



**TGRI**

TG RENDA  
IMOBILIÁRIA



**RELATÓRIO GERENCIAL  
FII TG RENDA IMOBILIÁRIA**

DEZEMBRO - 2023

## INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.657/0001-10

Início do Fundo: 13/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido 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 &amp; Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 1º dia útil

<sup>1</sup>Conforme item 7.7.1 do Regulamento.**\*\*Tributação:** Pessoas físicas que detêm 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), 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](mailto:ri@tgcore.com.br).



## Resultados de Dezembro

No mês de dezembro o FII TG Renda Imobiliária distribuiu um rendimento de R\$ 0,12 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* de 1,17%, ou, em termos anualizados, de 14,98%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,50 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 15,75%.

Durante o mês de dezembro ocorreu a reavaliação dos ativos investidos pelo Fundo por meio de participações societárias para o desenvolvimento imobiliário. Vale lembrar que os CRIs são precificados diariamente na carteira do Fundo de acordo com a marcação a mercado dos títulos. Como resultado da reavaliação, a cota sênior recebeu um retorno adicional de R\$ 0,14 (para ver com detalhes a mecânica do retorno adicional, veja a seção "Características do Fundo" deste relatório). Dessa forma, no mês, a cota Sênior auferiu um retorno total (rendimento + valorização patrimonial) de 2,47%. Desde a segunda oferta (finalizada em 06/06/23), a cota Sênior apresentou rentabilidade total de 9,85%, sendo o equivalente a CDI + 4,52% a.a. Nesse período, o Fundo distribuiu um rendimento de R\$ 0,70 por cota aos cotistas seniores e, além disso, foi acruado o valor de R\$ 0,25 por cota, montante que será distribuído ao longo dos próximos meses à medida que o Fundo venha a apresentar resultado caixa.

Ademais, importante ressaltar que, durante o mês de dezembro, o Copom realizou mais um corte na taxa Selic, levando-a para 11,75% a.a. Como consequência, o benchmark da cota Sênior passou a ser de CDI +2,50% a.a. (para mais detalhes, veja a seção "Características do Fundo" deste relatório).

Por fim, em relação às movimentações do mês, em dezembro houve a saída de duas operações de crédito do portfólio. Confira a seção "Monitoramento de Ativos" para mais informações.

<b>Rendimento do mês (R\$/cota sênior)</b>  <b>0,12</b>	<b>Rendimento   YTD (R\$/cota sênior)</b>  <b>1,50</b>	<b>Número de Cotistas</b>  <b>1.890</b>
<b>Dividend Yield (DY)   mês (cota sênior)</b>  <b>1,17%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 1,38%</small>	<b>DY   mês anualizado (cota sênior)</b>  <b>14,98%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 17,83%</small>	<b>DY   YTD anualizado (cota sênior)</b>  <b>15,75%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 18,75%</small>
<b>Patrimônio consolidado (R\$)</b>  <b>106,35 MM</b>	<b>Total Return cota sênior<sup>2</sup></b>  <b>9,85%</b> <small>CDI+4,52% a.a.</small>	<b>% do PL alocado em ativos alvo</b>  <b>95,48%</b>

<sup>1</sup>Os rendimentos do TG Renda Imobiliária são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 8.668/93). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRI em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

<sup>2</sup>A partir da segunda emissão 06/06/2023.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



## CENÁRIO MACROECONÔMICO

O otimismo que emergiu em novembro se prolongou ao longo de dezembro e, com isso, houve a continuidade no fechamento das taxas de juros futuras tanto nos Estados Unidos quanto no Brasil. Nos EUA, a Treasury de 10 anos registrou uma redução de 110 bps desde a máxima de outubro, ou 45 bps considerando o período entre novembro e dezembro, e encerrou o ano em 3,88% a.a. No Brasil, a NTN-B 2035 recuou 28 bps no mês, encerrando o ano em 5,34% a.a. Esse cenário favoreceu os mercados de renda variável, que apresentaram novamente retornos positivos em dezembro como, por exemplo, o Ibovespa, que subiu 5,38%, e o IFIX, com alta de 4,25%, ambos em dezembro. No consolidado de 2023 os ganhos foram de, respectivamente, 22,28% e 15,50% para os referidos índices.

Nos Estados Unidos, durante o mês, ocorreu mais uma reunião do Federal Open Market Committee (FOMC, comitê ligado ao Banco Central norte-americano responsável pelas decisões de política monetária) para definição da taxa de juros dos EUA e, conforme esperado pelo mercado, houve manutenção dos juros no intervalo entre 5,25% a.a. e 5,50% a.a. O destaque positivo veio na ata da reunião, que trouxe um discurso mais ameno (dovish) do que o previsto. No comunicado, o Federal Reserve (FED, o Banco Central dos EUA), embora tenha mantido uma postura cautelosa, reconheceu o arrefecimento da inflação e a moderação do mercado de trabalho. Além disso, o comitê sinalizou a possibilidade de três cortes em 2024, podendo levar os juros para cerca de 4,60% a.a.

No Brasil, os dados de inflação continuam indicando

sinais de arrefecimento, embora o IPCA apurado para dezembro tenha sido de 0,56%, superando as expectativas do mercado. No acumulado do ano, o índice fechou em 4,62%, dentro do limite superior da meta de inflação, que vai até 4,75%, e se tornando a menor alta anual acumulada desde 2020. Em relação à Selic, o Banco Central efetuou mais um corte de 50 bps em dezembro, levando a taxa para 11,75% a.a. e já indicou outros dois cortes de mesma magnitude nas primeiras reuniões de 2024. Apesar da inflação mais alta que o projetado neste mês, as expectativas apontam para a continuidade do ciclo de cortes da taxa básica de juros brasileira, com uma expectativa, de acordo com o Boletim Focus, de uma taxa terminal de 9,00% a.a. em 2024.

Ainda no âmbito doméstico, dezembro foi marcado pela aprovação da reforma tributária no Congresso, após 40 anos em discussão, e pela elevação da nota de crédito de longo prazo do país de "BB-" para "BB" pela S&P Global Ratings, indo em linha com o realizado anteriormente por outras grandes agências de risco, como Moody's e Fitch. Contudo, questões fiscais e a desafiadora meta de déficit zero seguem no radar para o próximo ano.

Na bolsa de valores, o fluxo positivo de capital estrangeiro, observado em novembro, teve continuidade neste mês, com a entrada de R\$ 17,50 bilhões, fator que influenciou a performance positiva do Ibovespa. Quanto aos fundos imobiliários, apesar das dificuldades enfrentadas ao longo do ano devido aos juros elevados, o número de investidores alcançou 2,50 milhões, um aumento de mais de 500 mil investidores em comparação com o fechamento de 2022 e quase um milhão de investidores com relação a 2021. Com a continuidade da redução nos

juros e a melhora na economia, a expectativa é que o ambiente se torne cada vez mais favorável para essa classe de ativos e que os próximos anos sejam de forte crescimento.

No que diz respeito ao TG Renda Imobiliária, o Fundo encerrou o ano com um portfólio em crescimento, composto por 31 ativos, sendo 9 de equity (representando 45% do PL) e 22 de crédito (representando 50% do PL), distribuídos por mais de 20 municípios. Importante lembrar que o Fundo possui uma estratégia de alocação bem definida e comprovada (para mais detalhes ver seção "Estratégia de Alocação" deste relatório).

Por fim, destacamos o crescimento do Fundo ao longo do ano, marcado por sua primeira oferta pública que permitiu a captação de mais de R\$ 100 milhões. Ainda no final do ano, com a reavaliação dos ativos de equity investidos pelo Fundo, a cota Sênior do Fundo auferiu R\$ 0,0138 por cota de retorno adicional (para ver com detalhes a mecânica do retorno adicional, veja a seção "Características do Fundo" deste relatório), consolidando, desde a oferta finalizada em 06/06/23, uma rentabilidade total à cota Sênior de 9,85%, o equivalente a CDI + 4,52% a.a., ou 138,37% do CDI (considerando um Gross Up de 15% a fim de se comparar com opções de investimento sujeitas ao imposto de renda).





## 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

No mês de dezembro, houve a venda do CRI Yes 1ª Série Única no valor de R\$ 6,05 milhões e a quitação do CRI Villa Di Trento 473ª e 474ª Séries Únicas no valor de R\$ 3,41 milhões.

Em relação ao CRI Villa Di Trento, o CRI havia sido estruturado para realizar o financiamento da primeira fase da incorporação vertical Villa Di Trento, a qual foi entregue no mês novembro. Diante disso, o devedor do CRI optou por reestruturar a operação, promovendo a emissão de um novo CRI para abranger as etapas subsequentes do projeto. Como resultado dessa reorganização, o CRI original foi integralmente quitado, incluindo o pagamento de uma multa de pré-pagamento equivalente a 2% do saldo devedor.

O CRI foi adquirido pelo Fundo em maio de 2022 e, com a sua quitação, gerou um retorno para o TGRI de CDI + 5,16% em termos anualizados.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

**[DADOS GERENCIAIS](#)**

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

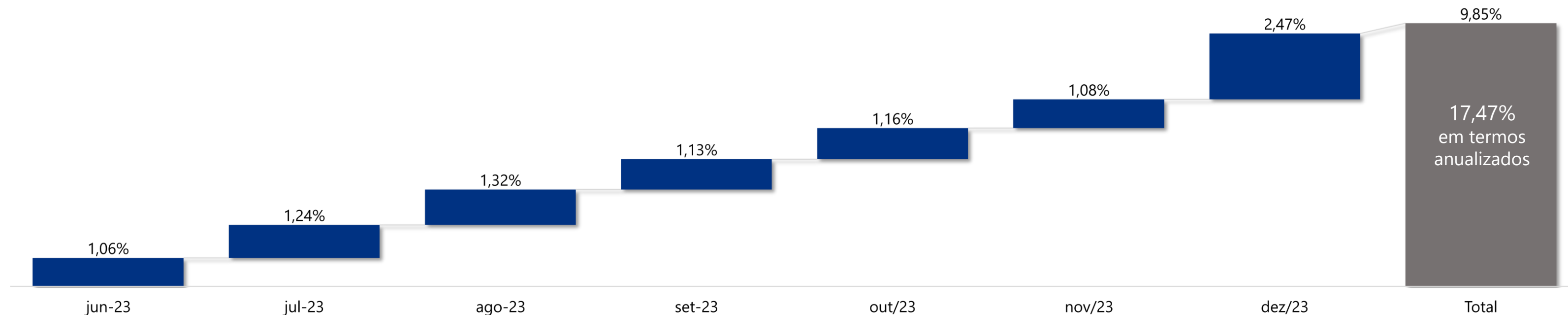
[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

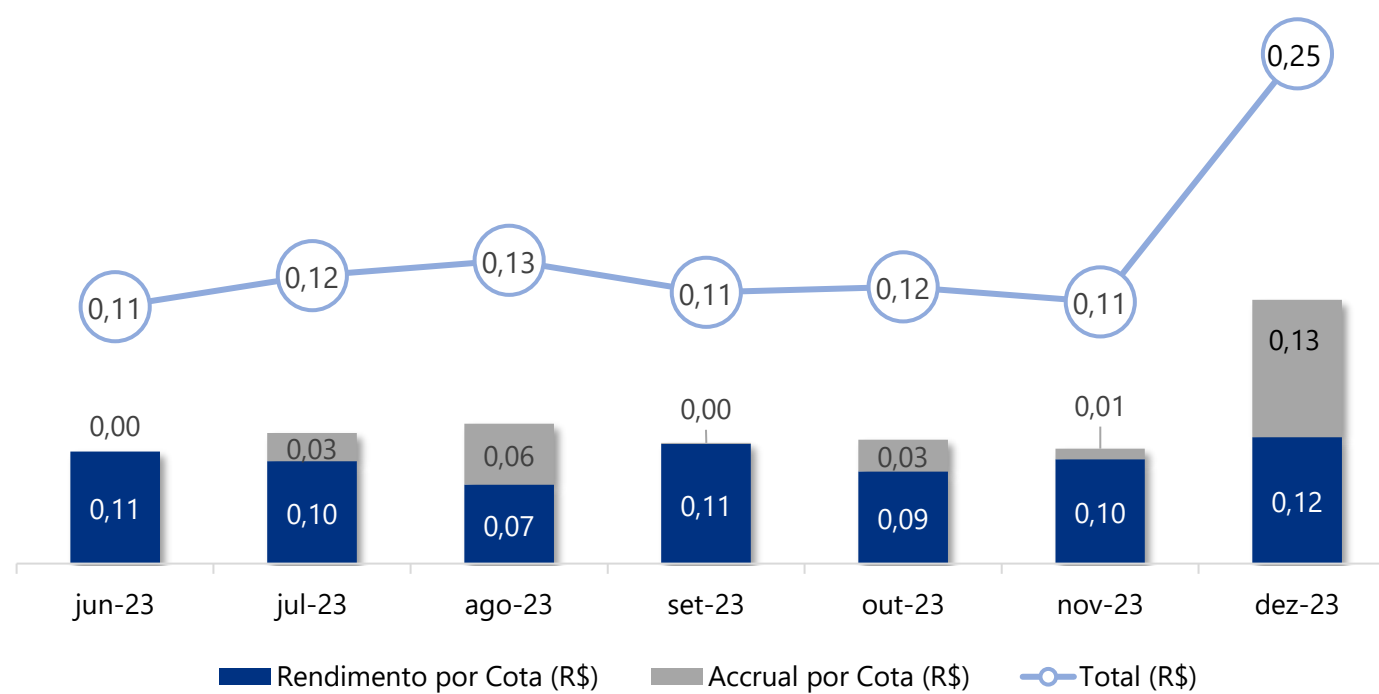
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

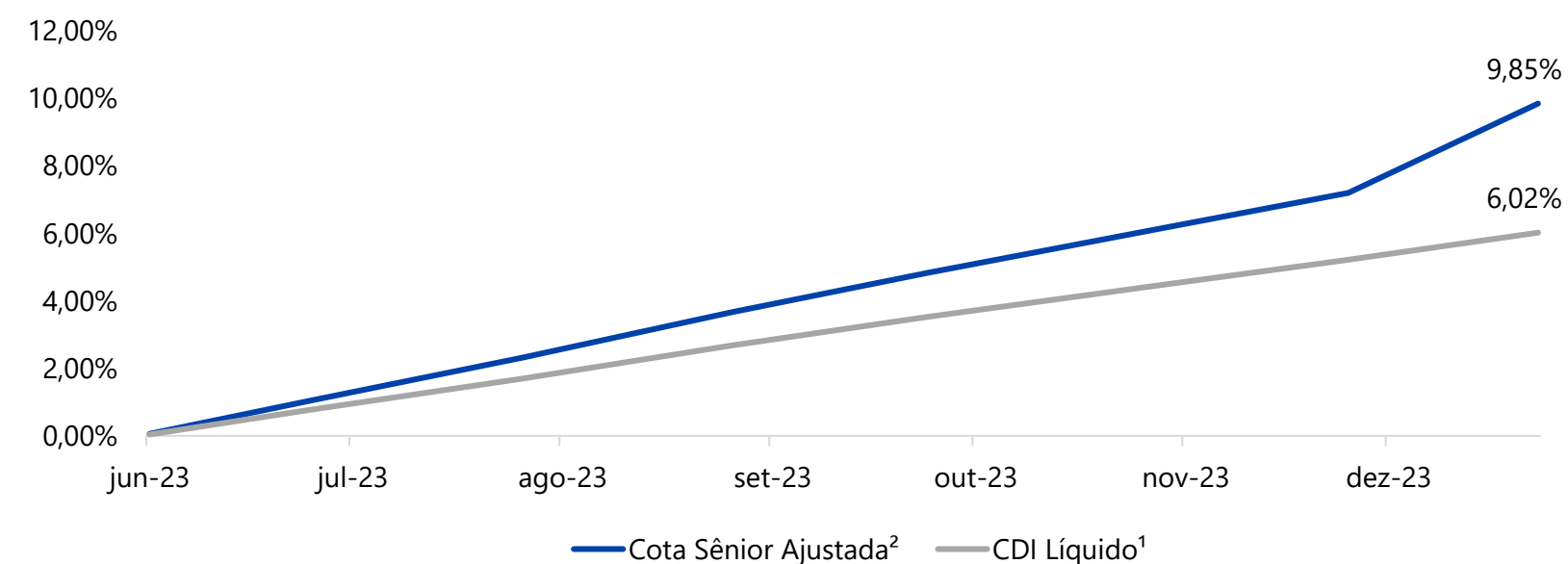
## Retorno Total Acumulado<sup>2</sup> Distribuição de Rendimentos + Valorização da Cota



## Distribuição de Rendimentos e Valorização Patrimonial



## Variação total acumulada vs CDI



<sup>1</sup> Considera uma alíquota de 15% de imposto.

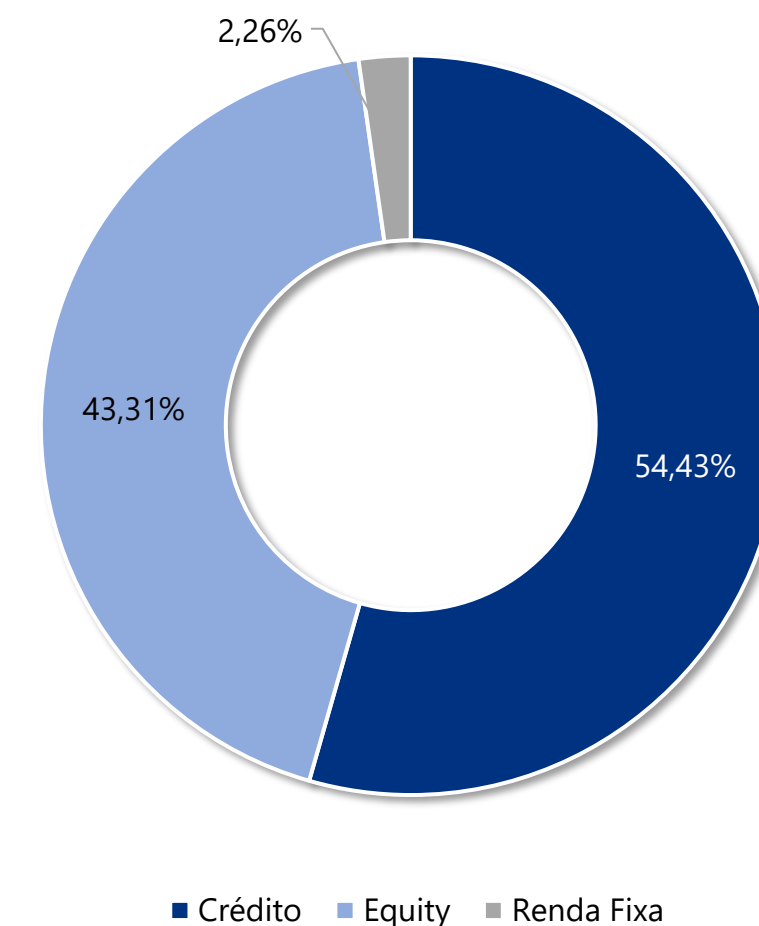
<sup>2</sup> Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos após liquidação da segunda emissão 06/06/2023.

**Resultados**

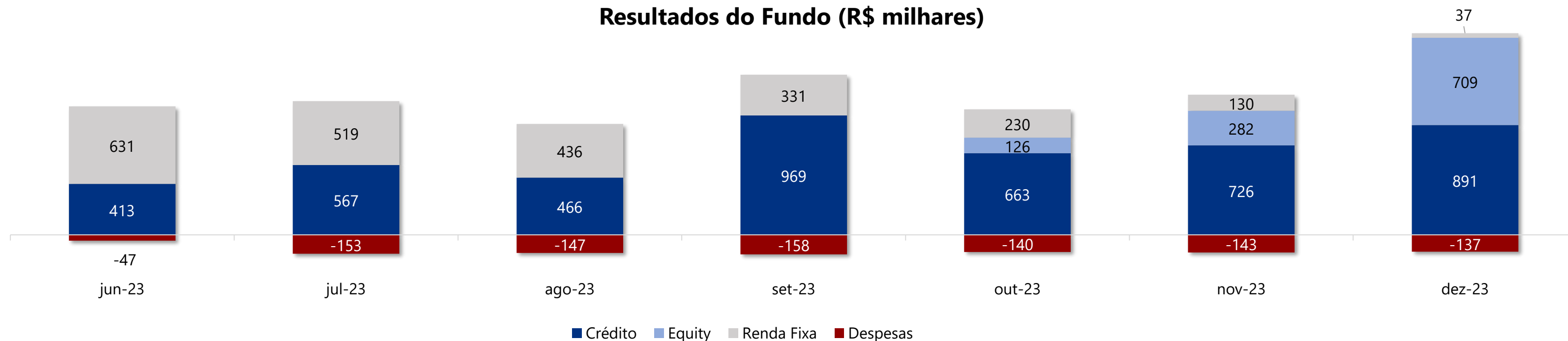
Demonstrativo de Resultado	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	2023-2
<b>1. Receitas</b>	<b>1.019.526</b>	<b>1.138.075</b>	<b>1.637.485</b>	<b>7.083.038</b>
1.1. Crédito	663.226	726.467	891.388	4.282.927
1.2. Equity	126.110	281.620	708.817	1.116.547
1.2. Renda Fixa	230.189	129.988	37.279	1.683.563
<b>2. Despesas</b>	<b>-139.693</b>	<b>-142.550</b>	<b>-136.746</b>	<b>-876.449</b>
2.1. Taxa de Administração	-20.955	-21.723	-20.912	-131.158
2.2. Taxa de Gestão	-112.716	-117.459	-111.896	-693.746
2.4. Outras Despesas <sup>1</sup>	-6.022	-3.368	-3.938	-51.544
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>879.833</b>	<b>995.525</b>	<b>1.500.738</b>	<b>6.206.589</b>
3.1. Resultado Caixa por cota	0,09	0,10	0,15	0,72
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>879.833</b>	<b>995.525</b>	<b>1.207.735</b>	<b>5.957.258</b>
4.1. Distribuição por cota	0,09	0,10	0,12	0,59
<b>5. Accrual Cotas Sêniores</b>	<b>302.157</b>	<b>100.517</b>	<b>1.288.058</b>	<b>2.548.616</b>
5.1. Accrual por Cota	0,03	0,01	0,13	0,25
<b>6. Resultado Total Cota Sênior<sup>2</sup></b>	<b>1.181.990</b>	<b>1.096.042</b>	<b>2.495.793</b>	<b>7.105.290</b>
6.1. Resultado Total por Cota	0,12	0,11	0,25	0,84

**Receitas por Tipologia**

dezembro de 2023


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

<sup>2</sup> Accrual + Distribuição.

**Resultados do Fundo (R\$ milhares)**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

## Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### Quantidade de Ativos

Total

31

Crédito

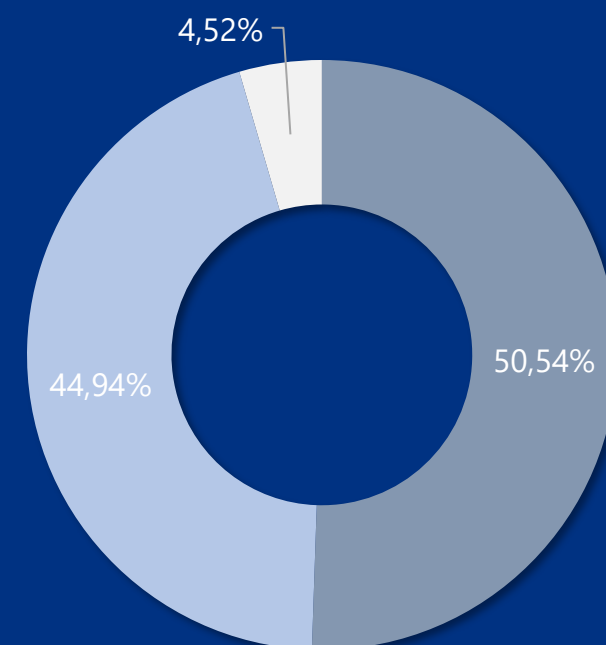
22

Equity

9

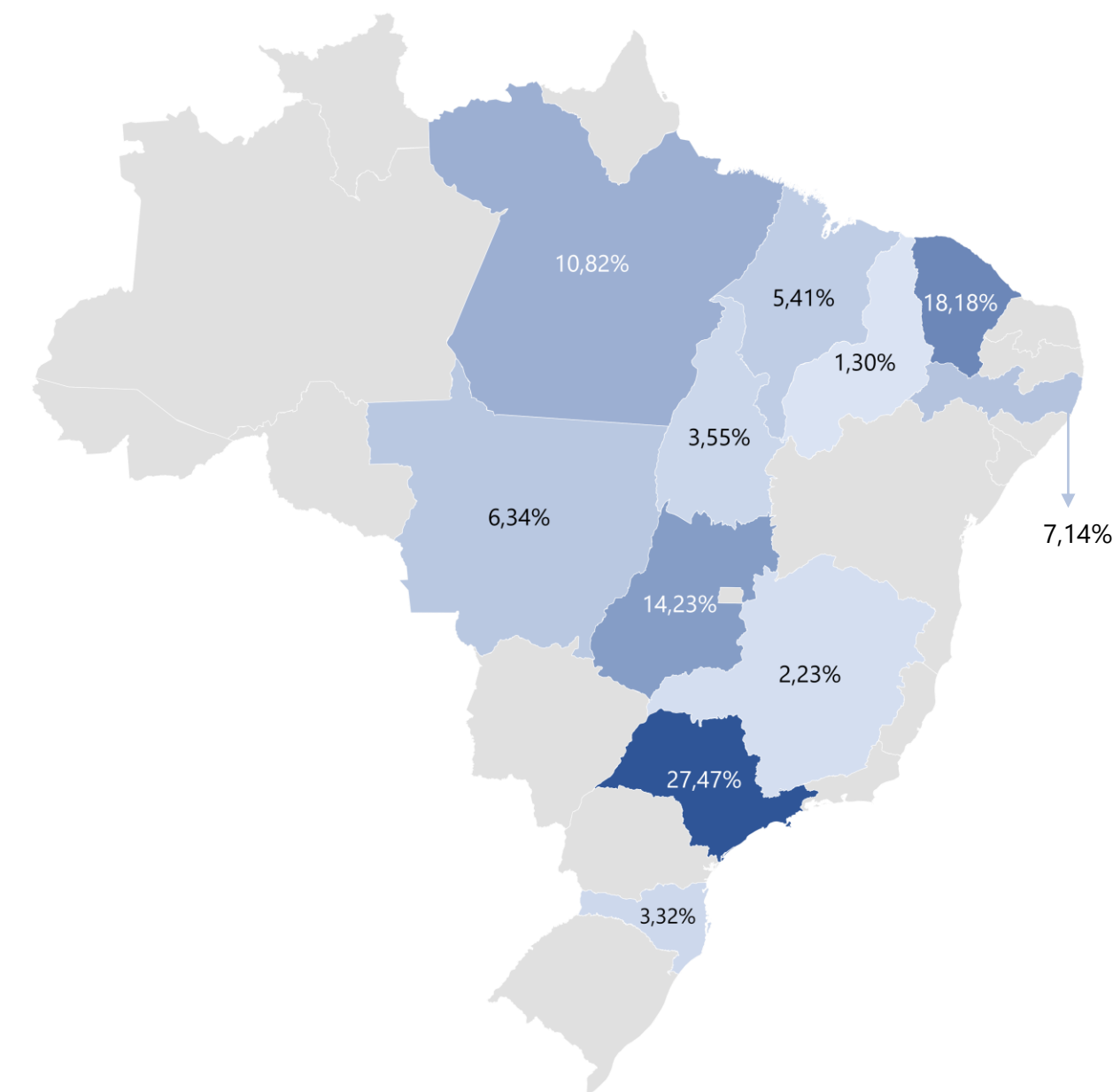
Loteamento: 9

### Distribuição do PL por Classe de Ativos



■ Crédito ■ Equity ■ Caixa

### Diversificação Geográfica (% do PL)

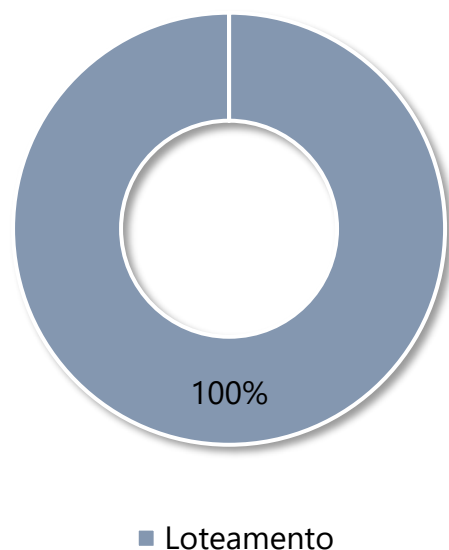




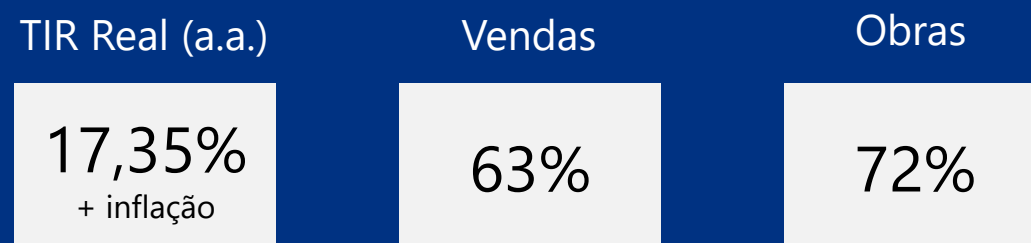
## Portfólio de Equity

O portfólio de *equity* do Fundo é composto por 5 loteamentos abertos. Os empreendimentos ficam localizados em 4 estados e possuem um valor contábil de R\$ 54,25 milhões.

### Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity



Tipologia	TIR Real (a.m.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,34%	135.487.380	72%	63%

## PORTFÓLIO

### Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 24 séries de CRI, distribuídas em operações de loteamento, incorporação, multipropriedade e home equity. As operações são responsáveis por 50,54% do PL do TGRI, o que, em termos monetários, representa R\$ 61,01 milhões.

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros (a.a.)

**13,11%**  
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

**189%**

Razão de Saldo Devedor

**167%**

Duration (anos)

**3,00**

LTV

**40%**

Obras

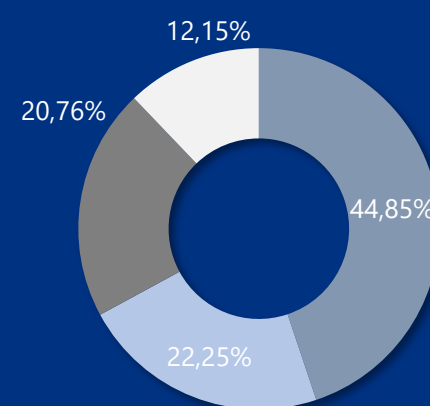
**81%**

Vendas

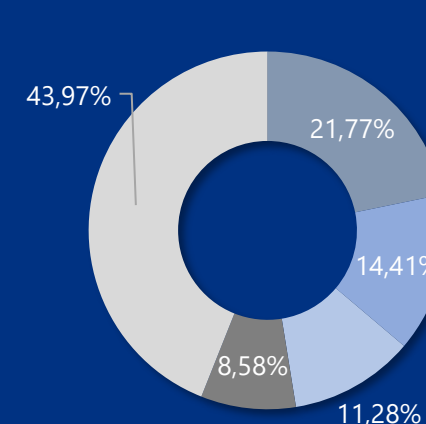
**69%**

### Distribuição da Carteira de Crédito

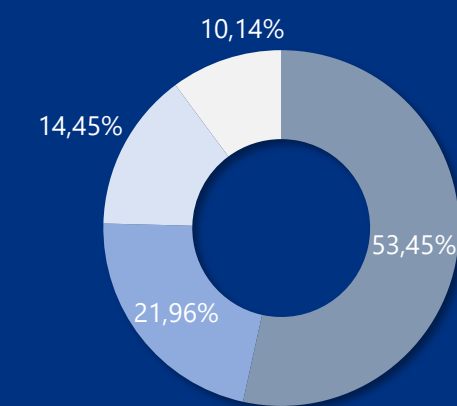
Por Tipologia



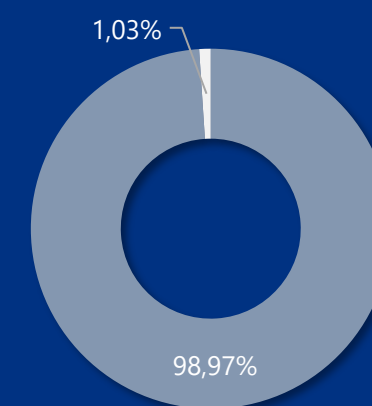
Por Localização



Por Classe



Por Indexador



■ Incorporação ■ Loteamento ■ Multipropriedade ■ SP ■ CE ■ GO ■ PA ■ OUTROS ■ Única ■ Subordinada ■ Sênior ■ Mezanino ■ IPCA ■ IGP-M

**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 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), 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](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

## Principais Características do Fundo

### 1. Retorno Mínimo (Segurança e Estabilidade)

- Capital proprietário da Gestora (classe subordinada) garante, até o limite do seu patrimônio líquido, o **retorno mínimo** do cotista Sênior;

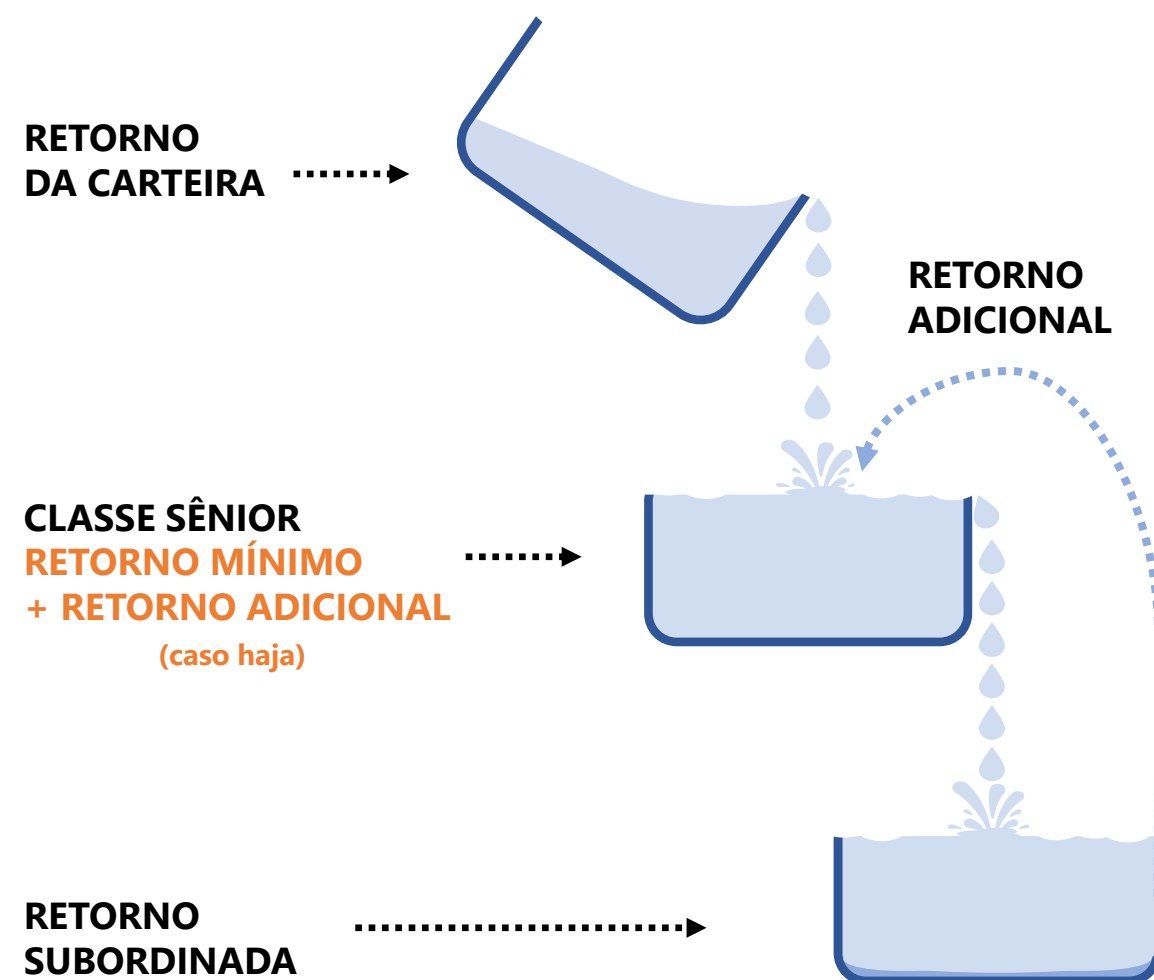
### 2. Retorno Adicional (Potencial)

- Cotista Sênior tem potencial de retorno adicional conforme performance da classe Subordinada: **20% da rentabilidade subordinada que exceder o benchmark\* será direcionada à classe Sênior.**

### 3. Estabilidade da Cota Sênior

- Todas as despesas do Fundo são absorvidas pela classe Subordinada;
- Ao longo de cada mês a cota Sênior acrua o retorno mínimo somado ao retorno adicional (se houver) obtido no mês;
- No final do mês o retorno total é revertido em rendimento (limitado ao resultado caixa).

## Estrutura do Fundo



## Subordinação Alvo



■ Classe Subordinada (Garantia) ■ Classe Sênior

O TG Renda Imobiliária possui uma razão mínima de subordinação de 10% do Patrimônio Líquido, o que garante maior margem de segurança para a classe Sênior.

A rentabilidade da classe Sênior é variável conforme nível da taxa Selic, podendo ir de CDI + 2,00% ao ano até CDI + 4,00% ao ano, conforme tabela apresentada ao lado.

## Retorno da Cota Sênior

Selic (a.a.)	Rentabilidade Mínima (a.a.)	Rentabilidade Nominal Mínima (a.a.)	% do CDI	Taxa Selic (% ao ano)	Spread
12,00%	CDI + 2,00%	14,14%	117,82%	12,00% ou maior	2,00%
11,75%	CDI + 2,50%	14,44%	122,89%	10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
10,00%	CDI + 2,50%	12,65%	126,48%	8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
8,00%	CDI + 3,00%	11,14%	139,21%	6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
6,00%	CDI + 3,50%	9,61%	160,11%		
4,00%	CDI + 4,00%	8,06%	201,40%	Até 6,00% (exclusive)	4,00%

\*Benchmark da cota Subordinada de 20% a.a.

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ATIVOS DE CRÉDITO

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Obras	% Vendas
1	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	6,14%	7.412.299	181%	141%	25%	3,44	96%	48%
2	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	19,87%	Subordinada	4,96%	5.982.159	n/a	n/a	59%	4,15	n/a	n/a
3	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	4,34%	5.232.958	n/a	153%	33%	2,95	62%	61%
4	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	3,76%	4.535.190	n/a	218%	28%	1,03	73%	55%
5	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	3,52%	4.254.432	n/a	123%	50%	1,01	73%	55%
6	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,19%	3.849.507	237%	251%	31%	2,68	100%	98%
7	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,86%	3.453.239	147%	138%	48%	4,88	92%	87%
8	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	2,68%	3.231.633	n/a	n/a	44%	3,20	n/a	n/a
9	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	2,45%	2.953.949	n/a	n/a	33%	3,40	n/a	n/a
10	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	2,21%	2.664.770	n/a	45%	86%	1,85	100%	80%
11	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	2,17%	2.615.102	149%	138%	50%	4,23	n/a	84%
12	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,80%	2.169.453	n/a	144%	70%	2,87	77%	83%
13	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,60%	1.937.098	216%	228%	29%	3,47	100%	88%
14	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	1,59%	1.919.975	n/a	161%	14%	2,75	41%	79%
15	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	1,42%	1.717.615	n/a	414%	19%	5,43	100%	76%
16	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,33%	1.603.437	n/a	139%	21%	1,90	44%	39%
17	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,95%	1.144.876	n/a	147%	14%	2,78	51%	83%
18	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,91%	1.094.748	n/a	141%	64%	2,78	100%	87%
19	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,89%	1.079.044	n/a	143%	36%	2,79	52%	71%
20	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,86%	1.035.513	n/a	136%	58%	1,69	98%	65%
21	Solaris Sul	Teresina	PI	Incorporação	Fortesec	IGP-M	10,00%	Sênior	0,52%	627.886	298%	249%	28%	2,01	100%	94%
22	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	17,28%	Subordinada	0,41%	497.797	n/a	n/a	52%	3,31	n/a	n/a
	Total	-	-	-	-	-	13,11%	-	50,54%	61.012.679	189%	167%	40%	3,00	81%	69%

### INFORMAÇÕES GERAIS

### RESUMO DO MÊS

### CENÁRIO MACROECONÔMICO

### MONITORAMENTO DE ATIVOS

### DADOS GERENCIAIS

### PORTFÓLIO

### CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

### DETALHAMENTO DE ATIVOS

### ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### ESG

### QUEM SOMOS

### CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

### GLOSSÁRIO



# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – LOTEAMENTO


Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
23	Residencial Nova Iporá	Iporá	GO	12,82%	1,28%	46%	56%
24	Acrópole	Goiânia	GO	9,62%	1,32%	70%	98%
25	Vila das Flores	Itaituba	PA	8,00%	1,18%	99%	41%
26	Portal do Sol	Goiânia	GO	4,01%	2,64%	83%	100%
27	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	3,61%	0,96%	48%	100%
28	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	3,25%	1,00%	27%	42%
29	Valle do Açaí	Açailândia	MA	1,84%	1,11%	80%	100%
30	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,79%	1,32%	31%	89%
31	Bosque Santa Inês	Santa Inês	MA	0,00%	1,27%	31%	30%
	Total	-	-	44,94%	1,34%	63%	72%


[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)




# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)


YES	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Jundiaí (SP) Vencimento: 22/03/2032 Série: 36ª (Única) IF: 22G0893940	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 20/01/2026 Série: 298ª e 302ª (Sênior/Subordinada) IF: 21L0967455 / 21L0967496	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


BLUE IV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 20/06/2024 Série: 3ª (Única) IF: 2110940472	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

TORRE LUMIAR	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Belém (PA) Vencimento: 20/06/2029 Série: 5ª (Única) IF: 22H1237617	Aval Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

JACARANDÁ	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Aparecida de Goiânia (GO) Vencimento: 15/02/2032 Série: 104ª (Única) IF: 20D0942992	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fiança Fundo de Reserva Fundo de Obra Coobrigação Alienação Fiduciária das Quotas

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 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


VILLA DI TRENTO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Itú (SP) Vencimento: 24/11/2025 Série: 473ª e 474ª (Única) IF: 22D0002415 / 22D0002416	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Despesas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

CUMARU GOLF	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 22/03/2032 Série: 167ª (Subordinada) IF: 21A0607995	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas 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


QUARESMEIRA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Trindade (GO) Vencimento: 20/06/2024 Série: 195ª (Sênior) IF: 21C0830878	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

FIX LAGUNA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Porto Nacional (TO) Vencimento: 20/06/2029 Série: 519ª (Sênior) IF: 21C0529621	Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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


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


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


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


# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

SOLARIS SUL	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Teresina (PI) Vencimento: 20/01/2026 Série: 547ª (Sênior) IF: 21E0537593	Fiança Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI BLUE III E IV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 20/06/2029 e 25/03/2033 Série: 2ª (Subordinada/Mezanino) IF: 22J0978864/22L1565004	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VANGARDEN	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

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



# DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

## 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>

## RESIDÊNCIA 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>

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



## 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 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. 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 estrutura da Trinus co. (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Renda Imobiliária.

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

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

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)





## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

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 TGRE, 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 pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro possuam carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, fazendo com que a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito seja reduzida. Da mesma forma que os ativos de *equity*, o TGRI também possui em sua carteira operações de crédito lastreadas em empreendimentos imobiliários de diversas tipologias, como loteamentos, incorporações residenciais, multipropriedades, e corporativo. No que tange às fases do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas.

Em 2023, a Trinus.Co, holding da gestora de recursos TG Core Asset, continua realizando ações que fortalecem o compromisso com os princípios ambientais, sociais e de governança:

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

- Lançamento do programa Trinus Baby, dedicado a proporcionar **acolhimento e suporte para mães e pais**, principalmente no retorno da licença maternidade/paternidade.



**Set**



- Foi realizado o **Censo de Diversidade** com o intuito de mapear o contexto de diversidade e propor ações assertivas e aderentes à realidade da companhia.

- Aconteceu o Imersão 2023, principal evento de **alinhamento estratégico** sobre cultura, pessoas e competências.



**Out**

- **50 colaboradores voluntários** dedicaram 2 dias à construção de **4 moradias de emergência**, em uma iniciativa voltada para a melhoria da qualidade de vida das famílias residentes de uma comunidade localizada na região metropolitana de Goiânia (GO). A ação foi realizada em parceria com a **ONG Teto Brasil** e com a **Louly Caixe**.



- Foi realizada a **Semana da Segurança da Informação** para os colaboradores internos. A ação contou com diversos temas como fraudes digitais, inteligência artificial, engenharia social, entre outros.



**Nov**



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

O TGRI é um Fundo Híbrido com foco no desenvolvimento residencial e, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor imobiliário regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Por meio desta abordagem, o Fundo participa ativamente da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

Enquanto gestora independente de fundos com capital de terceiros, a TG Core acredita que a integração do tema ESG é uma abordagem que promove a resiliência e o desempenho sustentável do portfólio. Além disso, contribui para a melhoria das taxas de risco e retorno para os cotistas, representando uma ferramenta altamente eficaz de fortalecimento do seu dever fiduciário.

É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

Para que esta jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar ativamente os stakeholders que integram o ciclo de desenvolvimento imobiliário.

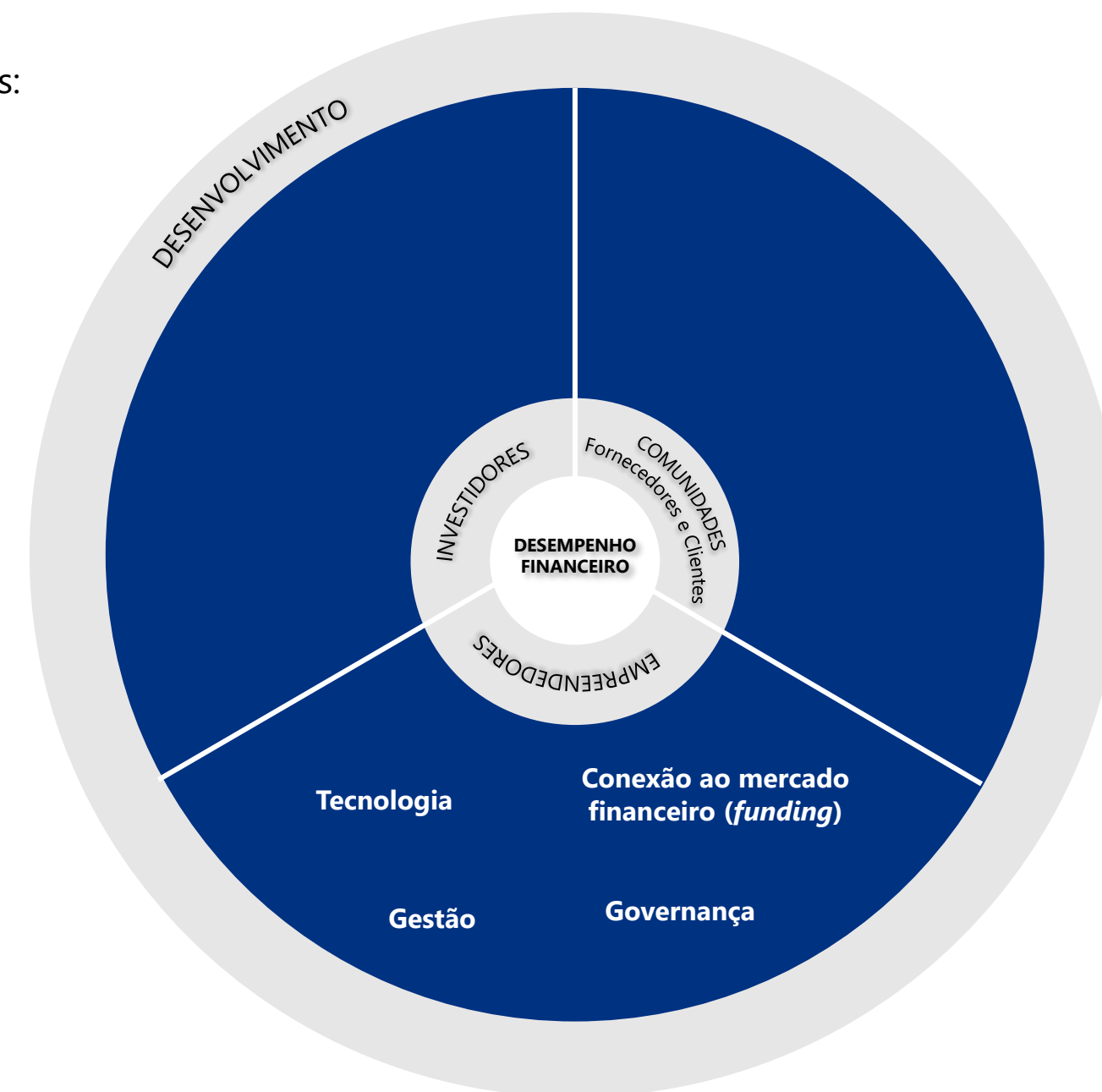
Dentro dessa cadeia de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

- Investidores
- Comunidades (Fornecedores e Clientes)
- Empreendedores Regionais

Este relatório se concentrará nos empreendedores regionais, *stakeholders* que desempenham um papel crucial no êxito dos empreendimentos, tendo em vista que desenvolver empreendimentos imobiliários em todas as regiões de um país continental como o Brasil, conforme a tese de investimento do FII TG Ativo Real, demanda parcerias com empreendedores locais, exímios conhecedores das particularidades de suas regiões de atuação.

No segundo semestre de 2023, foi conduzida uma pesquisa abrangente a fim de compreender o perfil dos parceiros de *equity* imobiliário dos fundos geridos pela TG Core. Dos aspectos analisados, destacam-se:

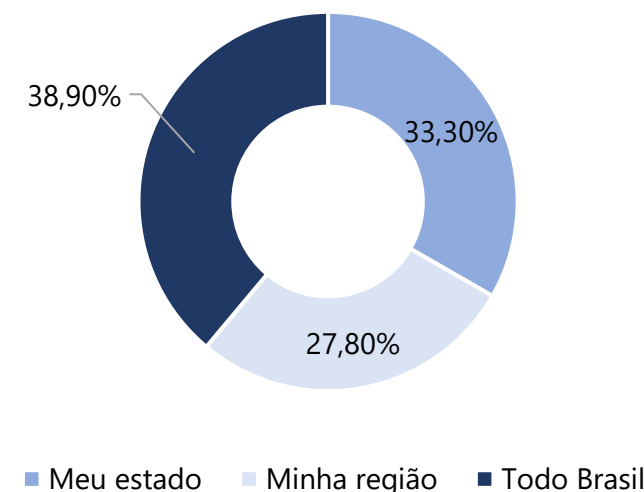
1. Local de atuação;
2. Drivers de comportamento.



### 1. Local de atuação

- ❑ Um terço dos empreendedores parceiros das participações societárias (ou "dos equities") investidos pela Gestora concentram suas atividades exclusivamente em seus estados de origem ou residência;
- ❑ Quase um terço atua em toda a sua região;
- ❑ Cerca de 39% abrangem o mercado nacional.

### Local de atuação



*"O que me move é fazer inovação nos empreendimentos, trazer uma moradia melhor para as pessoas, um lar melhor, uma habitação, um comércio, um teto mais sustentável e eficiente, com qualidades que o mercado ainda não viu."*

*Empreendedor parceiro em resposta à pesquisa realizada em agosto/2023.*

### 2. Drivers de comportamento

Levantou-se os seus principais *drivers* de comportamento, ou seja, fatores, motivações ou influências que impulsionam ou moldam o modo como agem, tomam decisões ou conduzem suas ações. Os 7 *drivers* encontrados foram:

- ❑ **Influência:** capacidade do empreendedor conseguir influenciar o mercado imobiliário e a relação com sócios;
- ❑ **Apetite de crescimento:** garra do empreendedor de buscar a melhoria contínua para fortalecer seus processos internos, a fim de expandir seus negócios;
- ❑ **Resiliência:** a capacidade do empreendedor de superar adversidades, e adaptar-se a mudanças e ajustar suas estratégias conforme necessário;
- ❑ **Generosidade:** capacidade do empreendedor de auxiliar e ajudar os parceiros em sociedade, buscando a compreensão em conjunto, a fim de melhorar os processos;
- ❑ **Maturidade:** nível de desenvolvimento e competência alcançados pelo empreendedor. Reflete a capacidade do empreendedor de tomar decisões assertivas, gerenciar riscos, enfrentar desafios e alcançar sucesso nos negócios imobiliários;
- ❑ **Conservadorismo:** característica de ser mais cauteloso e analítico, costuma ser mais criterioso com os riscos assumidos em seus empreendimentos imobiliários;
- ❑ **Bem-estar social:** além dos interesses puramente relacionados ao negócio, o empreendedor também percebe valor no desenvolvimento urbano de certas regiões, trazendo um apelo social.

Os resultados revelam uma riqueza no perfil de comportamento dos sócios empreendedores, proporcionando uma visão abrangente das forças que orientam suas ações. A notável influência, apetite de crescimento e maturidade evidenciam uma busca constante por excelência e melhoria contínua e demonstram a capacidade do empreendedor de tomar decisões informadas e gerenciar riscos. A resiliência destaca-se como uma característica fundamental, refletindo a capacidade dos empreendedores de se adaptarem a desafios e mudanças, aspecto fundamental no cenário dinâmico do setor imobiliário. A generosidade e a busca pelo bem-estar social revelam uma consciência mais ampla, para além dos interesses comerciais, trazendo uma abordagem mais holística para os empreendimentos.

Notavelmente, esses resultados estão alinhados com princípios ESG, indicando que os empreendedores valorizam não apenas o sucesso comercial, mas também a responsabilidade socioambiental.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

A Trinus, comprometida com a constante melhoria da relação com o empreendedor, tem implementado uma série de iniciativas centradas na integração de tecnologias, que visam otimizar a experiência do parceiro empreendedor em todas as fases do ciclo do desenvolvimento imobiliário:

- ❑ Evolução do Portal do Empreendedor para o conceito de Plataforma *Software as a Service* (SaaS) com a digitalização de todos os serviços em uma ótima experiência com troca de dados e componentes entre os módulos da plataforma;
- ❑ Criação da Central de Atendimento B2B, um *omnichannel* centralizador de demandas dos empreendedores parceiros com objetivo de redução de tempo de resposta, assertividade nas soluções e clareza de status de serviços. O projeto vem superando expectativas e é um ganha-ganha para todos pela agilidade na execução de serviços que ajudam os empreendimentos a prosperarem. Alguns números do projeto:

1000  
atendimentos

77 empresas  
usando a Central

86% de taxa de  
resolutividade  
no 1º contato

- ❑ Importação de dados automaticamente de diferentes ERPs\* dos parceiros, visando ter dados mais seguros, corretos e de forma mais rápida. Essa iniciativa busca impulsionar a eficiência, acelerar o processo e garantir a confiabilidade dos dados.

Dessa forma, a estrutura da holding se consolida cada vez mais como uma poderosa ferramenta de aproximação entre gestor e ativo investido, além de ser pilar fundamental para a construção de uma cultura de responsabilidade e transparência, visando maximizar os resultados e proteger os interesses dos investidores.



*“É um segmento [...] que cumpre uma função social... dá oportunidade de alguém comprar um imóvel regularizado com água, esgoto e infraestrutura.”*

*Empreendedor parceiro em resposta à pesquisa realizada em agosto/2023.*

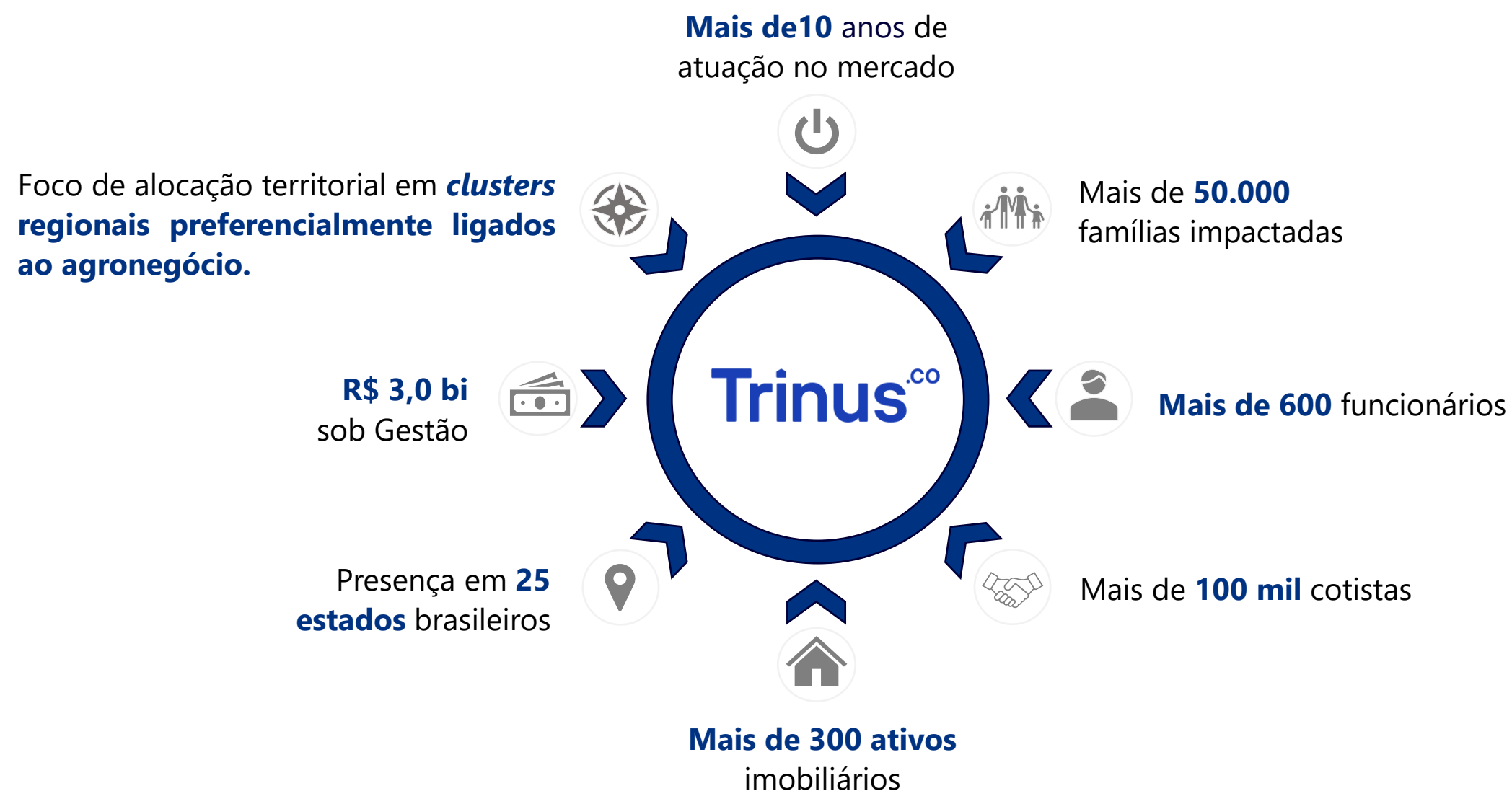


## QUEM SOMOS

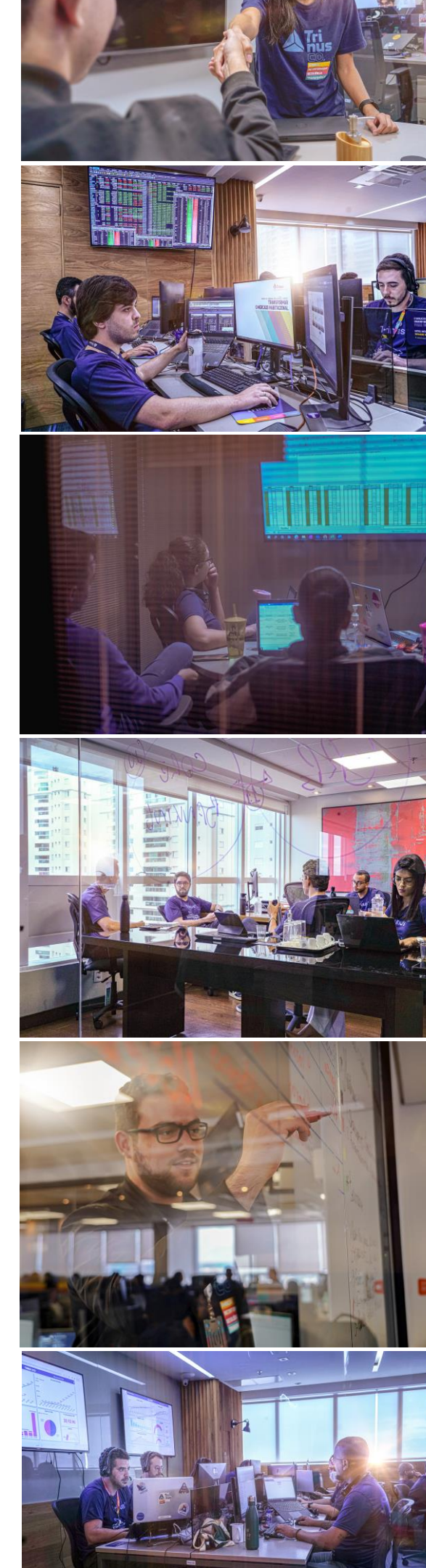
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 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\$ 146 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\$ 2.365 milhões

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: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 959 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido





**INFORMAÇÕES GERAIS**

**RESUMO DO MÊS**

**CENÁRIO MACROECONÔMICO**

**MONITORAMENTO DE ATIVOS**

**DADOS GERENCIAIS**

**PORTFÓLIO**

**CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

**DETALHAMENTO DE ATIVOS**

**ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO**

**ESG**

**QUEM SOMOS**

**CONHEÇA NOSSOS FUNDOS**

**GLOSSÁRIO**

IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	LTV:	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual <b>LTV = SDL/(VPe + (VPi + VGV do estoque)*0,7)</b> 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.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	PL:	Patrimônio Líquido.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , método contábil para o reconhecimento de receitas 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.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	VGV:	Valor Geral de Vendas.
CETIP:	Abreviação de Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados, é uma entidade privada que integra o mercado brasileiro, oferecendo serviços de registro, negociação e liquidação de ativos.	Yield Gross-up:	<i>Dividend Yield</i> acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

**DISCLAIMER**

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

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

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

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

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. O Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o Material de Divulgação 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



Signatory of:





**TGRI**

TG RENDA  
IMOBILIÁRIA

## SÃO PAULO

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

## GOIÂNIA

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

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

[somostrinus](#)

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

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