47,38 milhões, e a venda de outras 3 no valor de R\$ 11,13 milhões. Para mais detalhes, verifique a seção "Monitoramento de Ativos".

Rendimento | Mês  
(R\$/cota sênior)\*

**0,1331**

Dividend Yield: 1,33%

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

**1,60**

Dividend Yield: 17,23%

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

**3,53**

Dividend Yield anualizado: 16,10%

Total Return<sup>1</sup> | Mês  
(cota sênior)\*

**1,33%**

Total Return<sup>1</sup> Anualizado  
(cota sênior)

desde a segunda emissão (06/06/2023)\*

**16,10%**

Número de Cotistas

**6.042**

Patrimônio consolidado (R\$)

**307,66 MI**

Quantidade de Ativos

**44**

% do PL alocado em ativos  
alvo

**96,53%**

\*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.

<sup>1</sup>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](#)

# CARTA DO GESTOR

## Cenário Macroeconômico

Conforme esperado pelo mercado, em setembro o Federal Reserve (Fed) promoveu o primeiro corte de juros após cinco reuniões consecutivas de manutenção. Por decisão quase unânime, o FOMC reduziu a taxa básica de juros norte americana em 0,25 p.p., para a faixa entre 4,00% e 4,25% ao ano. Houve apenas um voto dissidente, mas favorável a um corte de 0,50 p.p. Segundo o Fed, a decisão refletiu o crescimento econômico moderado no primeiro semestre, a desaceleração na criação de empregos e a leve alta do número de desempregados. Por outro lado, apesar de estável, a inflação segue acima da meta e o Comitê reiterou que está preparado para ajustar a rota da política monetária conforme necessário caso surjam riscos que comprometam os seus objetivos. Para as próximas reuniões, o consenso atual aponta dois cortes adicionais de 0,25 p.p., um em cada um dos dois encontros restantes do ano.

Ainda no mês, encerrou-se o ano fiscal nos Estados Unidos sem aprovação do orçamento de 2026 pelo Congresso. Assim, entrou em vigor a *Antideficiency Act*, lei que proíbe órgãos federais de gastar, assumir obrigações ou aceitar serviços sem autorização, o que resultou em paralisação parcial (*shutdown*) da máquina pública americana.

No cenário interno, a inflação voltou a acelerar em setembro, com o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrando alta de 0,48% no mês, puxado, sobretudo, pela alta de 10,31% na energia elétrica após o fim do "Bônus de Itaipu". Em 12 meses, o índice acumula alta de 5,17%, acima do teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), de 4,50% a.a.

O mercado de trabalho vem demonstrando sinais de desaceleração e, apesar de o índice de desemprego estar em níveis historicamente baixos, houve a criação de apenas 147,3 mil vagas no oitavo mês do ano, sendo este o pior mês de agosto para a série histórica do Novo Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) iniciada em 2020.

Diante desse cenário, o Copom decidiu, por unanimidade, manter, mais uma vez, a Selic em 15,00% ao ano. O Comitê destacou que os indicadores de atividade econômica seguem apontando crescimento moderado, o mercado de trabalho ainda demonstra certo dinamismo, apesar da desaceleração na margem em agosto, e a inflação permanece acima da meta. Reiterou, também, que o ambiente de incerteza exige cautela. O Comitê seguirá vigilante e avalia como necessária a manutenção do nível atual de juros até que haja maiores indícios de ancoragem das expectativas fiscais e econômicas.

Em relação às contas públicas, o Banco Central reportou déficit primário do setor público de R\$ 17,3 bilhões em agosto. No ano, o resultado acumula déficit de R\$ 61,8 bilhões. Em 2023 e 2024, o resultado foi negativo em, respectivamente, R\$ 249,1 bilhões e R\$ 47,6 bilhões, totalizando, até agora, R\$ 358,5 bilhões durante o terceiro mandato do presidente Lula.

Além disso, como evento subsequente, no início de outubro a Medida Provisória nº 1.303/2025 foi retirada de pauta no Congresso e perdeu a validade. A MP propunha unificar a tributação de investimentos, tributando títulos antes isentos, como as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e do Agronegócio (LCA), e alterar regras de criptoativos,

FII/Fiagros, "bets", CSLL e JCP. Como não foi aprovada, a arrecadação adicional estimada em, aproximadamente, R\$ 10,5 bilhões em 2025 e R\$ 17,0 bilhões em 2026, não se materializará. No geral, a não implementação da MP foi considerada positiva, uma vez que a maior parte desses instrumentos financeiros são fundamentais para o financiamento de setores estratégicos da economia, como a construção civil, a infraestrutura e o agronegócio.

As preocupações fiscais, contudo, permanecem elevadas, uma vez que o governo está enfrentando dificuldades em aprovar medidas de aumento de arrecadação (a despeito da já elevada carga tributária) e segue com os gastos públicos em expansão. Em setembro foi lançado o programa "Gás do Povo", auxílio destinado a 15,5 milhões de famílias, com custo projetado de R\$ 3,6 bilhões em 2025 e R\$ 5,1 bilhões em 2026. Ademais, às vésperas de 2026, ano eleitoral, cresce o risco de medidas que possam pressionar ainda mais as contas públicas: o Governo já estuda, por exemplo, a viabilidade de novas medidas de caráter populista, como a gratuidade no transporte público nacional, com custo estimado em R\$ 90 bilhões por ano.

Apesar do cenário exposto, o Ibovespa encerrou setembro em 146.237,02 pontos, acumulando alta de 3,37% no mês e 21,58% no ano. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) também fechou em alta de 3,25%, aos 3.589,44 pontos, acumulando alta de 15,18% no ano. Já o dólar encerrou o mês cotado a R\$ 5,32, uma queda de 1,94% em relação ao mês anterior. O desempenho positivo dos mercados refletiu a entrada de capital estrangeiro no Brasil, fruto de um rebalanceamento global de recursos em meio ao afrouxamento da política monetária nos EUA.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e ficamos 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 setembro foi realizada a venda de 3 operações de crédito, totalizando R\$ 11,13 milhões, sendo elas: (i) R\$ 8,77 milhões do CRI Gafisa 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 10,00% a.a., (ii) R\$ 1,74 milhão do CRI Patrimônio 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 9,55% a.a., e (iii) R\$ 619 mil do CRI Casa Fendi 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de CDI + 3,70% a.a.

No que diz respeito às aquisições, no mês, foram adquiridas 6 operações já presentes no portfólio do Fundo, totalizando um investimento de R\$ 12,75 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,24% a.a., distribuídas da seguinte forma: (i) R\$ 3,26 milhões do CRI Vangarden 6<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.; (ii) R\$ 3,16 milhões do CRI Páteo Boa Vista 4<sup>a</sup> Série Sênior com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; (iii) R\$ 2,34 milhões do CRI Unic 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Séries Sênior e Mezanino, com remuneração de, respectivamente, IPCA + 10,50% a.a., e IPCA + 13,00% a.a., (iv) R\$ 2,13 milhões do CRI Green Park 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> Séries Únicas com remuneração de IPCA + 12,00% a.a.; (v) R\$ 1,51 milhão do CRI Cidade Universitária 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 14,00% a.a.; e (vi) R\$ 350 mil do CRI Torres de Paris 5<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.

Por fim, ainda neste mês, foram adquiridas sete

novas operações para o portfólio de crédito do TGRI, totalizando um investimento de R\$ 34,63 milhões, com uma taxa média ponderada de inflação + 12,13% a.a., conforme detalhado abaixo.

R\$ 11,30 milhões do CRI Green Life 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> Séries Únicas com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Green Life Residence, incorporação vertical localizada na cidade de Santo Amaro da Imperatriz (SC). O empreendimento é composto por 144 unidades e possui um VGV de R\$ 40 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 6,17 milhões do CRI Quatto Atlantis 508<sup>a</sup> Série Subordinada com remuneração de INPC + 12,00% a.a. A operação é lastreada em direitos creditórios de três loteamentos localizados em Sorriso (MT) desenvolvidos pela Quatto Empreendimentos, sendo eles: Monte Líbano I e II e Atlantis Almaclara. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) fiança; (iii) coobrigação; (iv) fundo de obra; (v) fundo de reserva; (vi) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (vii) alienação fiduciária de quotas.

R\$ 5,00 milhões do CRI GPA V 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 6,66% a.a. A operação é lastreada em imóveis e contratos atípicos de aluguel do Grupo Pão de Açucar, um dos maiores grupos varejistas alimentares da América do Sul. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fiança; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de despesas.

R\$ 4,40 milhões do CRI Portal do Cedro 1<sup>a</sup> Série

Única com remuneração de IPCA + 14,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término de obras de dois loteamentos localizados em Maranguape e Quixadá no Ceará. Os empreendimentos são compostos por 1.296 lotes e possuem um VGV de R\$ 81 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 3,12 milhões do CRI Yes 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento do término das obras do empreendimento Yes, incorporação vertical localizada na cidade de Jundiaí (SP). Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 3,00 milhões do CRI Horizonte Park 1<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 15,66% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Horizonte Park, loteamento aberto localizado em Santarém (PA). O empreendimento será composto por 1.046 lotes totalizando um VGV de R\$ 127 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 1,65 milhão do CRI Arvorys da Vila 2<sup>a</sup> Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Arvorys da Vila, incorporação vertical localizada na cidade de São Paulo (SP). O empreendimento é composto por 34 unidades,



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

sendo 32 residenciais e 2 comerciais, possui um VGV de R\$ 20,62 milhões, e as obras estão previstas para serem entregues no terceiro trimestre de 2025. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

## Urbanismo

Na classe de urbanismo, no decorrer do mês, foram comercializadas 149 unidades, o que resultou em R\$ 16,88 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com o melhor desempenho foram: (i) Jardim dos Ipês com 47 vendas, resultando em R\$ 7,68 milhões de VGV vendido; (ii) Esmeralda do Tapajós com 27 vendas, resultando em R\$ 2,61 milhões de VGV vendido; (iii) Valle do Açaí com 29 vendas, resultando em R\$ 2,36 milhões de VGV vendido; e (iv) Residencial Nova Iporá com 36 vendas, resultando em R\$ 1,71 milhão de VGV vendido.



# DADOS GERENCIAIS

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

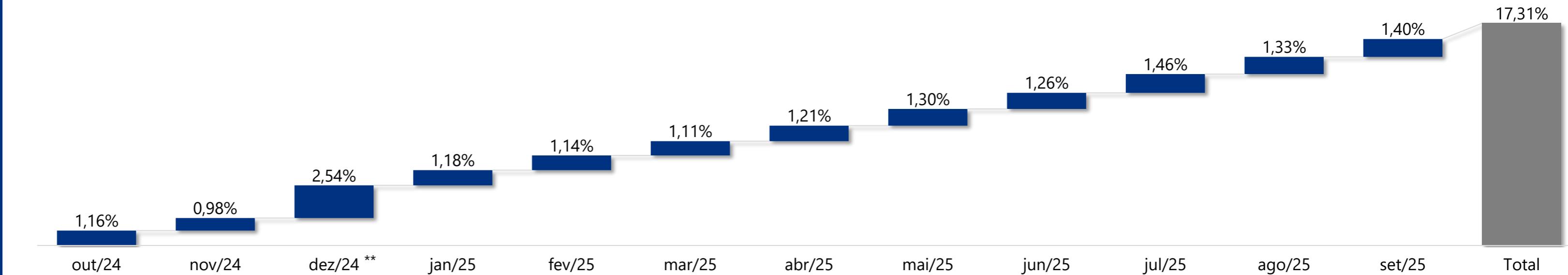
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

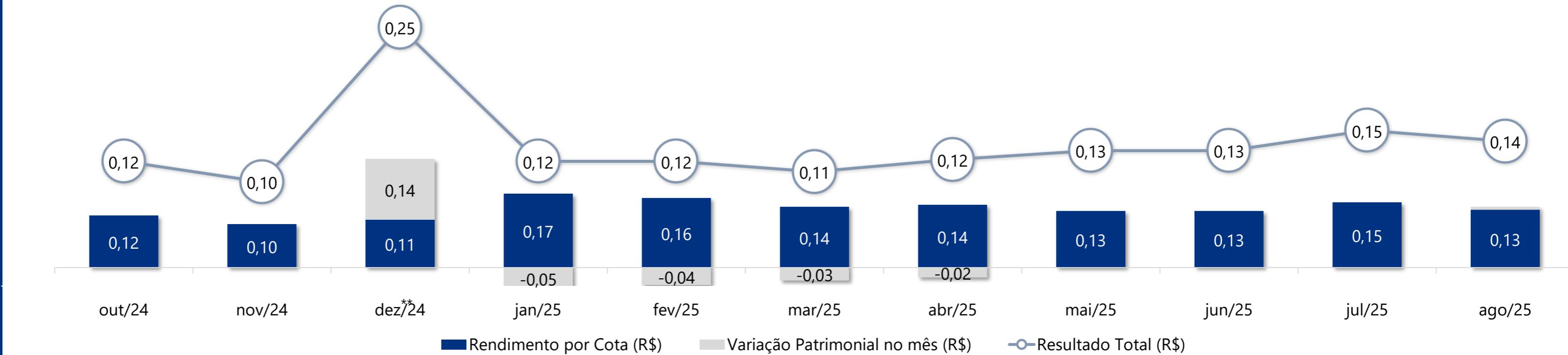
GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/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

## 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	<b>0,698</b>	<b>0,698</b>
Rentabilidade*	-	-	-	-	-	1,06%	1,24%	1,32%	1,13%	1,16%	1,08%	2,47%	<b>9,85%</b>	<b>9,85%</b>
% CDI	-	-	-	-	-	115,56%	115,57%	116,24%	116,51%	116,72%	117,52%	275,66%	<b>138,37%</b>	<b>138,37%</b>

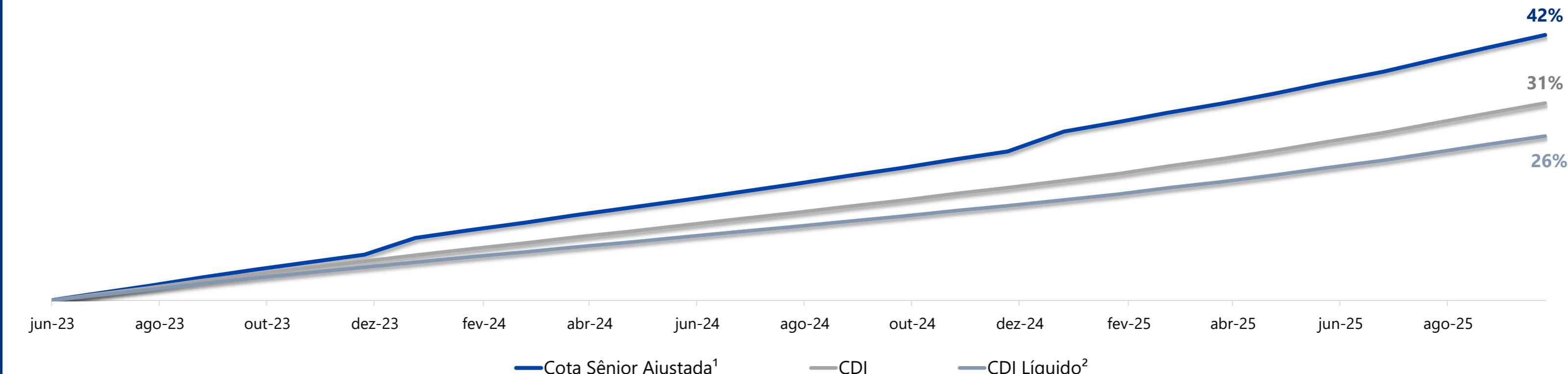
  

2024	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Rendimento (R\$)	0,150	0,150	0,130	0,130	0,140	0,140	0,114	0,149	0,123	0,116	0,098	0,111	<b>1,551</b>	<b>2,249</b>
Rentabilidade*	1,18%	0,99%	1,03%	1,11%	1,04%	0,99%	1,13%	1,09%	1,04%	1,16%	0,98%	2,56%	<b>15,26%</b>	<b>26,61%</b>
% CDI	122,54%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

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				<b>1,280</b>	<b>3,529</b>
Rentabilidade*	1,18%	1,14%	1,11%	1,21%	1,30%	1,26%	1,46%	1,33%	1,40%				<b>11,99%</b>	<b>41,79%</b>
% CDI	116,90%	116,12%	115,28%	115,05%	114,51%	114,41%	114,36%	114,35%	114,36%				<b>115,75%</b>	<b>134,50%</b>

## Rentabilidade Total Acumulada vs CDI



\* A partir da data de liquidação da 2ª emissão.

<sup>1</sup> Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos a partir da liquidação da segunda emissão em 06/06/2023.

<sup>2</sup> 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).



## Resultados

### INFORMAÇÕES GERAIS

		JUL-25	AGO-25	SET-25	2025-1	2025-2
<b>1. Receitas</b>		<b>1.729.967</b>	<b>3.639.076</b>	<b>4.183.221</b>	<b>9.558.456</b>	<b>9.552.265</b>
1.1. Crédito		941.764	1.535.495	2.512.251	4.174.247	4.989.510
1.2. Equity		707.820	1.344.077	1.500.062	5.098.840	3.551.958
1.2. Renda Fixa		80.384	759.505	170.908	285.369	1.010.797
<b>2. Despesas</b>		<b>-158.758</b>	<b>-180.286</b>	<b>-356.230</b>	<b>-1.026.855</b>	<b>-695.275</b>
2.1. Taxa de Administração		-23.961	-27.040	-51.500	-146.670	-102.502
2.2. Taxa de Gestão		-131.283	-150.294	-298.187	-805.612	-579.764
2.4. Outras Despesas <sup>1</sup>		-3.514	-2.952	-6.542	-74.574	-13.008
<b>3. Resultado – Caixa</b>		<b>1.571.209</b>	<b>3.458.790</b>	<b>3.826.991</b>	<b>8.531.600</b>	<b>8.856.990</b>
3.1. Resultado Caixa por Cota Sênior		0,1561	0,1270	0,1405	0,8477	0,4237

### 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

#### Resultados Cota Sênior A

<b>4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*</b>	<b>1.468.499</b>	<b>1.339.957</b>	<b>1.404.208</b>	<b>7.297.926</b>	<b>4.212.664</b>
4.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1459	0,1331	0,1395	0,7251	0,4186
<b>5. Rendimento Distribuído</b>	<b>1.468.499</b>	<b>1.339.957</b>	<b>1.339.957</b>	<b>8.735.955</b>	<b>4.148.414</b>
5.1. Rendimento por cota	0,1459	0,1331	0,1331	0,8680	0,4122
<b>6. Resultado Acumulado no mês (4) - (5)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.250</b>	<b>-1.438.028</b>	<b>64.250</b>
6.1. Resultado Acumulado no mês por cota (4.1) - (5.1)	0	0	0,0064	-0,1429	0,0064
<b>7. Resultado Acumulado não Distribuído</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.155</b>	<b>0</b>	<b>64.155</b>
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	0	0	0,0064	0	0,0064

#### Resultados Cota Sênior B

<b>8. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*</b>	-	<b>1.956.929</b>	<b>2.394.823</b>	-	<b>4.351.752</b>
8.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	-	0,1140 <sup>2</sup>	0,1395	-	0,25
<b>9. Rendimento Distribuído</b>	-	<b>1.956.929</b>	<b>2.285.484</b>	-	<b>4.242.413</b>
9.1. Rendimento por cota	-	0,1140 <sup>2</sup>	0,1331	-	0,2471
<b>10. Resultado Acumulado no mês (4) - (5)</b>	-	<b>0</b>	<b>109.339</b>	-	<b>109.339</b>
10.1. Resultado Acumulado no mês por cota (4.1) - (5.1)	-	0	0,0064	-	0,0064
<b>11. Resultado Acumulado não Distribuído</b>	-	<b>0</b>	<b>109.339</b>	-	<b>109.339</b>
11.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	-	0	0,0064	-	0,0064

<sup>1</sup>Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. <sup>2</sup>Resultado 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).



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

44

Crédito

35

Estratégia Core: 29  
Estratégia Tática: 6

Carteira de  
Recebíveis – Equity  
Performado

7

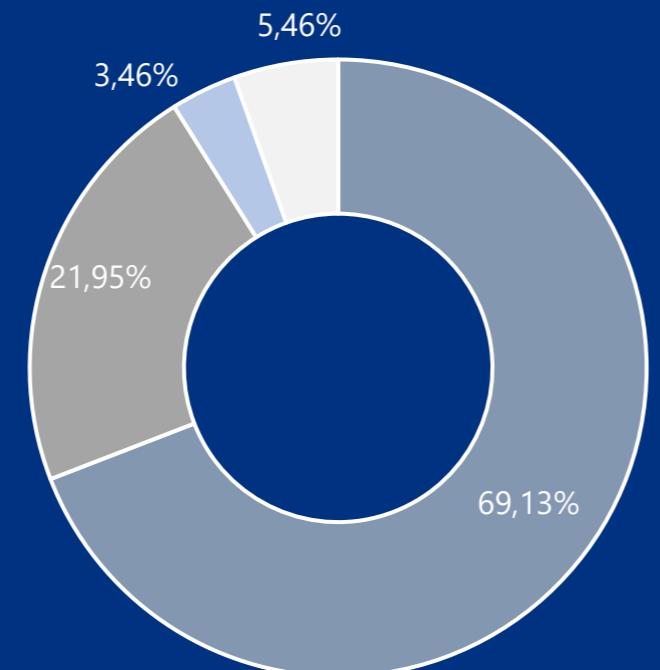
Loteamento: 6  
Condomínio: 1

Equity em  
Desenvolvimento

2

Loteamento: 2

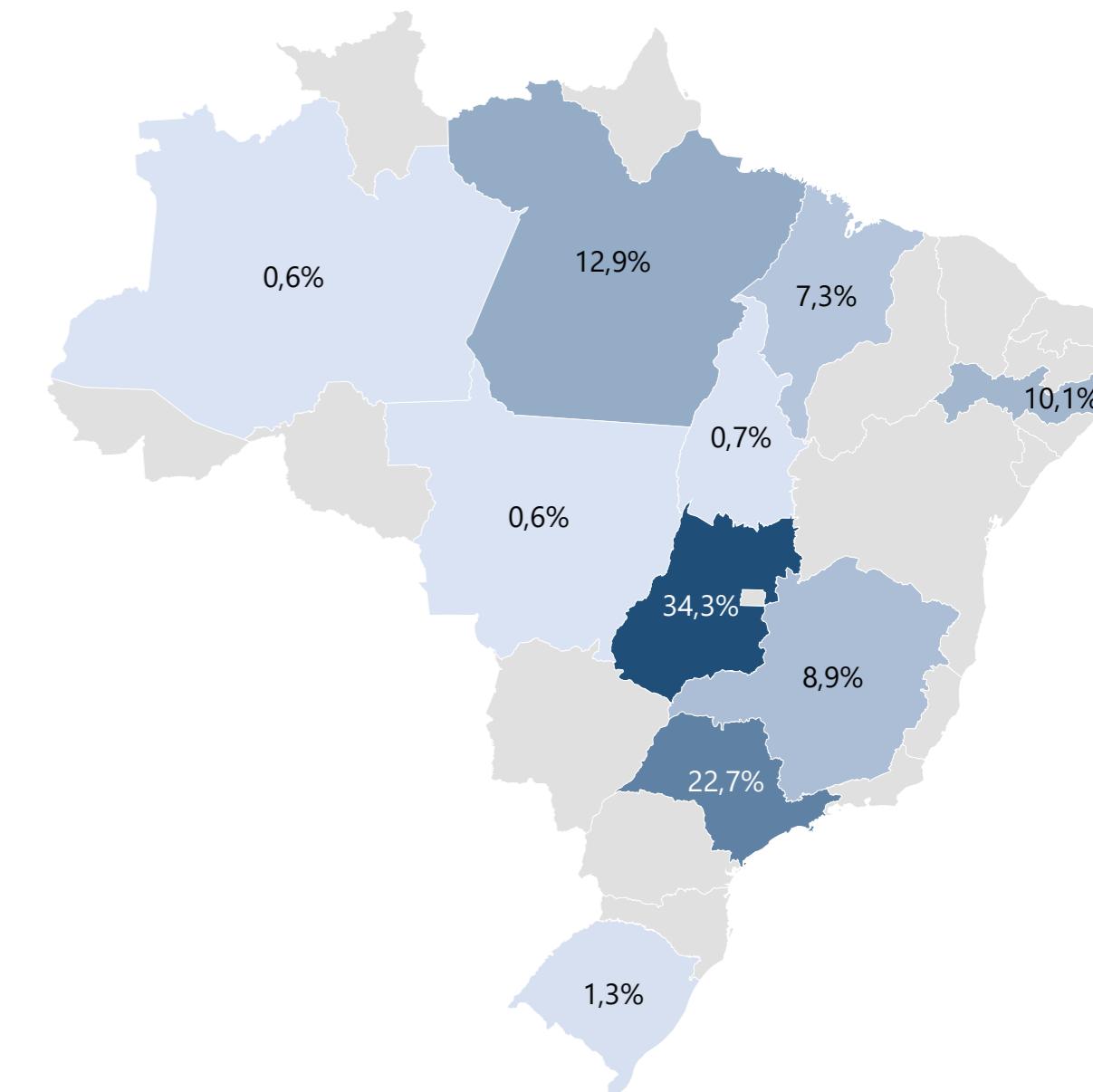
### Distribuição do PL por Classe de Ativos



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

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\$ 84,32 milhões.

### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

17,25%  
+ inflação

Obras

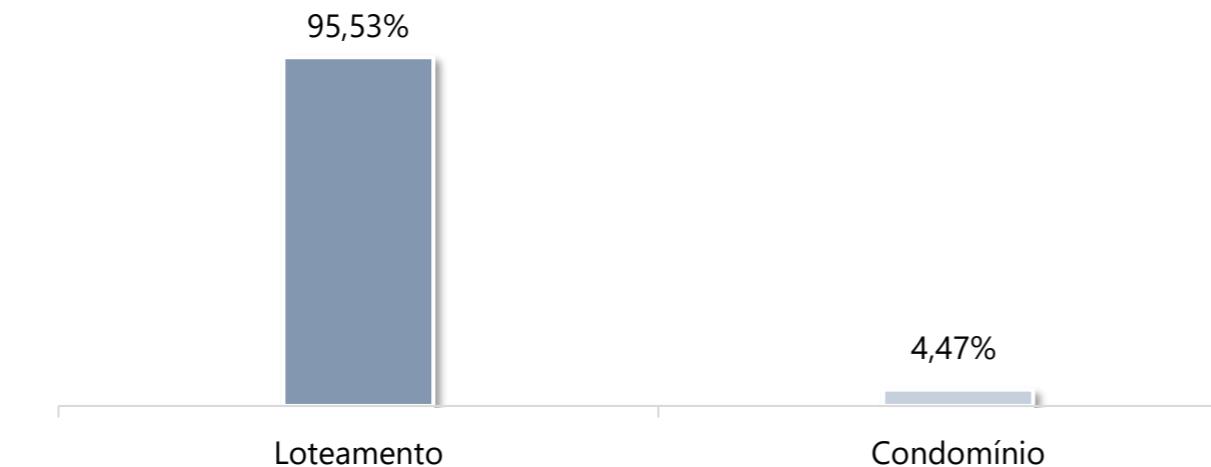
93%

Vendas

76%

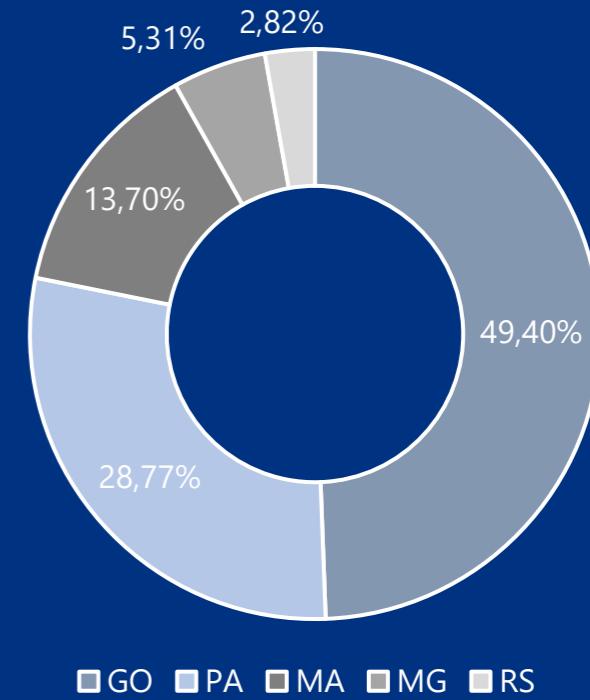
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,29%	16,70%	137.958.716	93%	75%
Condomínio	2,19%	29,67%	25.575.392	94%	87%

### Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

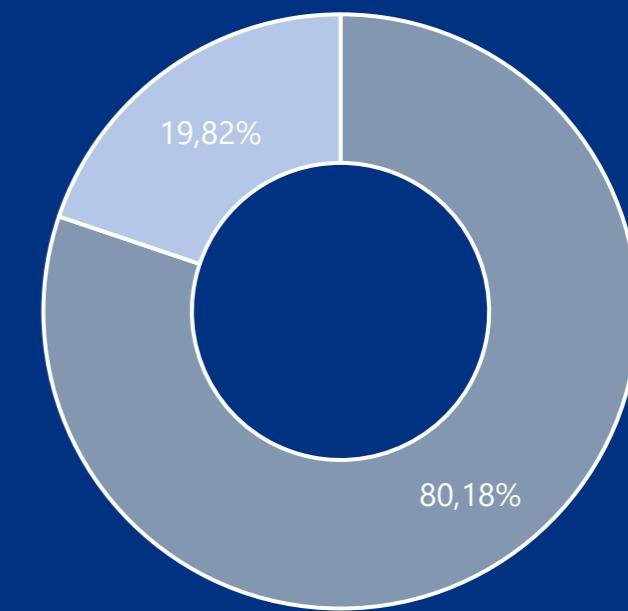


### Distribuição da Carteira de Equity

#### Por Estado



#### Por Fase



■ Carteira de Recebíveis - Equity Performado   ■ Equity em Desenvolvimento

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

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 53 séries de CRI, distribuídas em operações de loteamento, incorporação, multipropriedade e home equity. As operações são responsáveis por 69% do PL do TGRI, o que, em termos monetários, representa R\$ 213 milhões.

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito\*

#### Taxa Real Média de Juros (a.a.)

12,38%  
+ inflação

3,70%  
+ CDI

#### Razão de Fluxo Mensal

163%

#### Razão de Saldo Devedor

177%

#### Duration (anos)

2,83

#### LTV

50%

#### Obras

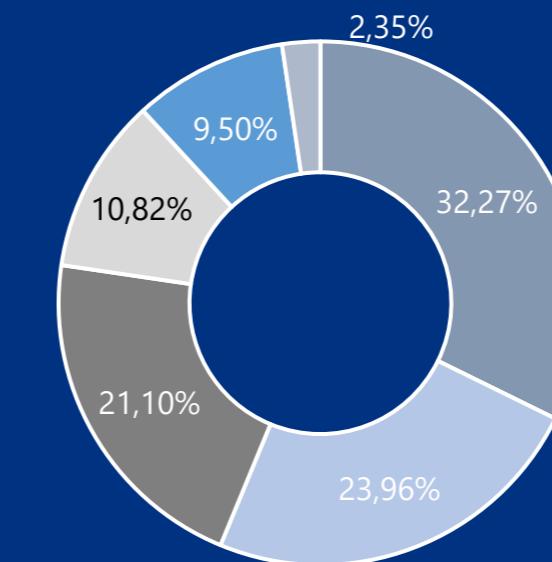
79%

#### Vendas

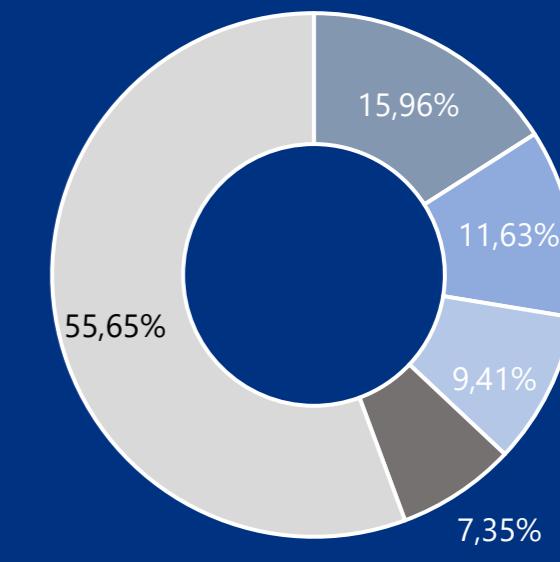
68%

## Distribuição da Carteira de Crédito

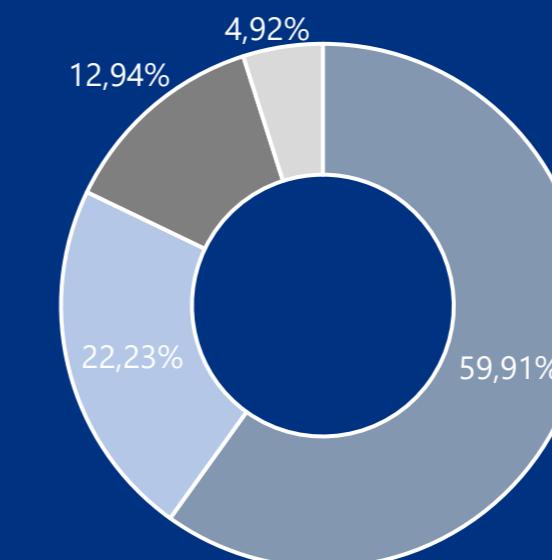
### Por Tipologia



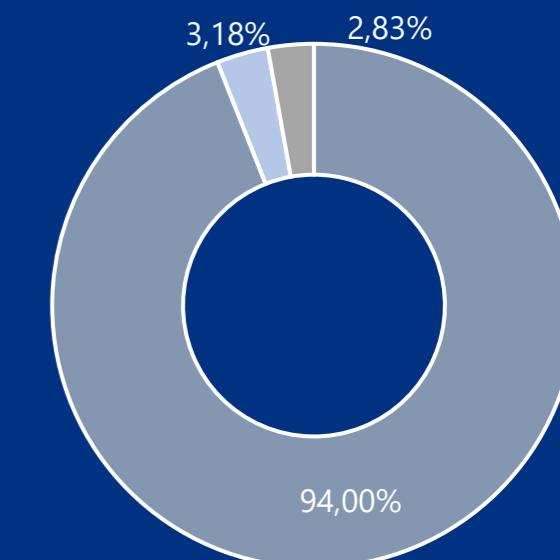
### Por Localização



### Por Classe



### Por Indexador





## DETALHAMENTO 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

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

## ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Obras	% Vendas
1	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	14,30%*	Subordinada	8,12%	24.989.785	n/a	n/a	50%	3,42	n/a	n/a
	Asparam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	6,56%	20.197.700	114%	n/a	42%	2,83	100%	n/a
3	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	6,51%	20.013.948	138%	120%	43%	4,14	99%	82%
	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	5,20%	15.986.723	142%	145%	35%	2,55	100%	64%
5	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	13,02%*	Subordinada	4,64%	14.277.890	n/a	n/a	47%	3,19	n/a	n/a
	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,73%	11.476.969	n/a	n/a	79%	0,30	64%	46%
7	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	3,70%	11.386.264	n/a	n/a	97%	1,41	85%	80%
	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	3,07%	9.443.478	n/a	n/a	39%	2,80	n/a	n/a
9	Blue VIII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,50%	Única	2,63%	8.081.952	n/a	n/a	40%	5,35	n/a	n/a
	Casa Fendi	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	CDI	3,70%	Única	2,20%	6.755.290	n/a	n/a	71%	3,50	0%	0%
11	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	2,03%	6.232.023	n/a	n/a	46%	1,55	57%	55%
	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	1,96%	6.036.855	n/a	n/a	39%	2,70	n/a	n/a
13	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	1,95%	6.012.209	194%	231%	45%	2,45	100%	100%
	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	1,77%	5.440.158	355%	155%	25%	1,76	99%	90%
15	Portal do Cedro	Fortaleza	CE	Loteamento	Leverage	IPCA	14,00%	Única	1,44%	4.424.845	n/a	n/a	44%	3,45	15%	59%
	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,38%	4.243.566	192%	132%	41%	3,67	n/a	84%
17	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,01%	3.098.815	n/a	n/a	103%	1,55	94%	70%
	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	0,96%	2.945.105	264%	805%	3%	3,79	25%	57%
19	Cidade Universitária	Iranduba	AM	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Única	0,83%	2.539.169	192%	n/a	32%	4,45	73%	71%
	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Mezanino	0,76%	2.341.460	n/a	n/a	68%	0,99	29%	89%
21	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	0,68%	2.090.858	n/a	131%	34%	2,81	n/a	n/a
	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,50%	Sênior	0,56%	1.718.367	n/a	n/a	61%	1,00	29%	89%
23	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,54%	1.650.570	n/a	n/a	70%	2,25	51%	56%
	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Subordinada	0,52%	1.588.807	235%	108%	36%	1,72	99%	90%
25	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,40%	1.236.375	n/a	n/a	56%	1,39	99%	84%
	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,16%	477.052	n/a	n/a	50%	1,41	100%	87%
27	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	14,00%*	Subordinada	0,13%	401.377	n/a	n/a	49%	2,80	n/a	n/a
	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,07%	218.637	n/a	n/a	31%	0,06	100%	95%
29	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,07%	208.405	n/a	n/a	69%	2,20	100%	76%
	Total	-	-	-	-	IPCA	12,38%	-	61,35%	188.759.362	163%	177%	49%	2,81	84%	73%

\*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025



# DETALHAMENTO 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

### 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
30	GPA V	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	1,62%	4.997.712	n/a	n/a	44%	5,24	n/a	n/a
31	Minas Brisa	Belo Horizonte	MG	Incorporação	Ore Sec	IPCA	7,50%	Única	1,35%	4.162.804	n/a	n/a	99%	0,55	n/a	n/a
32	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	True	IPCA	8,75%	Única	1,08%	3.311.526	131%	131%	77%	2,54	n/a	n/a
33	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,74%	2.262.295	n/a	n/a	26%	4,46	n/a	n/a
34	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	0,45%	1.387.736	n/a	409%	19%	4,38	n/a	n/a
35	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Virgo	IPCA	7,00%	Sênior	0,34%	1.037.541	n/a	n/a	26%	4,63	100%	80%
	Total	-	-	-	-	IPCA	7,53%	-	5,58%	17.159.614	131%	213%	58%	1,98	100%	80%



## DETALHAMENTO DE ATIVOS

INFORMAÇÕES GERAISRESUMO DO MÊSCARTA DO GESTORMONITORAMENTO DE ATIVOSDADOS GERENCIAISPORTFÓLIODETALHAMENTO DE ATIVOSCARACTERÍSTICAS DO FUNDOESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃOQUEM SOMOSCONHEÇA NOSSOS FUNDOSGLOSSÁRIO

## CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO

Nº	Empreendimento	Tipologia	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
36	Nova Iporá	Loteamento	Iporá	GO	6,94%	1,23%	69%	100%
37	Vila das Flores	Loteamento	Itaituba	PA	5,66%	1,44%	100%	100%
38	Residencial Acrópole	Loteamento	Goiânia	GO	5,30%	1,70%	98%	92%
39	Jardim dos Ipês	Loteamento	Araporã	MG	1,47%	0,96%	59%	100%
40	Portal do Sol Golf	Condomínio	Goiânia	GO	1,22%	2,19%	87%	72%
41	Quinta da Boa Vista	Loteamento	Pelotas	RS	0,76%	1,28%	50%	97%
42	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
43	Bosque Santa Inês	Loteamento	Santa Inês	MA	3,18%	0,90%	48%	65%
44	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.



# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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  
SETEMBRO/2025

CASA FENDI	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	GRAN PARADISO	DESCRÍÇÃO	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		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
BLUE VII	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	ASPAM	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		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
GREEN LIFE	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	MASSANGANO	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo Amaro da Imperatriz (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		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 V	DESCRÍÇÃO	GARANTIAS	BLUE IV	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		Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 25/03/2033 Série: 2ª (Mezanino) IF: 22L1565004	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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  
SETEMBRO/2025

MOOV	Descrição	GARANTIAS	GREEN PARK	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		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
BUENA VISTA	Descrição	GARANTIAS	MALUHIA	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		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
BLUE III	Descrição	Garantias	TORRES DE PARIS	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		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 VI	Descrição	GARANTIAS	BLUE VIII	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		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
	<p>Segmento: Loteamento Localização: Iranduba. (AM) Vencimento: 21/01/2026 Série: 1ª (Única) IF: 24L2327181</p>	<p>Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>



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 m<sup>2</sup>

## JARDIM DOS IPÊS



### Descrição

Localização: Araporã (MG)  
Quant. de unidades: 1.122  
Área vendável: 337.500 m<sup>2</sup>

## NOVA IPORÁ



**TGRI**  
TG RENDA  
IMOBILIÁRIA

### Descrição

Localização: Iporá (GO)  
Quant. de unidades: 1.012  
Área vendável: 180.490 m<sup>2</sup>

## QUINTA DA BOA VISTA



### Descrição

Localização: Pelotas (RS)  
Quant. de unidades: 343  
Área vendável: 85.922 m<sup>2</sup>

## ESMERALDA DO TAPAJÓS



### Descrição

Localização: Itaituba (PA)  
Quant. de unidades: 1.350  
Área vendável: 140.000 m<sup>2</sup>

## PORTAL DO SOL



### Descrição

Localização: Goiânia (GO)  
Quant. de unidades: 1.280  
Área vendável: 740.841 m<sup>2</sup>

## VILA DAS FLORES



### Descrição

Localização: Itaituba (PA)  
Quant. de unidades: 622  
Área vendável: 138.415 m<sup>2</sup>

## VALLE DO AÇAÍ



### Descrição

Localização: Açailândia (MA)  
Quant. de unidades: 2.830  
Área vendável: 559.150 m<sup>2</sup>

## BOSQUE SANTA INÊS



**TGRI**  
TG RENDA  
IMOBILIÁRIA

### Descrição

Localização: Santa Inês (MA)  
Quant. de unidades: 1.071  
Área vendável: 212.277 m<sup>2</sup>

## 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显著mente 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<sup>1</sup>. 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.

[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  
SETEMBRO/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](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

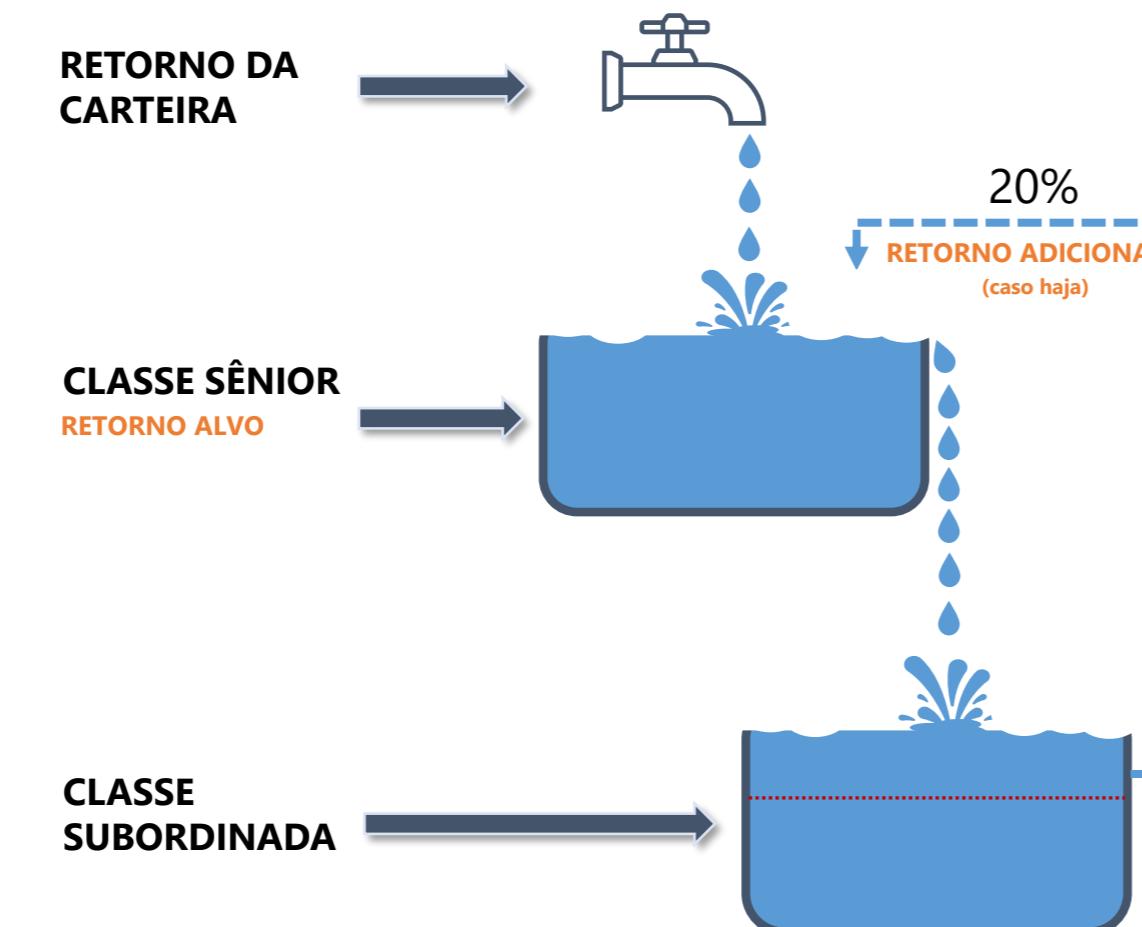
## Estrutura do Fundo

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.

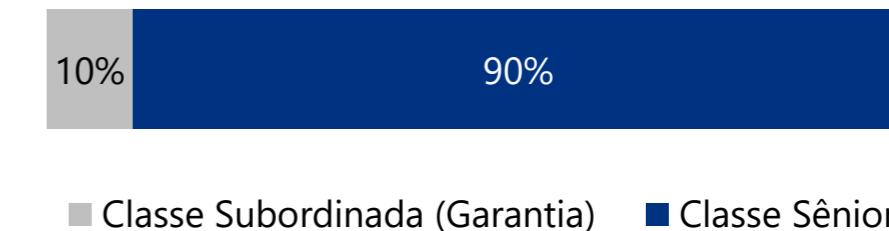
Consequentemente, as cotas Seniores têm prioridade no recebimento do retorno do portfólio até que a rentabilidade alvo seja alcançada. Adicionalmente, caso a rentabilidade da cota Subordinada exceda 20% ao ano, as cotas Seniores recebem um retorno adicional de 20% do retorno da Subordinada que excede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

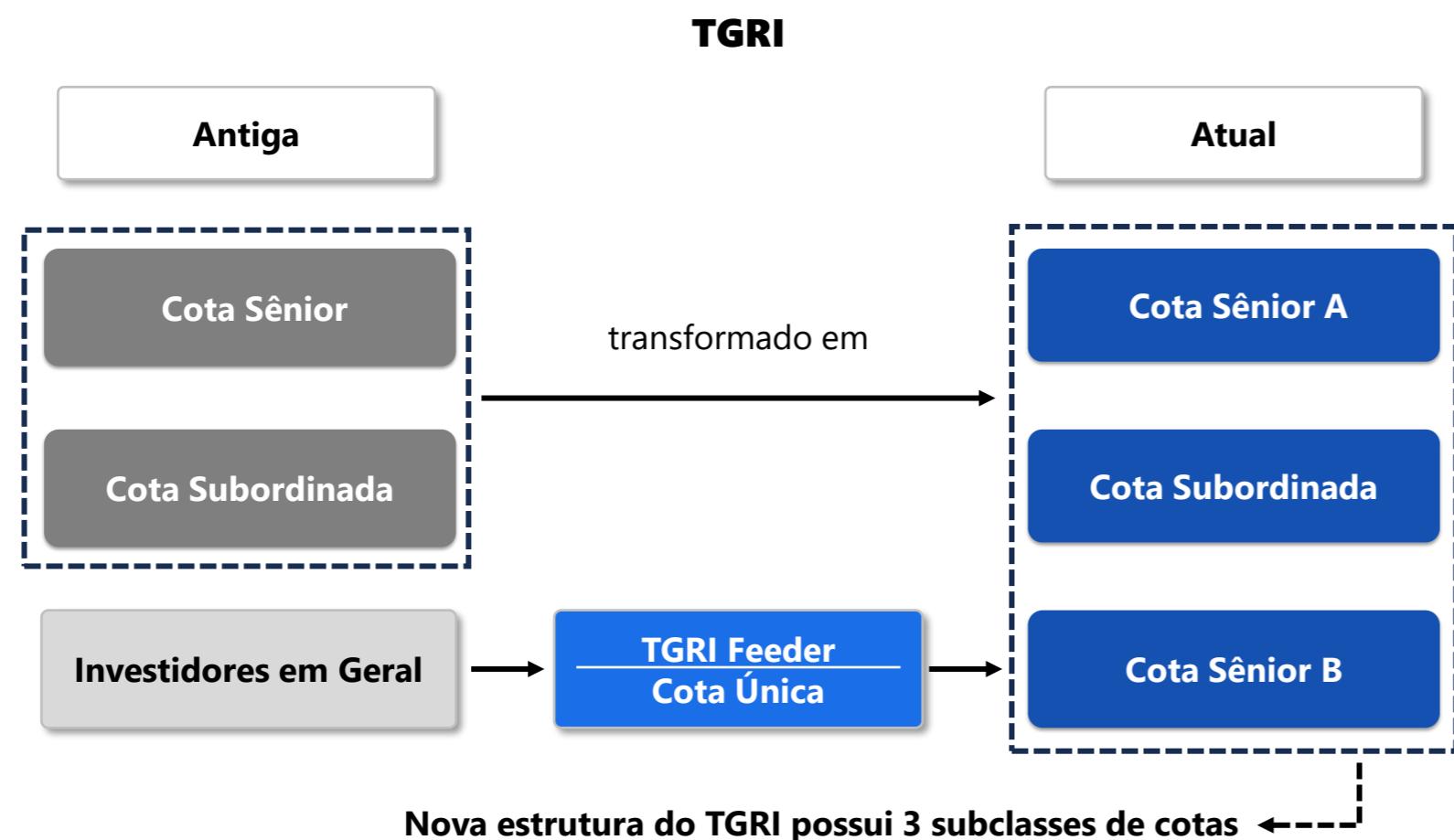
A tabela abaixo exemplifica de forma mais clara a rentabilidade alvo da classe Sênior em diferentes níveis de taxa Selic.

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

Após a 3<sup>a</sup> 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:





## 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

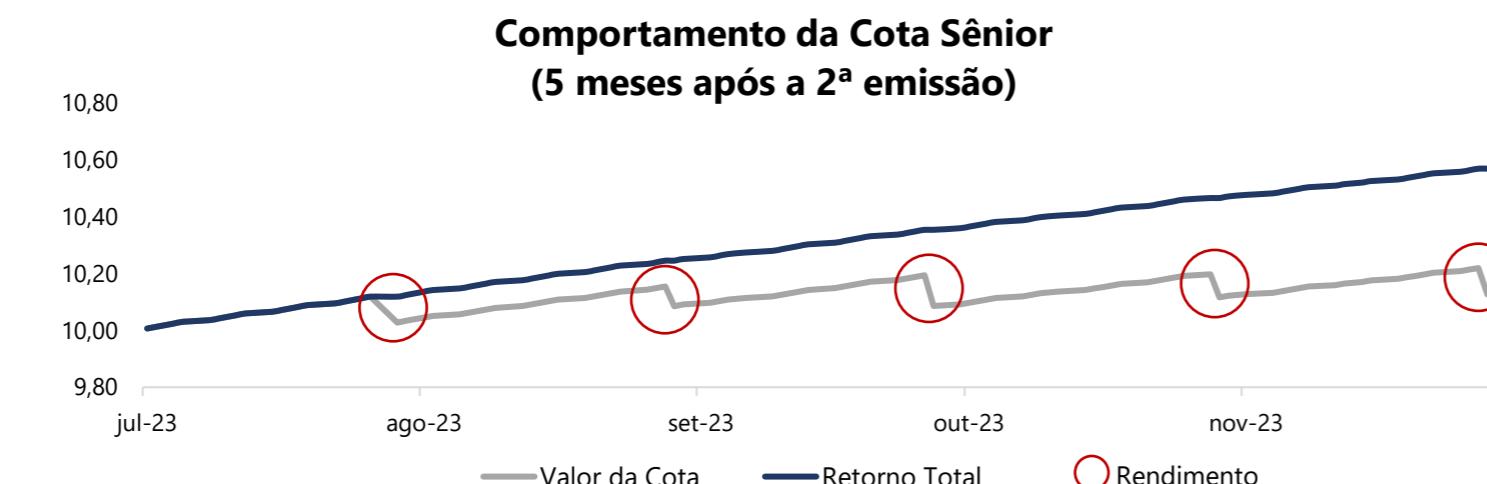
## GLOSSÁRIO

## 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)

CDI + 2,5% a.a.

1,08%  
Rentabilidade  
no mês

Esse  
resultado  
equivaleu a

Retorno Total  
Cota Sênior

R\$ 0,11  
por cota

Cuja a  
distribuição  
deu-se  
através de

Retorno Total  
Cota Sênior

R\$ 0,01

Variação da Cota  
Patrimonial

R\$ 0,10  
rendimento

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

## Rendimento Maior que a Variação Patrimonial

(março de 2024)

CDI + 2,5% a.a.

1,03%  
Rentabilidade  
no mês

Esse  
resultado  
equivaleu a

Retorno Total  
Cota Sênior

R\$ 0,10  
por cota

Cuja a  
distribuição  
deu-se  
através de

Retorno Total  
Cota Sênior

R\$ 0,13  
rendimento

Variação da Cota  
Patrimonial

R\$ -0,03

[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 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.

[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.

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



# 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.

[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

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

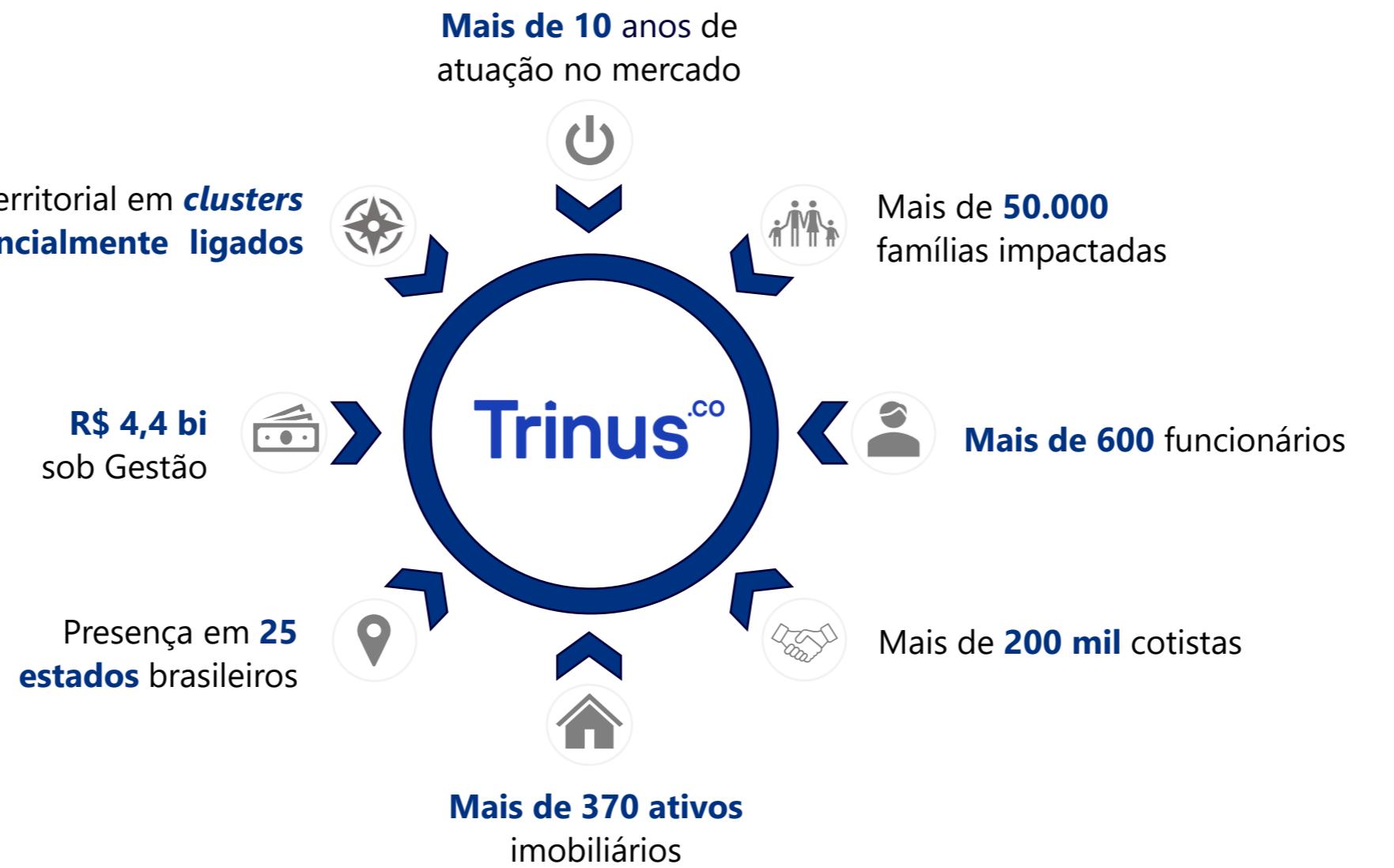
GLOSSÁRIO

## QUEM SOMOS

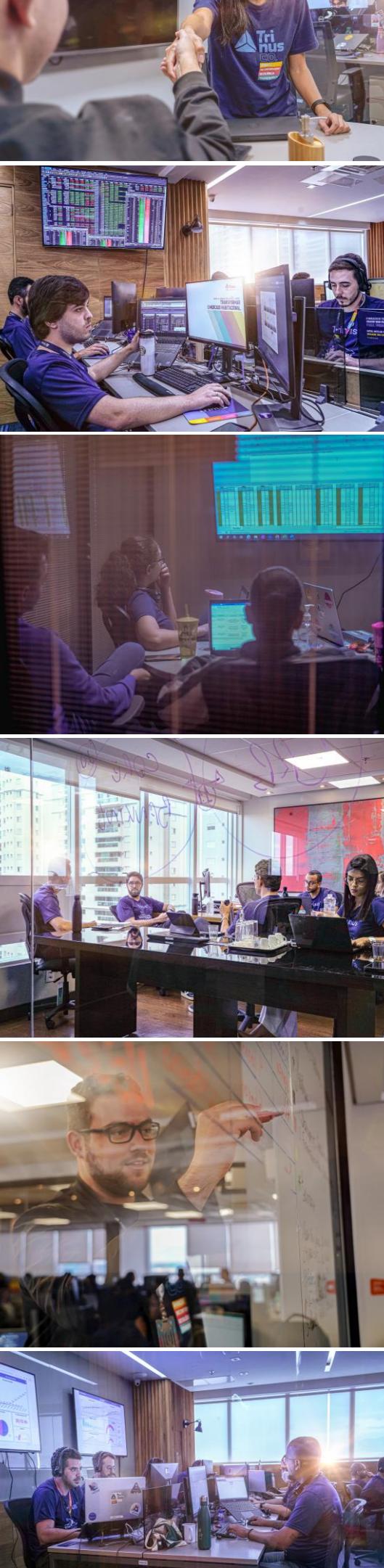
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior 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

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2025

# 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\$ 1,34 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

## INFORMAÇÕES GERAIS

### RESUMO DO MÊS

### CARTA DO GESTOR

### MONITORAMENTO DE ATIVOS

### DADOS GERENCIAIS

### PORTFÓLIO

### DETALHAMENTO DE ATIVOS

### CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

### ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### QUEM SOMOS

### CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

### GLOSSÁRIO

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



Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

Signatory of:





**TGRI**

T G 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](mailto:ri@tgcore.com.br)

[somostrinus](#)

[tgcore.com.br](http://tgcore.com.br)

[youtube/TrinusCo](#)