



**TGRI**

TG RENDA  
IMOBILIÁRIA



**RELATÓRIO GERENCIAL  
FII TG RENDA IMOBILIÁRIA**

JULHO - 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: Indeterminado<sup>1</sup>

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 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, 100 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).

# RESUMO DO MÊS

## Resultados de Julho

Neste mês o FII TG Renda Imobiliária distribuiu um rendimento de R\$ 0,11 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* de 1,13%, ou, em termos anualizados, de 14,50%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,45 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 15,27%.

Desde a segunda oferta (finalizada em 06/06/2023), a cota Sênior apresentou rentabilidade total de 18,32% em termos anualizados, ou CDI + 3,50% a.a.\* Durante esse período, os cotistas seniores receberam R\$ 1,65 por cota de rendimento, e, além disso, a cota Sênior acumulou um resultado contábil de R\$ 0,06 por cota, montante que será distribuído ao longo dos próximos meses à medida que o Fundo venha a apresentar resultado caixa.

Para mais informações sobre a dinâmica do Fundo, consulte a seção "Características do Fundo".

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

# 0,11

Dividend Yield: 1,13%

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

# 1,45

Dividend Yield: 15,27%

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

# 1,65

Dividend Yield anualizado: 15,51%

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

# 1,13%

CDI+2,50% a.a.

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

desde a segunda emissão (06/06/2023)

# 18,32%

CDI+3,50% a.a.

### Número de Cotistas

# 2.011

### Patrimônio consolidado (R\$)

# 113,88 MI

### Quantidade de Ativos

# 30

### % do PL alocado em ativos alvo

# 95,89%

\*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).

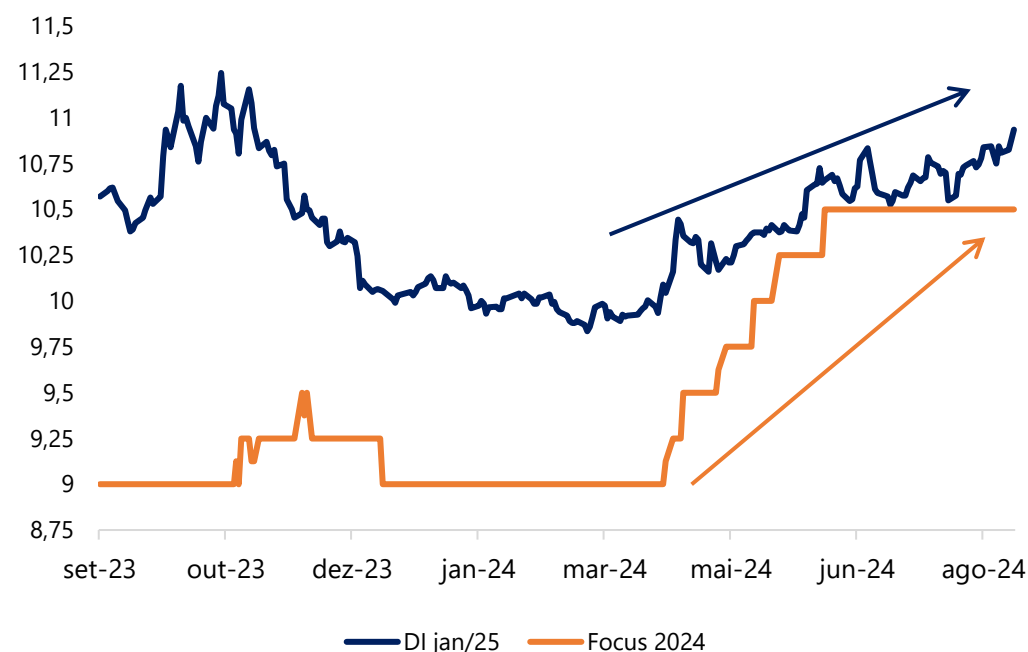
<sup>1</sup>Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos.

# CENÁRIO MACROECONÔMICO

Como fato subsequente à data de corte deste relatório (julho/24), no mês de agosto, em duas distintas oportunidades, o chairman do banco central americano (Federal Reserve, Fed), Jerome Powell, sinalizou que chegou a hora de cortar os juros nos Estados Unidos. A primeira delas, foi após a reunião do FOMC (Federal Open Market Committee, comitê análogo ao Copom, do Banco Central do Brasil), quando Powell deu a entender que o enfraquecimento dos dados de atividade econômica, mais especificamente do mercado de trabalho, eram motivo de atenção para a condução da política monetária. A segunda oportunidade foi no simpósio de Jackson Hole, quando Powell, em seu discurso, praticamente afirmou que haveria mudanças na direção da política monetária na reunião do FOMC de setembro, muito embora não tenha se comprometido com a magnitude e o ritmo dos cortes de juros. As expectativas concentram-se em um corte de 25 pontos base, para o intervalo entre 5,00% a.a. e 5,25% a.a., mas é grande também o número de agentes que apostam em um corte mais agressivo, de 50 pontos base.

Tal afrouxamento da política monetária americana há muito era esperado no Brasil, como um evento com potencial de viabilizar a continuidade do ciclo de cortes na Selic. Não é este o cenário que temos hoje. Pelo contrário, mesmo com as sinalizações do Fed, a curva futura precifica alta dos juros brasileiros ainda em 2024, demonstrando desancoragem das expectativas dos agentes (veja o gráfico adiante). Como se sabe, as expectativas inflacionárias têm grande influência nas leituras futuras de dados e, por isso, a autoridade monetária dá muita atenção ao que os agentes esperam para a economia mais à frente.

**Gráfico 1: Mediana das expectativas informadas nos últimos 30 dias para a taxa Selic ao fim de 2024; futuro de Depósito Interfinanceiro de 1 dia com vencimento em janeiro de 2025 (DIF25).**



Fontes: Banco Central do Brasil e B3

O distanciamento das expectativas frente à meta, por sua vez, reflete alguns fatores, a saber: (i) desconfianças quanto à condução da política fiscal, com possibilidade de alteração de metas e regras previamente estabelecidas; (ii) ruídos gerados pelo desalinhamento de discurso entre o líder do Executivo, o ministro da Fazenda e o presidente do Banco Central; (iii) a depreciação do câmbio, que iniciou 2024 em R\$/US\$ 4,89 e agora caminha próximo a R\$/US\$ 5,50, tendo atingido R\$/US\$ 5,76; e (iv), a resiliência da inflação acumulada em doze meses, que apresentou alta consecutiva nas últimas três leituras e, em julho, atingiu 4,50%, o teto da banda superior da meta. Ainda sobre a política fiscal, é fator de risco adicional a médio prazo a cada vez maior proximidade das eleições de 2026 e os incentivos que esse período traz para a adoção de políticas de estímulo à economia.

Os ciclos imobiliários são intimamente ligados aos ciclos de juros. Em outras palavras, com juros mais elevados o crédito ao comprador fica mais caro, a demanda por unidades imobiliárias recua e o vendedor perde poder de marcação de preço, ou seja, há compressão de margens no setor.

Diante do cenário exposto, gostaríamos de aproveitar e compartilhar com os investidores alguns números importantes do portfólio que servem como direcionamento para as tomadas de decisão da gestão, bem como as expectativas que temos em relação ao resultado dos ativos que compõem hoje a carteira do fundo.

O TGRI é um fundo de desenvolvimento híbrido que investe, aproximadamente, 51% em sociedades de propósito específico para desenvolvimento de projetos imobiliários ("ativos de equity") e posterior apuração de lucro desses projetos conforme evolução de vendas, avanço de obras, recebimento de carteira, entre outros. Próximo a 45% do patrimônio líquido está alocado em crédito imobiliário (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e o restante, 4%, corresponde a fundos de renda fixa para gestão do caixa.

Atualmente o Fundo conta com 9 projetos de equity em carteira, sendo: 5 projetos lançados em obra e 4 projetos com obras concluídas. Os estudos de viabilidade econômico-financeira de todos esses projetos indicam que o Fundo terá lucro total de aproximadamente R\$ 141 milhões com uma TIR de IPCA + 17,52% a.a.

A carteira de crédito, por sua vez, é composta por 21 operações. Diferentemente dos ativos de equity, cuja magnitude da distribuição de lucros é reflexo direto



## CENÁRIO MACROECONÔMICO

da performance dos projetos, os ativos de crédito são estruturados com margem de segurança (*overcollateral*). Em outras palavras, essa margem de segurança permite que, mesmo em momentos de stress em que haja piora da performance do empreendimento, o ativo permaneça adimplente com suas obrigações frente ao credor (o Fundo).

Vamos avaliar a robustez da margem de segurança, ou *overcollateral*, da carteira de crédito do TGRI. Os indicadores abaixo podem sempre ser acompanhados na seção “Portfólio – Portfólio de Crédito” deste relatório.

Atualmente, a carteira de crédito do TG Renda Imobiliária apresenta razão de fluxo mensal de 198%, razão de saldo devedor de 181%, LTV de 47%, além de obras e vendas registrando índices de conclusão e desempenho de 89% e 73%, 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 (o Fundo). 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 TGRI aferiram recebimentos mensais 1,98 vez maior que as parcelas pagas aos credores, enquanto o valor presente dos recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 81% maior que o saldo devedor.

Em relação ao loan-to-value (LTV), a grosso modo, o indicador avalia a relação 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%. No caso da carteira do TGRI, o saldo devedor da dívida representa 47% do valor das garantias pactuadas.

A Gestão considera que o posicionamento do Fundo continua resiliente, tanto em termos de portfólio, quanto de estratégia. Continuaremos monitorando atentamente os resultados dos projetos investidos e as condições de mercado e ajustando nossas estratégias conforme necessário para assegurar a resiliência do Fundo e a entrega de resultados sólidos aos nossos investidores. Além disso, a estrutura de subordinação do Fundo gera ao cotista sênior uma maior proteção e previsibilidade em períodos de incerteza.

Mais uma vez, agradecemos a confiança dos 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 julho, foram comercializadas 76 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 6,72 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com o melhor desempenho foram: (i) Esmeralda do Tapajós com 8 vendas, resultando em R\$ 2,47 milhões de VGV vendido; (ii) Jardim dos Ipês com 10 vendas, resultando em R\$ 1,33 milhão de VGV vendido; e (iii) Residencial Nova Iporá com 19 vendas, resultando em R\$ 976 mil 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 198%, uma razão de saldo devedor de 181%, um LTV de 47%, além de obras e vendas registrando índices de conclusão e desempenho de 89% e 73%, 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 1,98 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o valor presente dos recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 81% maior que o saldo devedor. Em relação ao *loan-to-value* (LTV), a grosso modo, o indicador avalia a relação 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](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

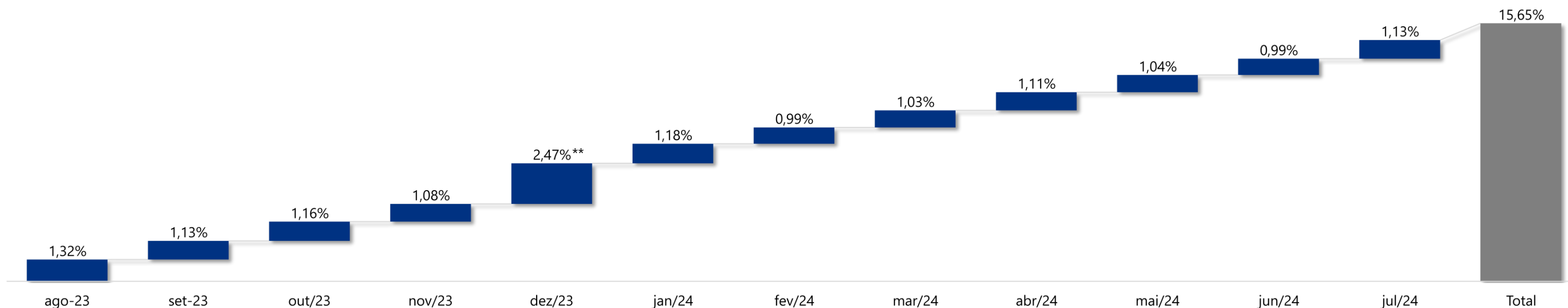
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

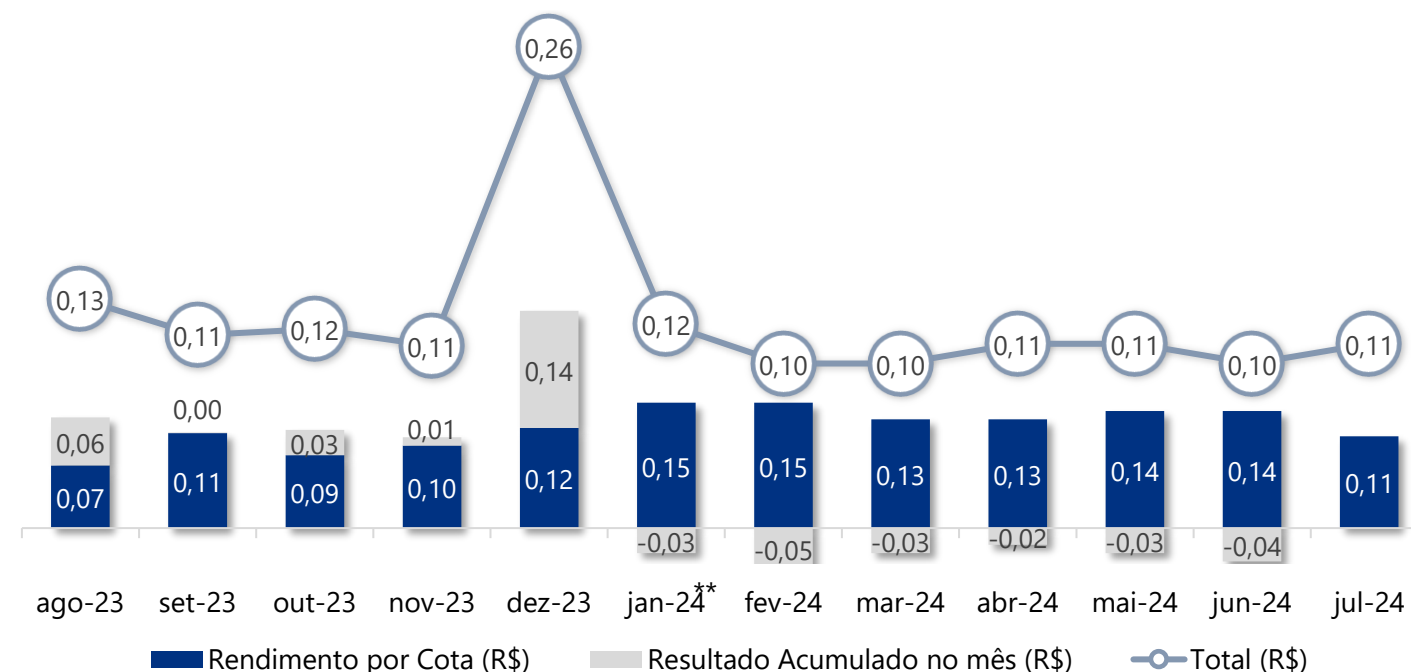
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

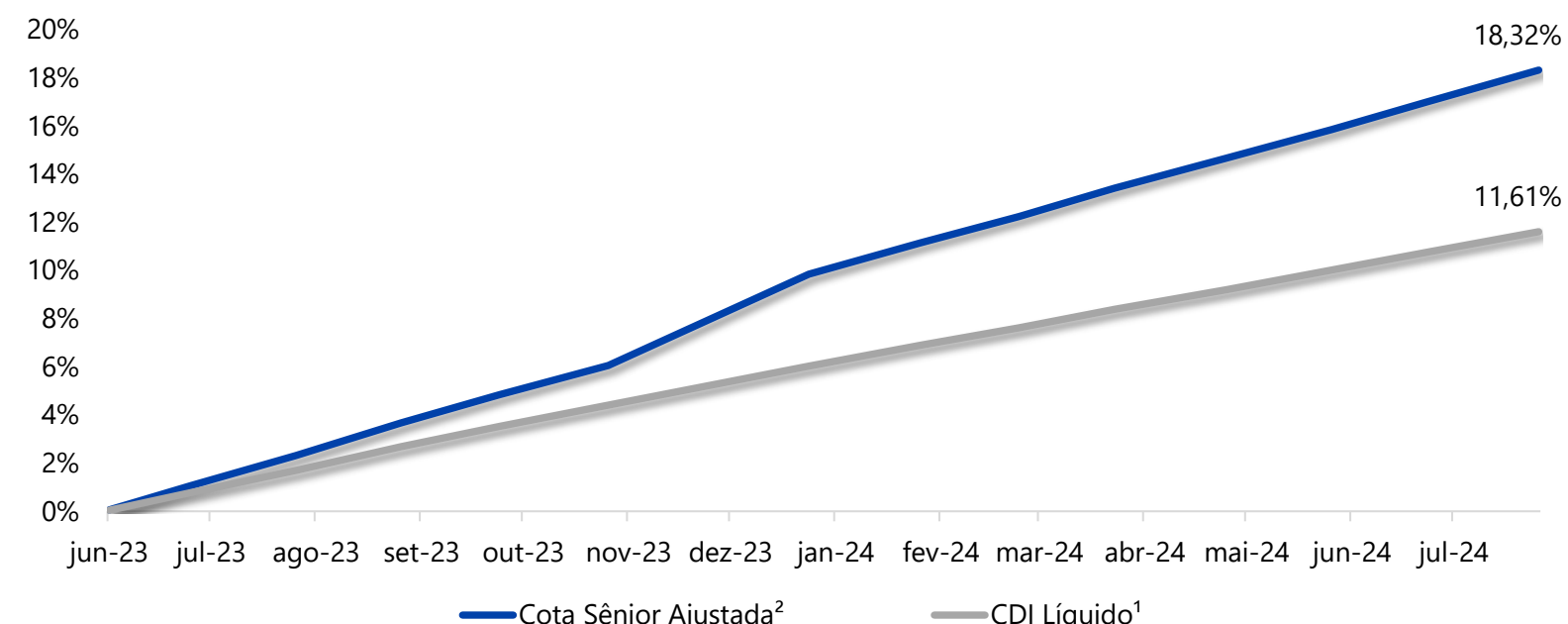
## Retorno Total Mensal\*<sup>2</sup> Distribuição de Rendimentos + Valorização da Cota



## 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).

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

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

## Resultados

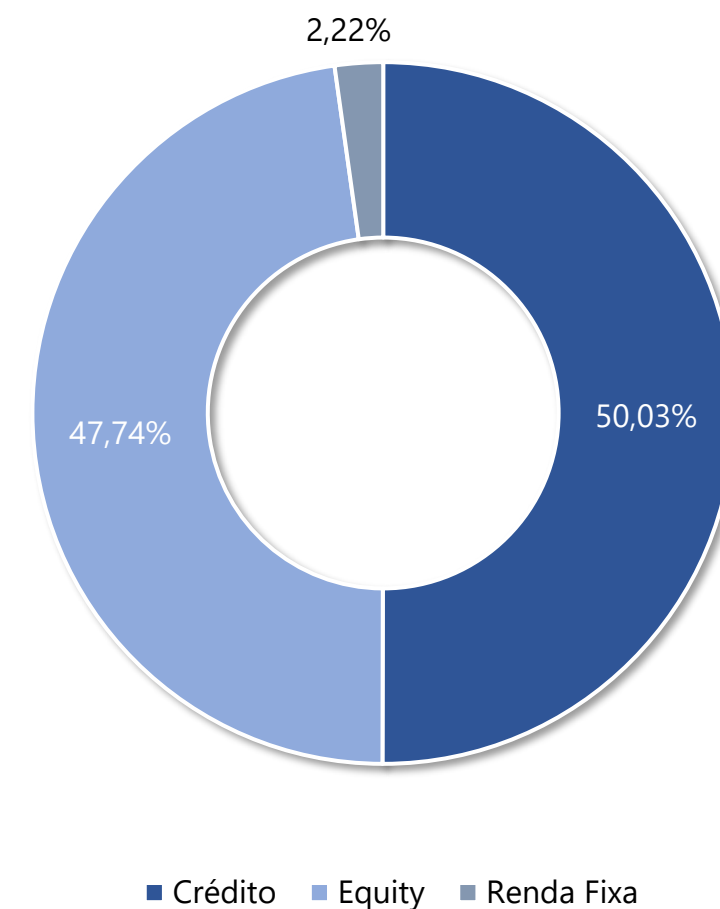
Demonstrativo de Resultado	MAI-24	JUN-24	JUL-24	2024-1	2024-2
<b>1. Receitas</b>	<b>1.529.906</b>	<b>995.646</b>	<b>1.512.272</b>	<b>9.516.904</b>	<b>1.512.272</b>
1.1. Crédito	687.695	679.072	756.658	4.543.222	756.658
1.2. Equity	800.030	273.471	721.998	4.688.610	721.998
1.2. Renda Fixa	42.181	43.102	33.616	285.072	33.616
<b>2. Despesas</b>	<b>-183.859</b>	<b>-156.174</b>	<b>-168.988</b>	<b>-941.860</b>	<b>-168.988</b>
2.1. Taxa de Administração	-24.672	-23.519	-22.351	-139.296	-22.351
2.2. Taxa de Gestão	-135.674	-128.553	-121.341	-759.906	-121.341
2.4. Outras Despesas <sup>1</sup>	-23.513	-4.102	-25.295	-42.658	-25.295
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>1.346.047</b>	<b>839.472</b>	<b>1.343.284</b>	<b>8.575.044</b>	<b>1.343.284</b>
3.1. Resultado Caixa por cota	0,13	0,08	0,13	0,85	0,13
<b>Resultados Cota Sênior</b>					
<b>4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*</b>	<b>1.061.809</b>	<b>1.002.290</b>	<b>1.148.869</b>	<b>6.490.806</b>	<b>1.148.869</b>
4.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,11	0,10	0,11	0,64	0,11
<b>5. Rendimento Distribuído</b>	<b>1.409.024</b>	<b>1.409.024</b>	<b>1.148.868</b>	<b>8.454.147</b>	<b>1.148.868</b>
5.1. Rendimento por cota	0,14	0,14	0,11	0,84	0,11
<b>6. Resultado Acumulado no mês (4) - (5)</b>	<b>-347.215</b>	<b>-406.734</b>	<b>0,49</b>	<b>-1.963.341</b>	<b>0,49</b>
6.1. Resultado Acumulado no mês por Cota (4.1) - (5.1)	-0,03	-0,04	0,00	-0,20	0,00
<b>7. Resultado Acumulado não Distribuído</b>	<b>992.010</b>	<b>585.276</b>	<b>585.277</b>	<b>585.276</b>	<b>585.277</b>
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por Cota	0,10	0,06	0,06	0,06	0,06

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

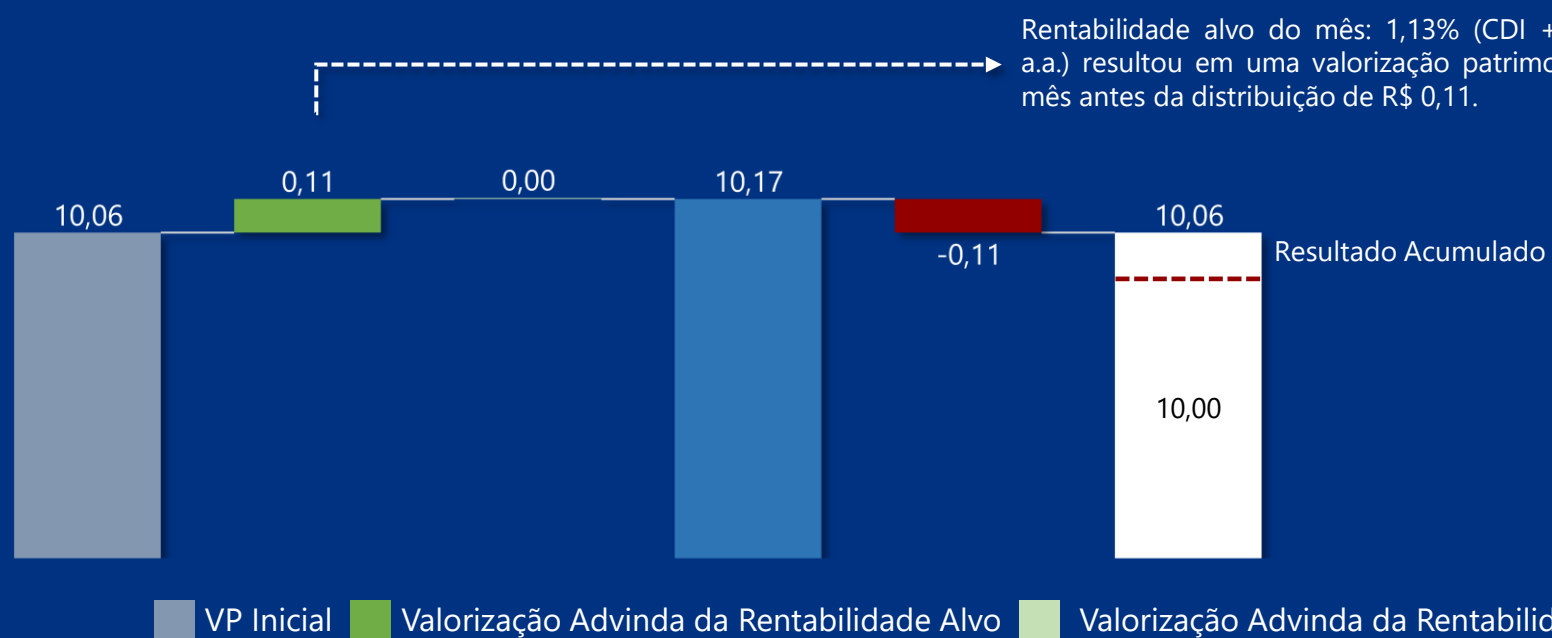
\*Advinda da Rentabilidade Alvo somada à Rentabilidade Adicional (se houver).

## Receitas por Tipologia

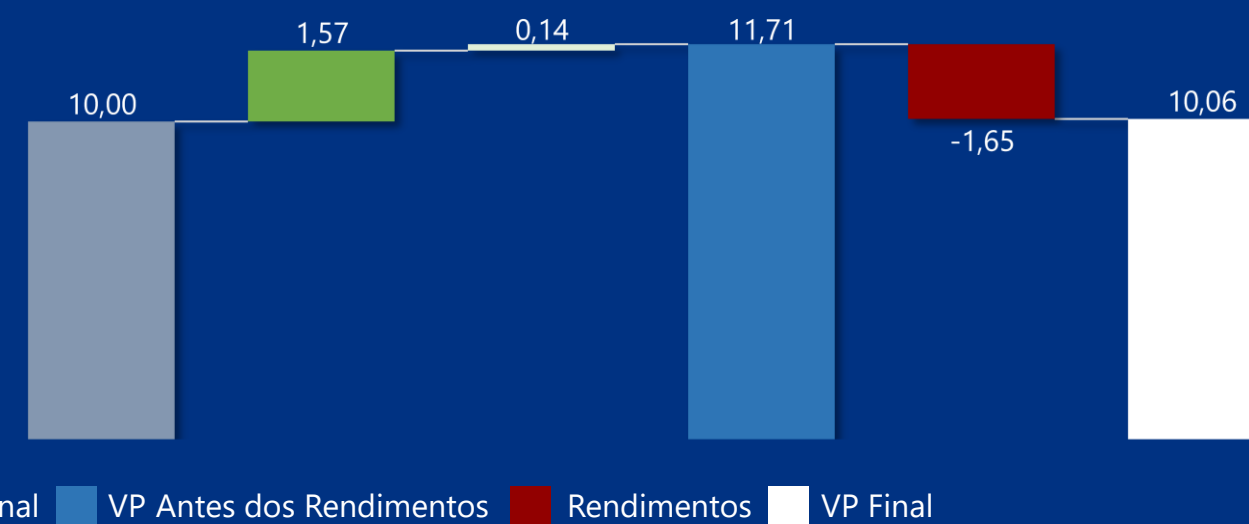
julho de 2024



## Fluxo Cota Sênior (R\$ por Cota - mensal)



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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO



## Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

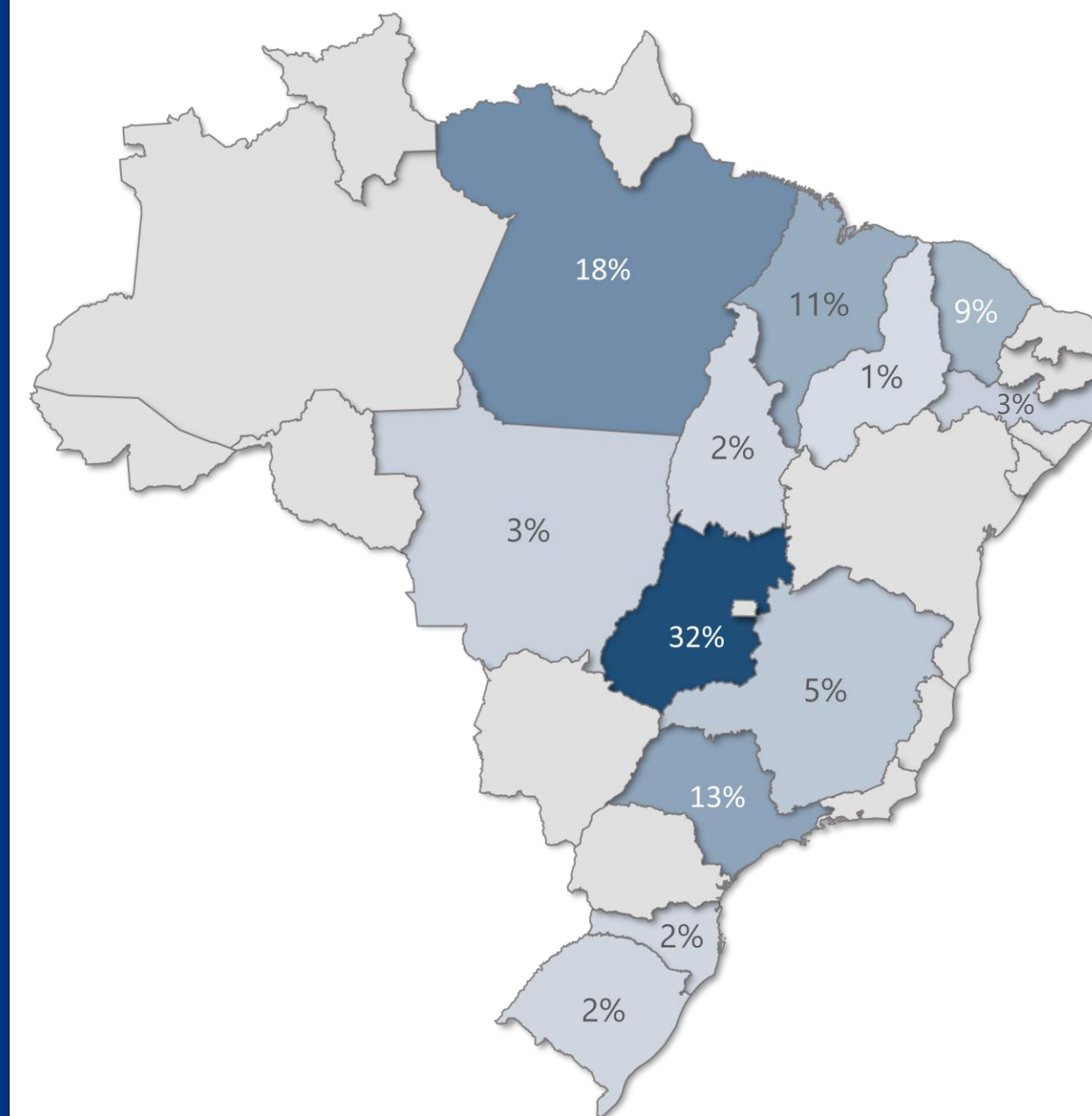
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

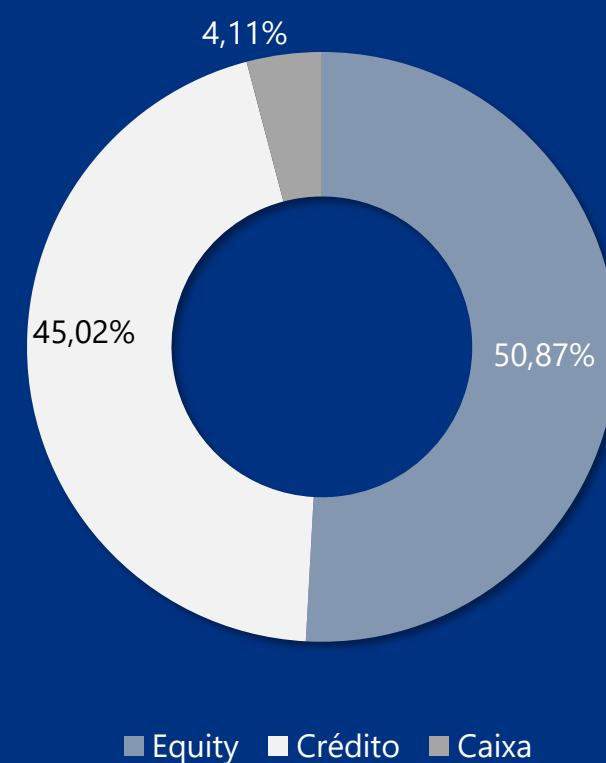
### Quantidade de Ativos



### Diversificação Geográfica (% do PL)



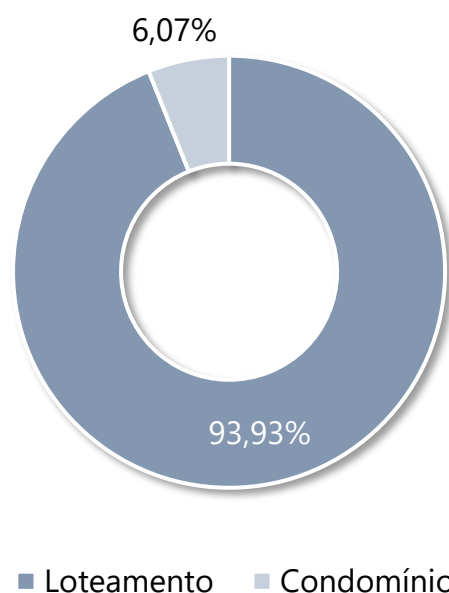
### Distribuição do PL por Classe de Ativos



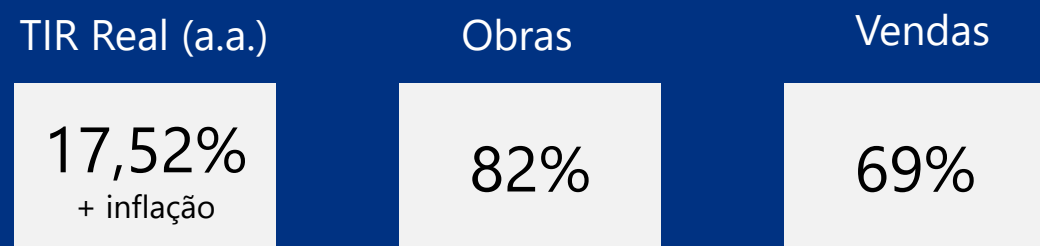
## Portfólio de Equity

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\$ 57,93 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	1,27%	119.078.714	81%	98%
Condomínio	2,62%	22.738.617	100%	85%

## 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 45,02% do PL do TGRI, o que, em termos monetários, representa R\$ 51,27 milhões.

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros (a.a.)

12,32%  
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

198%

Razão de Saldo Devedor

181%

Duration (anos)

2,47

LTV

47%

Obras

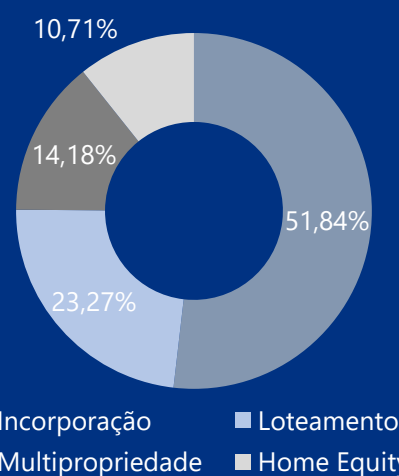
89%

Vendas

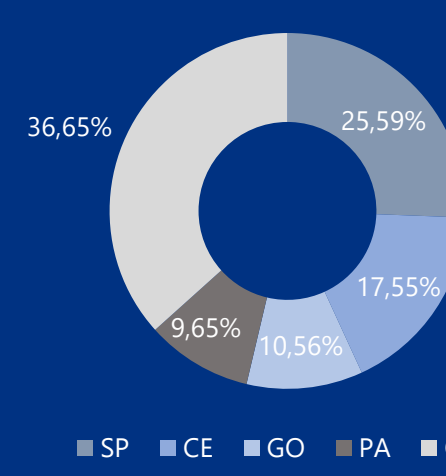
73%

### Distribuição da Carteira de Crédito

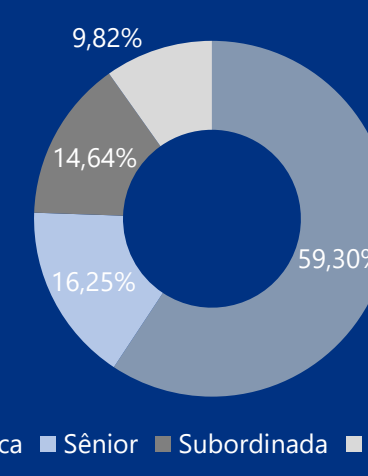
Por Tipologia



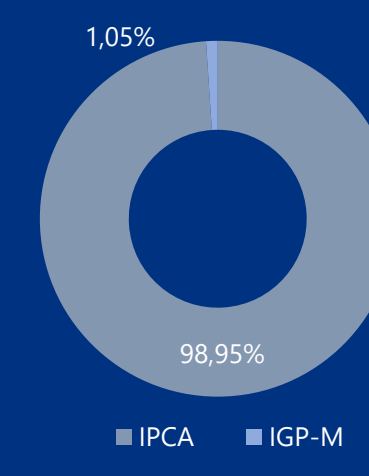
Por Localização



Por Classe



Por Indexador



# 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	6,38%	7.270.845	181%	145%	53%	3,08	90%	57%
2	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	4,35%	4.949.648	n/a	n/a	43%	2,51	83%	66%
3	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	4,08%	4.647.307	n/a	n/a	26%	0,43	88%	68%
4	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	3,82%	4.352.264	n/a	n/a	52%	0,42	88%	68%
5	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,91%	3.310.412	182%	135%	46%	4,61	96%	83%
6	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,70%	3.076.421	234%	290%	27%	2,40	100%	99%
7	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	2,37%	2.695.098	n/a	33%	95%	1,35	100%	81%
8	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	2,33%	2.650.827	n/a	n/a	39%	2,98	n/a	n/a
9	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	2,11%	2.398.118	183%	131%	43%	4,09	100%	88%
10	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	2,09%	2.385.343	n/a	n/a	32%	3,21	n/a	n/a
11	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,95%	2.225.743	n/a	n/a	74%	2,45	85%	83%
12	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	1,61%	1.836.957	n/a	n/a	56%	3,01	72%	77%
13	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,44%	1.644.583	n/a	n/a	72%	1,38	52%	38%
14	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,41%	1.601.091	253%	286%	23%	3,23	100%	88%
15	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	1,35%	1.542.211	n/a	426%	18%	5,09	100%	76%
16	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,90%	1.022.812	n/a	n/a	55%	2,33	75%	77%
17	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,88%	997.733	n/a	n/a	64%	2,34	65%	84%
18	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,82%	928.973	n/a	n/a	61%	1,17	100%	67%
19	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,65%	738.255	n/a	n/a	54%	2,32	100%	70%
20	Solaris Sul	Teresina	PI	Incorporação	Fortesec	IGP-M	10,00%	Sênior	0,47%	538.276	233%	283%	28%	1,76	100%	95%
21	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Subordinada	0,40%	455.827	n/a	n/a	53%	3,11	n/a	n/a
	Total	-	-	-	-	-	12,32%	-	45,02%	51.268.742	198%	181%	47%	2,47	89%	73%

### INFORMAÇÕES GERAIS

### RESUMO DO MÊS

### CENÁRIO MACROECONÔMICO

### MONITORAMENTO DE ATIVOS

### DADOS GERENCIAIS

### PORTFÓLIO

### DETALHAMENTO DE ATIVOS

### CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

### ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### QUEM SOMOS

### CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

### GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## EQUITY – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
22	Vila das Flores	Itaituba	PA	12,89%	1,33%	100%	100%
23	Acrópole Loteamentos	Goiânia	GO	11,52%	1,27%	86%	78%
24	Residencial Nova Iporá	Iporá	GO	8,43%	1,49%	47%	75%
25	Bosque Santa Inês	Santa Inês	MA	4,92%	1,20%	31%	30%
26	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	3,91%	1,00%	29%	75%
27	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	2,82%	0,96%	50%	100%
28	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,77%	1,23%	43%	97%
29	Valle do Açaí	Açailândia	MA	1,52%	1,18%	77%	100%
	Total	-	-	47,78%	1,27%	67%	82%

## EQUITY – CONDOMÍNIO


Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
30	Portal do Sol	Goiânia	GO	3,09%	2,62%	85%	100%
	Total	-	-	3,09%	2,62%	85%	100%


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





# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[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](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[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](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)


[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)


[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

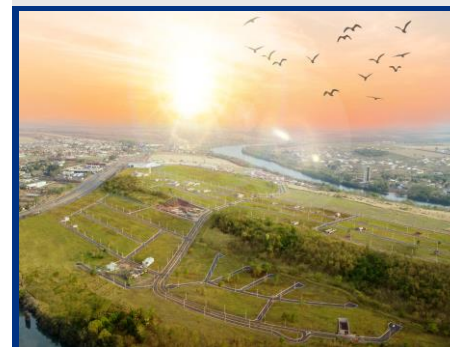
## ACRÓPOLE



### Descrição

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



### 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



### 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](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



**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](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

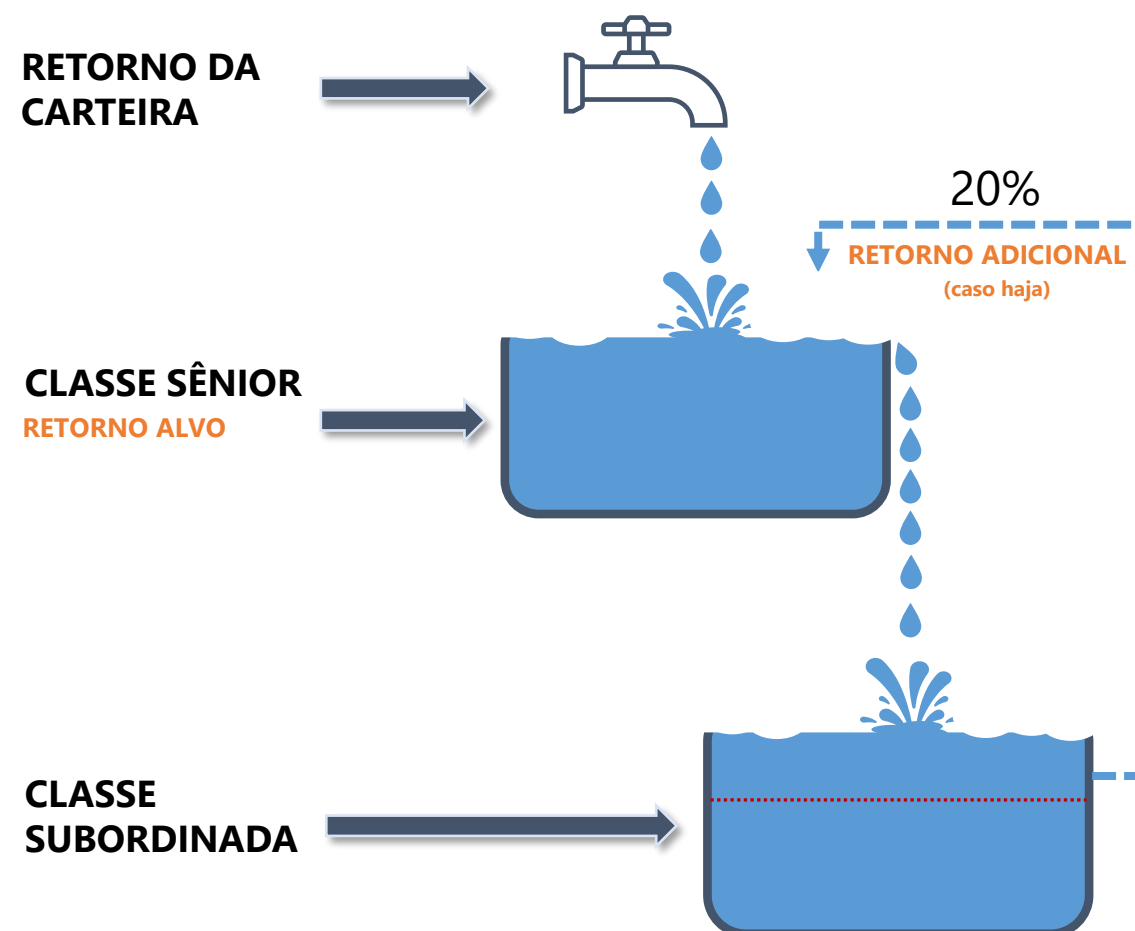
## Estrutura do Fundo

O TG Renda Imobiliária apresenta uma estrutura de subordinação na qual diferentes classes de cotas desfrutam de diferentes prioridades no recebimento do retorno proveniente do portfólio do Fundo. As classes de cotas existentes são: cotas Seniores, destinada a investidores qualificados e as cotas Subordinadas, que é capital proprietário da Gestora.

A classe de cotas Sênior possui rentabilidade alvo definida em regulamento e assegurada pelo patrimônio das cotas Subordinadas. Ou seja, mesmo que o retorno da carteira do Fundo não seja o suficiente para atingir a rentabilidade alvo, as cotas Subordinadas, até o seu limite de patrimônio, garantem o retorno e o patrimônio da classe Sênior.

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

O esquema abaixo ilustra essa estrutura de subordinação.



Como forma de dar maior segurança aos investidores Seniores, em regulamento é definido uma razão mínima de subordinação de 10% do Patrimônio Líquido. Isso significa que, no mínimo, 10% do Patrimônio do Fundo tem que ser representado por cotas Subordinadas que, conforme mencionado anteriormente, garantem, até o limite de seu patrimônio, a rentabilidade da cota Sênior.

## Subordinação



■ Classe Subordinada (Garantia) ■ Classe Sênior

## Rentabilidade Alvo

A rentabilidade alvo da cota Sênior é variável de acordo com o nível da taxa Selic, podendo oscilar entre CDI + 2,00% ao ano até CDI + 4,00% ao ano, conforme detalhado na tabela abaixo.

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

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

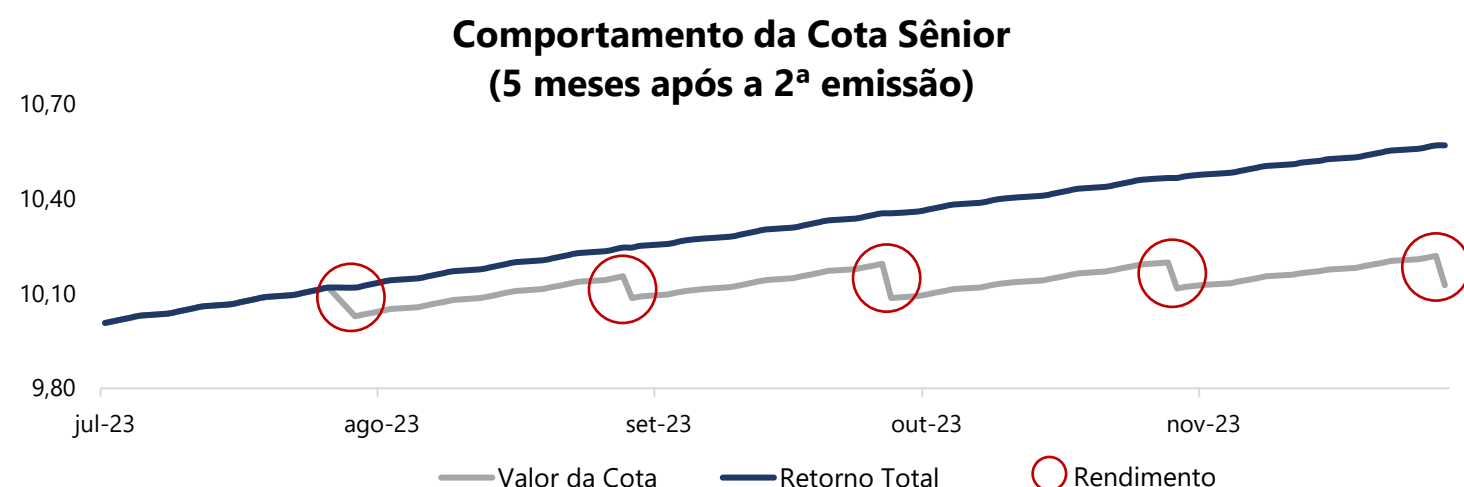
Selic (a.a.)	Rentabilidade Alvo (a.a.)	Rentabilidade Alvo Nominal (a.a.)	% do CDI
12,00%	CDI + 2,00%	14,14%	118,81%
10,50%	CDI + 2,50%	13,16%	126,54%
10,00%	CDI + 2,50%	12,65%	127,75%
8,00%	CDI + 3,00%	11,14%	140,97%
6,00%	CDI + 3,50%	9,61%	162,82%
4,00%	CDI + 4,00%	8,06%	206,56%

## Distribuição de Rendimentos e Retorno Total

O TG Renda Imobiliária é um fundo imobiliário cujas cotas são negociadas em mercado de balcão organizado e possui mais de 100 cotistas. Dessa forma, os rendimentos distribuídos são isentos de imposto para pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% das cotas do Fundo.

O Fundo tem a obrigação de distribuir no mínimo 95% do seu resultado transitado em caixa com periodicidade semestral, mas a Gestão mantém o compromisso de realizar distribuições mensais aos cotistas Seniores.

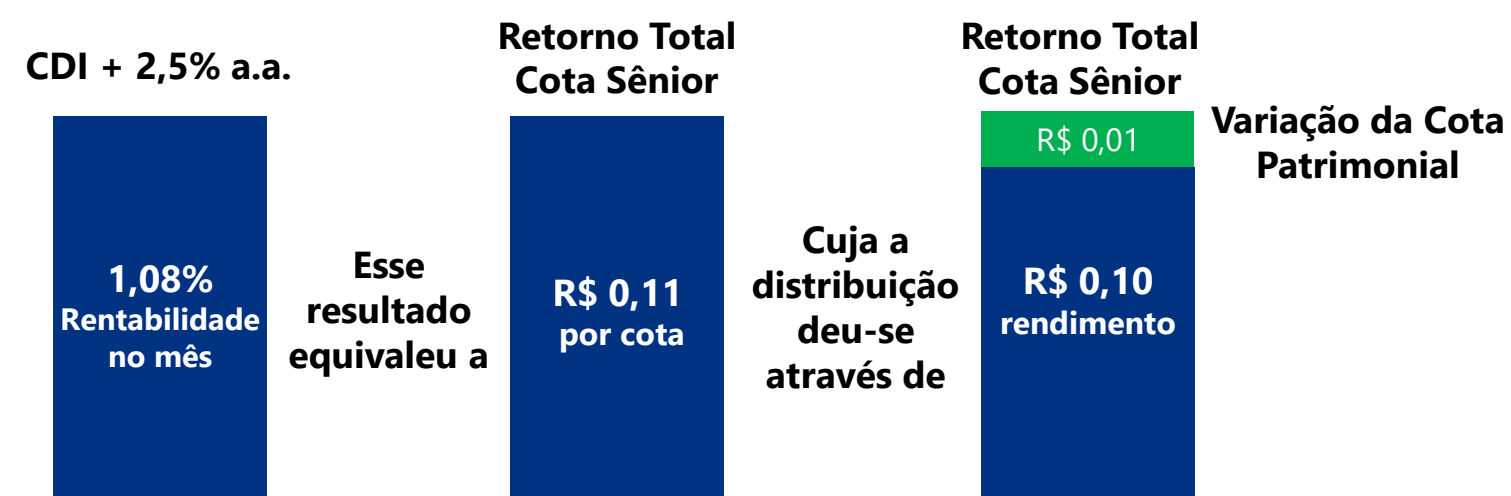
A rentabilidade alvo explicada na página anterior incide diariamente sobre o patrimônio da cota Sênior, resultando em sua valorização diária. Ao término de cada mês, ocorre a distribuição de rendimento, sendo esse valor deduzido do valor patrimonial da classe Sênior. O gráfico abaixo ilustra uma simulação esperada desse processo ao longo do tempo.



Importante destacar que, em alguns meses, pode acontecer da valorização da cota Sênior decorrente da rentabilidade alvo no mês ser maior que o resultado transitado em caixa do Fundo. Nessas ocasiões, o rendimento a ser distribuído será limitado ao resultado transitado em caixa. Como consequência, o valor patrimonial da classe Sênior do final do mês, mesmo após a distribuição dos rendimentos, será maior que no início do mês.

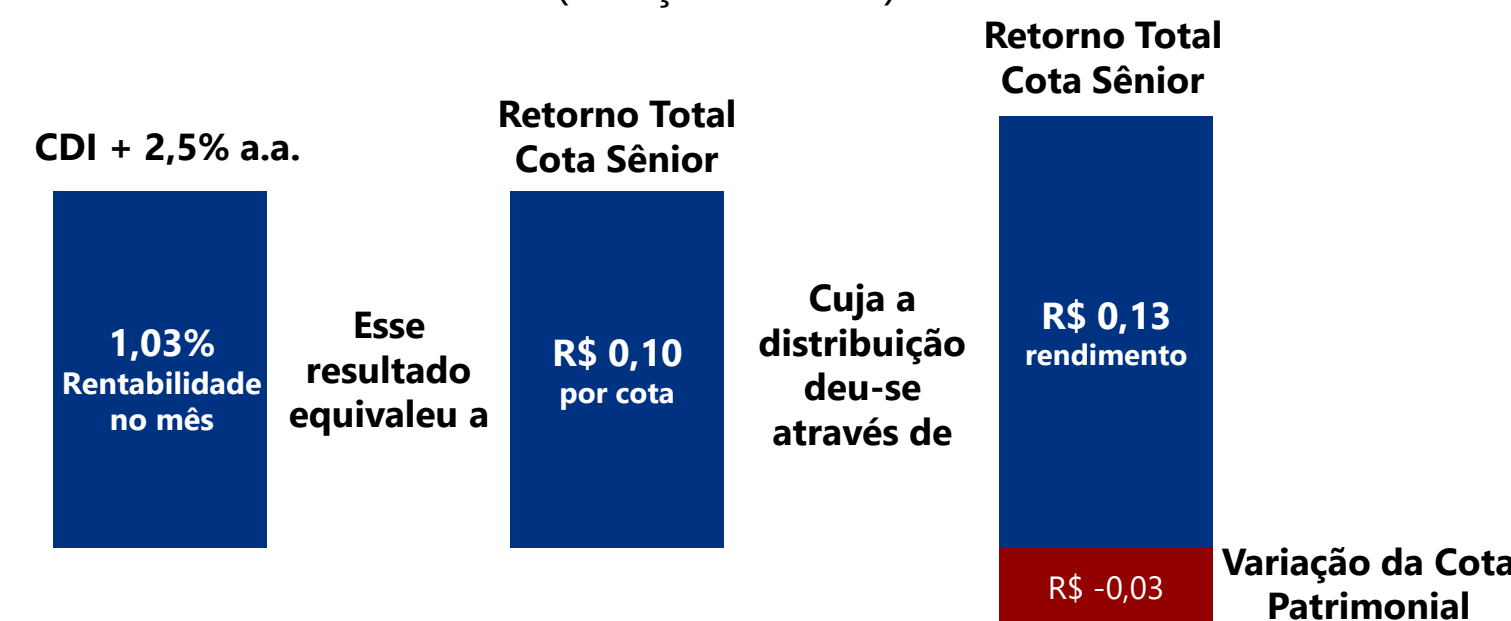
Para uma melhor explicação, utilizaremos um exemplo real. **Em novembro de 2023, a rentabilidade alvo da cota Sênior era de CDI + 2,50% a.a., o que representou 1,08% no mês e resultou na valorização patrimonial de R\$ 0,11.** Como rendimento, **foi distribuído R\$ 0,10** e, no final do mês, após o pagamento do rendimento, a **cota patrimonial encerrou o período R\$ 0,01 maior em comparação com o início do mês**, resultando em um **retorno total** (rendimento somado à valorização patrimonial) **ao investidor de R\$ 0,11 no mês.**

## Variação Patrimonial maior que o Rendimento (novembro de 2023)



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

## Rendimento Maior que a Variação Patrimonial (março de 2024)



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)





## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Tese de Investimento

Como um FII de desenvolvimento, a principal atuação do 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 TGRI, o Fundo possui exposição principal a regiões em estágio de adensamento urbano, que, desta forma, favorece a valorização das unidades em estoque.

A **aquisição de unidades imobiliárias finalizadas**, trata-se de estoque para venda ou unidades já vendidas com fluxo futuro a ser recebido, é uma estratégia que consiste na compra direta de imóveis por preços abaixo do mercado, os quais somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no momento da aquisição de grandes quantidades de lotes (compra no atacado). Posteriormente, o Fundo

revende os lotes aos compradores finais (venda no varejo) com valores maiores que os de aquisição. Dessa forma, o Fundo consegue rentabilizar sua carteira de duas maneiras: (i) arbitragem entre os valores de compra à vista de grandes quantidades e venda individual a prazo; e (ii) através da cobrança de juros dos clientes no parcelamento do lote.

### Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco principal proveniente de um projeto imobiliário. Isso é, ativos que busquem financiar o término de obras de empreendimentos imobiliários residenciais, como loteamentos e incorporações, e que possuem fluxo de caixa proveniente das vendas de unidades imobiliárias do projeto como principal garantia (mas não a única) do pagamento da dívida.

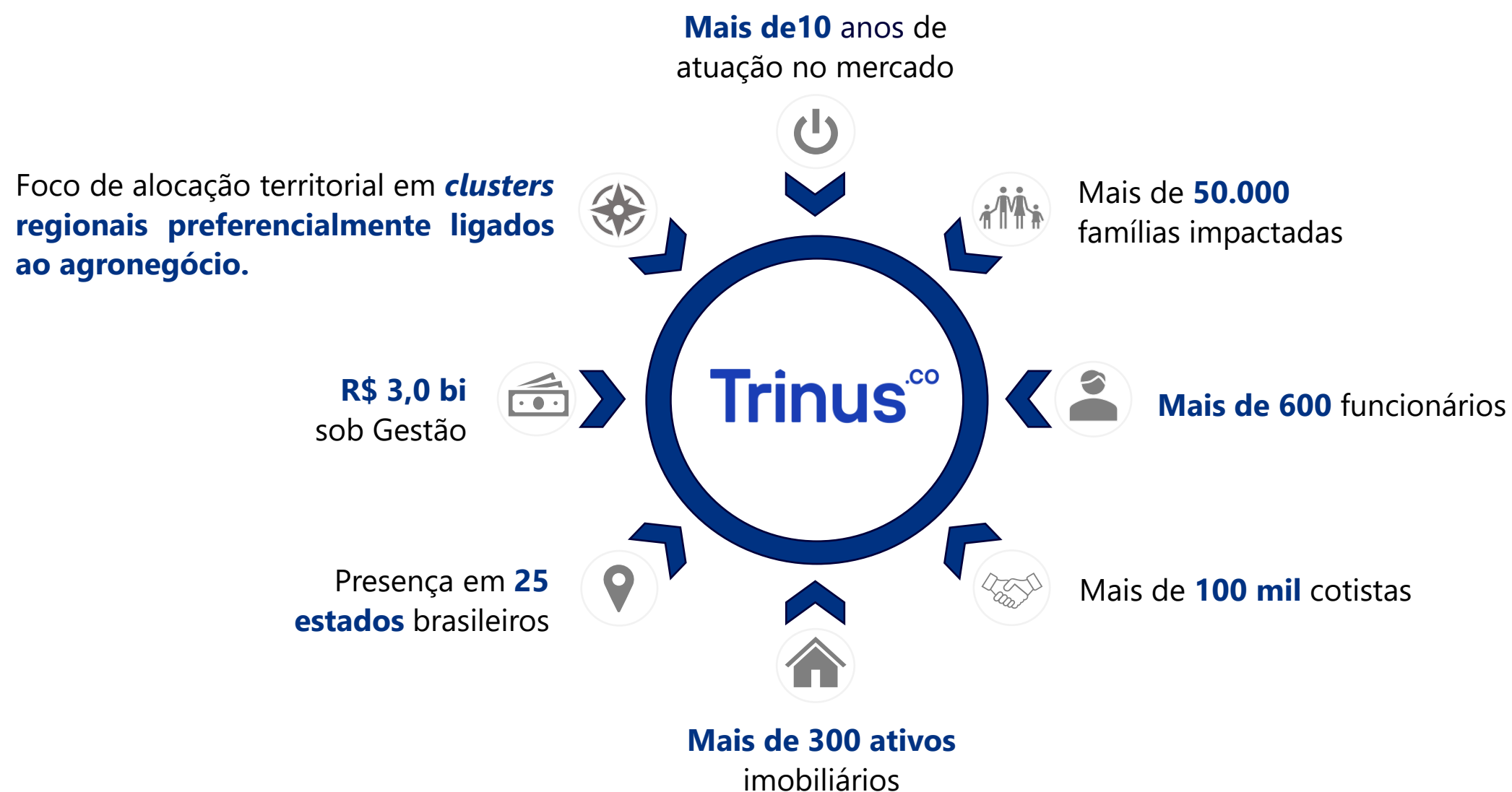
Outra vertente desse tipo de ativo são os CRIs que busquem realizar a antecipação do fluxo de recebíveis de um projeto imobiliário que já não possui mais obras, mas que mantém uma carteira de recebíveis considerável devido ao financiamento direto ao comprador final das unidades imobiliárias por parte do empreendedor.

# QUEM SOMOS

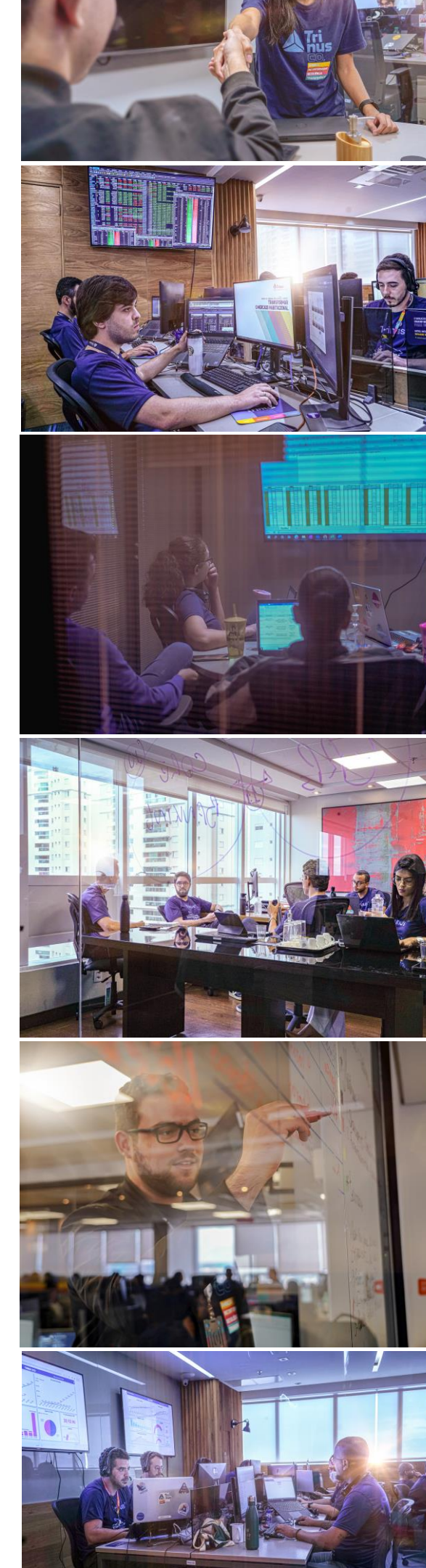
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 47 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\$ 90,44 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\$ 2,70 bilhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance:  
30% do que exceder 100% CDI

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 1,37 bilhão

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido

## INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

## DADOS GERENCIAIS

## PORTFÓLIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## QUEM SOMOS

## CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

## GLOSSÁRIO

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

[somotrinus](mailto:somotrinus)

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

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