



TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG RENDA IMOBILIÁRIA**

OUTUBRO - 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 Outubro

No mês de outubro o FII TG Renda Imobiliária distribuiu um rendimento de R\$ 0,09, o que correspondeu a um *dividend yield* de 0,86%, ou, em termos anualizados, de 10,88%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,28 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 13,30%.

Desde a segunda oferta, a cota Sênior apresentou retorno total de R\$ 0,60 por cota, o que correspondeu à rentabilidade de 6,06% ou CDI + 2,00% a.a. Nesse período, o Fundo distribuiu R\$ 0,48 por cota de rendimentos aos cotistas seniores e, além disso, foi acruado o valor de R\$ 0,12 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, 76% do Patrimônio Líquido (PL) alocado em ativos *core*, sendo representado por 26 ativos.

Em relação às movimentações do mês, em outubro houve a aquisição de 6 operações de crédito. Confira a seção “Monitoramento de Ativos” para mais informações.

Por fim, neste mês, o Fundo recebeu a primeira distribuição da classe de equity, sendo responsável por 12,37% da receita.

**Rendimento do mês
(R\$/cota sênior)**
0,09
**Rendimento | YTD
(R\$/cota sênior)**
1,28
Número de Cotistas
1.778
**Dividend Yield (DY) | mês
(cota sênior)**
0,86%

 DY Gross Up¹: 1,02%

**DY | mês anualizado
(cota sênior)**
10,88%

 DY Gross Up¹: 12,91%

**DY | YTD
(cota sênior)**
13,30%

 DY Gross Up¹: 15,80%

Patrimônio consolidado (R\$)
105,64 MM
Total Return cota sênior²
6,06%

CDI+2,00% a.a.

**% do PL alocado em ativos
alvo**
75,86%
[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 outubro foi marcado pela persistência da volatilidade nos mercados globais, impulsionada, preponderantemente, por questões fiscais, geopolíticas e também climáticas. Tais elementos continuaram a ser fonte de incertezas devido a, por exemplo: agravamento do recente conflito no Oriente Médio entre Israel e Palestina, que aumentou a instabilidade internacional e deixa em evidência possíveis oscilações no preço do barril do petróleo, importante fator inflacionário em todo o mundo; e questões fiscais, no cenário externo protagonizado pelo atingimento de níveis recordes de endividamento nos Estados Unidos e, domesticamente, pela redução da probabilidade de cumprimento da meta fiscal recentemente estabelecida para 2024.

Nos Estados Unidos, o nível de atividade econômica seguiu forte, com leituras surpreendentes acerca do mercado de trabalho, o que, unido à comunicação *hawkish* por parte do FED (*"higher for longer"*, acerca dos juros básicos da economia), continuou se refletindo em alta nos juros dos títulos públicos (as Treasuries), que formam a curva futura de juros americana e, como é amplamente sabido, determinam o custo de oportunidade do capital a nível global. Tal alta das Treasuries se refletiu de modo altista na curva de juros brasileira, o que trouxe, em conjunto às notícias internas, maus resultados para os ativos de renda variável domésticos. O Ibovespa acumulou queda de 2,94% no mês, o IFIX caiu 1,95% e, sobre renda fixa, a maioria dos vértices da curva da NTN-B, que representa o nível de juros reais esperado a cada data futura, apresentou elevação. Ainda sobre o cenário doméstico, contribuíram para a elevação das incertezas, as divergências nos discursos do governo

sobre o quadro fiscal do país.

Apesar do fluxo de notícias não tão positivo, o quadro inflacionário segue apresentando leituras benignas, com o percentual acumulado em doze meses se aproximando do teto da meta (centro de 3,25% a.a. com bandas de 1,50 p.p.), registrando 4,82% até outubro. Também até outubro, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acumulado no ano registra alta de 3,75%.

Como fato subsequente, dados indicaram moderação no mercado de trabalho americano, o que, junto às leituras inflacionárias domésticas benignas, segue dando a espaço para que o Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom) prossiga com a redução gradual da taxa básica da economia brasileira, tal como o *guidance* emitido na última ata de reunião do Copom. Desta forma, com ainda mais uma reunião do Comitê em 2023, a ser realizada nos dias 10 e 11 de dezembro, espera-se que a taxa básica de juros do país recue para 11,75% a.a.

Em termos do desempenho nacional, as estimativas de alta do PIB nacional continuam fortemente atreladas ao segmento do agronegócio. A resiliência da balança comercial do setor prossegue e, em outubro, foi apurado superávit de US\$ 11,85 bilhões, com o volume exportado ficando na casa de US\$ 13,21 bilhões (45,4% das exportações totais do Brasil). É importante notar que, de forma acumulada, o volume de exportações do agronegócio brasileiro entre janeiro e outubro de 2023 alcançou a soma recorde US\$ 139,58 bilhões, crescimento de 3% na comparação com o mesmo período de 2022 (US\$ 135,55 bilhões).

Diante do cenário ainda incerto, é importante ressaltar a eficiência da tese de investimento adotada pela TG Core (ver seção "Estratégia de Alocação"). Essa estratégia, que prioriza alocação geográfica em regiões expostas ao agronegócio, unida a uma estrutura rígida de governança e controle, além de uma carteira majoritariamente posicionada em ativos com obras e vendas em estágio avançado, tem proporcionado a manutenção de uma carteira saudável e perene, o que tem se refletido em dividendos estáveis aos cotistas do Fundo.



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 outubro, houve a aquisição de 6 operações de crédito, conforme detalhado abaixo.

O CRI Blue III 2ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + 17,28% a.a., no valor de R\$ 500 mil. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia real (home-equity), com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iii) fundo de reserva.

O CRI Blue IV 3ª Série Subordinada, com remuneração de IPCA + 19,87% a.a., no valor de R\$ 6,00 milhões. 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.

O CRI New York 298ª Série Sênior com remuneração de IPCA+ 10,00% a.a., no valor de R\$ 2,11 milhões. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento New York Residence, incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). O empreendimento é composto por 114 unidades residenciais e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 175 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i)

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

O CRI Gran Paradiso 4ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a., no valor de R\$ 4,00 milhões. 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.

O CRI Vangarden 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a., no valor de R\$ 800 mil. 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.

O CRI Green Life 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a., no valor de R\$ 496 mil. 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.

Por fim, houve a venda do CRI Viver Fama 276ª, 277ª e 278ª Séries Únicas, no valor de R\$ 6,43 milhões.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

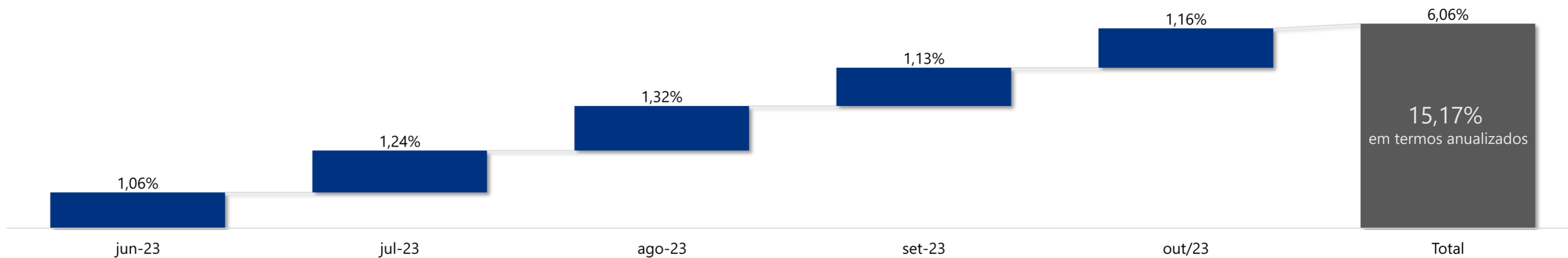
[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

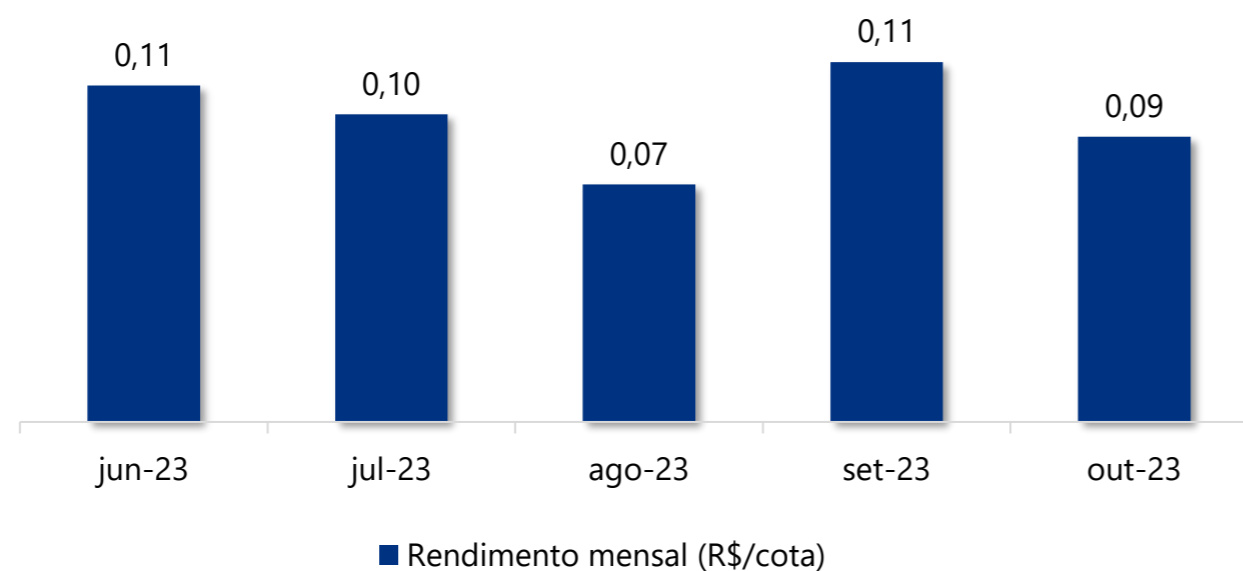
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

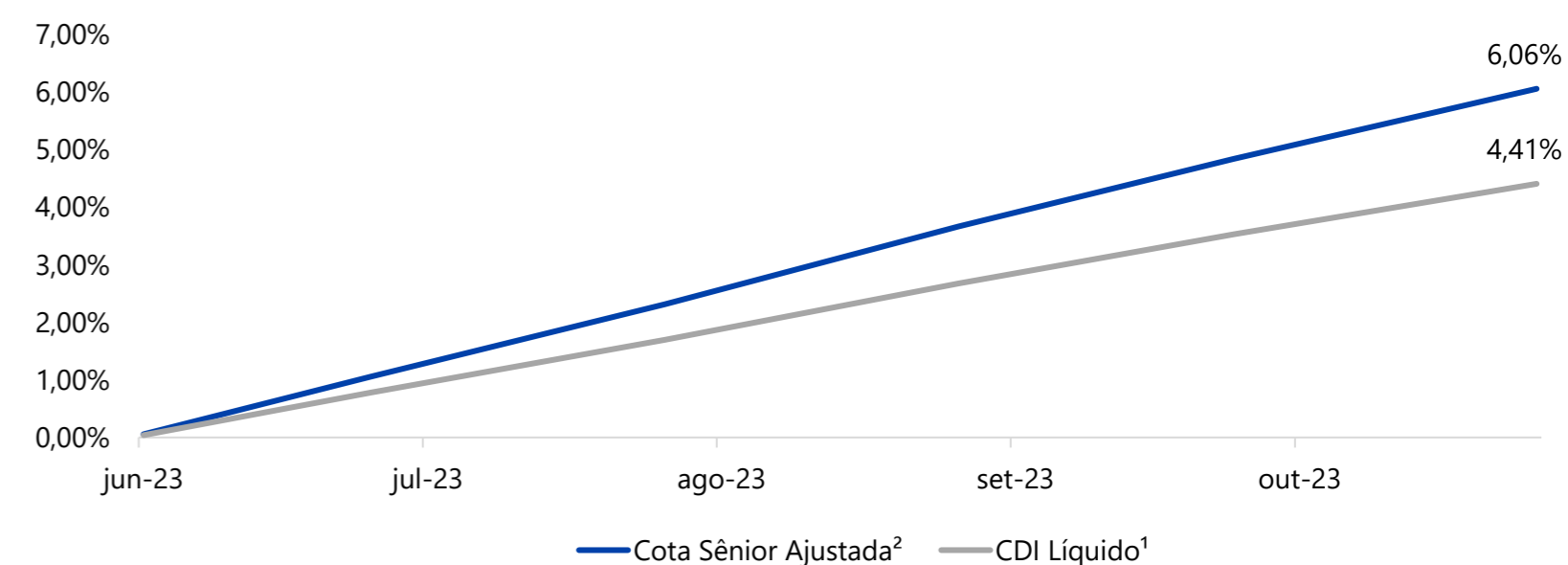
Retorno Total Acumulado²



Distribuição de Rendimentos



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.

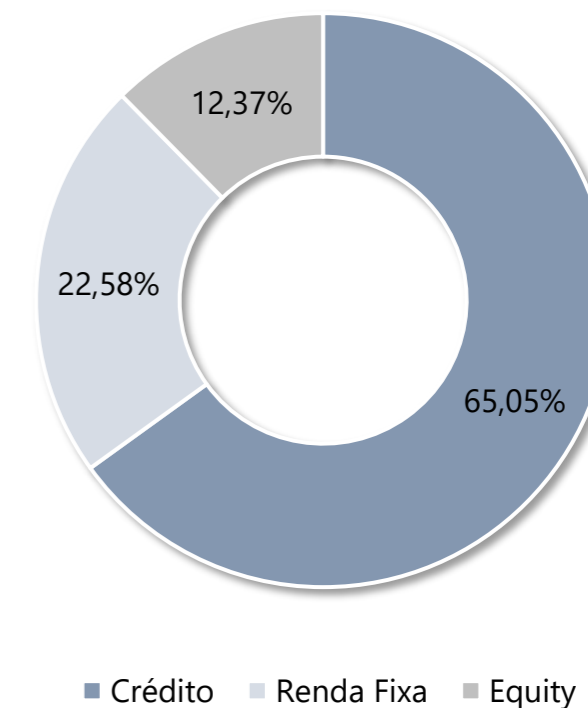
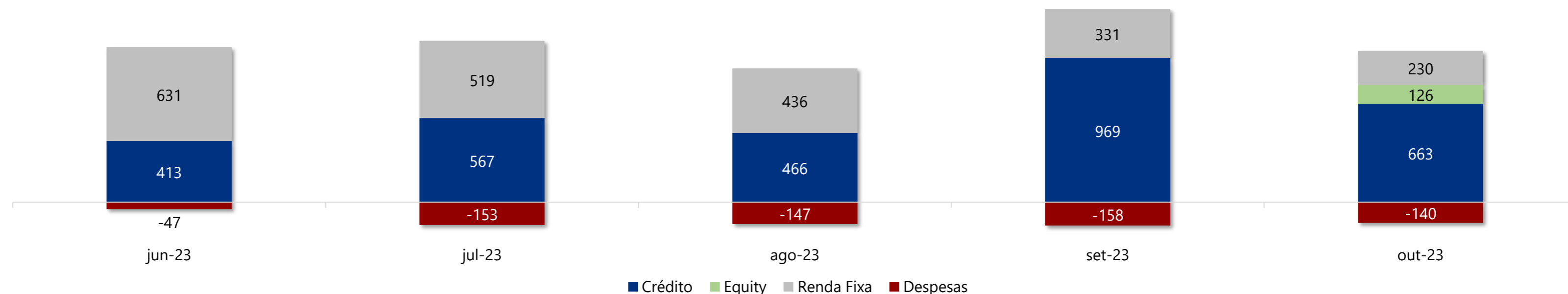
Resultados

Demonstrativo de Resultado	AGO-23	SET-23	OUT-23	2023-2
1. Receitas	901.203	1.300.561	1.019.526	4.307.478
1.1. Crédito	465.565	969.127	663.226	2.665.072
1.2. Equity	0	0	126.110	126.110
1.2. Renda Fixa	435.638	331.434	230.189	1.516.296
2. Despesas	-146.870	-157.849	-139.693	-597.152
2.1. Taxa de Administração	-21.947	-23.792	-20.955	-88.523
2.2. Taxa de Gestão	-118.842	-130.234	-112.716	-464.391
2.4. Outras Despesas ¹	-6.082	-3.824	-6.022	-44.238
3. Resultado – Caixa	754.333	1.142.711	879.833	3.710.326
3.1. Resultado Caixa por cota	0,07	0,11	0,09	0,37
4. Rendimento Distribuído	754.333	1.142.711	879.833	3.710.326
4.1. Distribuição por cota	0,07	0,11	0,09	0,37
4.2. Accrual por cota	0,06	0,00	0,03	0,12

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

Receitas por Tipologia

outubro de 2023


Resultados do Fundo (R\$ milhares)

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

Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

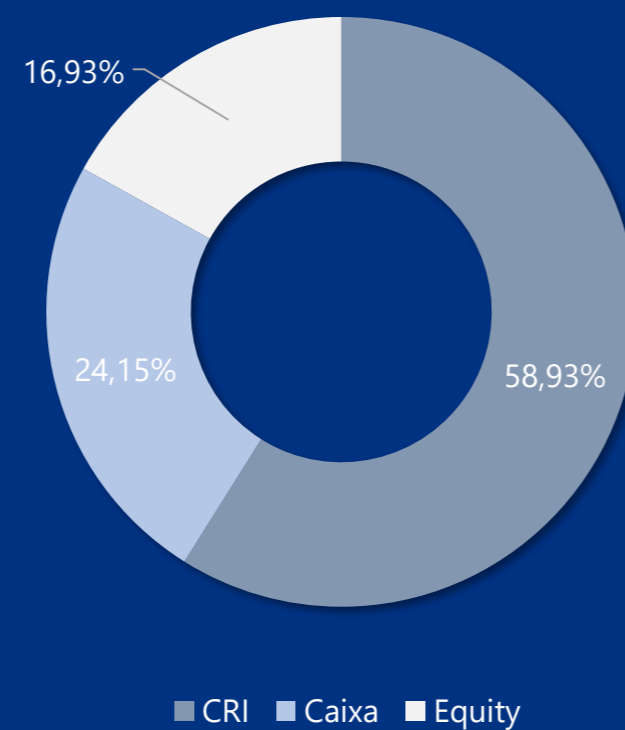
Quantidade de Ativos

Total
26

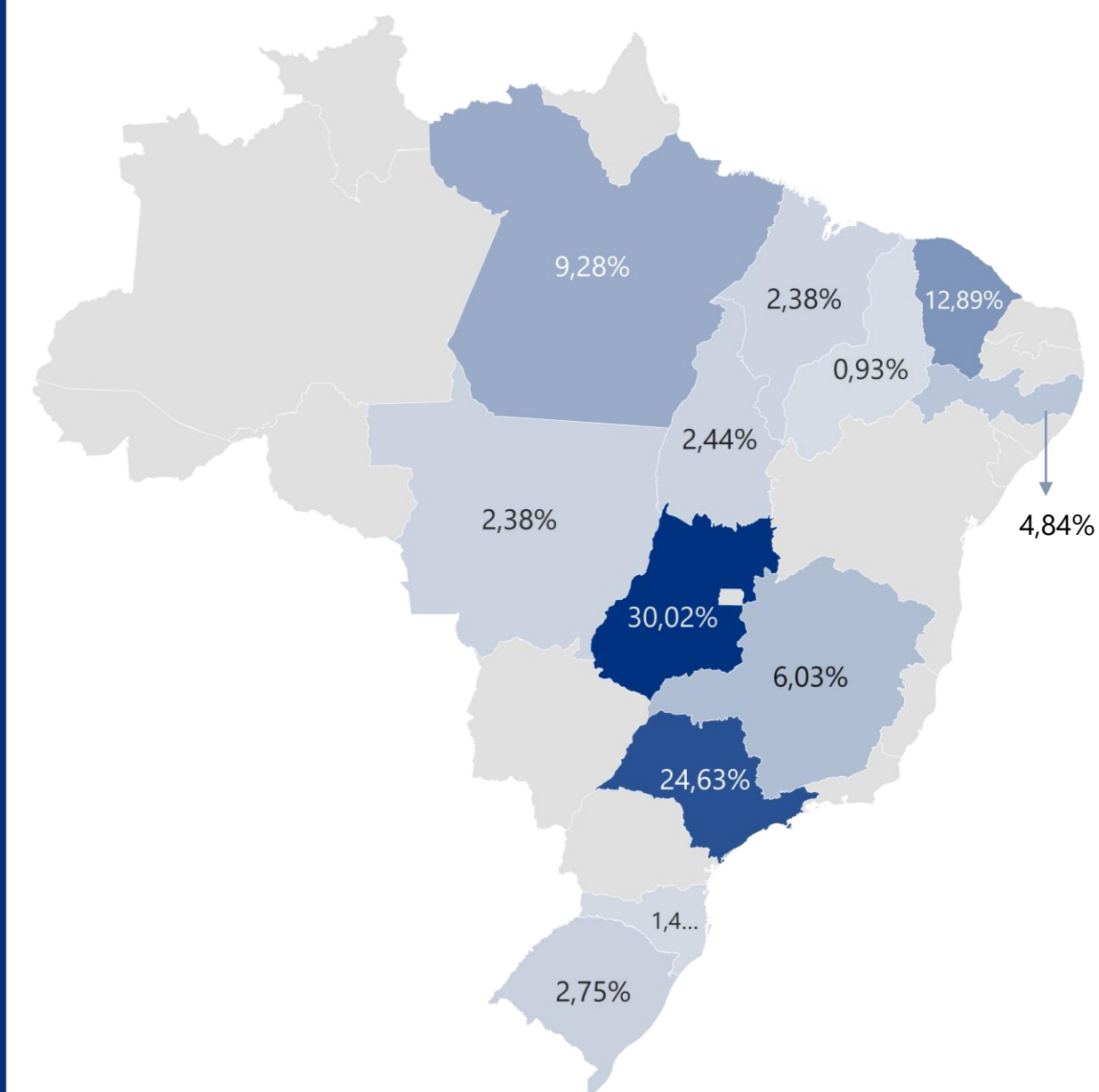
Crédito
21

Equity
5
Loteamento: 4
Condomínio: 1

Distribuição do PL por Classe de Ativos



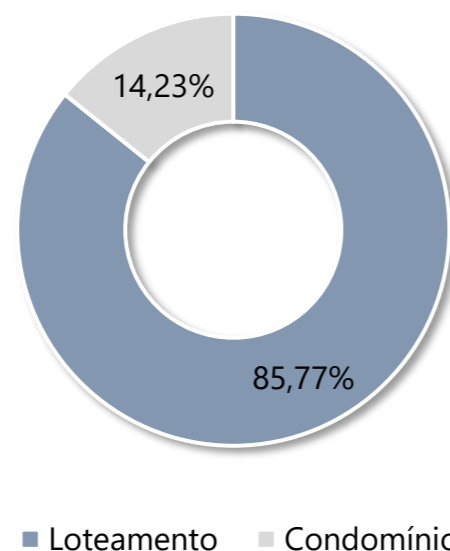
Diversificação Geográfica (% do PL)



Portfólio de Equity

O portfólio de *equity* do Fundo é composto por 4 loteamentos e 1 condomínio fechado. Os empreendimentos ficam localizados em 5 estados e possuem um valor contábil de R\$ 18,05 milhões.

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Equity



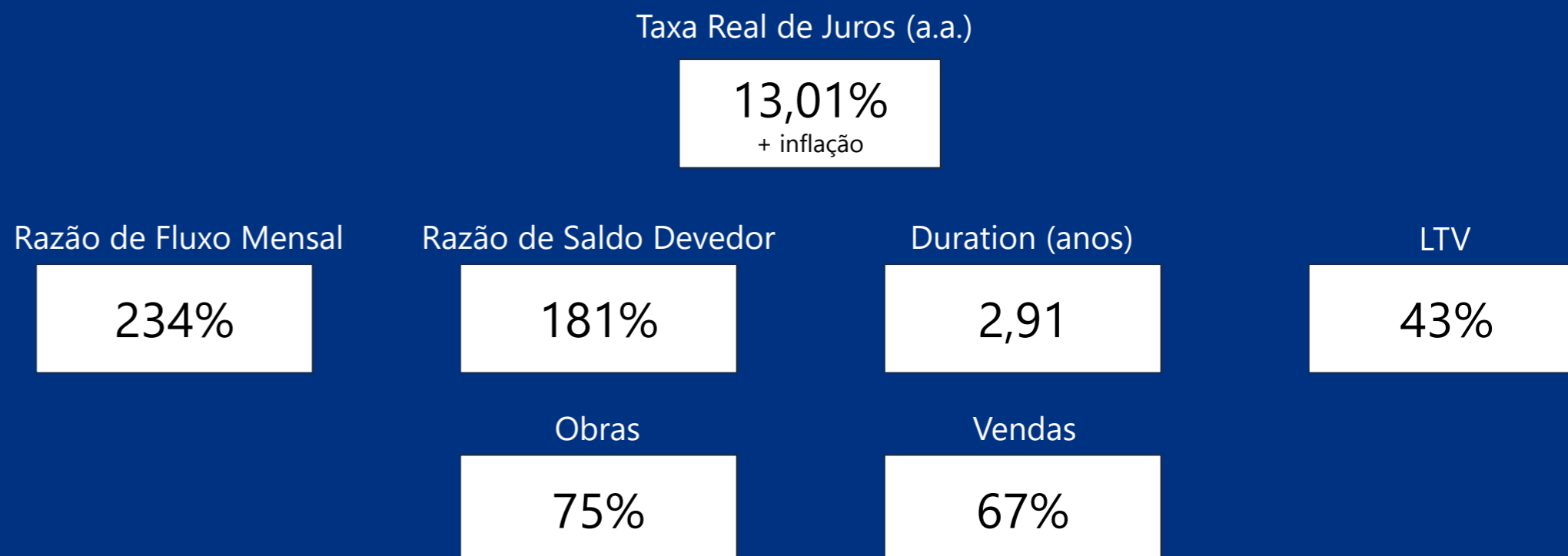
Tipologia	TIR Real (a.m.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,20%	43.376.730	91%	54%
Condomínio	1,15%	2.305.309	77%	37%

PORTFÓLIO

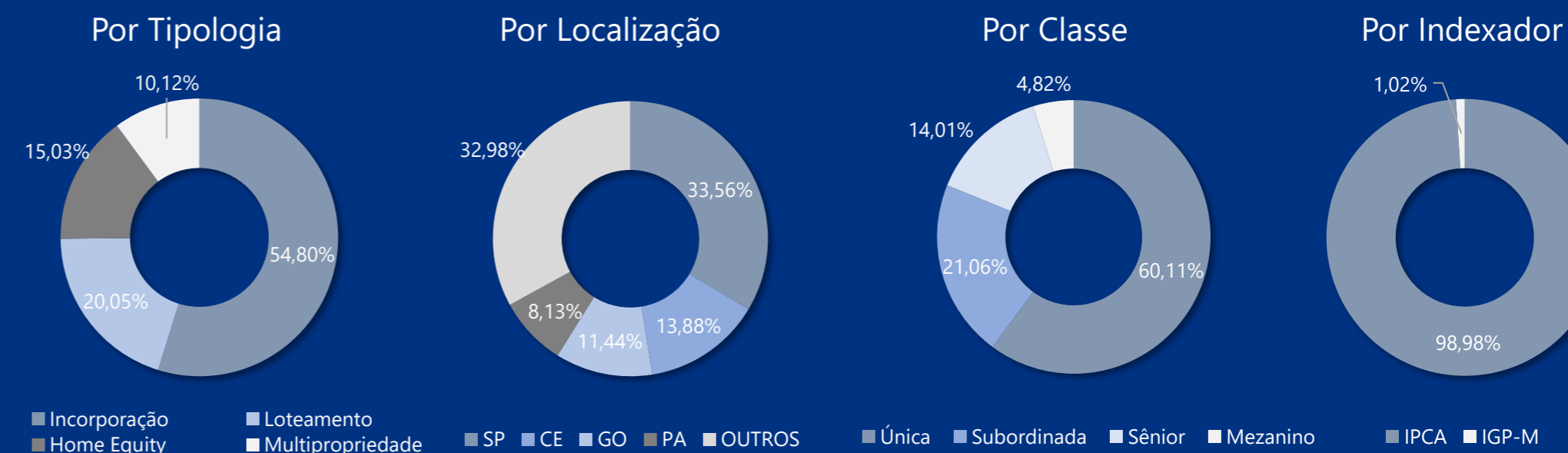
Portfólio de Crédito

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 59,49% do PL do TGRI, o que, em termos monetários, representa R\$ 62,89 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito



Distribuição da Carteira de Crédito



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;

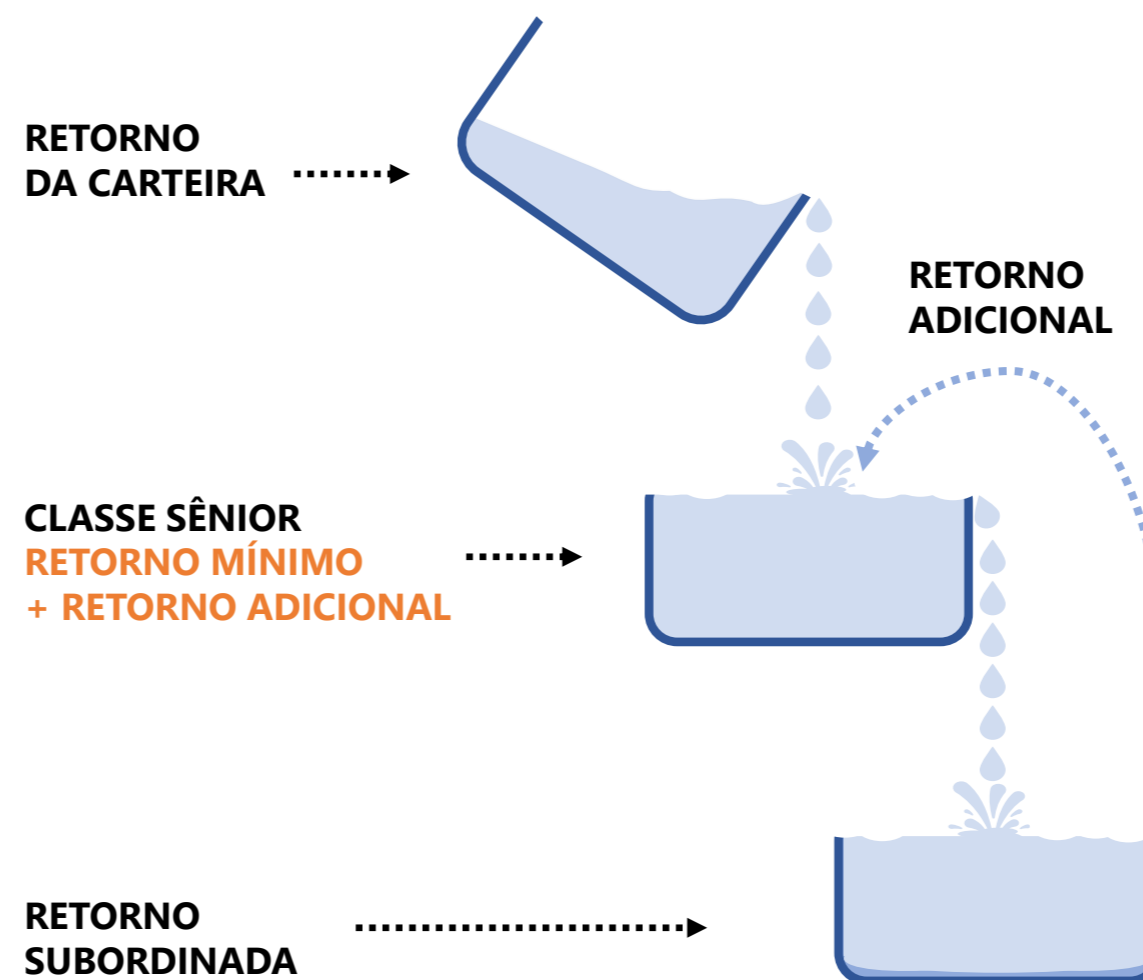
2. Retorno Adicional (Potencial)

- 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.)
13,00%	CDI + 2,00%	15,16%
12,25%	CDI + 2,00%	14,39%
12,00%	CDI + 2,00%	14,14%
10,00%	CDI + 2,50%	12,65%
8,00%	CDI + 3,00%	11,14%
6,00%	CDI + 3,50%	9,61%
4,00%	CDI + 4,00%	8,06%

*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	7,39%	7.808.499	n/a	168%	66%	3,01	71%	81%
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	6,02%	6.360.337	251%	166%	20%	3,64	59%	44%
3	Blue IV	Pulverizado	-	Home Equity	Bari	IPCA	19,87%	Subordinada	5,61%	5.922.117	n/a	n/a	45%	3,24	n/a	n/a
4	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	4,84%	5.108.539	n/a	161%	36%	3,06	57%	56%
5	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	4,27%	4.512.182	n/a	213%	25%	1,18	71%	45%
6	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	3,99%	4.213.775	n/a	111%	48%	1,17	71%	45%
7	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,73%	3.937.913	312%	270%	34%	2,76	100%	99%
8	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,18%	3.363.383	138%	129%	49%	4,91	79%	87%
9	Villa Di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	3,12%	3.299.780	n/a	307%	32%	1,44	97%	64%
10	Blue V	Pulverizado	-	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	2,87%	3.031.310	n/a	n/a	49%	3,58	n/a	n/a
11	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	2,47%	2.608.866	n/a	49%	87%	2,03	99%	82%
12	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,86%	1.961.469	247%	215%	30%	3,55	100%	90%
13	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	1,60%	1.689.142	n/a	413%	19%	5,52	100%	76%
14	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	1,57%	1.659.318	n/a	158%	47%	3,50	34%	74%
15	Lastro Bacabal	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,56%	1.646.764	152%	132%	76%	4,25	100%	62%
16	Green Park	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,40%	1.482.263	n/a	130%	21%	2,02	40%	39%
17	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,22%	1.293.179	n/a	148%	61%	2,71	100%	78%
18	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,96%	1.016.159	n/a	168%	52%	1,87	97%	64%
19	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,76%	799.447	n/a	132%	34%	2,89	46%	71%
20	Solaris Sul	Teresina	PI	Incorporação	Fortesec	IGP-M	10,00%	Sênior	0,61%	639.985	277%	245%	29%	2,08	100%	94%
21	Blue III	Pulverizado	-	Home Equity	Travessia	IPCA	17,28%	Subordinada	0,47%	493.906	n/a	n/a	53%	3,42	n/a	n/a
	Total						13,01%		54,49%	62.848.334	234%	181%	43%	2,91	75%	67%

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



DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
19	Acrópole	Goiânia	GO	7,17%	1,32%	70%	98%
20	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	4,22%	0,96%	51%	100%
21	Vila Carnaúba	Cruz	CE	2,43%	1,15%	37%	77%
22	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,92%	1,42%	29%	84%
23	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,35%	1,00%	23%	33%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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

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


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

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

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

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


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


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


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


 RELATÓRIO GERENCIAL
 OUTUBRO/2023

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](#)

LASTRO BACABAL	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Bacabal (MA) Vencimento: 22/03/2032 Série: 2ª (Única) IF: 23B0330160	Fiança Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Coobrigação Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

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

BLUE III	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 20/06/2029 Série: 2ª (Subordinada) IF: 22J0978864	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

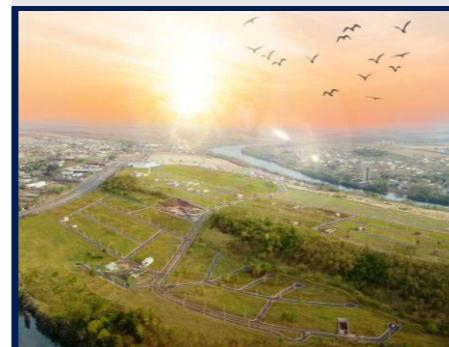
ACRÓPOLE



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

VILA CARNAÚBA



Descrição

VGv: R\$ 411,65 milhões
Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 1.000
Área vendável: 632.947 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](#)



Tese de Investimento

Como um FII de desenvolvimento, a principal atuação do TGRI é na integralização de ativos em fase de desenvolvimento, fornecendo expertise em governança e *funding* para desenvolvedores imobiliários regionais. Esses parceiros são peças cruciais para o sucesso dos empreendimentos, pois detêm o *know-how* sobre as atividades comerciais e imobiliárias de suas respectivas regiões de atuação.

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

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

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

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

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

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

Dessa forma, o TGRI atua, majoritariamente, no

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

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

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

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

Crédito

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

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

- **A Festa Junina da Trinus.Co** contou com campanhas de arrecadação para o **Circo Laheto**. A instituição é uma ONG sediada em Goiânia, e responsável por apoiar a educação de mais de **120 crianças e adolescentes** em situação de vulnerabilidade. A ONG oferece atividades de artes e cultura circense, atendimento psicológico, entrega de cestas básicas e rodas de conversas.



Jun



- Participação no **Evento do Pacto Global da ONU**: Diálogos de alto nível sobre integridade e anticorrupção no setor privado.

- **Participação na Semana da Escola Avançada de Tecnologia (EAT), do Instituto Alpha Lumen**, um dos maiores e mais completos eventos de tecnologia da América Latina. O evento contou com a presença de **300 estudantes e professores** de escolas públicas e privadas de todo o país. A palestra sobre **Inteligência Artificial** foi ministrada por uma colaboradora da área de tecnologia da Trinus.Co e impactou **mais de 40 estudantes**.



Jul

- No evento **Sábado Júnior**, colaboradores da Trinus.Co ministraram palestras sobre desenvolvimento de **habilidades socioemocionais voltadas ao mercado de trabalho** para 5 instituições de ensino superior de Brasília ligadas ao **Movimento de Empresas Júniores**. Mais de **400 estudantes** estavam presentes.



- A Trinus.Co participou ativamente da **Feira Construindo sua Carreira**, promovida pelas Empresas Júniores da Universidade de Brasília, que levou oportunidades de **carreira e desenvolvimento para mais de 2.000 estudantes**.

Ago

- **Treinamento de ESG** com Márcia Menezes, diretora de Inovação e Tecnologia do CTE, para os colaboradores das áreas de Engenharia e Coordenação de Projetos Imobiliários. Foram 3 horas de capacitação com a apresentação de **práticas ESG** que contribuem para a geração de eficiência em todo o ciclo do desenvolvimento imobiliário.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

ESG

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

O TGAR11 é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita que o empreendedor regional tenha acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo desempenha um papel fundamental na promoção da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

Enquanto gestora independente de recursos de terceiros, a TG Core acredita que a integração de princípios ESG representa uma estratégia que impulsiona a resiliência e o desempenho sustentável dos ativos geridos. Essa abordagem, não apenas contribui para melhorar as métricas de risco e retorno, mas também se revela uma ferramenta eficaz de fortalecimento do seu dever fiduciário.

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

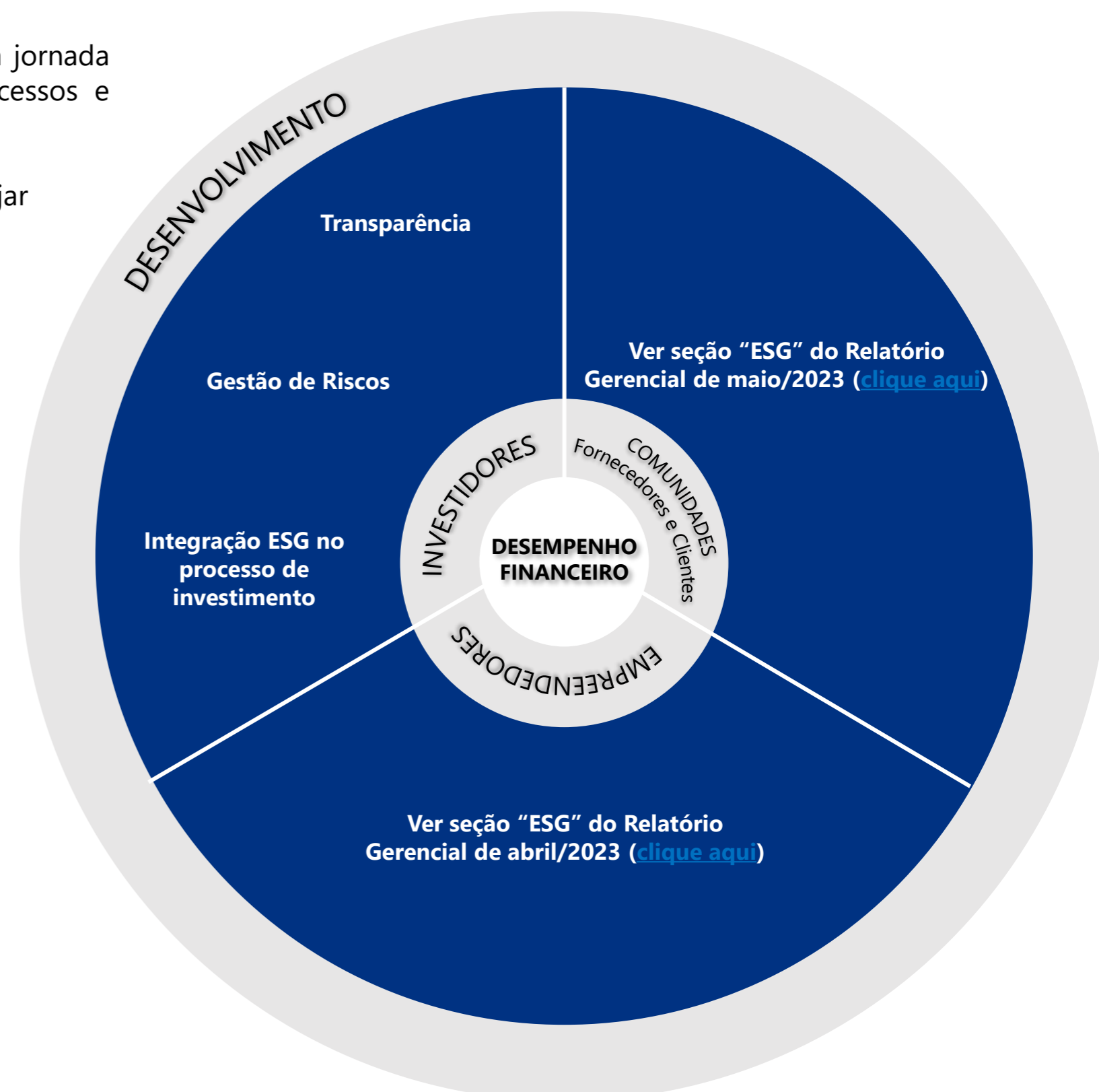
Para que essa jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar os *stakeholders* que fazem parte do ciclo de desenvolvimento imobiliário.

Em toda a cadeia de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

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

Neste relatório, os investidores serão o foco. Assim, será feito um recorte das boas práticas de gestão implementadas pela TG Core Asset, as quais desempenham um papel fundamental na redução de riscos e na valorização dos ativos do portfólio.

Estas práticas estão diretamente relacionadas à proteção dos interesses dos cotistas e destacam o compromisso com a criação de valor não apenas aos investidores, mas também para as comunidades e o meio ambiente.



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO/2023

O ano de 2023 tem sido de grande relevância para a integração ESG em todo o ciclo de desenvolvimento imobiliário das investidas, bem como nas etapas do processo de investimento. Essa jornada de aprimoramento está sendo orientada pelas melhores práticas globais, quais sejam: (i) os Princípios para o Investimento Responsável da ONU (PRI); e, (ii) o *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB):

PRI-ONU

Em maio de 2022, a TG Core Asset tornou-se signatária do PRI, por meio do qual demonstrou publicamente seu compromisso com o investimento responsável e se uniu a uma comunidade global que busca construir um sistema financeiro mais sustentável.

Em julho de 2023, a gestora submeteu seu primeiro relatório de progresso ao PRI. Na sequência, dentre as principais ações de transparência realizadas, estão o Relatório de *Stewardship* e a Política de Investimento Responsável, os quais, em breve, estarão disponíveis a todos os investidores. Esses documentos fornecerão os detalhes sobre como a análise ESG é integrada ao processo de investimento e como é feito o engajamento com as empresas investidas.

GRESB

O GRESB é um padrão global de *benchmarking* de investimentos no setor imobiliário. A metodologia mensura, avalia e compara o desempenho ESG da carteira de ativos, fornecendo dados padronizados e validados para o mercado de capitais. Essa avaliação se baseia em três principais componentes: Gestão, Desempenho, e Desenvolvimento.

Em que pese não ter submetido à avaliação de *Real Estate* do GRESB, em janeiro de 2023, o time de ESG da gestora realizou o diagnóstico dos Fundos Imobiliários geridos com o objetivo de compreender as ações já existentes e identificar os pontos de melhoria. A partir dessa análise, foram definidos projetos prioritários que, desde então, têm sido desenvolvidos em colaboração com as áreas de negócio do ecossistema Trinus.

Devido ao maior controle operacional, os investimentos imobiliários em *equity* foram priorizados, seguidos pelos investimentos em crédito imobiliário. De todo modo, em ambas as estratégias a gestora mantém diálogo contínuo de melhorias

com os empreendedores imobiliários regionais e, sempre que cabível, exerce influência na tomada de decisão durante as deliberações de sócios ou assembleias de cotistas.

Os projetos prioritários que têm sido implementados ao longo deste ano são:

1. Indicadores socioambientais

Este projeto consiste na coleta de indicadores socioambientais das obras de incorporação dos *equities*. O objetivo é avaliar o desempenho ambiental e social a fim de identificar oportunidades de melhorias relacionadas ao uso eficiente de recursos e promover práticas mais sustentáveis nas construções. Os indicadores coletados são:

Consumo
de águaConsumo
de energiaGeração de
resíduosNº de
trabalhadores
por sexoHoras de
capacitaçãoNº de
acidentes de
trabalho

2. Gestão de riscos socioambientais de obras

Durante as visitas *in loco* nos empreendimentos em obras, foi implementado um checklist de verificação abrangendo aspectos como: regularidade das documentações trabalhistas, regularidade das documentações de obra, condições de trabalho e alojamentos; bem como a conformidade de questões ambientais. O principal objetivo do projeto é identificar eventuais irregularidades e evitar a ocorrência de riscos socioambientais.

3. Diligência de fornecedores e prestadores de serviços

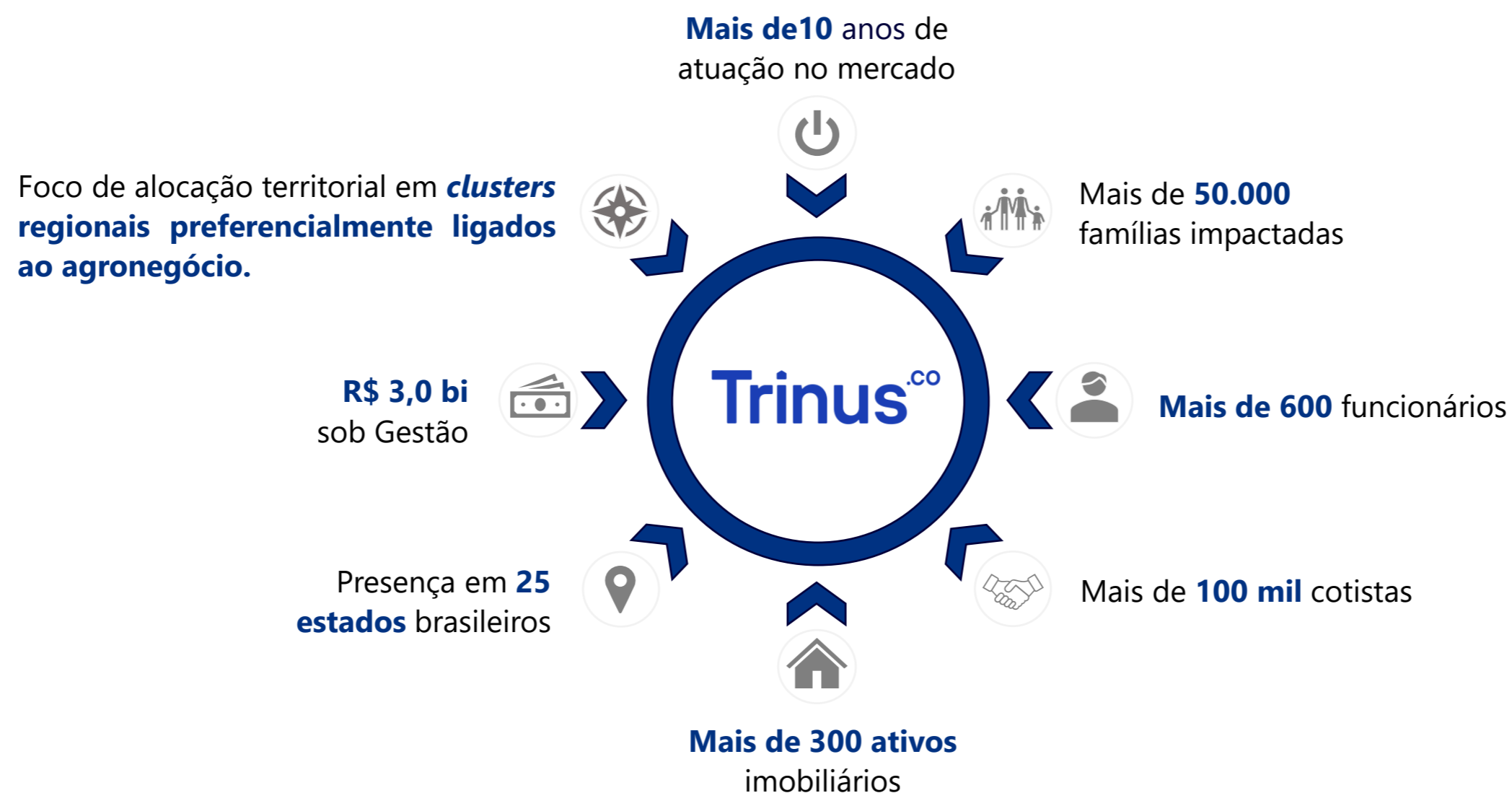
Realização de diligências via plataforma terceirizada de consultas de bases públicas (listas restritivas, portais da transparência, entre outros), bem como pesquisa de riscos de imagem e riscos jurídicos. Vale ressaltar que, por ora, este processo é aplicado apenas para os empreendimentos em que a Trinus atua como servicer na gestão dos contratos de fornecedores e prestadores de serviços.

QUEM SOMOS

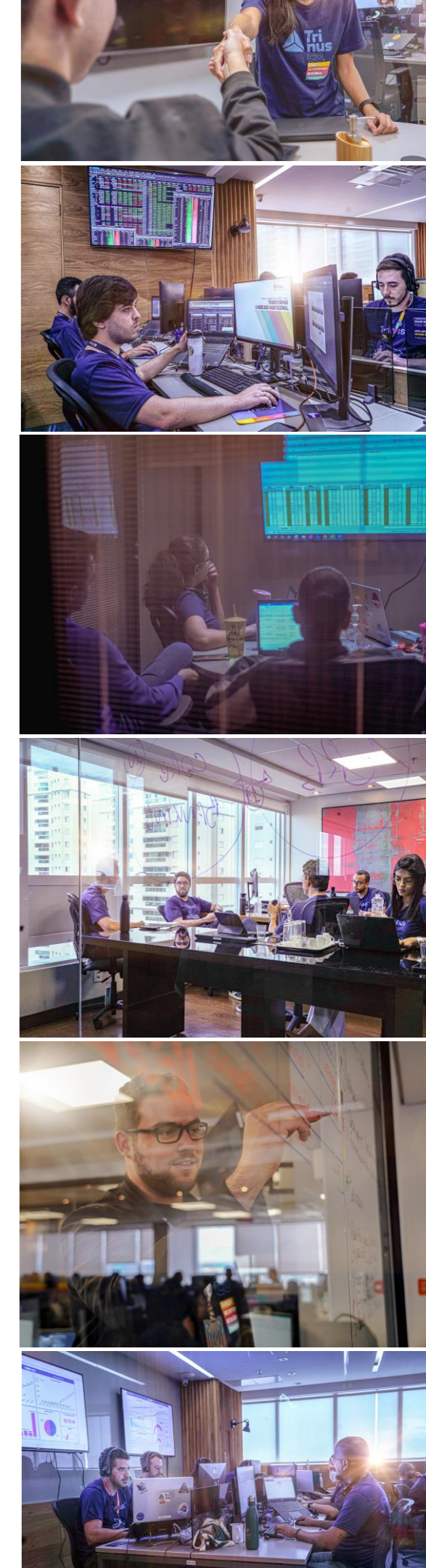
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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