



TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG RENDA IMOBILIÁRIA**

FEVEREIRO - 2024

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: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & 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

¹Conforme 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.

Resultados de Fevereiro

No mês de fevereiro o FII TG Renda Imobiliária distribuiu um rendimento de R\$ 0,15 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* de 1,47%, ou, em termos anualizados, de 19,19%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,38 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 14,44%.

Desde a segunda oferta (finalizada em 06/06/2023), a cota sênior apresentou rentabilidade total de 12,25% ou CDI + 4,08% a.a.* Durante esse período, os cotistas seniores receberam R\$ 1,00 por cota de rendimento, e, além disso, a cota Sênior acumulou um resultado contábil de R\$ 0,17 por cota, montante que será distribuído ao longo dos próximos meses à medida que o Fundo venha a apresentar resultado caixa.

É importante destacar que o retorno alvo da cota sênior, atualmente em CDI+2,5% a.a. (para mais detalhes veja a seção "Características do Fundo") é baseada no retorno total, ou seja, considera tanto a distribuição de dividendos quanto a variação da cota patrimonial. Assim, caso o dividendo do mês seja inferior ao retorno alvo somado ao retorno adicional (caso haja), haverá valorização da cota patrimonial da forma que o resultado total seja o retorno alvo somado ao retorno adicional do mês. Da mesma forma, caso o dividendo seja superior ao retorno alvo somado ao retorno adicional do mês, ou seja, o Fundo apresentou resultado caixa acima do retorno da cota sênior no mês (isso caso haja lucro contábil da cota sênior acumulado e ainda não distribuído, caso não haja, o dividendo será limitado ao resultado contábil do mês), haverá distribuição de dividendo acima do retorno alvo do mês e a cota patrimonial reduzirá, da forma que o retorno total no mês seja o retorno alvo acrescido ao retorno adicional daquele mês.

Rendimento do mês (R\$/cota sênior)	Rendimento 12 meses (R\$/cota sênior)	Número de Cotistas
0,15	1,38	1.961
Dividend Yield (DY) mês (cota sênior)	DY mês anualizado (cota sênior)	DY últimos 12 meses (cota sênior)
1,47% DY Gross Up ¹ : 1,73%	19,19% DY Gross Up ¹ : 22,91%	14,44% DY Gross Up ¹ : 17,18%
Patrimônio consolidado (R\$)	Total Return anualizado (cota sênior) desde a segunda emissão (06/06/2023)	% do PL alocado em ativos alvo
118,30 MM	16,66% CDI+4,08% a.a.*	95,60%

*Em dezembro de 2023 a cota Sênior recebeu um retorno adicional de R\$ 0,14 por cota devido ao atingimento do *benchmark* da cota Subordinada ocasionada pela reavaliação dos ativos de *equity*, conforme divulgado no relatório daquele mês (para ver com detalhes a mecânica do retorno adicional, veja a seção "Características do Fundo" deste relatório).

¹Os 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.

[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](#)



[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

No mês de fevereiro, as discussões acerca da condução da política monetária nas principais economias globais permaneceram em destaque. Nos Estados Unidos, os dados de inflação embasaram a postura mais cautelosa do Federal Reserve (FED), Banco Central norte-americano, evidenciando a persistência da inflação americana acima do centro da meta de 2,00% no acumulado de 12 meses. O índice registrado em fevereiro se manteve em 3,20%, situando-se há 8 meses no intervalo entre 3,10% e 3,70%. Atualmente o mercado espera o primeiro corte de juros em junho. Na Europa, Joachim Nagel, dirigente do Banco Central Europeu (BCE) e presidente do Banco Central alemão, ressaltou que a perspectiva inflacionária na zona do euro ainda não está clara o suficiente para justificar o início do ciclo de cortes de juros, com o mercado prevendo uma possível redução no início do segundo semestre. Na China, o governo continuou a implementar medidas de estímulo econômico, especialmente diante das dificuldades enfrentadas pelo setor imobiliário. Nesse sentido, o Banco Central chinês optou por reduzir a taxa de referência para empréstimos de 5 anos de 4,20% para 3,95% ao ano, o menor valor histórico.

Consequentemente, o mercado global continuou a ajustar as expectativas ao discurso do FED, conforme mencionado no relatório de janeiro, o que se refletiu em um leve aumento na Treasury de 10 anos durante o mês. Com os investidores estrangeiros menos propensos a assumir riscos, os mercados emergentes sofreram significativas saídas de capital e, no Brasil, o fluxo negativo foi de R\$ 9,5 bilhões no mês e de R\$ 17,4 bilhões nos dois primeiros meses do ano. No entanto, essa saída de capital foi compensada pelo otimismo dos investidores locais, que conseguiram

manter o Ibovespa em território positivo, com um retorno de 0,99% no mês, enquanto o IFIX registrou um aumento de 0,79%.

No contexto nacional, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de fevereiro registrou uma variação de 0,83%, ficando acima das expectativas e exatamente no limite superior da meta definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), cujo centro é 3,00% no acumulado de 12 meses e o limite superior é de 4,50%. Do lado da atividade econômica, neste mês houve a divulgação do PIB nacional referente ao 4T23, o qual fechou o ano com um crescimento anual de 2,90%, ligeiramente abaixo das expectativas de mercado de 3,00%. O resultado foi impulsionado pelo sólido desempenho do setor agropecuário no primeiro semestre do ano, que, apesar da desaceleração causada pelo El Niño no segundo semestre, encerrou o ano com crescimento de 15,10%. Em complemento, o Índice de Atividade Econômica do Banco Central (IBC-Br) em janeiro, considerado uma prévia do PIB, também foi positivo, avançando 0,60% e superando as expectativas do mercado que esperava uma alta de 0,26%. Outro resultado bastante positivo no mês foi a balança comercial, que registrou superavit de US\$ 5,4 bilhões, sendo recorde para o mês de fevereiro e representando alta de 111,80% em comparação com o mesmo período de 2023. No acumulado do ano, o superavit é de US\$ 11,9 bilhões, ante US\$ 4,9 bilhões no mesmo período do ano anterior. Por fim, a taxa de desemprego também apresentou leitura positiva, recuando a 7,60% em janeiro, o menor patamar desde o final de 2014.

No campo fiscal, a arrecadação de janeiro, divulgada em fevereiro, surpreendeu positivamente. O volume

de arrecadação das receitas federais atingiu R\$ 280,6 bilhões, um crescimento de 11,50% em relação ao mesmo período de 2023, representando o maior valor para o mês de janeiro desde o início da série histórica. Para o mês de fevereiro, a expectativa é de mais uma boa leitura. Apesar desse cenário mais benigno para as contas fiscais, o mercado continua projetando um déficit nas contas públicas para 2024 e já espera uma revisão na meta de déficit zero por parte do governo nos próximos meses.

Com uma inflação controlada, atividade econômica forte e indícios de cortes de juros de forma generalizada globalmente em 2024, o Brasil está preparado para um ano promissor. O país tem mostrado resiliência, com investidores locais sustentando o mercado acionário nacional mesmo em um momento de saída dos estrangeiros. Os indicadores internos, incluindo o crescimento do PIB, a redução do desemprego e recordes na arrecadação fiscal, apesar de um cenário ainda incerto, fornecem uma base sólida para o otimismo.

Como evento subsequente, em março a maioria das incorporadoras listadas em bolsa divulgou seus resultados e, de maneira geral, apresentaram desempenhos positivos. Os dados do setor divulgados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) destacaram a resiliência do segmento, que apresentou crescimento de 23 % no volume financeiro de vendas, apesar de um aumento de apenas 2% na quantidade de unidades vendidas. Isso resultou em um aumento de, aproximadamente, 20% no preço médio por unidade vendida em comparação com o mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o volume de vendas superou os lançamentos, fator que contribuiu para a redução dos estoques, aumento do preço médio das



[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

unidades, e, dessa forma, preparou o terreno para uma nova safra de lançamentos em 2024, cuja demanda é cada vez mais impulsionada pela redução dos juros e melhora na acessibilidade ao crédito.

No segmento de baixa renda, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), financiado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), recentemente teve seu orçamento destinado à habitação aumentado e alcançou R\$ 105 bilhões. Além disso, outras medidas foram implementadas, ou estão em vias de serem efetivadas, a fim de incentivar o setor, como: (i) o aumento do prazo máximo e do teto do financiamento, sendo alterados para, respectivamente, 35 anos e R\$ 350 mil; (ii) a utilização do FGTS futuro como parte da capacidade de pagamento do comprador; (iii) a redução das alíquotas de impostos para as faixas mais baixas do programa, entre outras iniciativas. Essas medidas visam incentivar tanto a oferta quanto a demanda de unidades imobiliárias voltadas para a baixa renda. Uma consequência disso é o aumento nos preços das unidades, melhora nas margens, expansão nas métricas de lucratividade e aumento na geração de caixa das incorporadoras. Adicionalmente, programas regionais como o Pode Entrar e o Casa Paulista, ambos em São Paulo, estão impulsionando ainda mais a demanda nessa região, criando uma expectativa positiva para o setor em 2024.

Com as medidas implementadas e o cenário econômico mais favorável, estamos confiantes de que o setor imobiliário continuará a se fortalecer, contribuindo para o crescimento econômico do país.

Mais uma vez, agradecemos a confiança de todos os investidores.



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".

Loteamento

No mês de fevereiro, foram comercializadas 70 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 7,76 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com o melhor desempenho foram: (i) Esmeralda do Tapajós com 29 vendas, resultando em R\$ 3,06 milhões de VGV vendido; e (ii) Portal do Sol com 2 vendas, resultando em R\$ 1,78 milhão de VGV vendido.

Crédito

O Fundo possui em seu portfólio 21 operações de crédito imobiliário, divididas entre os segmentos de loteamento, incorporação e home equity. A estratégia de CRI permite que o Fundo mantenha um fluxo de distribuição no curto prazo à medida que os ativos de *equity* gerem resultados. Essa estratégia é importante para o fluxo de distribuição do Fundo tendo em vista que o tempo de maturação da classe de *equity* é mais longo.

Atualmente, o TG Renda Imobiliária possui em seu portfólio ativos com sólida saúde financeira, evidenciada por uma razão de fluxo mensal de 234%, uma razão de saldo devedor de 171%, um LTV inferior a 50%, além de obras e vendas registrando índices de conclusão e desempenho de 82% e 70%, respectivamente.

A razão de fluxo mensal, traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores. Já a razão de saldo devedor, por sua vez, traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do TGRA aferiram recebimentos mensais 2,3 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o valor presente dos recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 71% maior que o saldo devedor. Em relação ao loan-to-value (LTV), a grosso modo, o indicador avalia a proporção entre o saldo devedor da dívida e o valor das garantias pactuadas na operação, não se limitando apenas ao valor presente dos recebíveis, mas considerando, também, por exemplo, imóveis em estoque com um deságio de 30%.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

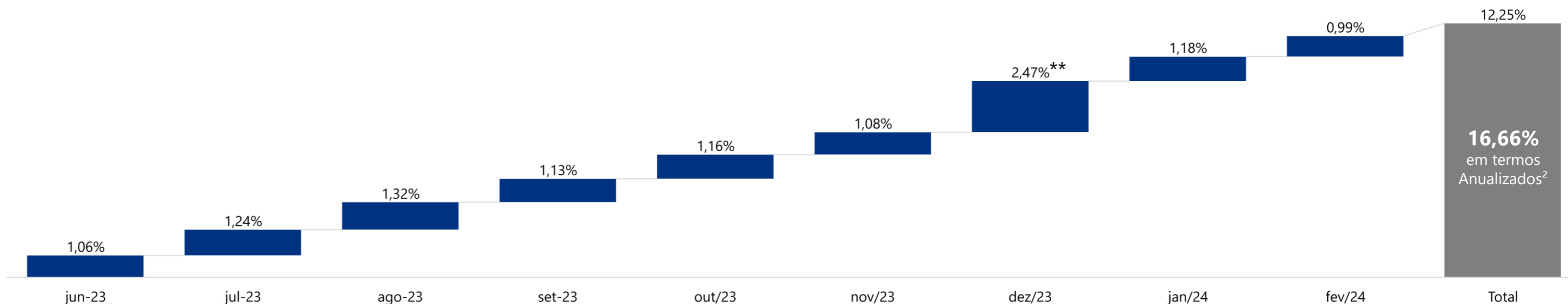
[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

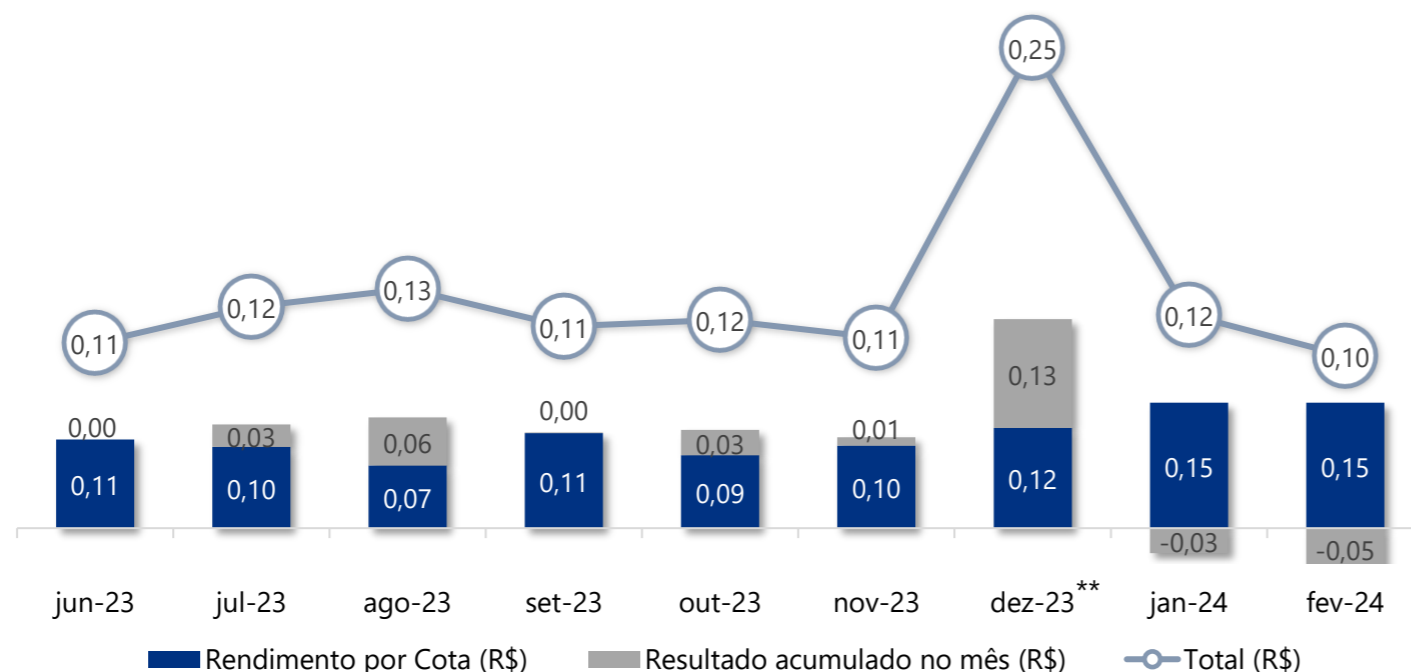
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

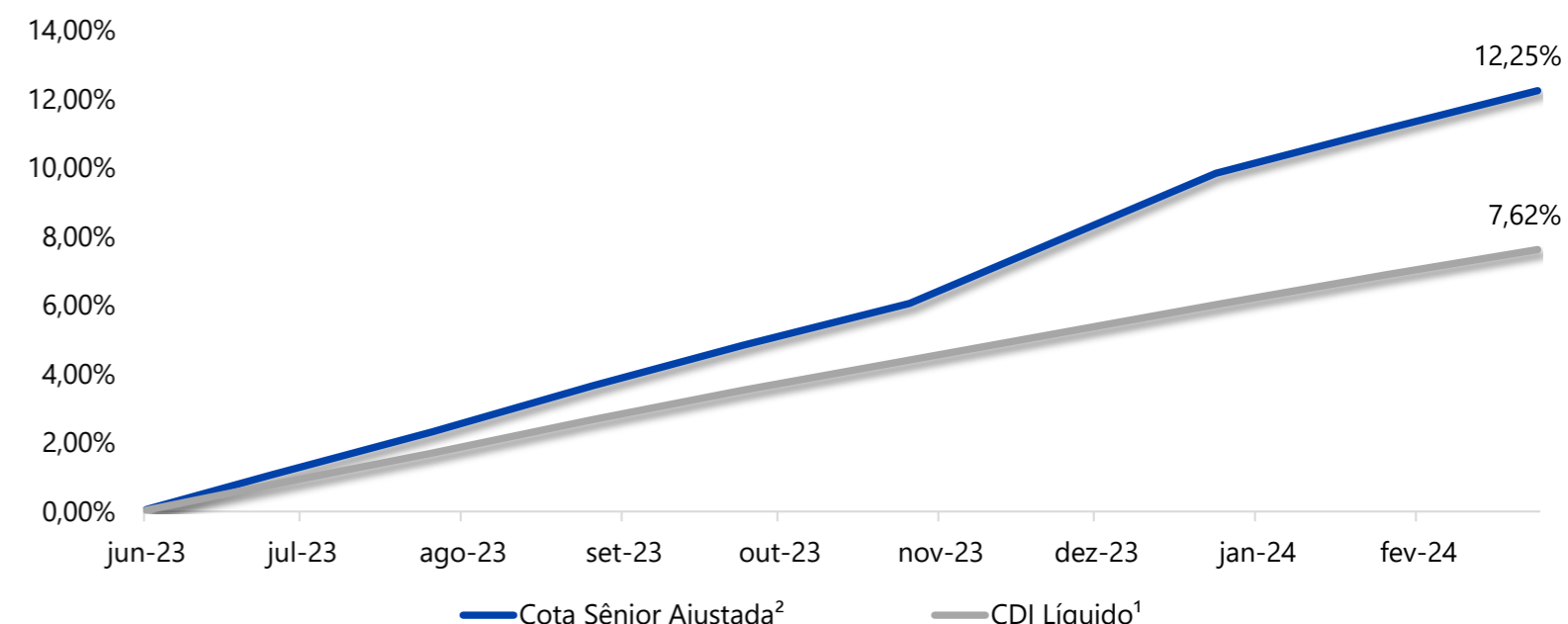
Retorno Total Mensal*² Distribuição de Rendimentos + Valorização da Cota



Distribuição de Rendimentos e Valorização Patrimonial



Variação total acumulada vs CDI



*A rentabilidade alvo da cota Sênior é atrelada à variação da taxa Selic, conforme melhor descrito na sessão "Características do Fundo". Desse modo, até o mês de novembro, a rentabilidade alvo da cota sênior era de CDI + 2,00% a.a., e à partir de dezembro, dado a redução da taxa Selic para 11,75% a.a., a rentabilidade alvo da cota sênior passou a ser de CDI + 2,5% a.a.

**Em dezembro de 2023 a cota Sênior recebeu um retorno adicional de R\$ 0,14 por cota devido ao atingimento do benchmark da cota Subordinada ocasionada pela reavaliação dos ativos de equity, conforme divulgado no relatório daquele mês (para ver com detalhes a mecânica do retorno adicional, veja a seção "Características do Fundo" deste relatório).

¹ Considera uma alíquota de 15% de imposto.

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

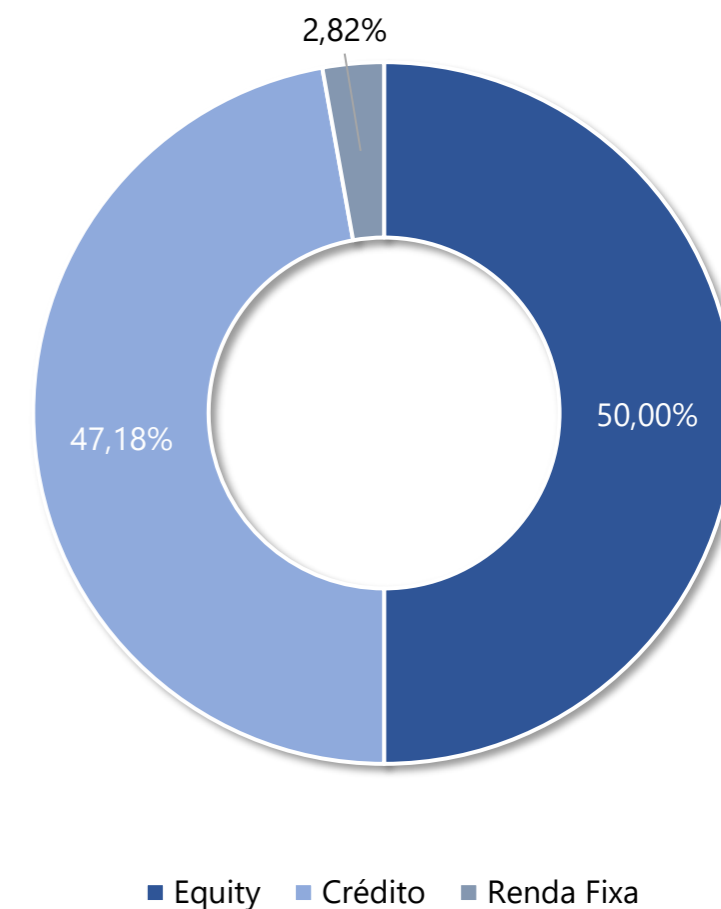
Resultados

Demonstrativo de Resultado	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	2023-2	2024-1
1. Receitas	1.637.485	1.648.775	1.736.774	7.083.038	3.385.549
1.1. Crédito	891.388	675.769	819.424	4.282.927	1.495.192
1.2. Equity	708.817	901.587	868.381	1.116.547	1.769.968
1.2. Renda Fixa	37.279	71.419	48.970	1.683.563	120.389
2. Despesas	-136.746	-136.482	-168.498	-876.449	-304.981
2.1. Taxa de Administração	-20.912	-20.912	-25.315	-131.158	-46.227
2.2. Taxa de Gestão	-111.896	-112.279	-139.640	-693.746	-251.919
2.4. Outras Despesas ¹	-3.938	-3.291	-3.543	-51.544	-6.834
3. Resultado – Caixa	1.500.738	1.512.293	1.568.275	6.206.589	3.080.569
3.1. Resultado Caixa por cota	0,15	0,15	0,16	0,72	0,31
4. Rendimento Distribuído	1.207.735	1.509.669	1.509.669	5.957.258	3.019.338
4.1. Distribuição por cota	0,12	0,15	0,15	0,59	0,30
5. Resultado Acumulado no mês	1.288.058	-287.136	-490.960	2.548.616	-778.096
5.1. Resultado Acumulado no mês por Cota	0,13	-0,03	-0,05	0,25	-0,08
6. Resultado Total Cota Sênior (4)+(5)	2.495.793	1.222.533	1.018.709	7.105.290	2.241.242
6.1. Resultado Total por Cota (4.1)+(5.1)	0,25	0,12	0,10	0,84	0,22
7. Resultado Acumulado não Distribuído	2.548.616	2.261.481	1.770.520	2.548.616	1.770.520
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por Cota	0,25	0,22	0,18	0,25	0,18

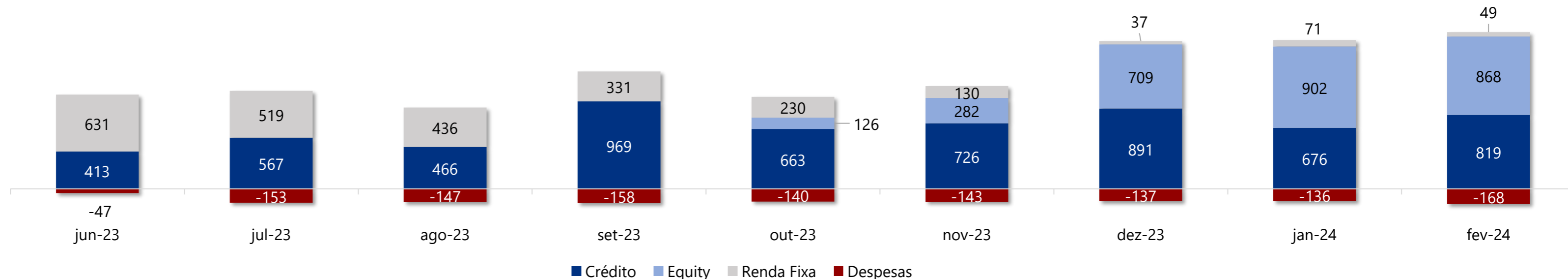
¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.

Receitas por Tipologia

fevereiro de 2024



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](#)

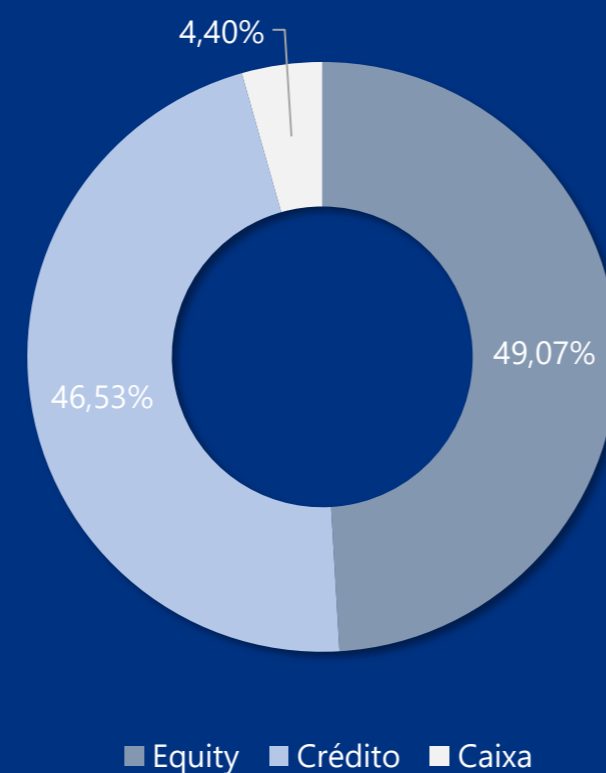
Quantidade de Ativos

Total
30

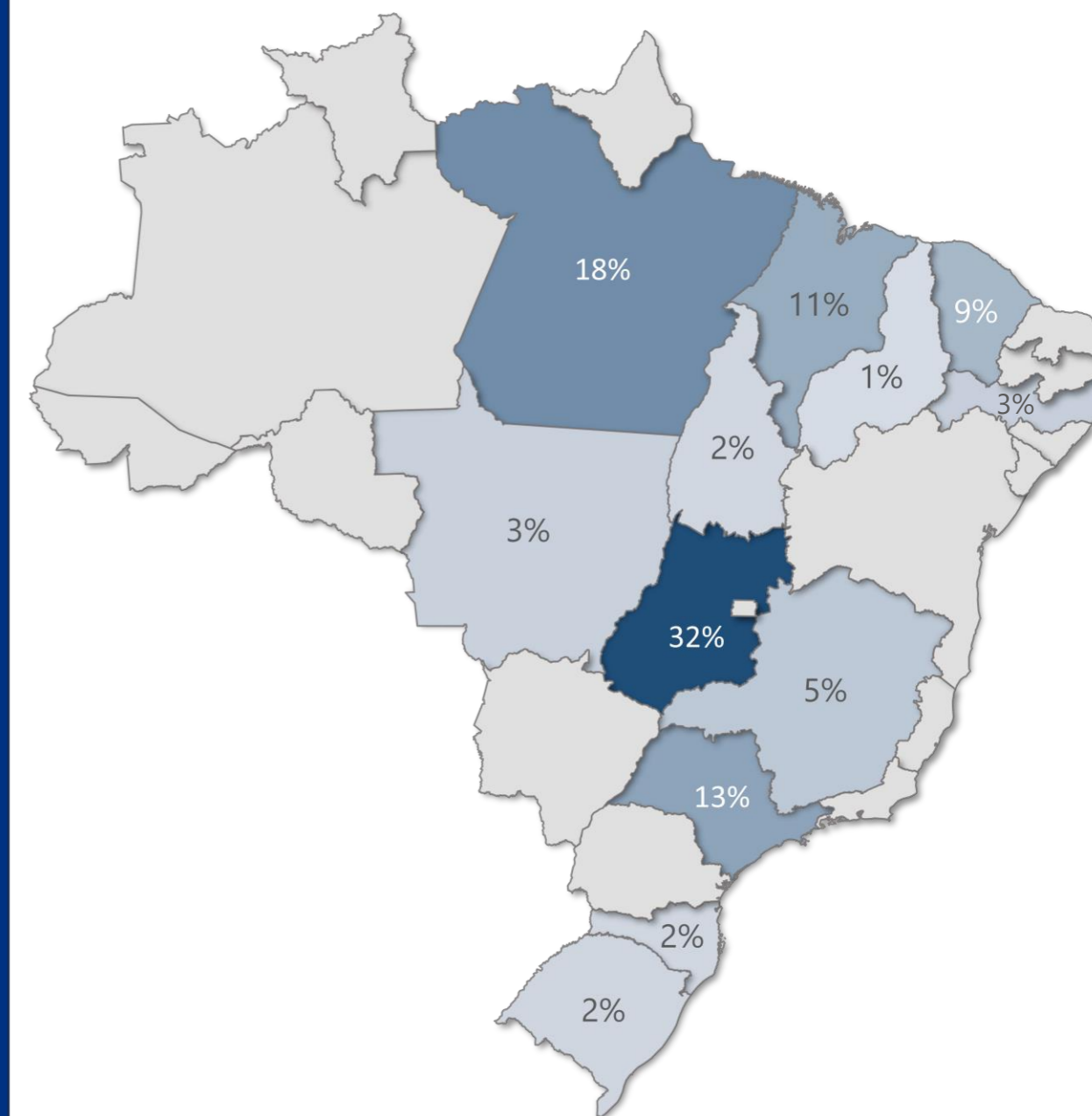
Crédito
21

Equity
9
Loteamento: 8
Condomínio: 1

Distribuição do PL por Classe de Ativos



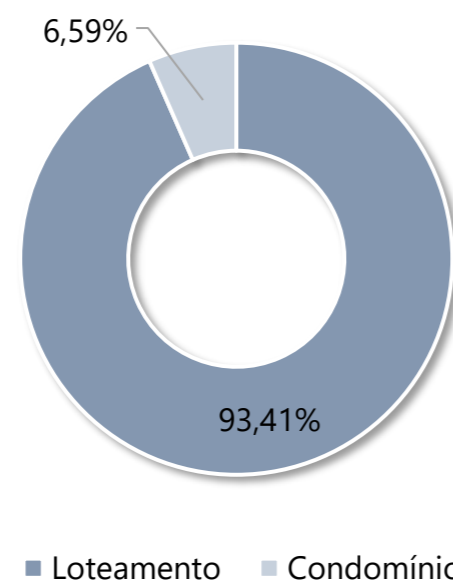
Diversificação Geográfica (% do PL)



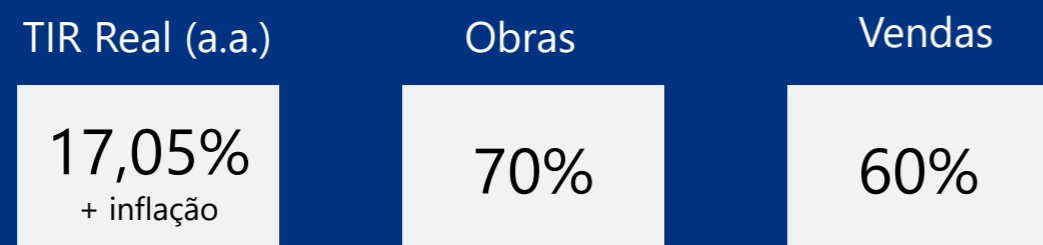
Portfólio de Equity

O portfólio de *equity* do Fundo é composto por 8 loteamentos abertos e 1 condomínio fechado. Os empreendimentos ficam localizados em 4 estados e possuem um valor contábil de R\$ 58,04 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	1,22%	127.175.908	67%	59%
Condomínio	2,54%	22.701.724	100%	84%

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 23 séries de CRI, distribuídas em operações de loteamento, incorporação, multipropriedade e home equity. As operações são responsáveis por 46,53% do PL do TGRI, o que, em termos monetários, representa R\$ 54,53 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros (a.a.)

12,31%
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

234%

Razão de Saldo Devedor

171%

Duration (anos)

2,79

LTV

47%

Obras

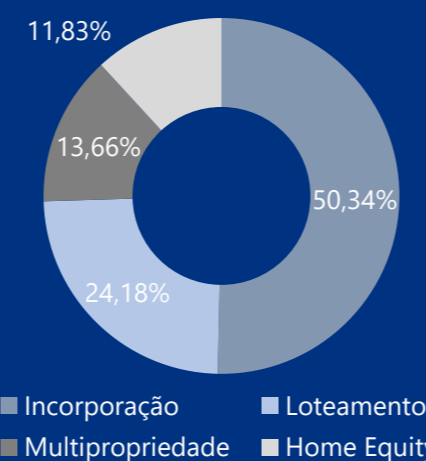
82%

Vendas

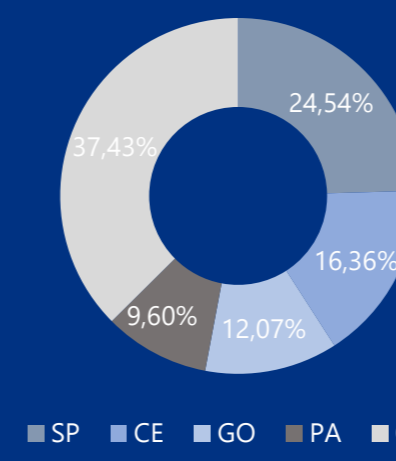
70%

Distribuição da Carteira de Crédito

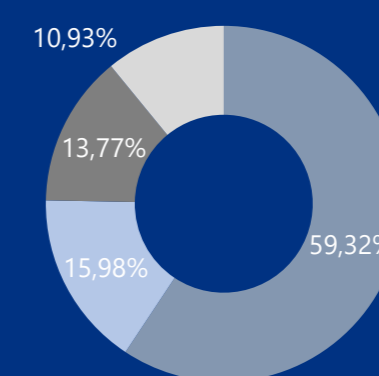
Por Tipologia



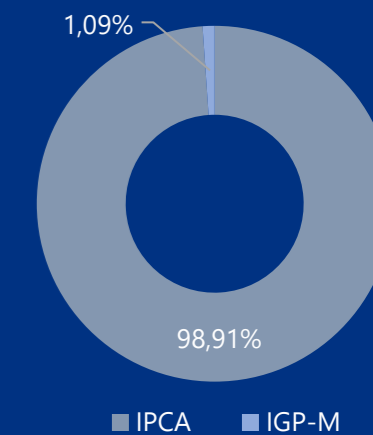
Por Localização



Por Classe



Por Indexador



ENTENDA O QUE É UM FUNDO “CETIPADO”

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

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

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

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

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

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

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

Conforme a legislação vigente, pessoas físicas que detenham volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), 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 Alvo (Segurança e Estabilidade)

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

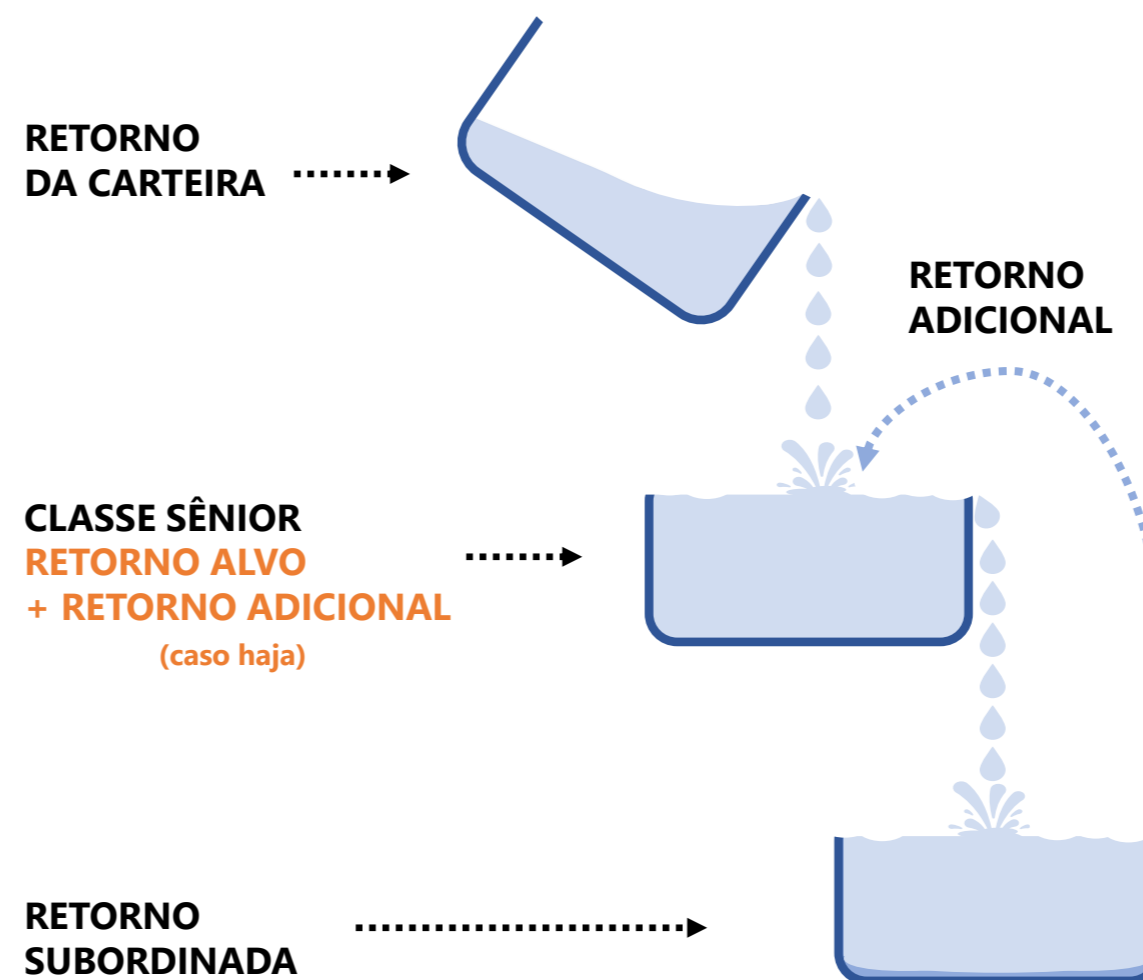
2. Retorno Adicional (Potencial)

- 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 abaixo.

Retorno da Cota Sênior

Selic (a.a.)	Rentabilidade Alvo (a.a.)	Rentabilidade Alvo Nominal (a.a.)	% do CDI
12,00%	CDI + 2,00%	14,14%	118,81%
11,25%	CDI + 2,50%	13,93%	124,92%
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%

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%

*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	6,24%	7.380.167	239%	134%	59%	3,36	76%	49%
2	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	4,38%	5.186.004	n/a	155%	34%	2,84	68%	63%
3	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	3,85%	4.556.113	n/a	248%	26%	0,87	79%	57%
4	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	3,62%	4.285.633	n/a	118%	52%	0,86	79%	57%
5	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,06%	3.618.388	336%	272%	30%	2,60	100%	98%
6	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,87%	3.395.608	167%	136%	49%	4,84	95%	85%
7	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	2,65%	3.132.326	n/a	n/a	44%	3,16	n/a	n/a
8	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	2,34%	2.770.440	n/a	n/a	36%	3,35	n/a	n/a
9	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	2,26%	2.667.886	n/a	43%	88%	1,73	100%	80%
10	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	2,16%	2.555.718	163%	132%	53%	4,20	100%	85%
11	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,84%	2.170.937	n/a	151%	68%	2,79	81%	85%
12	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	1,60%	1.898.627	n/a	164%	60%	3,32	48%	83%
13	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,56%	1.849.224	230%	266%	25%	3,44	100%	87%
14	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	1,39%	1.642.618	n/a	420%	18%	5,34	100%	76%
15	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,36%	1.604.149	n/a	147%	63%	1,77	47%	46%
16	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,94%	1.109.806	n/a	139%	63%	2,66	54%	82%
17	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,89%	1.054.553	n/a	175%	51%	2,67	97%	84%
18	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,88%	1.038.071	n/a	140%	34%	2,67	56%	76%
19	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,88%	1.037.035	n/a	138%	59%	1,57	100%	65%
20	Solaris Sul	Teresina	PI	Incorporação	Fortesec	IGP-M	10,00%	Sênior	0,50%	588.486	267%	263%	27%	1,94	100%	93%
21	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	17,28%	Subordinada	0,41%	487.123	n/a	n/a	55%	3,26	n/a	n/a
	Total	-	-	-	-	-	12,31%	-	45,67%	54.028.913	234%	171%	47%	2,79	82%	70%

[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS


EQUITY – LOTEAMENTO


Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
22	Residencial Nova Iporá	Iporá	GO	11,27%	1,28%	48%	56%
23	Acrópole	Goiânia	GO	9,18%	1,32%	80%	98%
24	Vila das Flores	Itaituba	PA	8,96%	1,18%	100%	55%
25	Bosque Santa Inês	Santa Inês	MA	6,20%	1,27%	31%	30%
26	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	3,75%	1,00%	32%	70%
27	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	3,32%	0,96%	48%	100%
28	Portal do Sol	Goiânia	GO	3,23%	2,54%	84%	100%
29	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,64%	1,32%	36%	93%
30	Valle do Açai	Açailândia	MA	1,52%	1,11%	80%	100%
	Total	-	-	49,07%	1,32%	60%	70%


[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


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

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](#)


 RELATÓRIO GERENCIAL
 FEVEREIRO/2024


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

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

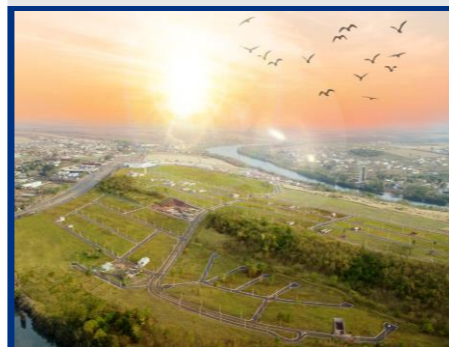
ACRÓPOLE



Descrição

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

JARDIM DOS IPÊS



Descrição

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

RESIDÊNCIA NOVA IPORÁ



Descrição

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

QUINTA DA BOA VISTA



Descrição

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

ESMERALDA DO TAPAJÓS



Descrição

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

PORTAL DO SOL



Descrição

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

VILA DAS FLORES



Descrição

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

VALLE DO AÇAÍ



Descrição

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

BOSQUE SANTA INÊS



Descrição

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

[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

Tese de Investimento

Como um FII de desenvolvimento, a principal atuação do TGRA 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 TGRA atua, majoritariamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais, graças à toda a estrutura da Trinus.co (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Renda Imobiliária.

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

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

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



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 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.

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

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.

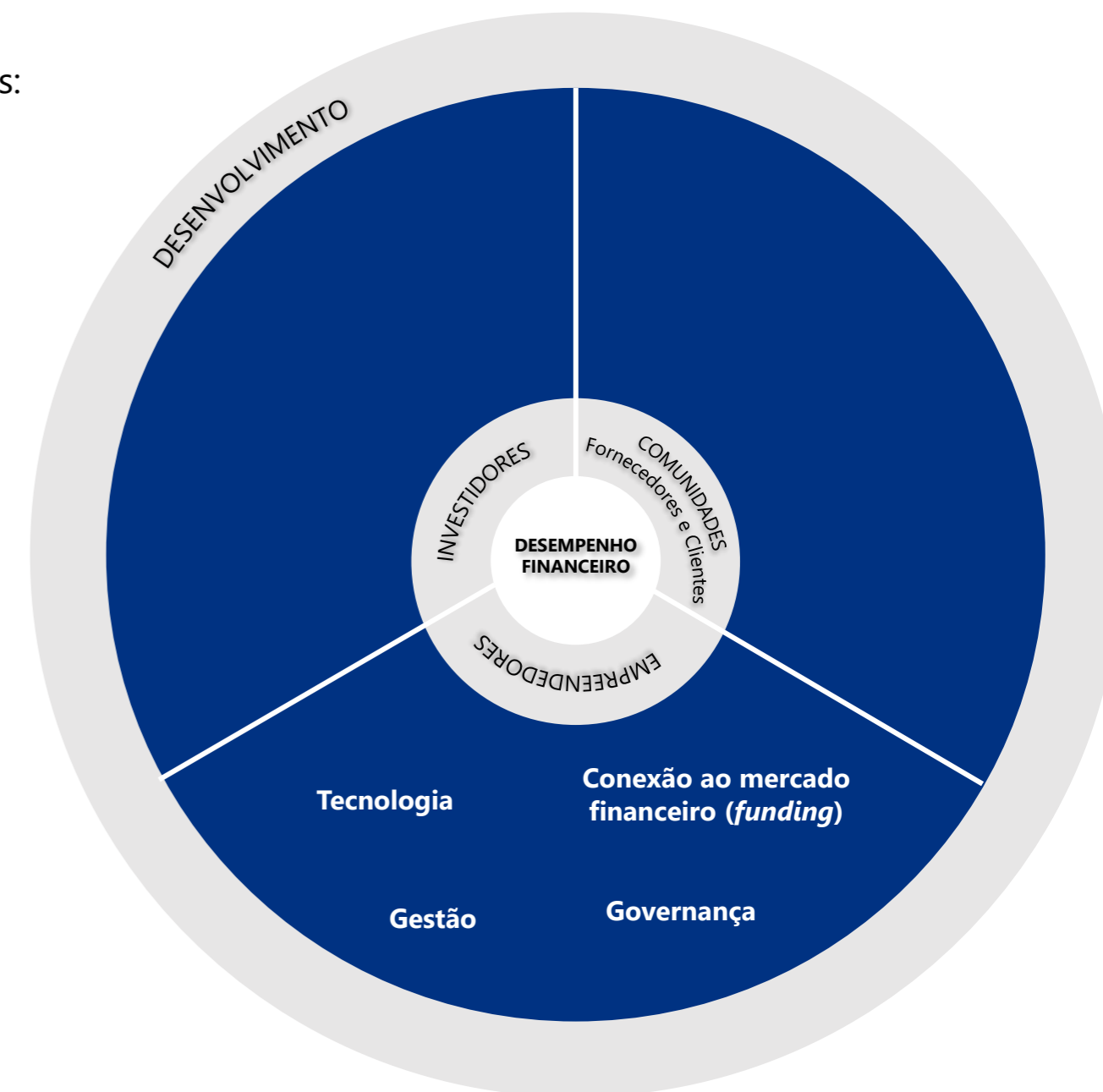
Dentro dessa cadeia de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

- 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:

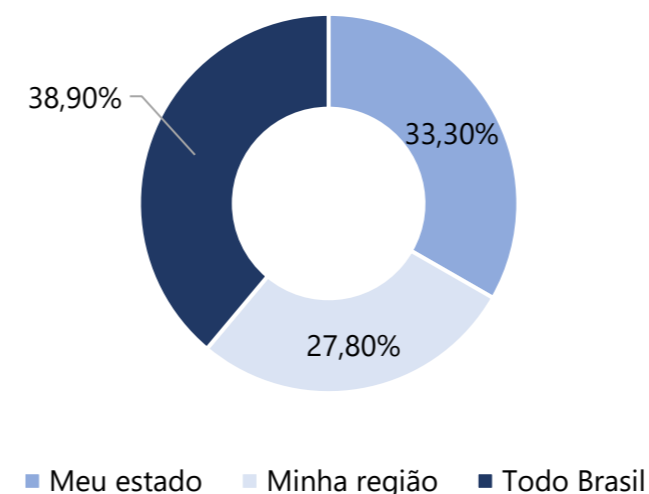
1. Local de atuação;
2. Drivers de comportamento.



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 fortificar 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.”

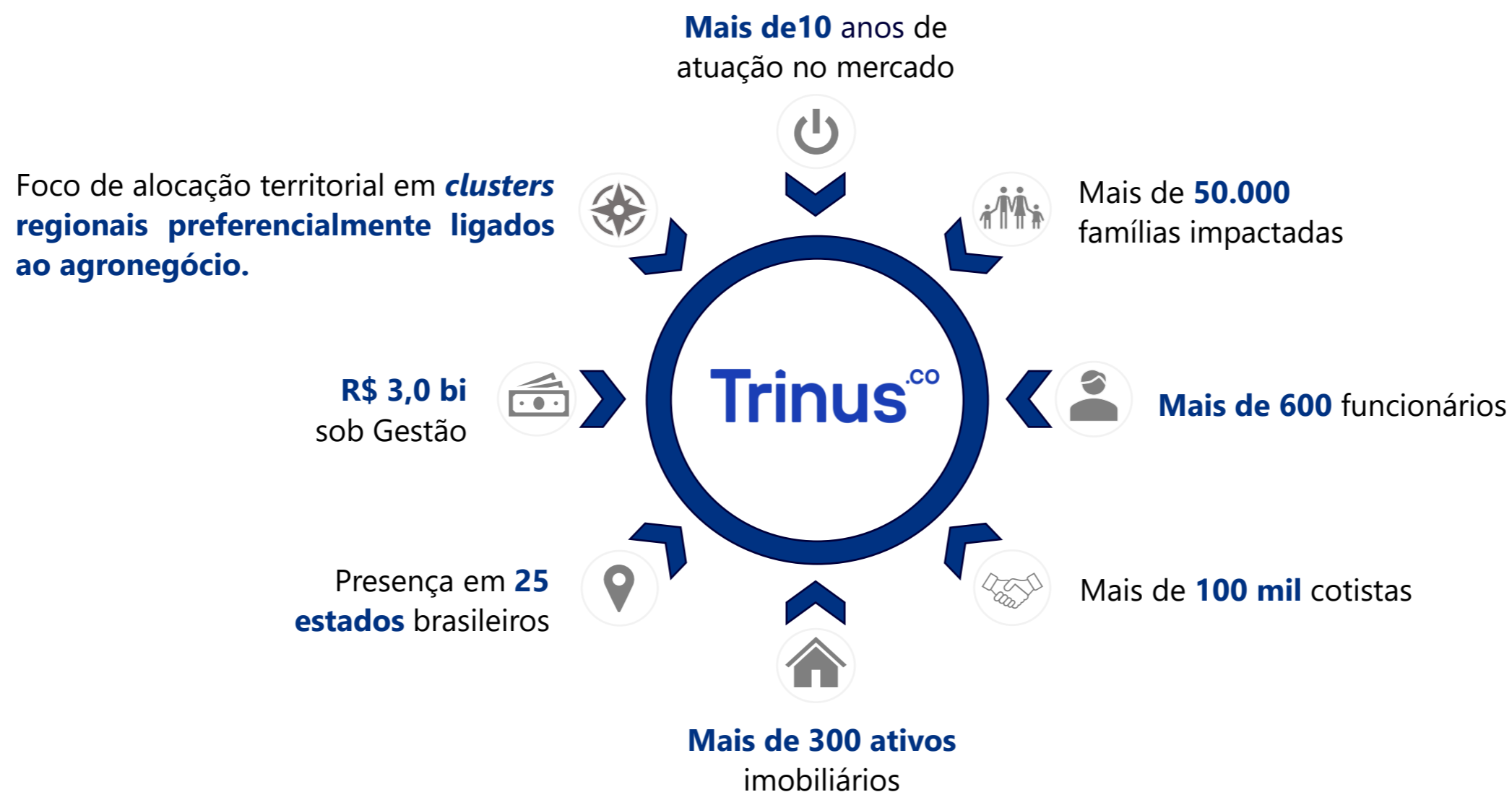
Empreendedor parceiro em resposta à pesquisa realizada em agosto/2023.

QUEM SOMOS

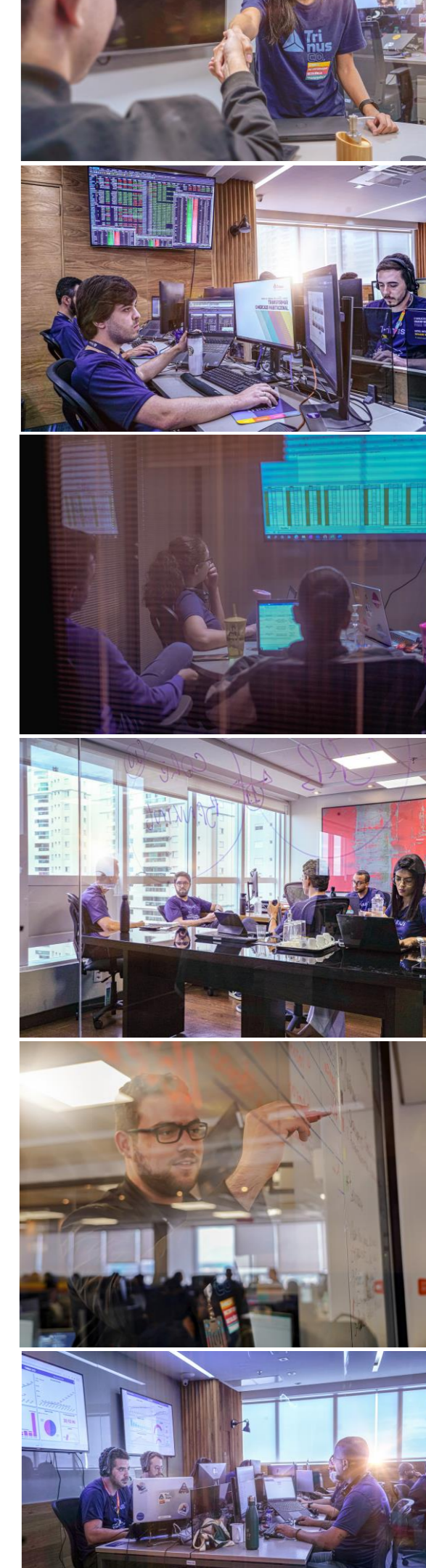
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior 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\$ 48 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\$ 122 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\$ 2.324 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\$ 945 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

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 $LTV = \frac{SDL}{VPe + (VPi + VGv \text{ do estoque}) * 0,7}$). Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.	Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.
MoU	Sigla em inglês para <i>Memorandum of Understanding</i> . É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.		

DISCLAIMER

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

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

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

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

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. 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

[somostrinus](#)

tgcore.com.br

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