



TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG RENDA IMOBILIÁRIA

NOVEMBRO - 2023

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.657/0001-10

Início do Fundo: 13/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 2

Cotas Emitidas: 1.075.012

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Prazo de Duração: 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 Novembro

No mês de novembro o FII TG Renda Imobiliária distribuiu um rendimento de R\$ 0,10 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* de 0,98%, ou, em termos anualizados, de 12,37%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,38 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 14,41%.

Desde a segunda oferta (finalizada em 06/06/2023), a cota Sênior apresentou rentabilidade total de 7,20% ou CDI + 2,00% a.a. Nesse período, o Fundo distribuiu um rendimento de R\$ 0,58 por cota aos cotistas seniores e, além disso, foi acruado o valor de R\$ 0,13 por cota, montante que será distribuído ao longo dos próximos meses à medida que o Fundo venha a apresentar resultado caixa.

Em relação ao portfólio, o Fundo encerrou o mês com, aproximadamente, 81% do Patrimônio Líquido (PL) alocado em ativos *core*, sendo representado por 28 ativos.

Por fim, em relação às movimentações do mês, em novembro houve a aquisição de 7 operações de crédito. Confira a seção "Monitoramento de Ativos" para mais informações.

**Rendimento do mês
(R\$/cota sênior)**
0,10
**Rendimento | YTD
(R\$/cota sênior)**
1,38
Número de Cotistas
1.834
**Dividend Yield (DY) | mês
(cota sênior)**
0,98%

 DY Gross Up¹: 1,15%

**DY | mês anualizado
(cota sênior)**
12,37%

 DY Gross Up¹: 14,70%

**DY | YTD
(cota sênior)**
14,41%

 DY Gross Up¹: 17,14%

Patrimônio consolidado (R\$)
106,32 MM
Total Return cota sênior²
7,20%

CDI+2,00% a.a.

**% do PL alocado em ativos
alvo**
80,87%
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)



CENÁRIO MACROECONÔMICO

O mês de novembro foi marcado pela boa performance dos ativos de renda variável em escala global. Nos Estados Unidos, o S&P 500 registrou alta de 8,92%, enquanto a Nasdaq apresentou alta de 10,40%. Esse otimismo também permeou outras economias desenvolvidas, evidenciado pelos ganhos na bolsa alemã (DAX) de 9,32%, na francesa (CAC 40) de 6,20% e na japonesa (Nikkei) de 7,16%.

O sentimento positivo do mercado, em grande parte, baseou-se na melhora das expectativas para os juros futuros americanos devido a, principalmente, sinais de que o mercado de trabalho nos Estados Unidos está desacelerando. Na mesma direção, constatou-se viés desinflacionário em países desenvolvidos, bem como grandes economias dando indícios críveis de fim do ciclo de contração monetária, apesar da comunicação ainda *hawkish* de seus bancos centrais objetivando a contenção das expectativas para a inflação a médio e longo prazo.

Ainda nos Estados Unidos, os juros têm sido mantidos no intervalo entre 5,25% e 5,50%, à medida que os dados sobre atividade econômica seguem sendo monitorados pelo Federal Reserve (FED, Banco Central dos Estados Unidos). Gradualmente, tem sido observada desaceleração da economia americana, com destaque aos dados de mercado de trabalho, variável determinante para se analisar o nível de atividade. A inflação, apesar de ainda estar acima da meta devido a resiliência da economia, reduziu de quase 9,00% em junho de 2022 para 3,20% na medição de outubro de 2023, com seu núcleo continuando a apresentar quedas mensais desde setembro de 2022. Nesse contexto, as expectativas do mercado tanto sobre o fim ou não do atual ciclo de aperto monetário, quanto sobre o

timing de início do ciclo de corte de juros, têm melhorado, o que animou os mercados mundo afora.

Na Europa, o Banco Central da Inglaterra e o Banco Central Europeu (ECB, na sigla em inglês) seguiram a mesma linha do FED, optando por não aumentar mais as taxas de juros, sendo que, no caso do ECB, essa decisão interrompeu um ciclo de dez altas consecutivas. No que diz respeito à inflação, a tendência é semelhante à norte-americana. Como exemplo, na Alemanha, a inflação mostrou importante arrefecimento nos últimos 3 meses, passando de 6,14%, no acumulado de 12 meses, para 3,17%. O mesmo ocorreu no Reino Unido no último mês, que passou de 6,30% em setembro para 4,70% em outubro.

Apesar da postura cautelosa dos bancos centrais, a redução da pressão inflacionária incentivou os investidores a anteciparem de forma otimista a tendência das taxas de juros em escala global para o próximo ano. Algumas previsões sugerem possíveis cortes no segundo trimestre de 2024. Importante ressaltar que mesmo com o possível início do afrouxamento das políticas monetárias no próximo ano, os juros ainda devem permanecer em patamares restritivos e o ambiente econômico pode se mostrar menos dinâmico.

Como consequência dos eventos descritos anteriormente, a curva de juros norte-americana teve um fechamento acentuado. A taxa de juros da *Treasury* de 10 anos, por exemplo, que beirou 5,00% a.a. em outubro, reduziu significativamente, para 4,27% em novembro e continuou caindo para perto de 4,10% no início de dezembro. Esse mesmo

movimento foi observado em diversos países desenvolvidos, animando os mercados.

No Brasil, apesar das desconfianças acerca da sustentabilidade fiscal, o mercado também foi beneficiado pelos ventos positivos vindos do exterior. No mês, houve a entrada de mais de 21,00 bilhões de reais de capital estrangeiro na bolsa brasileira, sendo o maior volume desde março de 2022. Como resultado, o IBOV registrou alta de 12,54% no mês, sendo a maior variação desde novembro de 2020. O IFIX, por outro lado, não se beneficiou diretamente da entrada maciça de capital estrangeiro, haja vista que esse é um mercado ainda preponderantemente doméstico, e obteve alta mais modesta, de apenas 0,66%. Entretanto, em termos de variáveis, domésticas apenas, o atual movimento de corte de juros deve influenciar positivamente tanto na cotação desses ativos no mercado secundário, quanto nas reavaliações patrimoniais que devem ser divulgadas pela maior parte dos fundos entre os meses de dezembro e janeiro. Pelo lado das cotações, vale lembrar que os ativos de renda variável ganham atratividade frente à renda fixa em cenários de corte de juros. Já com relação às reavaliações, isso ocorre devido à probabilidade de redução na taxa de desconto utilizada na elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis.

No âmbito das leituras econômicas nacionais, o cenário inflacionário continua a mostrar indicadores favoráveis. Em consonância com essa perspectiva, no início do mês, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom), conforme previamente sinalizado, realizou um novo corte de 50 bps na taxa Selic, que atingiu 12,25% ao ano. Como evento subsequente, houve novo corte da mesma



[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](#)

magnitude na reunião do início de dezembro, fazendo com que o ano se encerre com uma Selic em 11,75% a.a., alinhado às expectativas do mercado.

Ainda no final do mês, o conselho curador do FGTS anunciou a destinação de R\$ 97,15 bilhões para a construção de 339 mil unidades vinculadas ao programa MCMV em 2024. O orçamento veio em linha com as expectativas do mercado e com o orçamento final de 2023, após suplementação de R\$ 28,86 bilhões ocorrida em julho. A meta do Governo é de construir 2,00 milhões de moradias pelo programa até o ano de 2026, medida que pode continuar impulsionando o setor habitacional.

Por fim, destacamos que a gradual redução das taxas de juros está contribuindo para criar um ambiente cada vez mais favorável para investimentos em fundos imobiliários e no setor da construção civil. Vale ressaltar que, geralmente, aqueles que se posicionam antecipadamente tendem a se beneficiar em maior parte das transições de ciclos econômicos.



MONITORAMENTO DE ATIVOS

Nesta seção, são apresentadas as atualizações em relação aos ativos do Fundo que se destacaram durante o mês. Para mais informações, ver seção "Detalhamento de Ativos".

Crédito

No mês de novembro, houve a aquisição de 7 operações de crédito, conforme detalhado abaixo.

R\$ 0,90 milhão do CRI Gran Paradiso 4ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada com o objetivo de financiar as obras do empreendimento Gran Paradiso Campos do Jordão Resort, multipropriedade localizada na cidade de Campos do Jordão (SP). O projeto é composto por 3.718 frações e possui um VGV de R\$ 263 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fundo de obras; e (v) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 0,09 milhão do CRI Green Life 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Green Life Residence, incorporação vertical localizada na cidade de Santo Amaro da Imperatriz (SC). O empreendimento é composto por 144 unidades residenciais e possui um VGV de R\$ 40 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 0,25 milhão do CRI Vangarden 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem

por objetivo financiar o término das obras da incorporação vertical denominada "Vangarden Living", localizada em Uberlândia (MG). O empreendimento é composto por 88 unidades residenciais e possui um VGV estimado de, aproximadamente, R\$ 66 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 3,27 milhões do CRI Blue IV 2ª Série Mezanino, com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia real (home-equity), com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iii) fundo de reserva.

R\$ 0,22 milhão do CRI Moov 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Moov Smart Home, incorporação vertical localizada na cidade de Cuiabá (MT). A operação é composta por 84 unidades e possui um VGV de R\$ 37 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 0,26 milhão do CRI Yes 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Yes Ideal Living Jundiá, incorporação vertical localizada em Jundiá (SP). A operação é composta por 116 unidades e possui um VGV de R\$ 39,98 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel;

(iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 1,12 milhão do CRI Torres de Paris 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Torres de Paris, incorporação vertical residencial e comercial localizada na cidade de Nova Mutum (MT). O empreendimento é composto por 92 unidades residenciais e 6 comerciais, resultando em um VGV de R\$ 43,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vii) fundo de obras.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

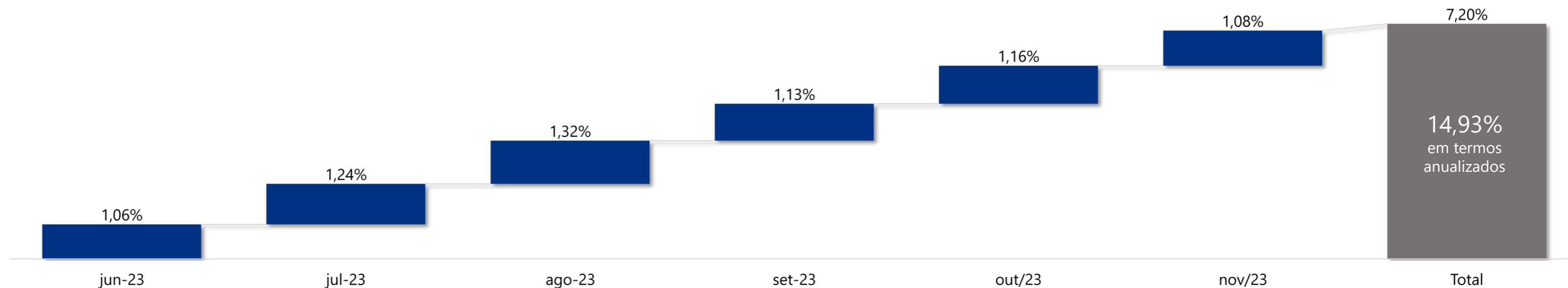
[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

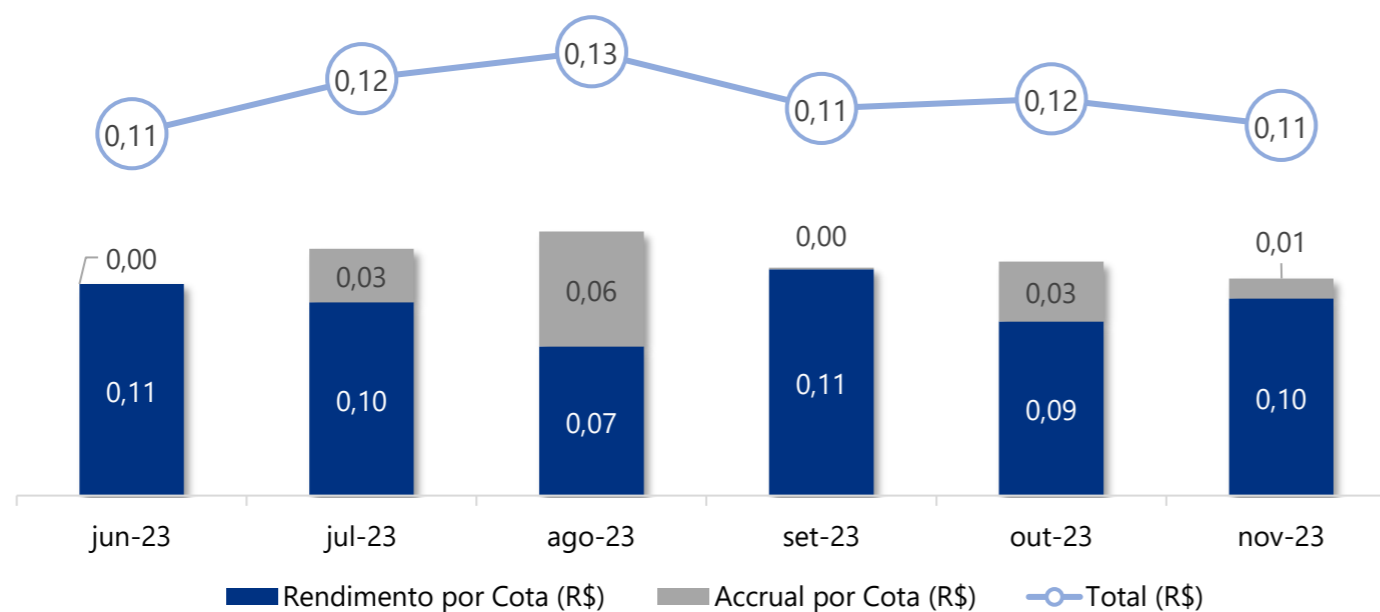
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

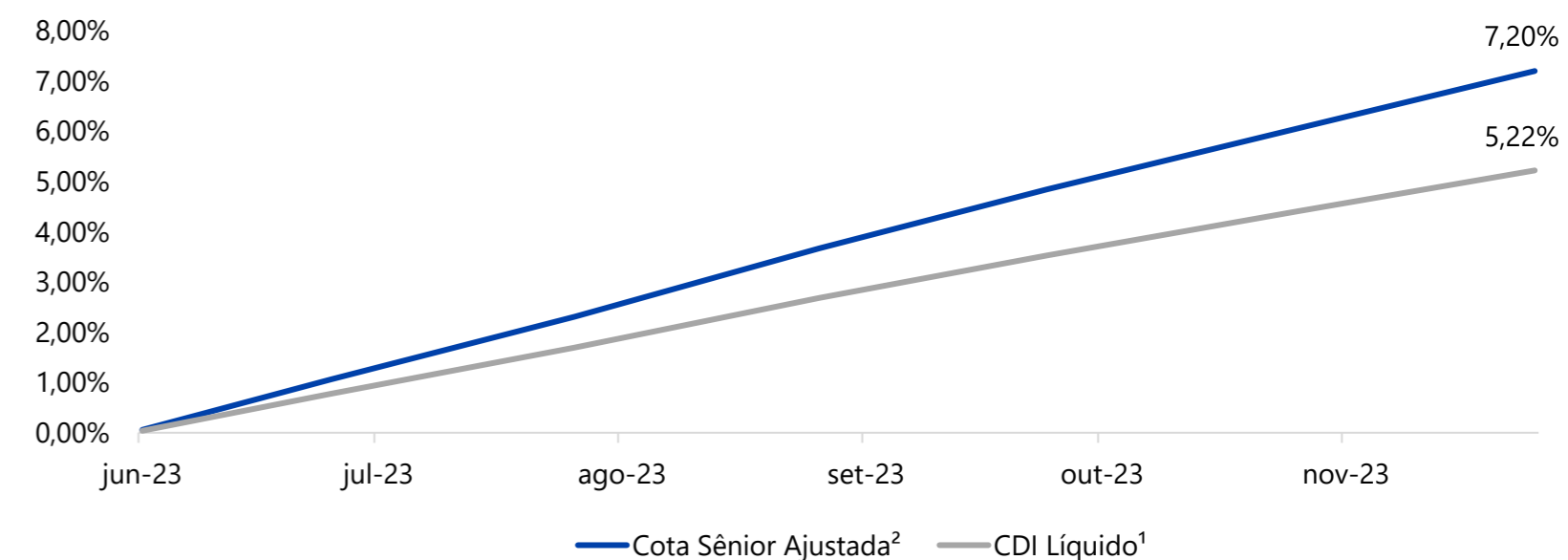
Retorno Total Acumulado² Distribuição de Rendimentos + Valorização da Cota



Distribuição de Rendimentos



Variação total acumulada vs CDI²



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

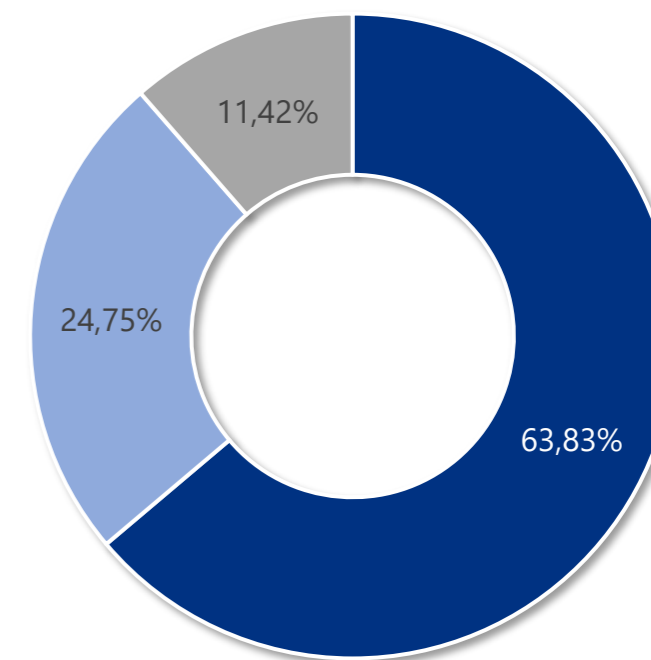
Demonstrativo de Resultado	SET-23	OUT-23	NOV-23	2023-2
1. Receitas	1.300.561	1.019.526	1.138.075	5.445.553
1.1. Crédito	969.127	663.226	726.467	3.391.539
1.2. Equity	0	126.110	281.620	407.730
1.2. Renda Fixa	331.434	230.189	129.988	1.646.283
2. Despesas	-157.849	-139.693	-142.550	-739.702
2.1. Taxa de Administração	-23.792	-20.955	-21.723	-110.246
2.2. Taxa de Gestão	-130.234	-112.716	-117.459	-581.850
2.4. Outras Despesas ¹	-3.824	-6.022	-3.368	-47.606
3. Resultado – Caixa	1.142.711	879.833	995.525	3.710.326
3.1. Resultado Caixa por cota	0,11	0,09	0,10	0,37
4. Rendimento Distribuído	1.142.711	879.833	995.525	4.749.553
4.1. Distribuição por cota	0,11	0,09	0,10	0,47
5. Accrual Cotas Sêniores	7.847	302.157	100.517	1.260.558
5.1. Accrual por Cota	0,00	0,03	0,01	0,13
6. Resultado Total Cota Sênior²	1.150.558	1.181.990	1.096.042	6.010.081
6.1. Resultado Total por Cota	0,11	0,12	0,11	0,60

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

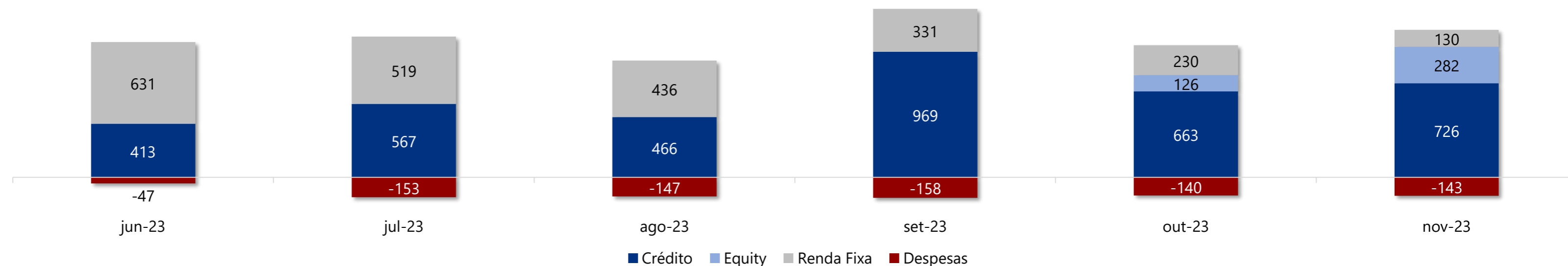
² Accrual + Distribuição.

Receitas por Tipologia

novembro de 2023



■ Crédito ■ Equity ■ Renda Fixa

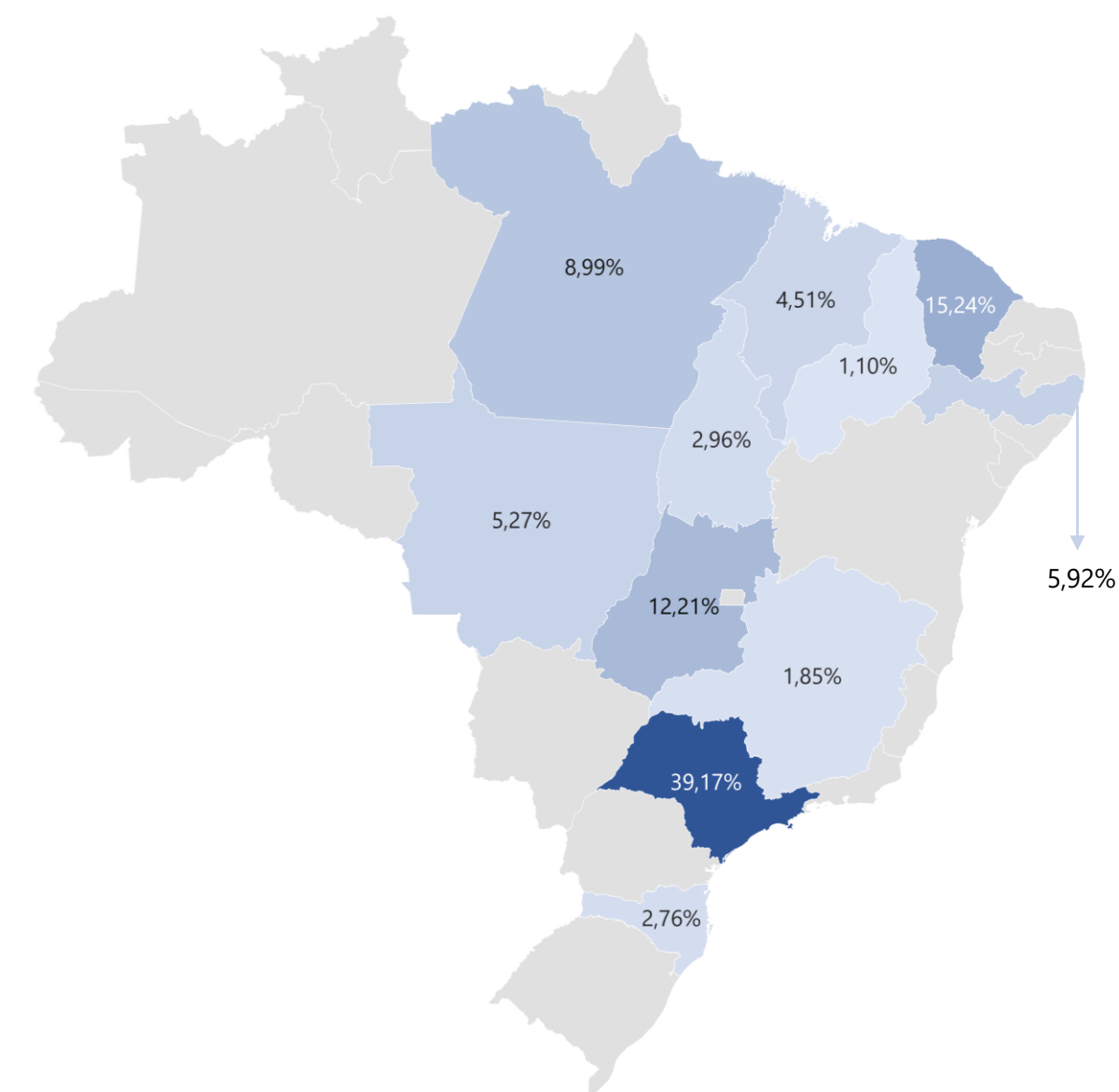
Resultados do Fundo (R\$ milhares)

[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

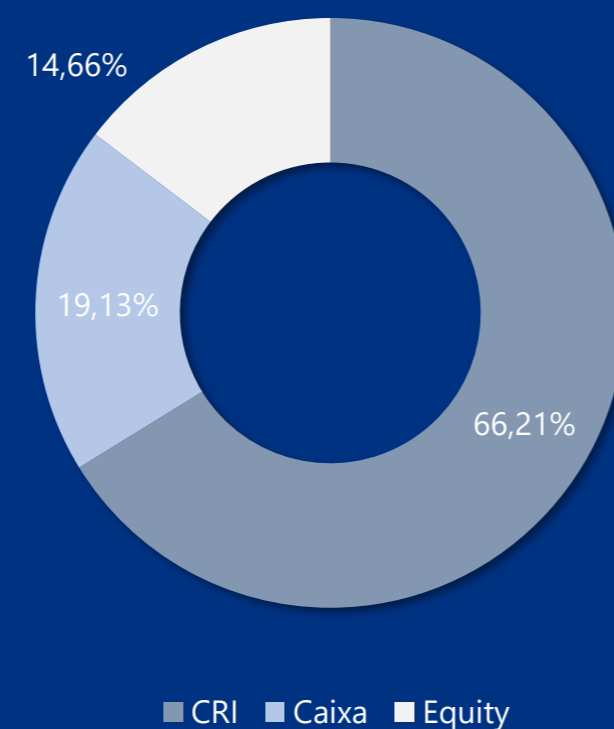
Quantidade de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL)



Distribuição do PL por Classe de Ativos



[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](#)

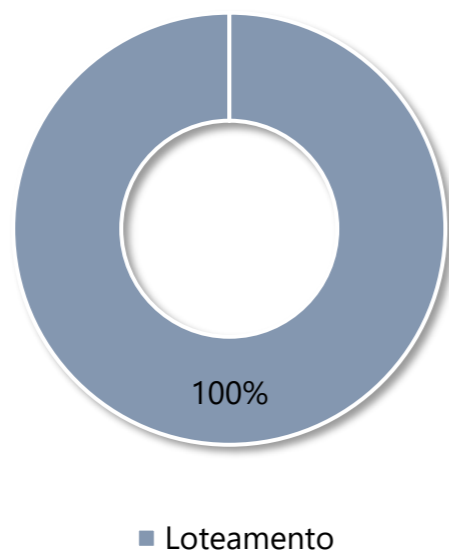
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

Portfólio de Equity

O portfólio de *equity* do Fundo é composto por 5 loteamentos abertos. Os empreendimentos ficam localizados em 4 estados e possuem um valor contábil de R\$ 18,05 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	1,20%	109.498.143	91%	54%

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 26 séries de CRI, distribuídas em operações de loteamento, incorporação, multipropriedade e home equity. As operações são responsáveis por 66,21% do PL do TGRI, o que, em termos monetários, representa R\$ 70,39 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real de Juros (a.a.)

12,94%
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

283%

Razão de Saldo Devedor

179%

Duration (anos)

2,96

LTV

43%

Obras

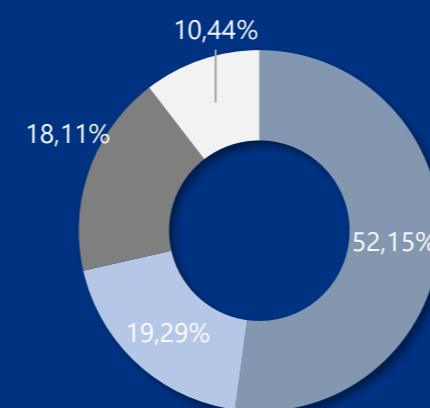
75%

Vendas

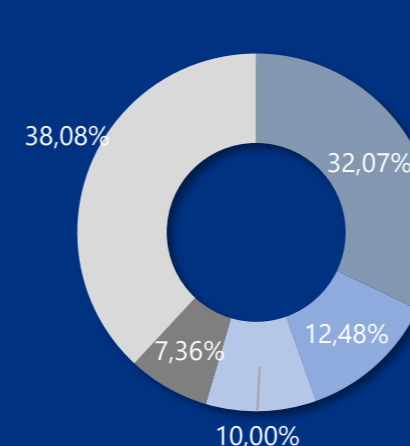
69%

Distribuição da Carteira de Crédito

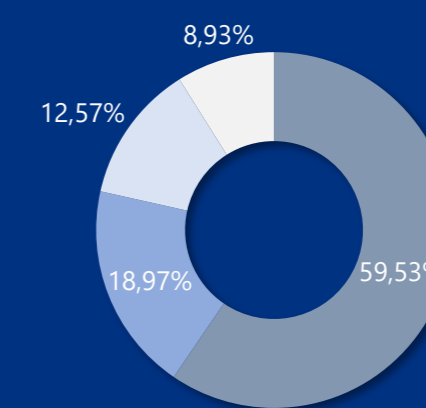
Por Tipologia



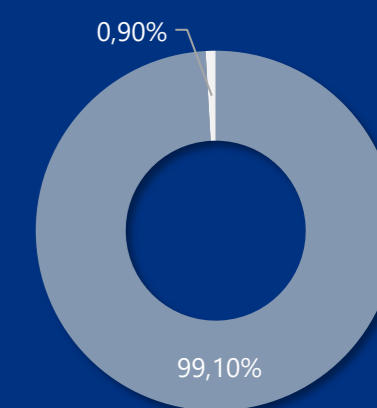
Por Localização



Por Classe



Por Indexador



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

ENTENDA O QUE É UM FUNDO “CETIPADO”

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

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

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

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

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

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

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

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

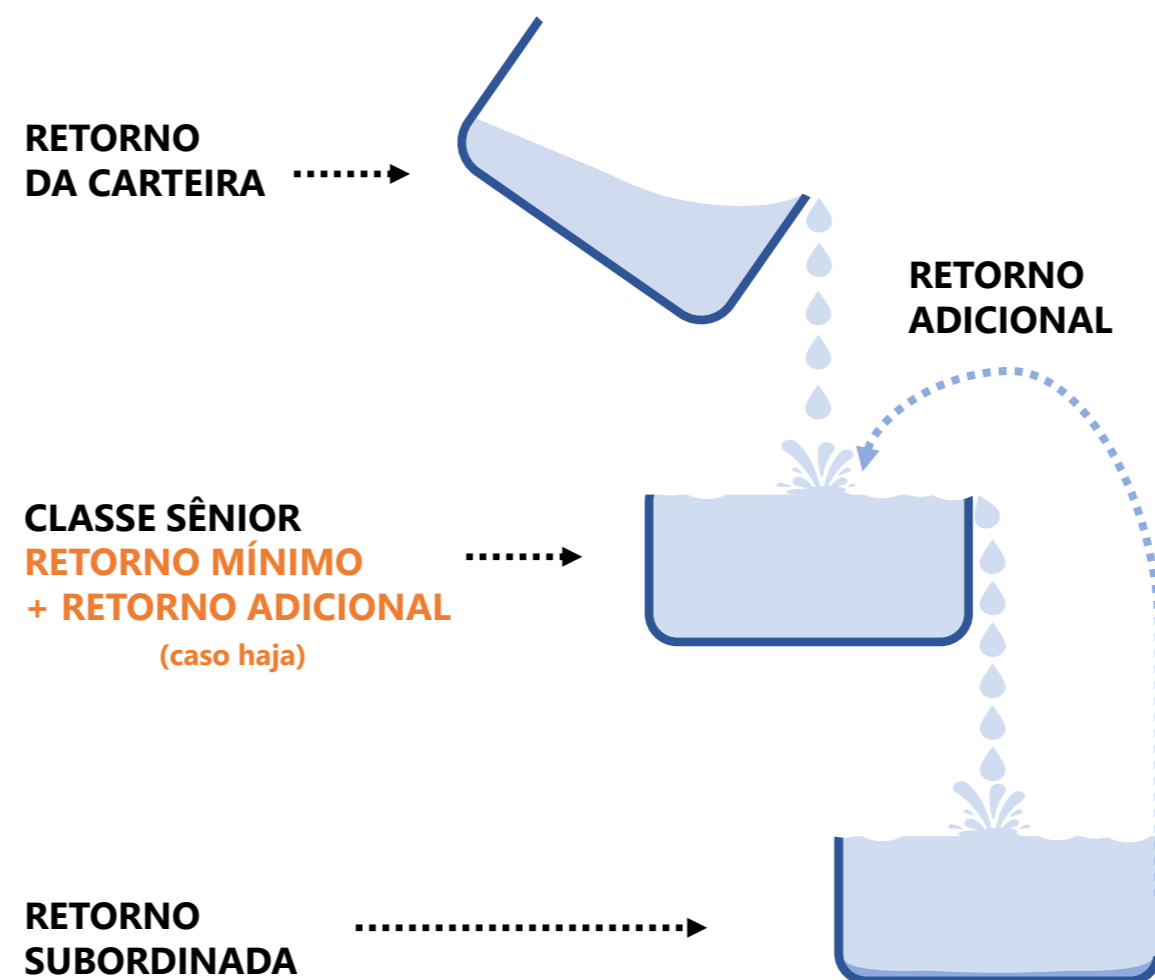
2. Retorno Adicional (Potencial)

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

3. Estabilidade da Cota Sênior

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

Estrutura do Fundo



Subordinação Alvo



■ Classe Subordinada (Garantia) ■ Classe Sênior

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

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

Retorno da Cota Sênior

Selic (a.a.)	Rentabilidade Mínima (a.a.)	Rentabilidade Nominal Mínima (a.a.)	% do CDI	Taxa Selic (% ao ano)	Spread
12,25%	CDI + 2,00%	14,39%	117,49%	12,00% ou maior	2,00%
12,00%	CDI + 2,00%	14,14%	117,82%	10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
10,00%	CDI + 2,50%	12,65%	126,48%	8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
8,00%	CDI + 3,00%	11,14%	139,21%	6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
6,00%	CDI + 3,50%	9,61%	160,11%	Até 6,00% (exclusive)	4,00%
4,00%	CDI + 4,00%	8,06%	201,40%		

*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	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	7,73%	8.223.275	n/a	170%	66%	2,98	74%	83%
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	6,91%	7.351.658	249%	152%	23%	3,44	59%	44%
3	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	19,87%	Subordinada	5,61%	5.966.514	n/a	n/a	59%	4,14	n/a	n/a
4	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	4,88%	5.182.967	n/a	150%	35%	3,00	60%	54%
5	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	4,27%	4.544.343	n/a	220%	28%	1,08	73%	51%
6	Manhattan	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	3,99%	4.242.533	n/a	122%	49%	1,07	73%	51%
7	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,67%	3.899.419	571%	255%	34%	2,70	100%	99%
8	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,21%	3.414.873	136%	154%	53%	4,90	87%	88%
9	Villa Di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	3,13%	3.326.210	n/a	320%	33%	1,31	97%	64%
10	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	3,04%	3.227.475	n/a	n/a	45%	3,19	n/a	n/a
11	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	2,88%	3.059.401	n/a	n/a	18%	3,40	n/a	n/a
12	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	2,49%	2.646.704	n/a	45%	92%	2,03	99%	81%
13	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	2,44%	2.598.442	159%	149%	49%	4,25	100%	84%
14	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,85%	1.962.626	252%	205%	30%	3,48	100%	88%
15	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	1,79%	1.906.832	n/a	170%	44%	3,42	37%	73%
16	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	1,60%	1.705.849	n/a	409%	19%	5,48	100%	76%
17	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,50%	1.590.419	n/a	144%	19%	1,96	42%	39%
18	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,11%	1.176.841	n/a	143%	64%	2,47	100%	84%
19	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	1,07%	1.132.285	n/a	137%	18%	3,19	43%	78%
20	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	1,01%	1.069.170	n/a	131%	34%	2,84	49%	71%
21	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,97%	1.028.954	n/a	134%	59%	1,88	98%	65%
22	Solaris Sul	Teresina	PI	Incorporação	Fortesec	IGP-M	10,00%	Sênior	0,60%	634.379	298%	254%	28%	2,05	100%	94%
23	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	17,28%	Subordinada	0,47%	497.436	n/a	n/a	53%	3,31	n/a	n/a
	Total						12,94%		66,21%	70.388.603	283%	179%	43%	2,96	75%	69%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO



DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
24	Acrópole	Goiânia	GO	7,17%	1,32%	70%	98%
25	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	4,22%	0,96%	51%	100%
26	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,92%	1,42%	29%	84%
27	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,00%	1,00%	23%	33%
28	Residencial Nova Iporá	Iporá	GO	0,35%	1,26%	46%	55%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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


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


BLUE IV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 20/06/2024 Série: 3ª (Única) IF: 21I0940472	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

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


MASSANGANO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Petrolina (PE) Vencimento: 20/10/2031 Série: 3ª e 4ª (Única) IF: 22L0344525 / 22L0344564	Aval Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


BLUE V	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 23/04/2027 Série: 2ª (Mezanino) IF: 23E2053027	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


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


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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

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


GRAN PARADISO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Campos do Jordão (SP) Vencimento: 20/01/2026 Série: 4ª (Única) IF: 22I0248837	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


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

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

MOOV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Cuiabá (MT) Vencimento: 15/02/2032 Série: 1ª (Única) IF: 23E1202404	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GREEN PARK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Bacabal (MA) Vencimento: 20/10/2031 Série: 2ª (Única) IF: 23B0330160	Aval Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BUENA VISTA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Catalão (GO) Vencimento: 23/04/2027 Série: 448ª (Única) IF: 22D0059915	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MALUHIA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo André (SP) Vencimento: 24/11/2025 Série: 2ª (Única) IF: 22I1290978	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Despesas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)


[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)


[ESG](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

SOLARIS SUL	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	<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>

VANGARDEN	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Uberlândia (MG)</p> <p>Vencimento: 20/06/2024</p> <p>Série: 2ª (Sênior)</p> <p>IF: 23E1079719</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</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>

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

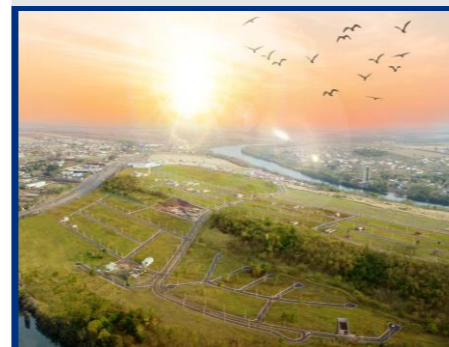
ACRÓPOLE



Descrição

VGv: R\$ 88,08 milhões
Localização: Goiânia (PA)
Quant. de unidades: 1.175
Área vendável: 56.800 m²

JARDIM DOS IPÊS



Descrição

VGv: R\$ 109,59 milhões
Localização: Araporã (MG)
Quant. de unidades: 1.122
Área vendável: 337.500 m²

RESIDÊNCIA NOVA IPORÁ



TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA

Descrição

VGv: R\$ 104,12 milhões
Localização: Iporá (GO)
Quant. de unidades: 1.012
Área vendável: 180.490 m²

QUINTA DA BOA VISTA



Descrição

VGv: R\$ 24,06 milhões
Localização: Pelotas (RS)
Quant. de unidades: 343
Área vendável: 85.922 m²

ESMERALDA DO TAPAJÓS



Descrição

VGv: R\$ 115,19 milhões
Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.350
Área vendável: 140.000 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 TGRI é na integralização de ativos em fase de desenvolvimento, fornecendo expertise em governança e *funding* para desenvolvedores imobiliários regionais. Esses parceiros são peças cruciais para o sucesso dos empreendimentos, pois detêm o *know-how* sobre as atividades comerciais e imobiliárias de suas respectivas regiões de atuação.

Dessa forma, o FII TG Renda Imobiliária possui como estratégia principal o investimento em participações societárias (*equity*) em projetos de desenvolvimento residencial. Ou seja, o foco do Fundo é participar ativamente de todo o processo de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários como, por exemplo, loteamentos abertos, condomínios fechados, incorporações verticais e horizontais e projetos de multipropriedade. Além disso, o Fundo possui como estratégia complementar o investimento em ativos de outros segmentos, como, por exemplo, em crédito por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Ao se investir no mercado imobiliário, o fator localização se faz de extrema relevância, de modo que ter uma tese de alocação geográfica bem definida é fundamental para se obter bons resultados.

O TG Renda Imobiliária possui uma tese de alocação muito bem definida, focada na identificação de *clusters* regionais com dinâmicas próprias de crescimento econômico e, preferencialmente, ligadas ao agronegócio. Historicamente, regiões com as características elencadas mostram-se mais resilientes

e menos correlacionadas às transições de ciclos macroeconômicos. No Brasil, o Gestor entende que algumas regiões em específico se adequam às características apontadas, quais sejam: (i) a região do Matopiba (a nova fronteira agrícola do Brasil, composta por porções dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia); (ii) o Cinturão da Soja, com destaque ao estado do Mato Grosso; além (iii) da região que engloba o estado de Goiás, o Triângulo Mineiro e o interior paulista.

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes players, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que deve seguir em terreno positivo ao menos nas próximas duas décadas.

Diante desta realidade socioeconômica e devido a seu *ticket* médio, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria.

Dessa forma, o TGRI atua, majoritariamente, no

desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais graças à estrutura da Trinus co. (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Renda Imobiliária.

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

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

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



ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

Essa classe possui, além dos loteamentos abertos, outros tipos de ativos correlacionados, como: os condomínios fechados e aquisição de unidades imobiliárias finalizadas.

Os **loteamentos abertos e condomínios fechados** são áreas planejadas e desenvolvidas para posterior construção de moradias. Dessa forma, o desenvolvedor constrói a infraestrutura adequada (como vias de acesso pavimentadas, serviços públicos básicos como água e esgoto, áreas verdes e espaços comuns) para que os compradores dos lotes construam suas casas e tenham a conveniência de viver em uma comunidade.

Por meio da atuação do Fundo, há geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, contribui para a democratização do acesso à moradia digna; (ii) assiste o médio empreendedor regional na execução dos projetos com capital (preponderantemente via participações societárias, *equity*, mas também via crédito) e com boas práticas de governança e gestão; e (iii) disponibiliza aos investidores uma opção alternativa aos produtos de investimento tradicionais, com distribuições mensais atrativas e isentas de imposto de renda. Outrossim, por ser o player financiador, o Fundo consegue definir e calibrar os juros a depender de fatores como, por exemplo, a conjuntura socioeconômica das regiões dos

empreendimentos, nível de atividade econômica regional à época da comercialização das unidades, público-alvo do empreendimento, entre outros, tornando a performance dos empreendimentos menos correlacionada com fatores macroeconômicos.

Essa tipologia, a qual é estratégia *core* do Fundo, possui fundamentos intrínsecos que a deixam com maior adaptabilidade às oscilações de indicadores econômicos, como: (i) déficit habitacional elevado; (ii) menor *ticket* médio do setor, o que resulta em efeito substituição (aumento da demanda em conjunturas inflacionárias ao setor imobiliário); (iii) o financiamento é feito à taxas calibradas pelo Fundo (credor), haja vista que tal tipologia possui oferta restrita de crédito bancário; e (iv) é característica do desenvolvimento residencial a existência de indexadores inflacionários nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, dessa forma, a parcela mensal paga ao desenvolvedor é corrigida, normalmente, uma vez ao ano pela inflação, além disso, há também a valorização dos imóveis em estoque de acordo com o crescimento da região em que estão inseridos. No caso do TGRE, o Fundo possui exposição principal a regiões em estágio de adensamento urbano, que, desta forma, favorece a valorização das unidades em estoque.

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

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

Crédito

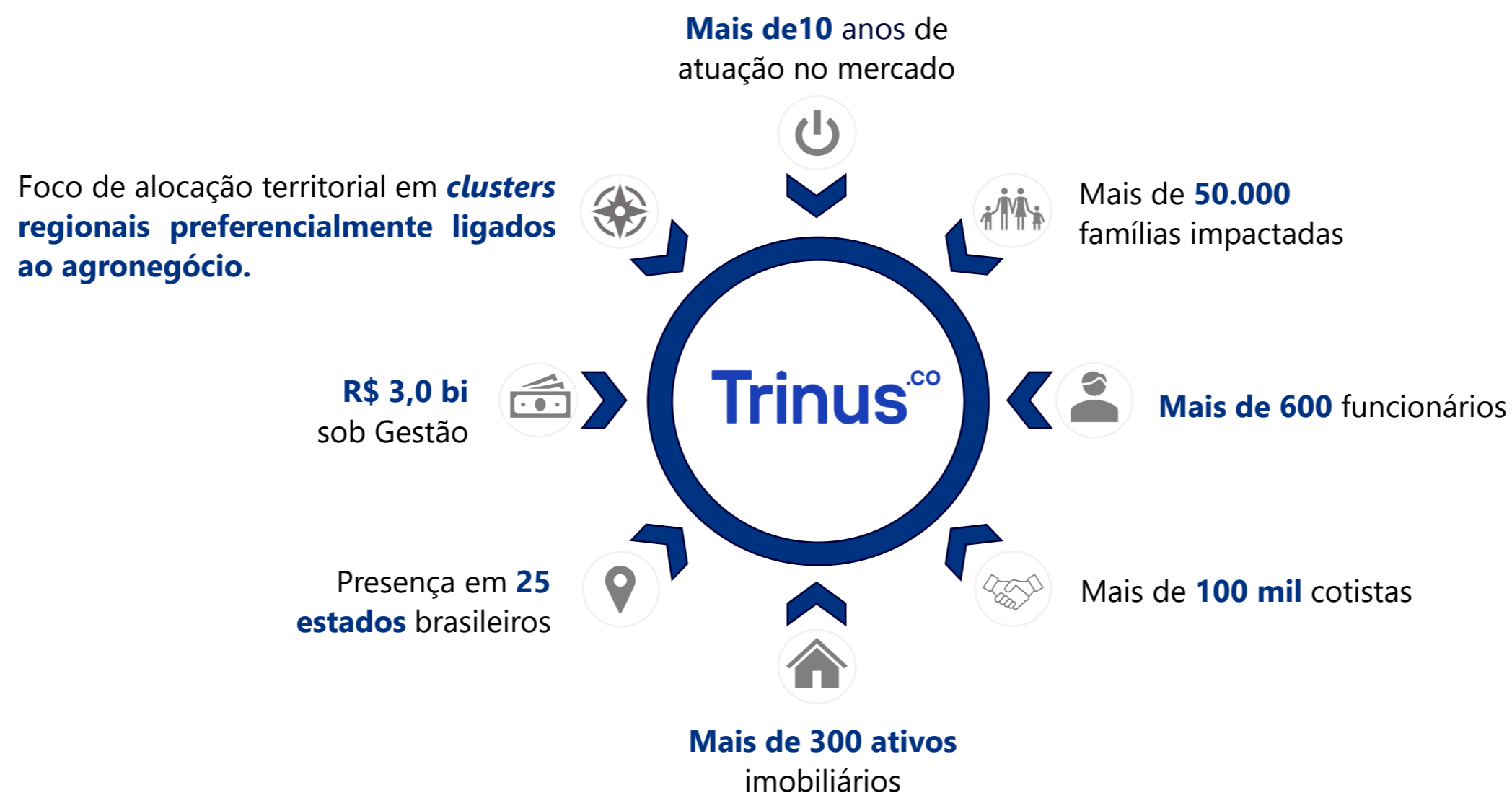
Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro possuam carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, fazendo com que a probabilidade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

QUEM SOMOS

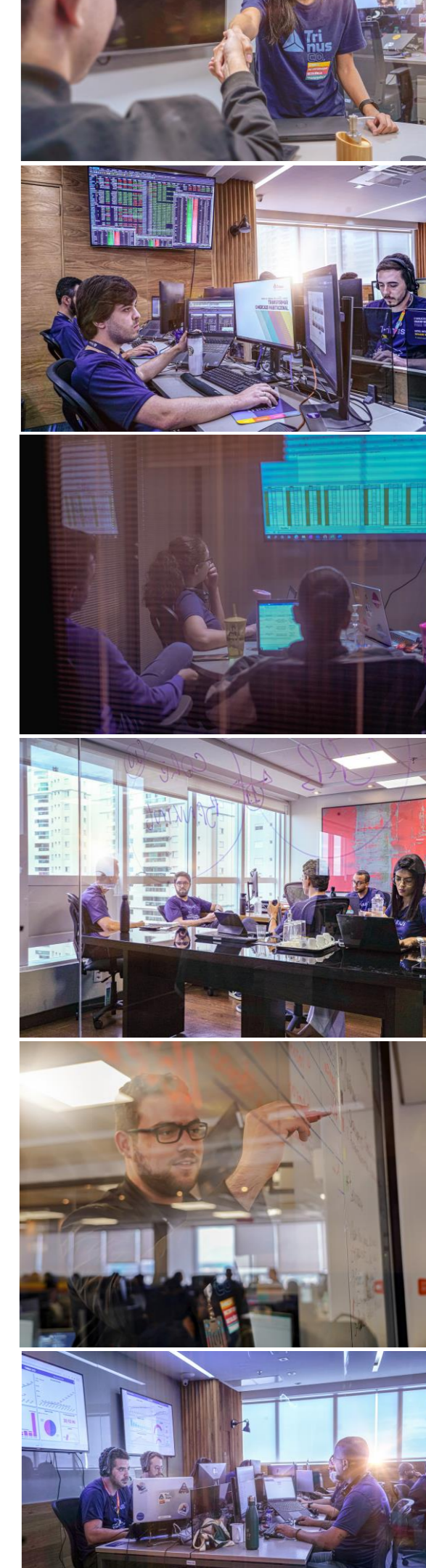
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior fundo de desenvolvimento imobiliário do Brasil, que, em conjunto com os demais FIIs geridos pela TG Core, oferece aos investidores opções alternativas e com boas perspectivas de retorno dentre os produtos de investimento tradicionais.

A Gestora faz parte da holding Trinus.Co, que atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. A Trinus atua em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança e gestão. Esse apoio é fundamental para auxiliar empreendedores imobiliários regionais em seus negócios, promovendo o desenvolvimento econômico e social de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais.

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



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





[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 146 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1.659 milhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 959 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido

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

IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	LTV:	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual LTV = $SDL / (VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)$ 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.
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.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PL:	Patrimônio Líquido.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , método contábil para o reconhecimento de receitas à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	VGV:	Valor Geral de Vendas.
CETIP:	Abreviação de Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados, é uma entidade privada que integra o mercado brasileiro, oferecendo serviços de registro, negociação e liquidação de ativos.	Yield Gross-up:	<i>Dividend Yield</i> acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 13.148 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[somostrinus](#)

tgcore.com.br

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