



TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG RENDA IMOBILIÁRIA

JUNHO - 2026

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.657/0001-10

Início do Fundo: 13/04/2022

Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 4

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: KPMG

Taxa de Administração² | Gestão³: 0,20% a.a. | 1,30%

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Rentabilidade Alvo das Cotas Seniores A e B: entre CDI + 2,00% a.a. e CDI + 4,00% a.a.^{4:5}

Rentabilidade Alvo da Cota Sênior C: 15,00% a.a.⁵

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, reunimos informações relevantes sobre o Fundo, seus ativos, seus resultados e sua estratégia, reforçando nosso compromisso com a transparência e com o fornecimento de informações que apoiem a tomada de decisão dos investidores.

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.

Para mais informações, acesse o site do Fundo: <http://www.tgcore.com.br>

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: ri@tgcore.com.br.

¹Conforme item 7.7.1 do Regulamento.

²Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.

³Tributação: Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas que detenham participação inferior a 10% do total de cotas, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas, suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e sejam observados os demais requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei nº 11.196/2005, conforme alterada pela Lei nº .14.754/2023. Eventuais ganhos obtidos com a alienação das cotas estão sujeitos à tributação à alíquota de 20%.

⁴A rentabilidade-alvo das Cotas Seniores A e B varia de acordo com o nível vigente da Taxa Selic. Para mais informações sobre os critérios aplicáveis à sua determinação, consulte a seção “Características do Fundo” deste relatório.

⁵A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

RESUMO DO MÊS

Resultados de Junho

Neste mês, as Cotas Seniores A e B registraram rentabilidade total de 1,29% e rendimento de R\$ 0,1200 por cota.

Em relação à Cota Sênior C, foram distribuídos R\$ 0,1091 por cota e a rentabilidade total foi de 1,17%.

Cota Sênior A e B

Rendimento | Mês

0,1200

Dividend Yield: 1,20%

Rendimento | 12 meses (R\$/cota)

1,56

Dividend Yield: 16,78%

Total Return¹ | Mês

1,29%

Total Return¹ Anualizado desde a segunda emissão (06/06/2023)

16,78%

Cota Sênior C

Rendimento | Mês (R\$/cota)

0,1091

Dividend Yield: 1,09%

Total Return¹ | Mês

1,17%

Total Return¹ | Anualizado desde o início

15,00%

Dados Gerais

Patrimônio consolidado (R\$)

986,5 MI

Quantidade de Ativos

70

Número de Cotistas²

22.431

¹Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos.

²Considera tanto os investidores que detêm cotas diretamente no TGRI quanto os cotistas dos fundos feeders.



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

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em junho, o principal destaque no cenário internacional foi a assinatura de um memorando de entendimento entre os Estados Unidos e o Irã. O documento, composto por 14 pontos, estabeleceu, entre suas principais disposições: (i) o compromisso de ambos os países e de seus aliados de encerrar, de forma imediata e permanentemente, as operações militares em todas as frentes, inclusive no Líbano; (ii) o compromisso dos EUA e do Irã de alcançar um acordo definitivo para o conflito no prazo de 60 dias; (iii) a garantia, pelo Irã, de passagem segura e gratuita de embarcações comerciais pelo Estreito de Ormuz por 60 dias, com início imediato e expectativa de reestabelecimento do tráfego aos níveis anteriores ao conflito em 30 dias; (iv) o compromisso dos EUA, em conjunto com seus parceiros regionais, de desenvolver um plano definitivo para a reconstrução e o desenvolvimento econômico do Irã, com orçamento mínimo de U\$ 300 bilhões e implementação prevista no prazo de 60 dias; e (v) a retirada das sanções impostas pelos EUA ao Irã.

Após a assinatura do memorando, o petróleo bruto Brent foi negociado, em média, a U\$ 85 por barril em junho, o que corresponde a uma redução de aproximadamente 20,50%, ou US\$ 22 por barril, em relação à média observada em maio. Adicionalmente, a Administração de Informação de Energia dos EUA (EIA) estimou que a produção mundial de petróleo e os fluxos comerciais deverão retornar, até o final do ano, a patamares próximos aos registrados antes do conflito. Esse movimento reforçou a expectativa de que a inflação global possa ficar abaixo das projeções anteriores, em razão da redução dos custos de transporte e de produção.

Nos Estados Unidos a inflação medida pelo Índice de Preços ao Consumidor (CPI) recuou 0,4% em junho,

registrando a maior queda mensal desde abril de 2020. O resultado foi influenciado principalmente pelo grupo de energia, cujos preços diminuíram 5,7% no período, com destaque para a gasolina, que apresentou redução de 9,7%. Com isso, o CPI acumulou alta de 3,5% nos últimos 12 meses. Outra medida de inflação, o PCE (Personal Consumption Expenditures) referente a junho apresentou recuo de 0,1% frente a maio, também auxiliado pela queda nos preços da gasolina. No acumulado de doze meses até junho o PCE acumulou alta de 3,7%, acima da meta de 2,0% a.a. perseguida pelo Federal Reserve.

Nesse contexto, o Federal Reserve manteve, pela quarta reunião consecutiva, a taxa básica de juros dos Estados Unidos no intervalo entre 3,50% e 3,75% ao ano. A decisão foi unânime e, segundo o Comitê, fundamentou-se na manutenção do crescimento sólido da atividade econômica e na permanência da inflação acima da meta de 2,00% ao ano.

No Brasil, por sua vez, o Comitê de Política Monetária (Copom) realizou, por decisão unânime, o terceiro corte consecutivo de 0,25 ponto percentual na taxa básica de juros, levando a taxa Selic para 14,25% ao ano. Apesar da redução, o Comitê ressaltou que a decisão não representa o início de um ciclo convencional de flexibilização monetária, mas um movimento de “calibração”, caracterizado pela redução gradual do grau de restrição monetária, sem compromisso com uma sequência contínua de cortes.

Apesar da perspectiva de cortes adicionais na meta para a taxa Selic, a projeção do Banco Central para a inflação acumulada no quarto trimestre de 2027 (horizonte relevante para a política monetária) foi elevada de 3,50% para 3,70%, se afastando ainda mais do centro da meta, de 3,00% a.a. Desta forma,

o cenário permanece desafiador para o cumprimento da meta de inflação. Além da depreciação cambial observada no período, que tende a gerar pressões sobre os preços, o Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) indicou a possibilidade de ocorrência do fenômeno El Niño no Brasil. Ao longo do segundo semestre, o fenômeno poderá provocar tempestades e chuvas persistentes, dificultando o plantio e a colheita, reduzindo a produtividade agrícola e, conseqüentemente, pressionando os preços dos alimentos.

Em relação aos indicadores correntes, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou uma alta de 0,16% no mês, acumulando avanço de 4,64% nos últimos 12 meses. A menor variação mensal do ano foi favorecida pela queda dos preços do grupo Alimentação e Bebidas e pela desaceleração do grupo Habitação, especialmente do subitem Energia Elétrica Residencial, que desacelerou de +3,67% no mês anterior para +1,53% em junho.

Por fim, ao final do mês, o Ministério da Fazenda alertou que, na ausência de novas medidas, as metas fiscais previstas para 2028 e os anos subsequentes poderão se tornar inviáveis. A avaliação reflete o crescimento persistente das despesas obrigatórias e a ausência de medidas estruturais capazes de conter a expansão do gasto público, mantendo o cumprimento das metas fortemente dependente da adoção de novas iniciativas voltadas ao aumento da arrecadação.

Adicionalmente, o Tesouro Nacional projetou que a Dívida Bruta do Governo Geral deverá atingir 83,5% do PIB ao final de 2026 e permanecer em trajetória de crescimento até 2029, quando poderá alcançar 87,9% do PIB.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

CARTA DO GESTOR

Diante desse ambiente, ainda caracterizado por incertezas relevantes nos cenários internacional e doméstico, a Gestão entende ser adequado manter uma postura prudente na condução do Fundo e na distribuição de rendimentos. Nesse sentido, seguirá priorizando a preservação da liquidez, a sustentabilidade dos rendimentos e a manutenção de uma reserva de resultados compatível com os riscos e as necessidades do portfólio, sem prejuízo da busca por oportunidades que contribuam para a geração de valor aos cotistas.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Urbanismo

Em junho, houve a integralização do Parque 47, loteamento residencial de luxo localizado em Araguaína (TO). O empreendimento é composto por 172 lotes, distribuídos em 85 unidades residenciais e 87 lotes de uso misto (residencial e comercial) com VGV de R\$ 54,35 milhões. Ao final do mês de junho, o empreendimento estava com 47% das unidades vendidas e 99% das obras concluídas.

No consolidado dos projetos de urbanismo, com relação às vendas, em junho, foram comercializadas 228 unidades, o que resultou em R\$ 24,18 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com o melhor desempenho foram: (i) Esmeralda do Tapajós com 156 vendas, resultando em R\$ 16,01 milhões de VGV vendido; (ii) Jardim dos Ipês com 12 vendas, resultando em R\$ 2,84 milhões de VGV vendido; (iii) Nova Iporá com 41 vendas, resultando em R\$ 2,35 milhões de VGV vendido; e (iv) Quinta da Boa Vista com 7 vendas, resultando em R\$ 979 mil de VGV vendido.

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

Em junho, foi realizada a aquisição de 2 operações de crédito, totalizando R\$ 9,99 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 13,09% a.a.

Do montante total, R\$ 873,68 mil foram alocados em uma operação já presente no portfólio do Fundo, correspondente ao CRI Blue III 2ª Série Subordinada, com rentabilidade esperada de IPCA + 14,00% a.a.

O restante foi direcionado para 1 nova operação, cujo detalhe será apresentado a seguir.

R\$ 9,12 milhões no CRI Urba 2ª Série Sênior, com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada com o objetivo de antecipação de recebíveis imobiliários detidos pela Urba Desenvolvimento Urbano S.A., uma empresa do Grupo MRV&CO. Ao todo, a operação contempla a antecipação de recebíveis provenientes de 25 projetos imobiliários, sendo 16 loteamentos abertos, 7 loteamentos fechados e 2 condomínios, distribuídos entre os estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Mato Grosso, Bahia e Paraíba. Como garantias, foram pactuadas: (i) Alienação Fiduciária de imóvel; (ii) Regime Fiduciário; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Recompra obrigatória para recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário.

Em seguida, houve no mês de junho a venda de R\$ 1,90 milhão referente ao CRI Morada do Lago.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

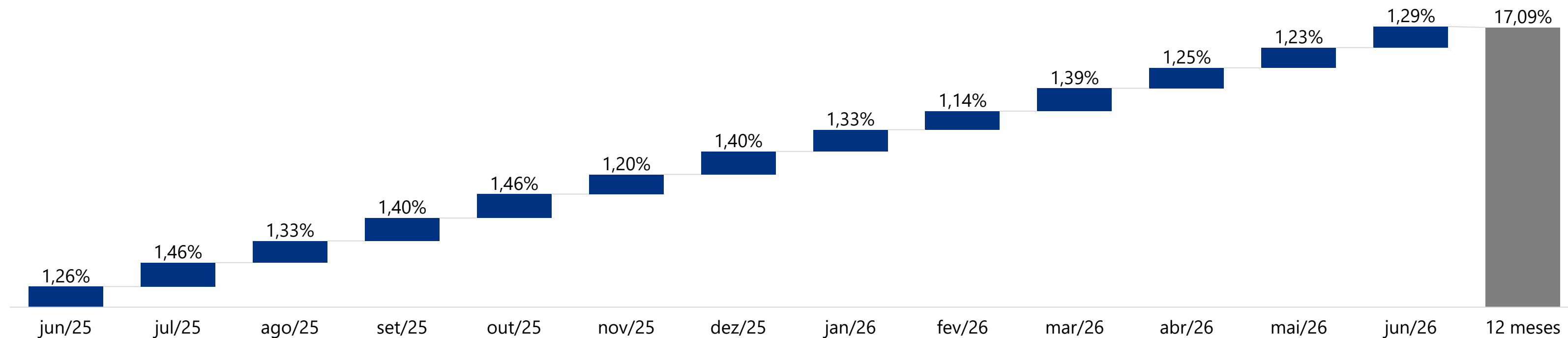
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

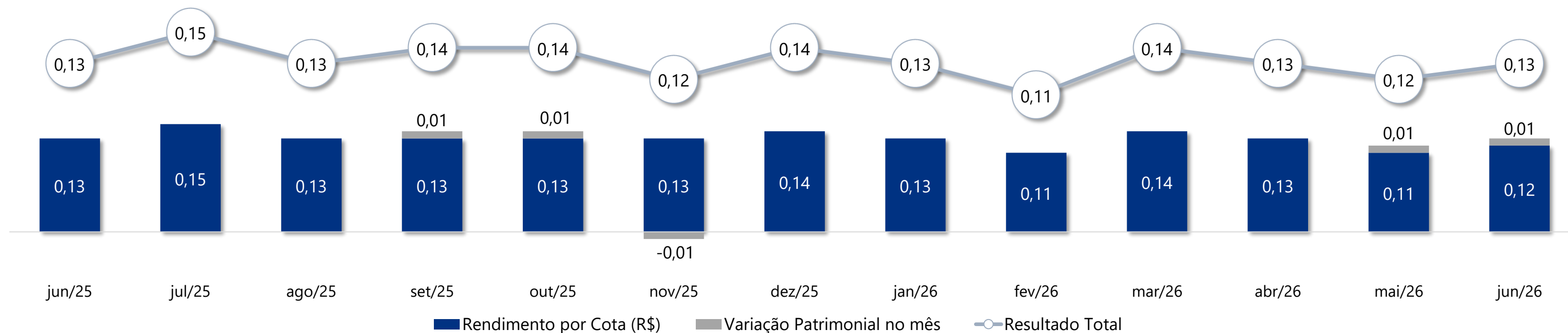
GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL JUNHO/2026

Rentabilidade Total Mensal* - Cotas Seniores A e B



Distribuição de Rendimentos e Valorização Patrimonial – Cotas Seniores A e B



*A rentabilidade alvo das Cotas Seniores A e B varia de acordo com o nível vigente da Taxa Selic. Para mais informações sobre os critérios aplicáveis à sua determinação, consulte a a seção **“Características do Fundo”**.
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DADOS GERENCIAIS

Histórico de Rentabilidade – Cotas Seniores A e B¹
(a partir da data de liquidação da 2ª emissão)

2023	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Rendimento (R\$)	-	-	-	-	-	0,106	0,097	0,075	0,114	0,087	0,099	0,120	0,698	0,698
Rentabilidade	-	-	-	-	-	1,06%	1,24%	1,32%	1,13%	1,16%	1,08%	2,47%	9,85%	9,85%
% CDI	-	-	-	-	-	115,56%	115,57%	116,24%	116,51%	116,72%	117,52%	275,66%	138,37%	138,37%

2024	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Rendimento (R\$)	0,150	0,150	0,130	0,130	0,140	0,140	0,114	0,149	0,123	0,116	0,098	0,111	1,551	2,249
Rentabilidade	1,18%	0,99%	1,03%	1,11%	1,04%	0,99%	1,13%	1,09%	1,04%	1,16%	0,98%	2,56%	15,26%	26,61%
% CDI	122,54%	123,70%	124,00%	124,53%	125,06%	125,08%	125,10%	125,09%	124,76%	124,54%	123,46%	274,87%	140,29%	141,78%

2025	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Rendimento (R\$)	0,168	0,158	0,142	0,144	0,130	0,126	0,1459	0,1331	0,1331	0,1331	0,1331	0,1396	1,686	3,935
Rentabilidade	1,18%	1,14%	1,11%	1,21%	1,30%	1,26%	1,46%	1,33%	1,40%	1,46%	1,20%	1,40%	16,60%	47,62%
% CDI	116,90%	116,12%	115,28%	115,05%	114,51%	114,41%	114,36%	114,35%	114,36%	114,36%	114,34%	114,36%	115,88%	133,11%

2026	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Rendimento (R\$)	0,133	0,114	0,139	0,125	0,114	0,120							0,745	4,680
Rentabilidade	1,33%	1,14%	1,39%	1,25%	1,23%	1,29%							7,88%	59,25%
% CDI	114,35%	114,34%	114,52%	114,67%	114,81%	115,00%							115,08%	131,46%

Histórico de Rentabilidade – Cota Sênior C

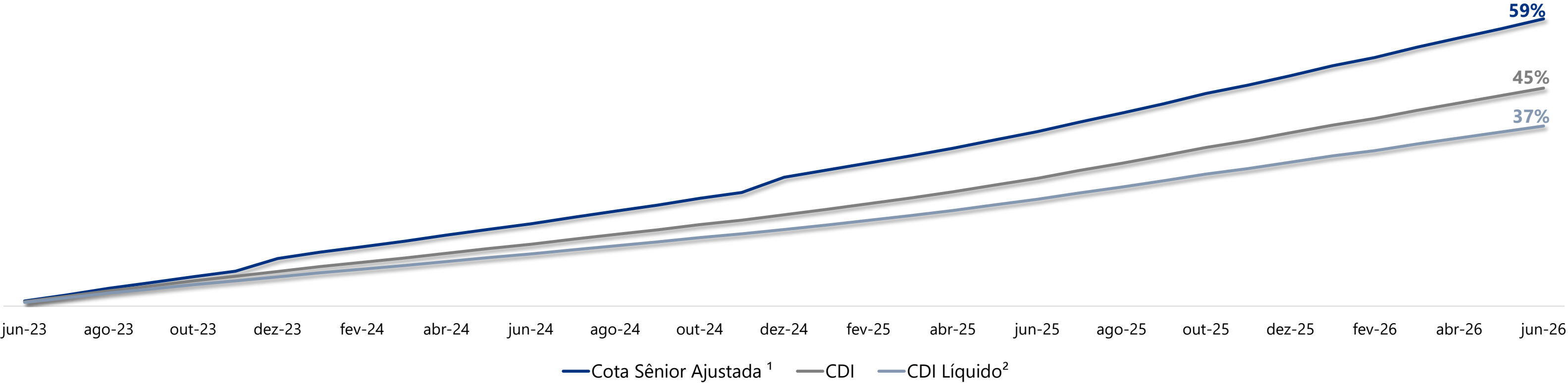
2026	Jan	Fev ¹	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	Início
Rendimento (R\$)	-	0,078	0,123	0,112	0,103	0,109							0,524	0,524
Rentabilidade	-	0,78%	1,23%	1,12%	1,12%	1,17%							5,53%	5,53%
% CDI	-	100,63%	101,28%	102,32%	103,91%	104,64%							102,71%	102,71%

¹A Cota Sênior B teve início em 5 de agosto de 2025. Em razão do período parcial, a rentabilidade registrada em agosto de 2025 foi de 1,14%, com rendimento de R\$ 0,114 por cota. O histórico dessa subclasse é apresentado, nesta tabela, a partir de setembro de 2025.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

DADOS GERENCIAIS

Rentabilidade Total Acumulada - Cota Sênior A vs CDI



¹ Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos a partir da liquidação da segunda emissão em 06/06/2023.

² Considera uma alíquota de 15% de imposto.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DADOS GERENCIAIS					
Resultados – 1/2					
	ABR-26	MAI-26	JUN-26	2025-2	2026-1
1. Receitas	11.434.254	11.546.805	11.687.082	21.577.988	60.770.844
1.1. Crédito	6.405.928	9.001.469	8.510.386	11.437.504	34.788.775
1.2. Equity	2.450.889	664.022	1.414.246	8.921.727	12.345.976
1.3. Renda Fixa	2.277.437	1.494.313	1.100.846	1.218.757	11.799.990
1.4. Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	300.000	387.000	661.604	0	1.836.104
2. Despesas	-1.573.253	-1.498.551	-1.250.593	-1.999.194	-6.830.954
2.1. Taxa de Administração	-197.361	-178.973	-176.563	-279.502	-802.574
2.2. Taxa de Gestão	-1.180.583	-1.069.298	-1.054.662	-1.610.544	-4.774.762
2.4. Outras Despesas ¹	-195.309	-250.280	-19.368	-109.148	-1.253.618
3. Resultado Caixa do SWAP	-70.139	-267.446	-254.492	0	-592.078
4. Resultado – Caixa (1) + (2) + (3)	9.790.862	9.780.808	10.107.368	19.578.794	53.273.183
4.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	0,1091	0,1090	0,1126	0,8665	0,6921
5. Rendimento Distribuído	10.377.239	9.534.233	10.089.522	19.443.286	53.061.700
Cota Sênior A					
6. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*	1.258.959	1.241.307	1.297.914	8.301.162	7.685.314
6.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1251	0,1233	0,1290	0,8248	0,7636
7. Rendimento Distribuído	1.258.960	1.145.730	1.208.108	8.233.481	7.499.931
7.1. Rendimento por cota	0,1251	0,1138	0,1200	0,8181	0,7452
8. Resultado Acumulado no mês (6) - (7)	0	95.577	89.806	67.681	185.383
8.1. Resultado Acumulado no mês por cota (6.1) - (7.1)	0	0,0095	0,0089	0,0067	0,0089
9. Resultado Acumulado não Distribuído	66.701	162.278	252.084	67.587	252.084
9.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	0,0066	0,0161	0,0250	0,0067	0,0250
Cota Sênior B					
10. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*	2.147.098	2.116.993	2.213.534	9.367.582	13.106.955
10.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1251	0,1233	0,1289	0,5457	0,7635
11. Rendimento Distribuído	2.147.098	1.953.990	2.060.373	9.252.876	12.790.792
11.1. Rendimento por cota	0,1251	0,1138	0,1200	0,5390	0,7451
12. Resultado Acumulado no mês (10) - (11)	0	163.003	153.161	114.707	316.163
12.1. Resultado Acumulado no mês por cota (10.1) - (11.1)	0,00	0,0095	0,0089	0,0067	0,0184
13. Resultado Acumulado não Distribuído	113.195	276.198	429.359	114.707	429.359
13.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	0,0066	0,0161	0,0250	0,0066	0,0250

¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. ²Resultado inferior aos rendimentos da Cota Sênior A pois a Cota Sênior B teve menos dias de rentabilidade.

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

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DADOS GERENCIAIS					
Resultados – 2/2					
	ABR-26	MAI-26	JUN-26	2025-2	2026-1
	Cota Sênior C				
14. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*	6.971.168	6.971.168	7.328.047	-	33.814.622
14.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1115	0,1115	0,1172	-	0,5410
15. Rendimento Distribuído	6.971.168	6.434.513	6.821.041	-	32.770.976
15.1. Rendimento por cota	0,1115	0,1030	0,1091	-	0,5243
16. Resultado Acumulado no mês (14) - (15)	0	536.655	507.006	-	1.043.645
16.1. Resultado Acumulado no mês por cota (14.1) - (15.1)	0	0,0086	0,0081	-	0,0167
17. Resultado Acumulado não Distribuído	0	536.640	1.043.645	-	1.043.645
17.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	0	0,0086	0,0167	-	0,00167

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

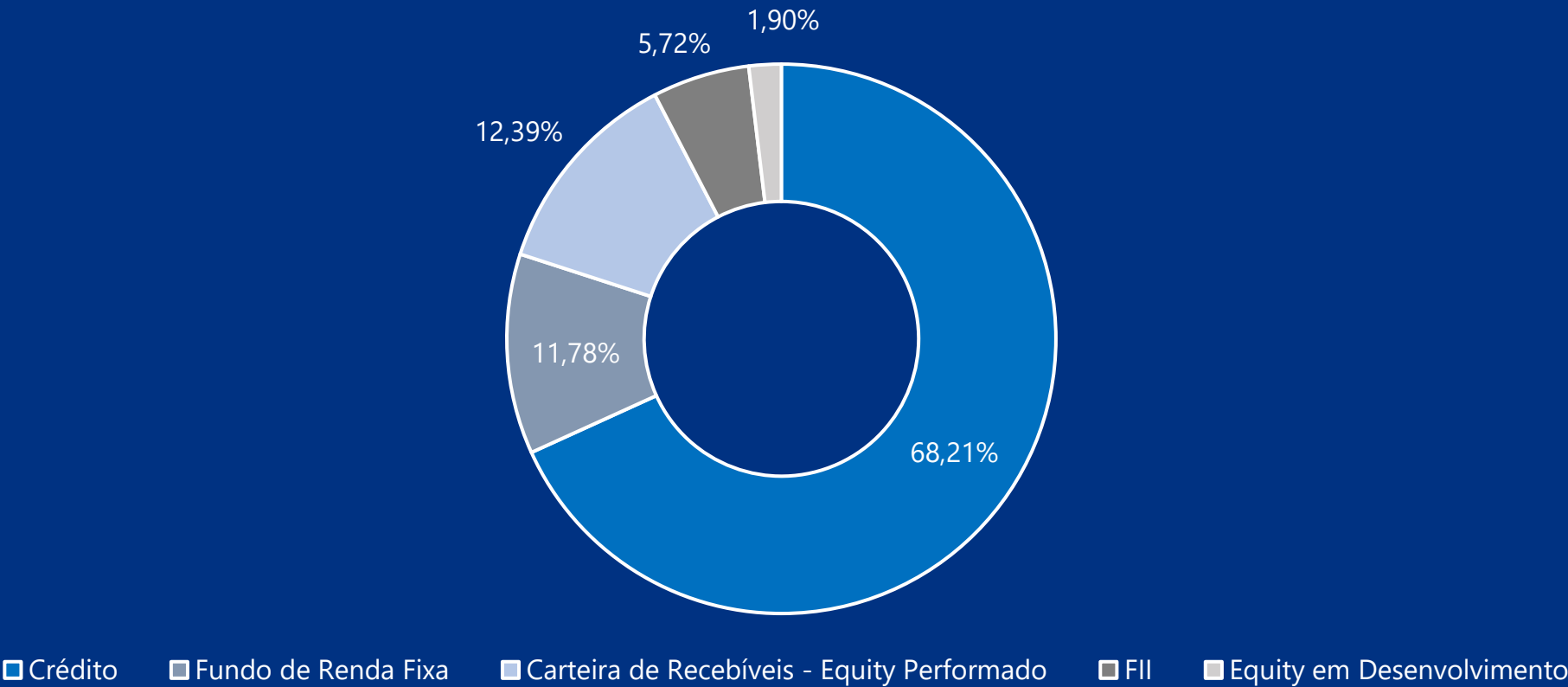
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Portfólio Consolidado

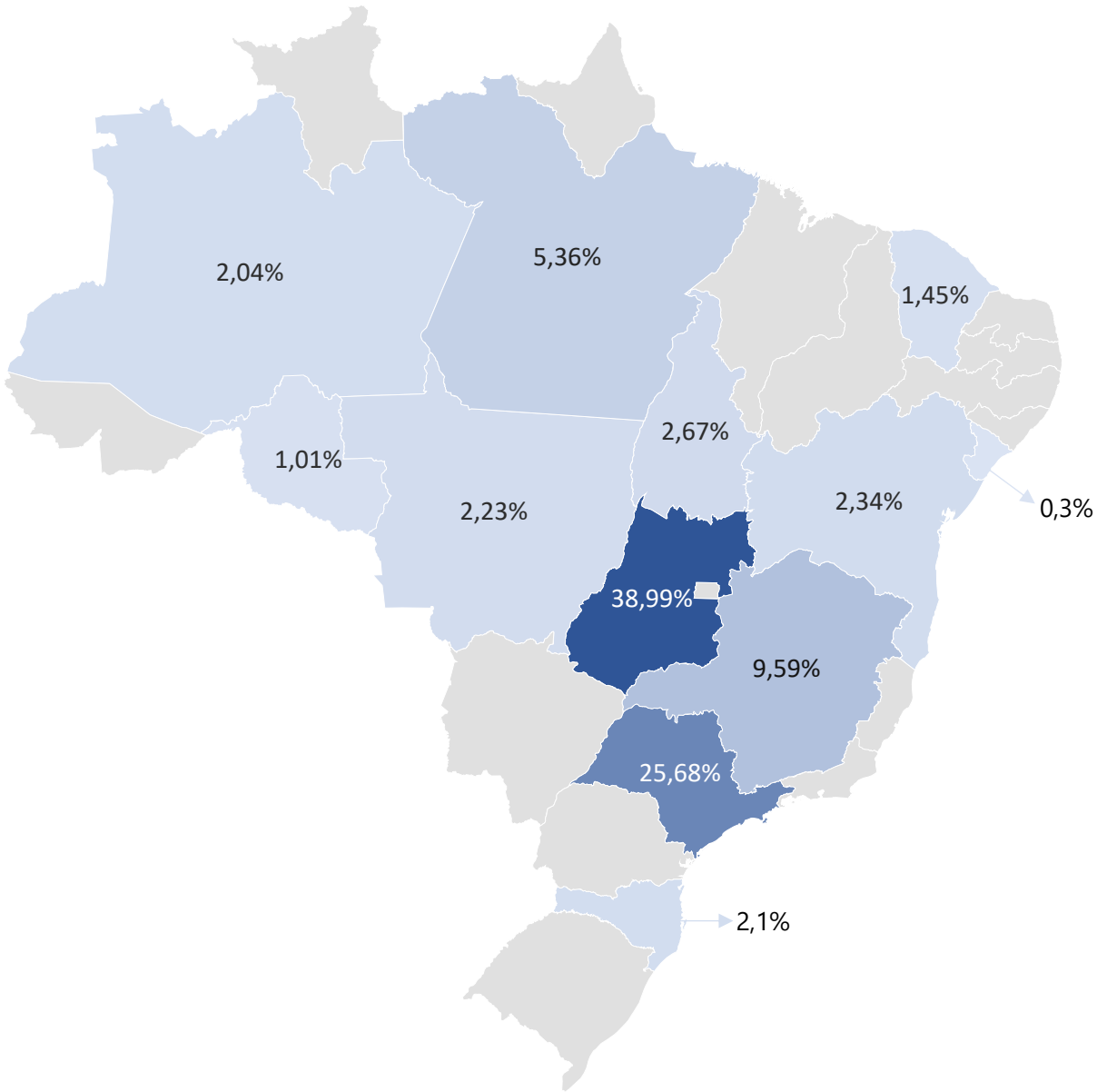
Quantidade de Ativos



Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica
(% do PL)



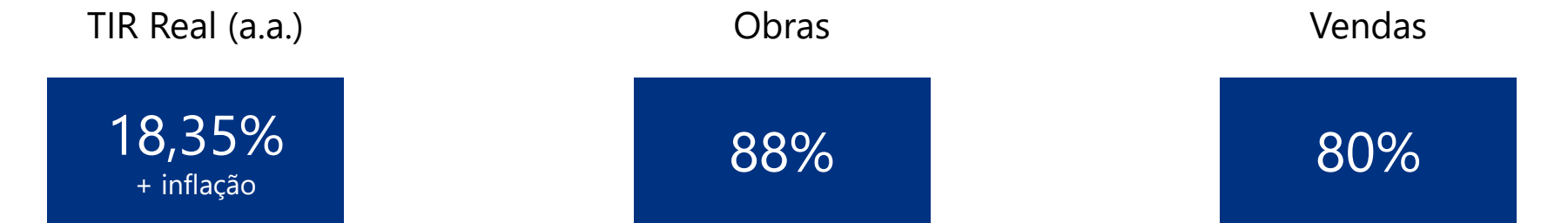
A "Carteira de Recebíveis – Equity Performado" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas a prazo do empreendimento.

PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

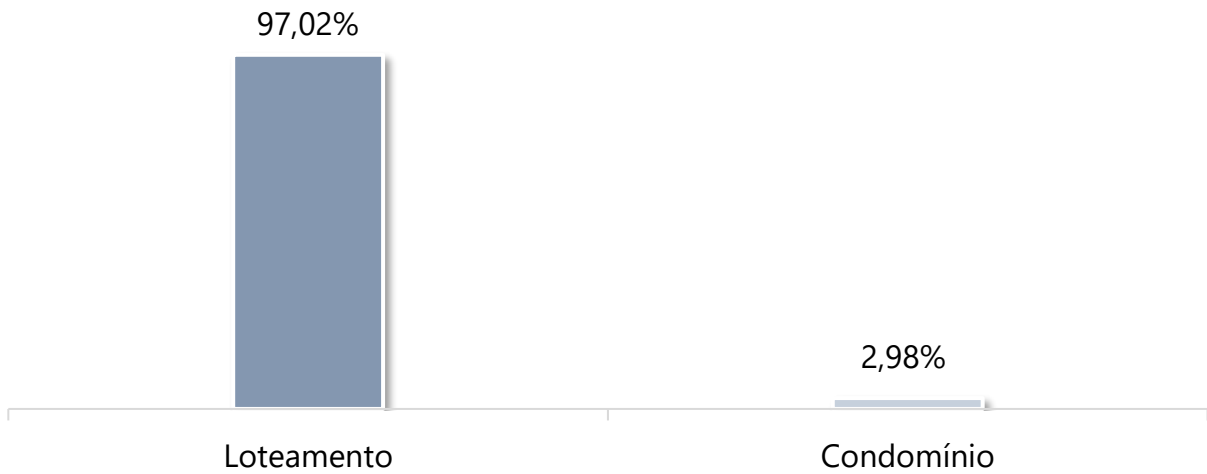
O portfólio de equity do Fundo é composto por 10 loteamentos abertos e 1 condomínio fechado. Os empreendimentos ficam localizados em 7 estados e possuem um valor contábil de R\$ 236,87 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity



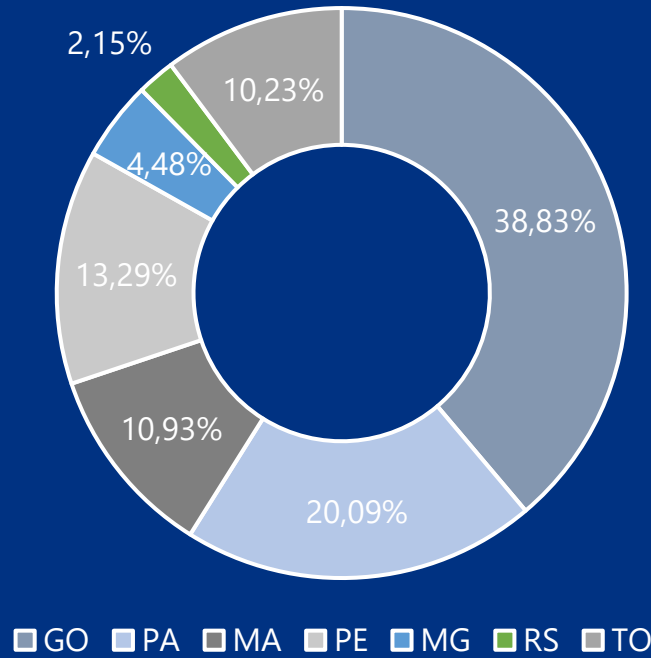
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,40%	18,12%	211.977.495	88%	80%
Condomínio	1,96%	26,21%	24.894.113	92%	88%

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

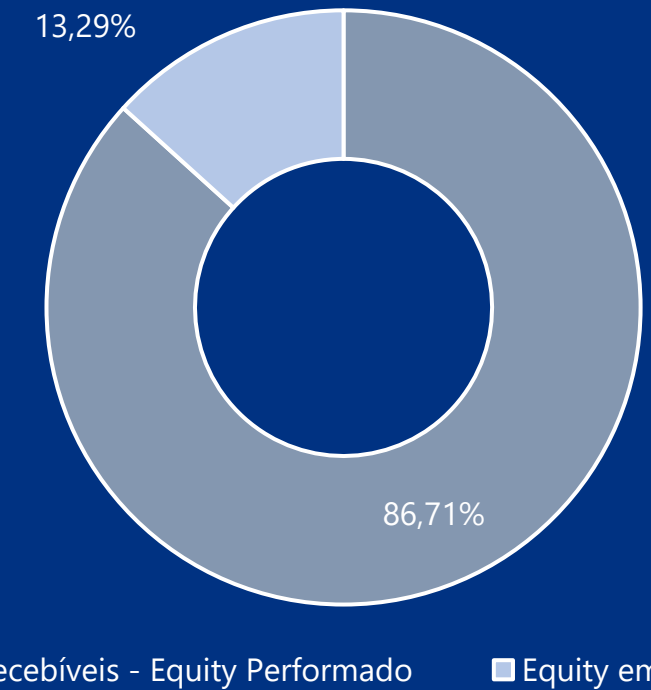


Distribuição da Carteira de Equity

Por Estado



Por Fase



A "Carteira de Recebíveis – Equity Performado" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas a prazo do empreendimento.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Obras	% Vendas
1	Vega	Goiânia	GO	Incorporação	Leverage	IPCA	16,00%	Única	12,20%	120.318.593	n/a	n/a	46,4%	5,20	n/a	n/a
2	Lote 5	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Bari	IPCA	12,00%	Única	6,19%	61.089.159	n/a	n/a	33,3%	3,62	n/a	n/a
3	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Riza	IPCA	13,00%	Única	6,14%	60.593.402	136,7%	75,0%	34,9%	2,39	99,8%	56,8%
4	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	Opea	IPCA	12,68%	Única	4,80%	47.309.389	n/a	n/a	114,6%	1,01	89,3%	80,8%
5	Botânica	Indaiatuba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	Única	3,23%	31.851.994	n/a	n/a	20,0%	3,26	29,3%	50,5%
6	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	2,46%	24.242.523	294,9%	150,3%	22,0%	1,59	99,9%	91,2%
7	Blue VI	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	13,00%*	Subordinada	2,45%	24.197.793	n/a	n/a	53,0%	3,28	n/a	n/a
8	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	2,30%	22.641.458	n/a	n/a	121,0%	1,15	94,3%	62,1%
9	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	13,02%*	Subordinada	2,04%	20.130.592	n/a	n/a	54,2%	3,20	n/a	n/a
10	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Riza	IPCA	12,68%	Única	1,91%	18.881.172	125,5%	n/a	36,8%	2,65	100,0%	n/a
11	FIDC BL	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	-	IPCA	15,52%	Mezanino	1,62%	15.977.192	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
12	Blue IX	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	13,00%*	Subordinada	1,57%	15.533.815	n/a	n/a	47,7%	4,21	n/a	n/a
13	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	1,46%	14.385.634	n/a	n/a	84,9%	1,89	78,7%	61,8%
14	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	1,39%	13.663.516	n/a	n/a	56,5%	1,21	97,2%	34,0%
15	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	1,24%	12.271.637	n/a	n/a	112,0%	0,00	67,6%	67,4%
16	Cidade Universitária	Iranduba	AM	Loteamento	Riza	IPCA	14,00%	Única	1,22%	12.081.270	77,8%	n/a	30,1%	4,45	96,4%	66,6%
17	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	1,16%	11.414.075	114,4%	n/a	43,2%	2,70	100,0%	97,0%
18	Fasano	Salvador	BA	Corporativo	True	IPCA	8,20%	Única	1,10%	10.868.979	n/a	n/a	85,9%	4,40	n/a	n/a
19	City 29	Goiânia	GO	Incorporação	Canal	CDI	3,50%	Única	1,02%	10.024.437	n/a	n/a	66,11%	2,77	4,92%	54,04%
20	Urba	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Riza	IPCA	13,00%	Sênior	1,02%	10.018.877	n/a	n/a	69,7%	4,27	57,6%	68,3%
21	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	0,82%	8.075.656	n/a	n/a	38,3%	2,63	n/a	n/a
22	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Subordinada	0,77%	7.620.811	333,7%	104,5%	32,4%	1,56	99,9%	91,2%
23	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Riza	IPCA	9,00%	Sênior	0,71%	7.006.811	148,7%	n/a	52,1%	3,13	100,0%	98,1%
24	Alameda 75	Porto Velho	RO	Incorporação	Habitasec	IPCA	16,25%	Única	0,61%	5.972.613	n/a	n/a	62,2%	2,12	90,2%	89,8%
25	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,55%	5.460.280	n/a	n/a	33,6%	2,58	n/a	n/a
26	Moov Bosque	Cuiabá	MT	Incorporação	Leverage	CDI	5,35%	Única	0,55%	5.378.186	n/a	n/a	10,5%	3,64	31,0%	83,3%
27	Blue VIII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,50%	Única	0,53%	5.254.321	n/a	n/a	46,5%	7,34	n/a	n/a
28	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,53%	5.234.398	263,4%	328,0%	33,6%	2,24	100,0%	100,0%
29	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,42%	4.121.802	238,9%	232,0%	46,3%	1,59	100,0%	100,0%
30	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	0,34%	3.360.679	n/a	n/a	57,5%	1,00	100,0%	85,2%
31	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,30%	2.989.914	n/a	n/a	31,6%	0,87	100,0%	50,0%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.
O Fundo não possui CRI cujo devedor seja sociedade investida pelo Fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Obras	% Vendas
32	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,25%	2.494.539	205,9%	186,9%	47,7%	1,56	100,0%	100,0%
33	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,01%	Subordinada	0,22%	2.200.590	n/a	n/a	74,1%	2,28	74,5%	83,6%
34	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,22%	2.160.856	220,5%	324,2%	55,4%	1,57	99,5%	91,5%
35	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	0,22%	2.149.891	114,8%	170,4%	48,3%	3,66	44,4%	62,1%
36	Portal do Cedro	Fortaleza	CE	Loteamento	Leverage	IPCA	14,00%	Única	0,20%	1.983.924	156,9%	280,3%	22,1%	3,62	77,7%	77,9%
37	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	0,20%	1.968.791	n/a	n/a	33,8%	2,74	n/a	n/a
38	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,20%	1.929.426	n/a	181,6%	46,1%	1,63	94,7%	87,0%
39	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Riza	IPCA	14,00%	Subordinada	0,19%	1.837.702	116,3%	n/a	68,2%	2,84	100,0%	98,1%
40	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,17%	1.655.673	n/a	n/a	71,5%	1,81	100,0%	77,4%
41	FGR	Aparecida de Goiânia	GO	Incorporação	Leverage	CDI	4,30%	Única	0,15%	1.506.792	n/a	n/a	n/a	3,47	n/a	n/a
42	Salinas	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,13%	1.310.013	n/a	241,0%	31,9%	0,93	100,0%	75,5%
43	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	14,00%*	Subordinada	0,13%	1.237.763	n/a	n/a	47,9%	2,63	n/a	n/a
44	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,11%	1.102.020	220,6%	324,2%	55,4%	1,51	99,5%	91,5%
45	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,07%	660.012	694,5%	1016,0%	66,2%	2,62	100,0%	99,7%
46	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,08%	Subordinada	0,03%	298.432	694,5%	1016,0%	66,2%	2,53	100,0%	99,7%
	Total	-	-	-	-	IPCA	13,20%	-	60,18%	593.705.994	175%	136%	53%	3,00	93%	72%
						CDI	4,06%	-	4,94%	48.761.408	-	-	28%	3,21	24%	55%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.
O Fundo não possui CRI cujo devedor seja sociedade investida pelo Fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Obras	% Vendas
47	Esatas	São Paulo	SP	Logístico	Riza	IGPM	8,00%	Sênior	0,92%	9.036.629	n/a	n/a	54%	6,95	n/a	n/a
48	Plaenge II	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	7,80%	Única	0,65%	6.385.821	n/a	n/a	66%	1,15	0%	0%
49	GPA V	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,55%	5.405.338	n/a	n/a	43%	5,05	n/a	n/a
50	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Opea	IPCA	8,75%	Única	0,30%	2.954.277	138%	130%	77%	2,39	n/a	n/a
51	GPA	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Bari	IPCA	5,00%	Única	0,24%	2.411.175	n/a	n/a	71%	4,34	n/a	n/a
52	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Riza	IPCA	7,00%	Sênior	0,19%	1.907.198	n/a	n/a	14%	4,31	n/a	n/a
53	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	0,14%	1.408.273	n/a	553%	83%	4,02	100%	83%
54	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Riza	IPCA	7,00%	Sênior	0,07%	731.222	n/a	n/a	13%	4,45	n/a	n/a
55	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Riza	IPCA	9,00%	Única	0,02%	208.376	n/a	n/a	26%	1,05	n/a	n/a
	Total	-	-	-	-	Inflação	7,53%	-	3,09%	30.448.310	138%	266%	56%	4,35	18%	15%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS								
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO								
Nº	Empreendimento	Tipologia	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
56	Residencial Acrópole	Loteamento	Goiânia	GO	2,59%	1,50%	99%	92%
57	Res. Nova Iporá	Loteamento	Iporá	GO	2,53%	1,29%	76%	100%
58	Villa das Flores	Loteamento	Itaituba	PA	2,00%	1,47%	99%	100%
59	Parque 47	Loteamento	Araguaína	TO	1,46%	1,59%	47%	99%
60	Bosque Santa Inês	Loteamento	Santa Inês	MA	1,35%	0,77%	53%	91%
61	Esmeralda do Tapajós	Loteamento	Itaituba	PA	0,87%	0,96%	54%	100%
62	Jardim dos Ipês	Loteamento	Araporã	MG	0,64%	0,96%	68%	100%
63	Portal do Sol Golf	Condomínio	Goiânia	GO	0,43%	1,96%	88%	92%
64	Quinta da Boa Vista	Loteamento	Pelotas	RS	0,31%	1,01%	64%	100%
65	Valle do Açaí	Loteamento	Açailândia	MA	0,21%	1,19%	75%	100%
	Total	-	-	-	12,39%	1,32%	77%	97%
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY EM DESENVOLVIMENTO								
Nº	Empreendimento	Tipologia	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
66	Valle dos Ipês	Loteamento	Petrolina	PE	1,90%	2,05%	100%	31%
	Total	-	-	-	1,90%	2,05%	100%	31%

ATIVOS DE BOLSA				
Nº	Ativo	Segmento	% PL	Valor de Mercado (R\$)
67	FII Blue Securities	Recebíveis	2,97%	29.282.132
68	FII Capitania Shoppings	Shoppings / Varejo	1,91%	18.798.355
69	FII Suno Multiestratégia	Multiestratégia	0,55%	5.397.245
70	FII XP Grupo Carnaúba	Desenvolvimento	0,30%	2.969.245
	Total	-	5,72%	56.446.976

A "Carteira de Recebíveis – Equity Performado" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

VEGA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Goiânia (GO) Vencimento: 22/02/2036 Série: 68ª (Única) IF: 26C2473563	Aval Fundo de Reserva Cessão Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Quotas

BLUE VII	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/03/2034 Série: 2ª (Subordinada) IF: 24D0770386	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GREEN LIFE	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo Amaro da Impera. (SC) Vencimento: 21/01/2026 Série: 1ª,2ª e 3ª (Única) IF: 22I0351637 / 22I0351653 / 22I0351747	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE V	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/06/2033 Série: 2ª (Mezanino) IF: 23E2053027	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GRAN PARADISO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Campos do Jordão (SP) Vencimento: 20/07/2032 Série: 1ª,2ª,3ª,4ª, 5ª e 6ª (Única) IF:22I0050260/22I0248791/22I0248815/22I0248837/22I0248848/22I0248854	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

ASPAM	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Logístico Localização: Goiânia (GO) Vencimento: 22/03/2032 Série: 259ª, 260ª e 261ª (Única) IF: 21J0676131 / 21J0676148 / 21J0676283	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

LOTE 5	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Corporativo Localização: Pulverizado Vencimento: 21/10/2032 Série: 1ª (Única) IF: 25J4157736	Aval Alienação Fiduciária de Mútuo Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE IV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 25/03/2033 Série: 2ª (Mezanino) e 3ª (Subordinada) IF: 22L1565004 / 22L1565064	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

MOOV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Cuiabá (MT) Vencimento: 24/04/2028 Série: 2ª (Única) IF: 23E1206892	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel 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

BLUE III	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 20/10/2032 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 22J0978144 / 22J0978864	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE VI	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/12/2033 e 15/12/2034 Série: 3ª e 6ª (Subordinada) IF: 23L2244897 / 25D3751987	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VANGARDEN	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Uberlândia Vencimento: 20/04/2027 Série: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 6ª (Única) IF: 23E1079713 / 23E1079719 / 23E1081237 / 23E1081252 / 25G3880147	Aval Alienação Fiduciária de Imóvel Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fundo de Obras Fundo de Amortização Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BOTÂNICA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Indaiatuba Vencimento: 20/12/2029 e 20/11/2029 Série: 1ª e 2ª (Única) IF: 24L2499967 / 24L2500159	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Fiança Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GR GROUP	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Pulverizado (RN & SP) Vencimento: 26/06/2029 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 23G1149789 e 23G1149794	Fiança Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fundo de Reserva Fundo de Obras

BLUE VIII	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 16/05/2039 Série: 1ª (Única) IF: 24E1296964	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

BLUE IX	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 20/12/2039 Série: 2ª (Subordinada) IF: 24L2827548	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel

PÁTEO BOA VISTA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Presidente Prudente (SP) Vencimento: 22/07/2027 Série: 3ª , 4ª , 5ª e 6ª (Sênior) IF: 24F1584241 / 24F1584243 / 24J6528675/ 24J6534446	Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fiança Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CITY 29	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Goiânia (GO) Vencimento: 23/04/2032 Série: 1ª (Única) IF: 26D6263110	Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fundo de Obras Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Aval

ARVORYS DA VILA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 22/05/2028 e 22/04/2030 Série: 1ª, 2ª , 3ª , 4ª e 5ª (Única) IF: 24C2146614 / 24C2149145 / 24C2149309 / 24C2149334 / 26E2845031	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obras Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação de Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

FLORATA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Santo Antônio de Goiás (GO) Vencimento: 20/10/2031 Série: 1ª (Única) IF: 22J1206765	Fiança Fundo de Despesas Fundo de Reserva Coobrigação Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

YES	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Jundiaí (SP) Vencimento: 23/07/2027 Série: 1ª (Única) IF: 22G0893940	Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Aval Fundos de Reserva Fundo de Custos Fundo de Obras

PINHEIROS	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Aparecida de Goiânia (GO) Vencimento: 20/06/2033 Série: 309ª (Sênior) e 310ª (Subordinada) IF: 21F0929701 / 21F0930064	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fundo de Reserva Fiança Coobrigação

QUATTO ATLANTIS	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Sorriso (MT) Vencimento: 20/02/2031 Série: 508ª (Subordinada) IF: 21B0718276	Coobrigação Alienação Fiduciária de Quotas Fiança Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fundo de Reserva Fundo de Obras

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

MORADA DO LAGO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Aracaju (SE) Vencimento: 24/01/2028 Série: 1ª (Única) IF: 24A2951984	Fiança Fundo de Obras Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação de Ações Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DOS LAGOS	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Jequitibá (MG) Vencimento: 20/06/2029 Série: 387ª (Sênior) e 388ª (Subordinada) IF: 20D0995632 / 20D0995555	Fundo de Reserva Fundo de Obras Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fiança

HORIZONTE PARK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Santarém (PA) Vencimento: 24/07/2035 Série: 1ª (Única) IF: 25G4316892	Fundo de Reserva Fundo de Obras Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Aval Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

RECANTO DAS FLORES	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Maracanaú (CE) Vencimento: 20/08/2029 Série: 428ª, 430ª, 432ª, 434ª, 436ª (Sênior) 429ª, 431ª, 433ª, 435ª, 437ª (Sub.) IF: 20F0851401 / 20F0851406 / 20F0851402 / 20F0851407/ 20F0851403 20F0851408 / 20F0851404 / 20F0851409 / 20F0851405 / 20F0851410	Fiança Coobrigação Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VITORIA TOWERS	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Vitória da Conquista (BA) Vencimento: 22/12/2027 Série: 1ª (Única) IF: 22L1668403	Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

UNIQ	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Goiânia (GO) Vencimento: 21/11/2028 Série: 3ª (Subordinada) IF: 24K3207575	Fundo de Reserva Fundo de Obras Fiança Coobrigação Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Quotas

ALAMEDA 75	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Porto Velho (RO) Vencimento: 17/10/2028 Série: 1ª (Única) IF: 25J5539575	Fundo de Reserva Fundo de Obras Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Quotas

PORTAL DO CEDRO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 24/08/2035 Série: 1ª (Única) IF: 25H3909840	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

SALINAS	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Salinas (PA) Vencimento: 24/05/2028 Série: 3ª (Subordinada) IF: 22F0636862	Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

ESATAS	Descrição	GARANTIAS
	Segmento: Logístico Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 10/04/2036 Série: 179ª (Sênior) IF: 21C0572241	Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fundo de Liquidez Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MOOV BOSQUE	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Cuiabá (MT) Vencimento: 26/04/2030 Série: 1ª (Única) IF: 26D6988993	Fundo de Reserva Fundo de Obras Aval Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

FGR	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Aparecida de Goiânia (GO) Vencimento: 26/03/2031 Série: 1ª (Única) IF: 26C4044095	Aval Fundo de Reserva Fundo de Despesas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

UNIÃO DO LAGO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Campo Novo do Parecis (MT) Vencimento: 20/11/2031 Série: 501ª (Sênior) e 502ª (Subordinada) IF: 21A0796003 / 21A0796004	Fundo de Reserva Fundo de Obras Fiança Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

PLAENGE II	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Corporativo Localização: Pulverizado Vencimento: 15/06/2027 Série: 2ª (Única) IF: 22E1314511	Fiança Fundo de Liquidez Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GPA V	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Corporativo Localização: Pulverizado Vencimento: 14/09/2037 Série: 1ª (Única) IF: 23F2433792	Fiança Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CIDADE UNIVERSI.	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Iranduba (AM) Vencimento: 22/12/2038 Série: 1ª (Única) IF: 24L2327181	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

FIX LAGUNA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento	Aval
	Localização: Porto Nacional (TO)	Fundo de Obra
	Vencimento: 20/03/2031	Fundo de Reserva
	Série: 519ª (Sênior)	Alienação Fiduciária de Imóvel
	IF: 21C0529621	Alienação Fiduciária de Quotas
		Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

URBA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento	Regime Fiduciário
	Localização: Pulverizado	Fundo de Despesas
	Vencimento: 17/09/2035	Fundo de Reserva
	Série: 2ª (Sênior)	Recompra Obrigatória
	IF: 26F3370079	Alienação Fiduciária de Imóvel

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

RESIDENCIAL ACRÓPOLE

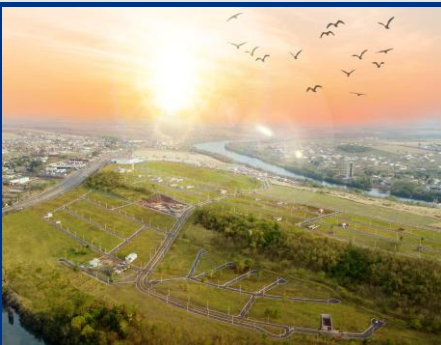
Descrição



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

JARDIM DOS IPÊS

Descrição



Localização: Araporã (MG)
Quant. de unidades: 1.106
Área vendável: 337.500 m²

NOVA IPORÁ

Descrição



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

QUINTA DA BOA VISTA

Descrição



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

ESMERALDA DO TAPAJÓS

Descrição



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

PORTAL DO SOL GOLF

Descrição



Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 1.750
Área vendável: 740.841 m²

VILA DAS FLORES

Descrição



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

VALLE DO AÇAÍ

Descrição



Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.834
Área vendável: 606.736 m²

BOSQUE SANTA INÊS

Descrição



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

PARQUE 47

Descrição



Localização: Araguaína (TO)
Quant. de unidades: 172
Área vendável: 74.468 m²

VALLE DOS IPÊS

Descrição



Localização: Petrolina (PE)
Quant. de unidades: 1.896
Área vendável: 67.856 m²

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/2023), 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.

¹ Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

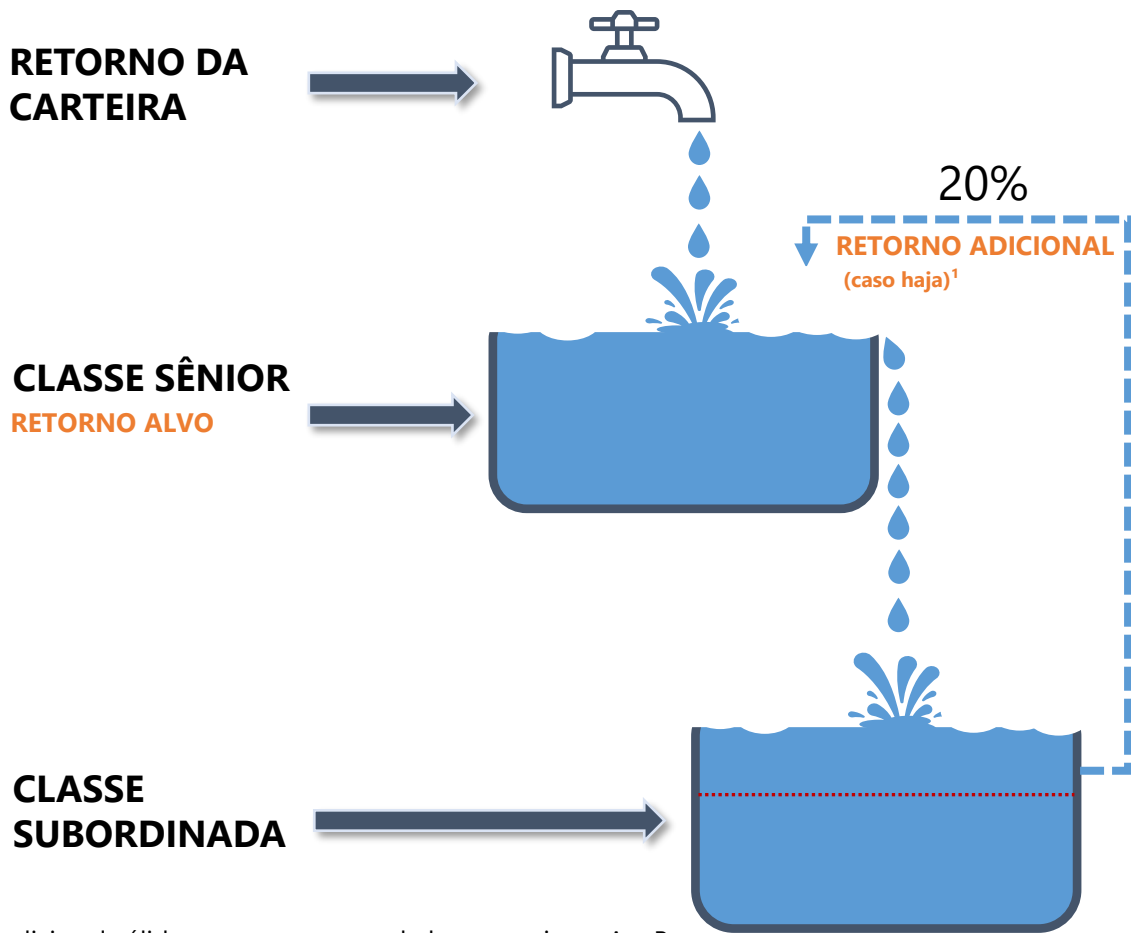
Estrutura do Fundo

O TG Renda Imobiliária apresenta uma estrutura de subordinação na qual diferentes classes de cotas desfrutam de diferentes prioridades no recebimento do retorno proveniente do portfólio do Fundo. Atualmente, o Fundo possui quatro subclasses de cotas: Sênior A, Sênior B, Sênior C e Subordinada. Essa última composta por capital controlado e proprietário da Gestora.

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

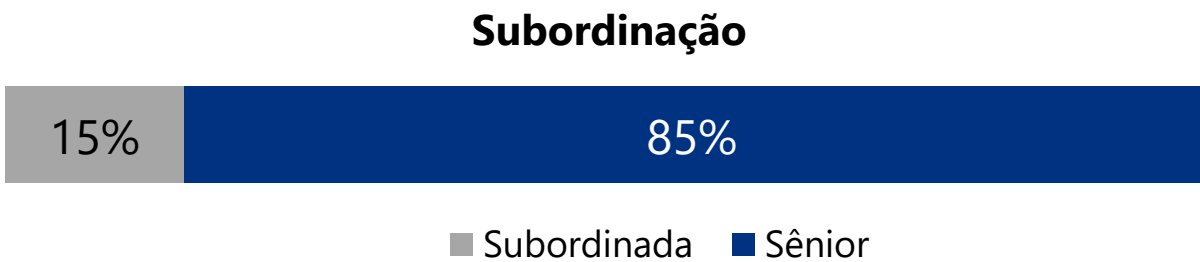
Consequentemente, as cotas Seniores têm prioridade no recebimento do retorno do portfólio até que a rentabilidade alvo seja alcançada. Adicionalmente, caso a rentabilidade da cota Subordinada exceda 20% ao ano, as cotas Seniores A e B recebem um retorno adicional de 20% do retorno da Subordinada que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

O esquema abaixo ilustra essa estrutura de subordinação.



¹Possível retorno adicional válido apenas para as subclasses seniores A e B.

Como forma de dar maior segurança aos investidores Seniores, em regulamento foi definida na constituição do Fundo uma razão mínima de subordinação de 10% do Patrimônio Líquido. Na última emissão do TGRI, houve alterações no regulamento e a subordinação mínima passou a funcionar da seguinte forma: (i) 10% até a primeira data de integralização das Cotas Seniores C; (ii) 12%, a partir da primeira data de integralização das Cotas Seniores C; (iii) 13% após decorridos 6 meses da data prevista no item “ii”; (iv) 14% após decorridos 12 meses da data prevista no item “ii”; e (v) 15% após decorridos 18 meses da data prevista no item “ii”. Isso significa que, após 18 meses da 1ª emissão das Cotas Sêniores C, no mínimo, 15% do Patrimônio do Fundo tem que ser representado por cotas Subordinadas que, conforme mencionado anteriormente, garantem, até o limite de seu patrimônio, a rentabilidade das cotas Sêniores.



Rentabilidade Alvo – Cotas Seniores A e B

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

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

A tabela abaixo exemplifica de forma mais clara a rentabilidade alvo das Cotas Seniores A e B em diferentes níveis de taxa Selic.

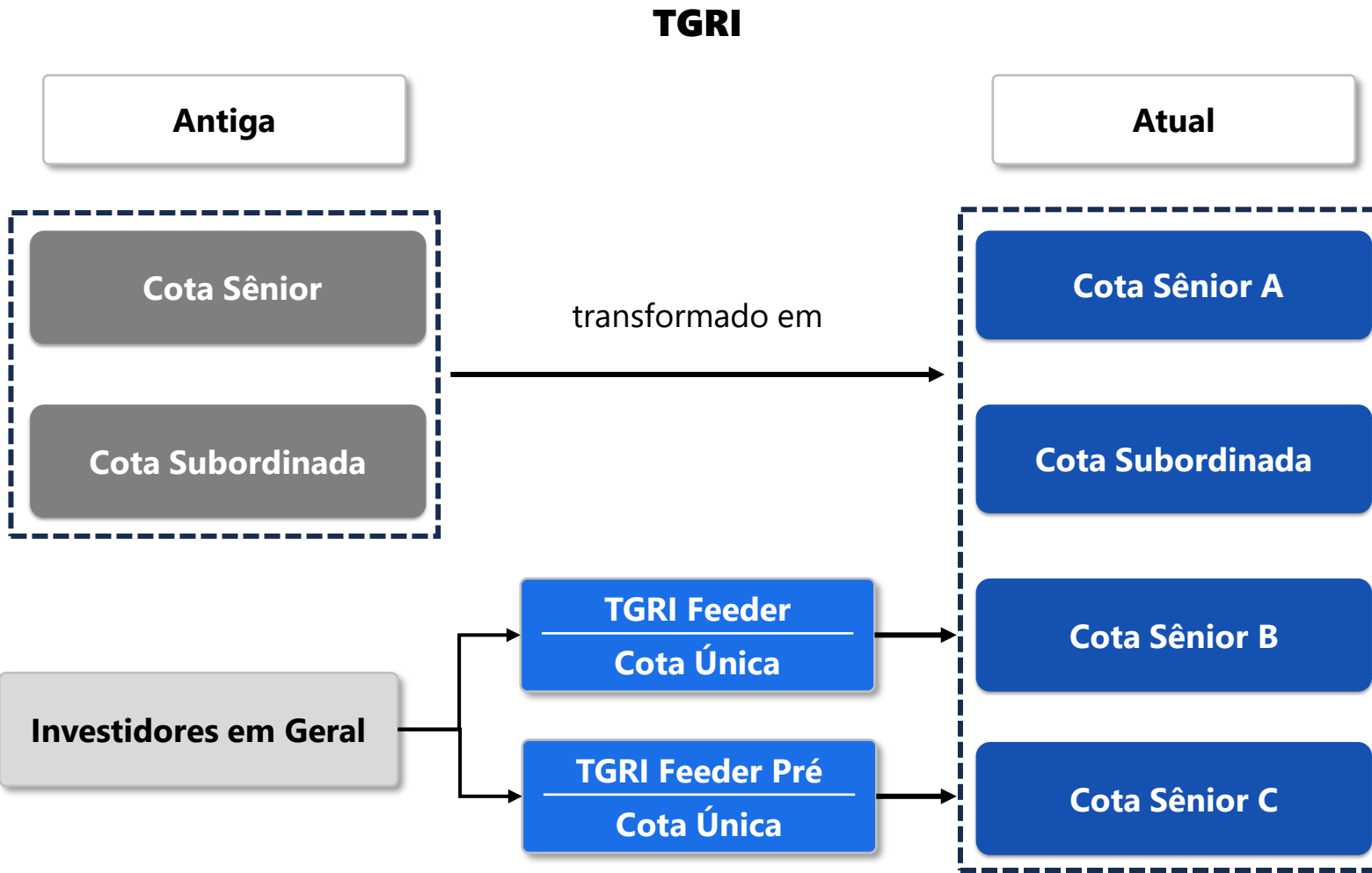
Selic (a.a.)	Rentabilidade Alvo (a.a.)	Rentabilidade Alvo Nominal (a.a.)	% do CDI
12,00%	CDI + 2,00%	14,14%	118,81%
10,00%	CDI + 2,50%	12,65%	127,75%
8,00%	CDI + 3,00%	11,14%	140,97%
6,00%	CDI + 3,50%	9,61%	162,82%
4,00%	CDI + 4,00%	8,06%	206,56%

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Já a Cota Sênior C, possui uma rentabilidade-alvo prefixada em 15,00% ao ano.

Após a 3ª emissão de cotas, o TG Renda imobiliária passou por uma modificação relevante, houve a criação de uma nova estrutura que viabilizou o acesso de investidores em geral, o que anteriormente estava restrito a investidores qualificados. Para isso, foi constituído o FII TG Renda Imobiliária Feeder, um fundo destinado a investidores em geral, que investe exclusivamente, conforme regulamento, na Cota Sênior B do TGRI. A nova subclasse de cota possui as mesmas condições de rentabilidade da atual Cota Sênior, que passou a ser chamada de Cota Sênior A, após a oferta, em uma alteração meramente de nomenclatura. Após a 4ª emissão do Fundo, finda em fevereiro de 2026, houve uma nova alteração na estrutura do TGRI, sendo criada uma nova subclasse, denominada cota Sênior subclasse C, cujo único investidor é o FII TG Renda Imobiliária Feeder Pré, fundo feeder destinado a investidores em geral.

A nova estrutura do Fundo passa a contar, portanto, com 4 subclasses de cotas: Sênior A, Sênior B, Sênior C e Subordinada, conforme apresentado abaixo:



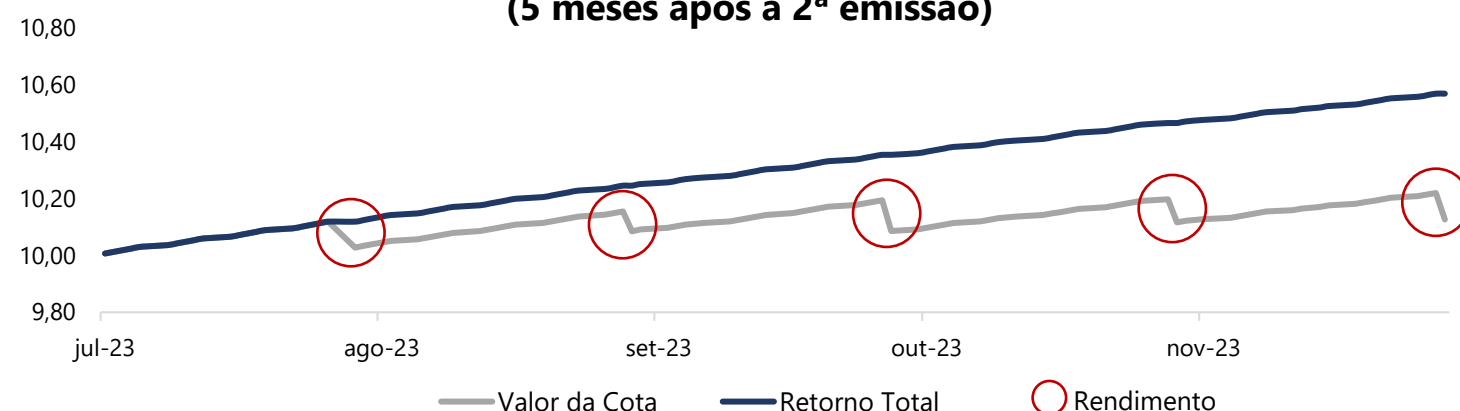
Distribuição de Rendimentos e Retorno Total

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

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

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

Comportamento da Cota Sênior A (5 meses após a 2ª emissão)

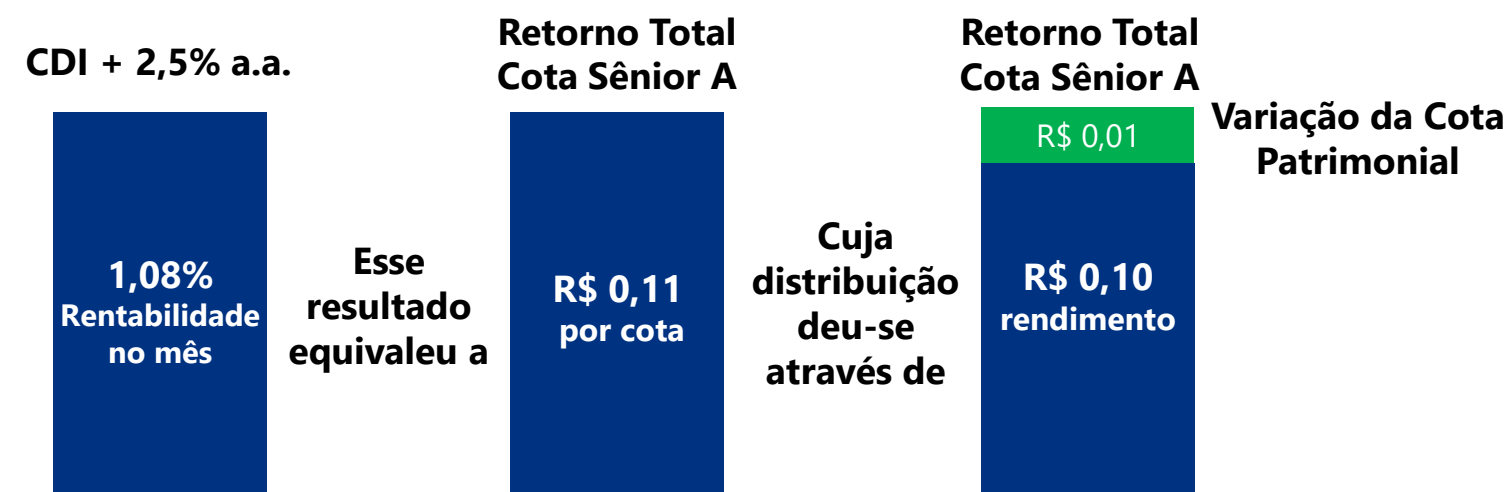


Importante destacar que, em alguns meses, pode ocorrer de a valorização da cota decorrente da rentabilidade alvo no mês ser maior que o resultado transitado em caixa do Fundo. Nessas ocasiões, o rendimento a ser distribuído será limitado ao resultado transitado em caixa. Como consequência, o valor patrimonial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

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

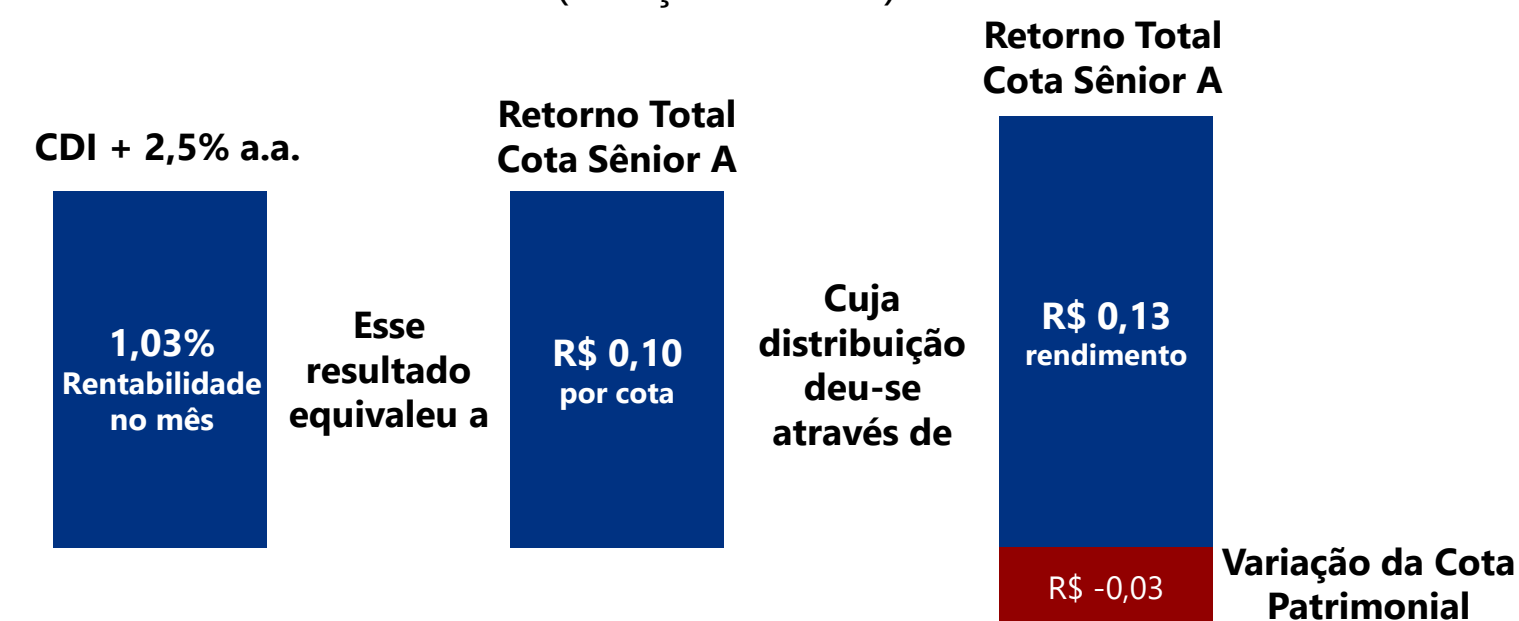
Variação Patrimonial maior que o Rendimento

(novembro de 2023)



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

Rendimento Maior que a Variação Patrimonial (março de 2024)



ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

O FII TG Renda Imobiliária é um fundo imobiliário multiestratégia cuja estratégia central consiste na alocação em operações de crédito imobiliário estruturado, principalmente por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Como estratégia complementar, o Fundo também pode realizar investimentos em projetos de desenvolvimento imobiliário, sobretudo por meio de participações societárias, ou *equity*.

A atuação do Fundo está concentrada no mercado imobiliário residencial, com destaque para loteamentos, condomínios e incorporações voltados, preponderantemente, à primeira moradia. A Gestão busca participar de operações que apresentem remuneração compatível com os riscos assumidos, fontes de pagamento identificáveis, estruturas adequadas de garantias e mecanismos de acompanhamento e proteção ao crédito.

A estratégia de crédito permite ao Fundo financiar diferentes etapas do ciclo imobiliário. As operações podem ter como objetivo, por exemplo, o financiamento à conclusão de obras e a antecipação de recebíveis originados pela venda de unidades imobiliárias. Nessas estruturas, os recursos provenientes da comercialização das unidades constituem, em geral, uma das principais fontes de pagamento da dívida, complementadas por garantias e mecanismos de proteção definidos em cada operação.

As estruturas podem incluir cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóveis ou participações societárias, fundos de reserva, fundos

de obras, *covenants*, coobrigações, avais e diferentes níveis de subordinação. A composição das garantias e dos mecanismos de proteção varia conforme as características e os riscos específicos de cada operação.

Diretrizes geográficas e de origem

A Gestora direciona parte relevante de sua origem para regiões com dinâmicas próprias de crescimento econômico, incluindo mercados ligados direta ou indiretamente ao agronegócio. Entre as regiões de interesse estão o Matopiba, o Cinturão da Soja, o estado de Goiás, o Triângulo Mineiro e determinados municípios do interior de São Paulo.

A seleção dessas regiões considera fatores como crescimento populacional e econômico, formação de renda, expansão urbana, déficit habitacional, disponibilidade de crédito e nível de concorrência entre incorporadores e loteadores. A diversificação geográfica busca reduzir a concentração do portfólio e ampliar o acesso do Fundo a oportunidades em mercados ainda pouco atendidos pelas fontes tradicionais de financiamento imobiliário.

Em razão das particularidades de cada mercado, a Gestora busca atuar em parceria com empreendedores regionais que possuam experiência comercial, imobiliária e operacional nas respectivas áreas de atuação. Essa parceria combina o conhecimento local dos desenvolvedores com a capacidade de estruturação financeira, monitoramento e governança proporcionada pela Gestora e pelo ecossistema do Grupo Trinus.

Crédito imobiliário como estratégia central

A carteira de crédito é dividida entre operações de natureza core e operações de natureza tática.

A estratégia core é composta por investimentos com

perspectiva de permanência mais longa no portfólio e, predominantemente, vinculados a projetos ou recebíveis imobiliários. A análise considera, entre outros fatores, a qualidade do devedor e dos demais participantes da operação, o estágio de obras e vendas, a capacidade de geração de caixa, a relação entre a dívida e as garantias, a estrutura de subordinação e os mecanismos de controle e acompanhamento.

As operações core podem financiar a execução ou a conclusão de empreendimentos, bem como antecipar fluxos de recebíveis provenientes de projetos já performados. Mesmo nos casos em que as obras estejam concluídas, pode permanecer uma carteira relevante de valores a receber em razão do financiamento direto concedido pelo empreendedor aos compradores das unidades.

A estratégia tática, por sua vez, é utilizada principalmente para a gestão eficiente da liquidez do Fundo, especialmente após emissões de cotas ou em períodos de maior disponibilidade de caixa. Essa carteira tende a ser composta por ativos com maior liquidez no mercado secundário e perfil de risco distinto das operações core, desde que apresentem relação entre risco e retorno considerada adequada pela Gestão.

Desenvolvimento imobiliário como estratégia complementar

De forma complementar ao crédito, o Fundo pode investir diretamente em projetos de desenvolvimento imobiliário por meio de participações societárias. Essa estratégia permite ao Fundo capturar parte da valorização e dos resultados gerados ao longo do desenvolvimento, da execução

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

das obras, da comercialização das unidades e do recebimento das vendas realizadas a prazo.

Os investimentos podem abranger loteamentos abertos, condomínios fechados, incorporações e outras modalidades de desenvolvimento residencial. O Fundo também pode adquirir unidades concluídas, estoques ou carteiras de recebíveis, desde que a operação esteja alinhada à sua política de investimento e apresente relação entre risco e retorno considerada adequada.

Nos loteamentos e condomínios, o desenvolvimento compreende a implantação da infraestrutura necessária à ocupação, incluindo vias de acesso, redes de água e esgoto, energia, áreas verdes e espaços comuns. A atuação do Fundo busca contribuir para a oferta de moradia e infraestrutura em regiões ainda pouco atendidas pelo mercado de capitais.

A estratégia de desenvolvimento está sujeita a riscos específicos, incluindo execução de obras, obtenção de licenças, comercialização, inadimplência e necessidade de capital adicional. Por essa razão, a Gestão acompanha continuamente a evolução física e financeira dos projetos, o desempenho de vendas, a geração de caixa e as necessidades de aportes.

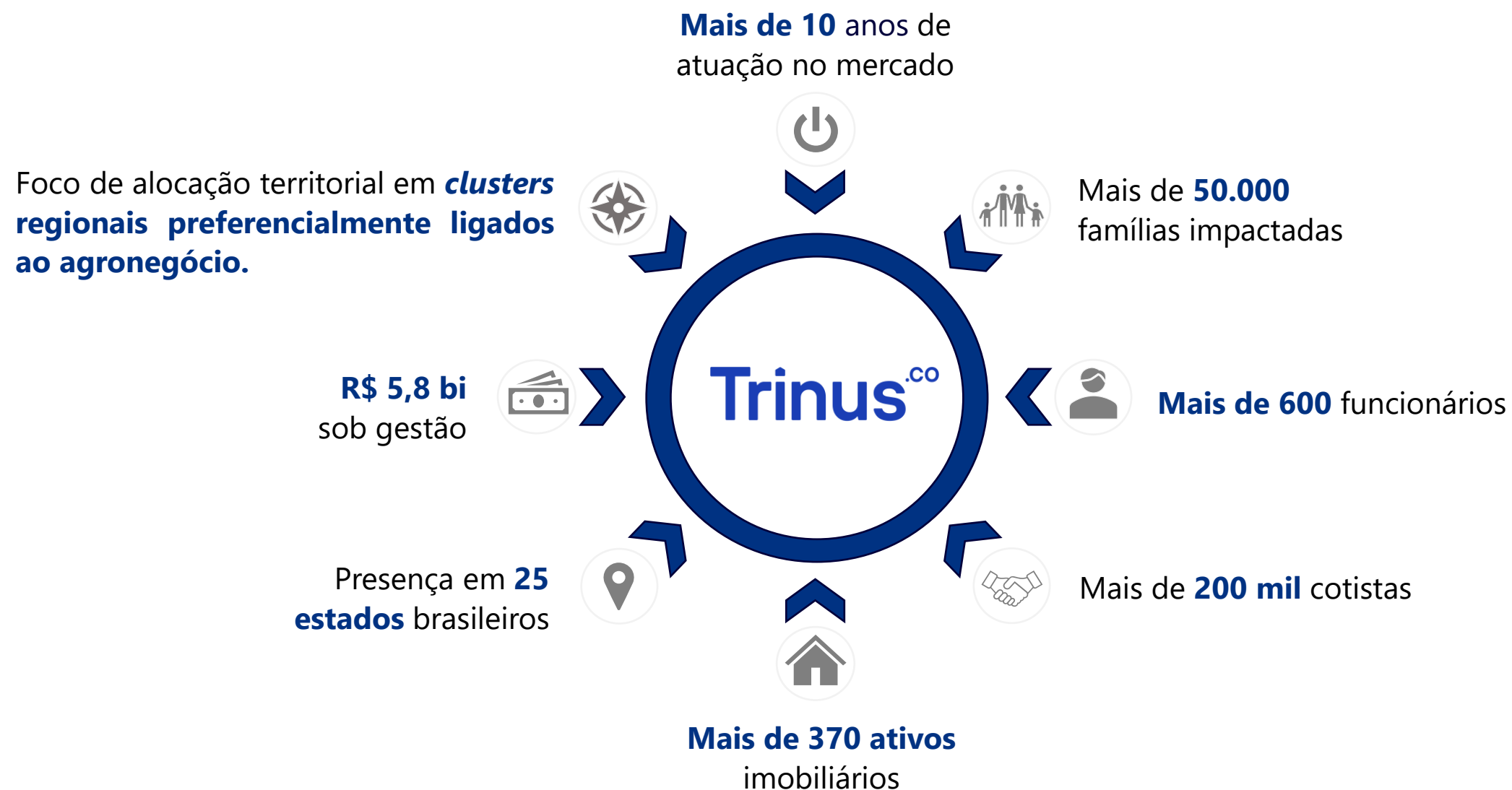
Atualmente, parcela relevante da carteira de equity encontra-se em estágio avançado de obras e vendas. A maturação desses ativos tende a reduzir a necessidade de novos aportes e ampliar o recebimento dos recursos originados pela comercialização das unidades, permitindo que a Gestão mantenha o crédito imobiliário como principal eixo de alocação do Fundo.

QUEM SOMOS

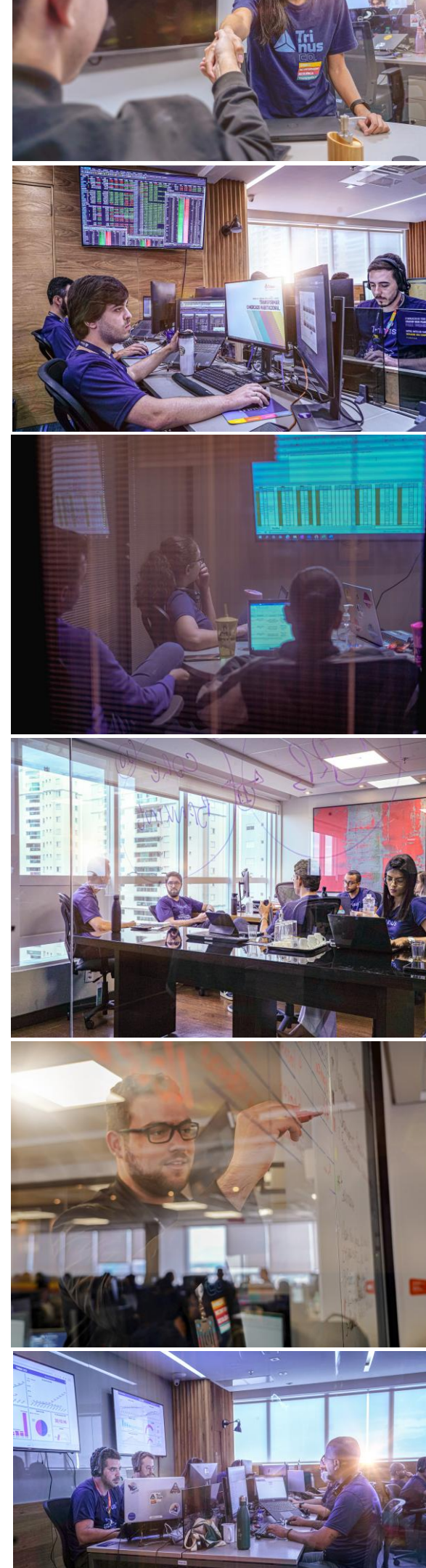
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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



CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)

 TG LIQUIDEZ RENTA FIXA Patrimônio Líquido: R\$ 25 milhões Tese de Investimento: Renda Fixa Público-Alvo: Investidores em Geral Distribuição: Plataformas Taxa de Administração Global: 0,35% a.a. Taxa de Performance: Não há Classificação ANBIMA: Renda Fixa	 TG REAL Patrimônio Líquido: R\$ 26 milhões Tese de Investimento: Crédito Imobiliário Público-Alvo: Investidores Qualificados Distribuição: Plataformas Taxa de Administração Global: 1,50% a.a. Taxa de Performance: Não há Classificação: FIDC	 TGAR11 TG ATIVO REAL Valor Patrimonial: R\$ 2.585 milhões Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário Público-Alvo: Investidores em Geral Negociação: B3 Taxa de Administração Global: 1,50% a.a. Taxa de Performance: 30% do que exceder 100% CDI Classificação ANBIMA: Multicategoria	 TGRE TG REAL ESTATE Valor Patrimonial: R\$ 1.329 milhões Tese de Investimento: Ativos Imobiliários Público-Alvo: Investidores em Geral Negociação: Cetip Taxa de Administração Global: 1,50% a.a. Taxa de Performance: 30% do que exceder CDI + 1% a.a. Classificação ANBIMA: Multicategoria	 TG EUROGARDEN Patrimônio Líquido: R\$ 292 milhões Tese de Investimento: Ativos Imobiliários Público-Alvo (Feeder): Investidores em Geral Negociação: Cetip Taxa de Administração Global: 0,94% a.a. Taxa de Performance: Não há Classificação ANBIMA: Multicategoria
--	---	---	--	--

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

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

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 sujeitos a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem divergir de opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas deve 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.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não considera os efeitos tributários eventualmente aplicáveis a cada cotista. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas residentes no Brasil que atendam aos requisitos legais aplicáveis. A tributação incidente sobre rendimentos, ganhos de capital na alienação de cotas e demais eventos dependerá da natureza do investidor e de sua situação tributária específica. Fundos de investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Prospecto 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





TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA

SÃO PAULO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017
Corporate Park, 8º andar
São Paulo - SP - 04530-001
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
somotrinus
tgcore.com.br
[youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/TrinusCo)