

TGRI

RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG RENDA IMOBILIÁRIA

AGOSTO | 2026



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

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2026

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: Indeterminado[1]

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestora: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: KPMG

Taxa de Administração[2] | Gestão[3]: 0,20% a.a. | 1,30% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Rentabilidade Alvo
Seniores A e B: entre CDI + 2,00% a.a. e CDI + 4,00% a.a.[3;4]
Sênior C: 15,00% a.a.[4]

Prazo de duração:
Sênior A (Jun/2031) | Sênior B (Jun/2032) | Sênior C (Fev 2033)

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.

SOBRE ESTE RELATÓRIO

Este Relatório Gerencial reúne informações sobre os resultados, o portfólio, a estratégia e os principais acontecimentos do Fundo, com o objetivo de ampliar a transparência e fornecer aos Cotistas e ao mercado em geral informações que apoiem o acompanhamento de seus investimentos.

LÂMINA DO FUNDO
Clique aqui
Aba "Desempenho"

E-MAIL RI
ri@tgcore.com.br

REGULAMENTO
Clique aqui

SITE DA GESTORA
www.tgcore.com.br

[1]Conforme item 7.7.1 do Regulamento.
[2]Inclui taxa de administração, controladoria e escrituração.
[3]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 seção "Características do Fundo" deste relatório.
[4]A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.
Tributação: 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%.

TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

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

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES DO MÊS

Neste mês, a Gestão promoveu uma atualização do formato de apresentação do Relatório Gerencial do Fundo, com o objetivo de tornar a comunicação mais clara e acessível aos cotistas. Além das melhorias visuais, que facilitam a leitura e a interpretação dos dados operacionais, foram incorporadas novas informações destinadas a ampliar o acompanhamento da evolução do portfólio e da performance do Fundo.

Nesse contexto, a Gestão também passará a disponibilizar a *Planilha de Fundamentos*, que reunirá o histórico dos principais dados financeiros e operacionais do Fundo e dos ativos que compõem seu portfólio. O documento poderá ser acessado pelo link (Clique aqui), que ficará disponível na parte inferior do sumário localizado à esquerda.

Tanto o Relatório Gerencial quanto a *Planilha de Fundamentos* estão em um processo contínuo de aprimoramento e receberão novas informações nos próximos meses.

Além da nova seção “Guia do Investidor”, incluída neste Relatório Gerencial, a Gestão lançou uma websérie de mesmo nome, com o objetivo de complementar o conteúdo apresentado e ampliar o conhecimento dos investidores sobre os investimentos, as estruturas e as principais estratégias nas quais o TG Renda Imobiliária está inserido.

Os três primeiros episódios já estão disponíveis no canal da Gestora e abordam os temas “Tese de investimento da TG Core”, “Como funciona a contabilidade de uma SPE imobiliária” e “Como

COTA SÊNIOR A e B

RENDIMENTO DO MÊS (R$/cota)	RENTABILIDADE TOTAL[1] | MÊS	RENTABILIDADE TOTAL[1] | ANUALIZADO
0,1267	1,26%	16,33%
Últimos 12 meses: R$ 1,5316	Dividend Yield: 1,26%	Desde a 2ª emissão (jun/23)

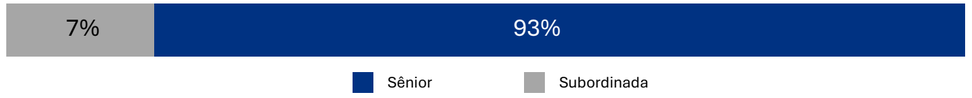
COTA SÊNIOR C

RENDIMENTO DO MÊS (R$/cota)	RENTABILIDADE TOTAL[1] | MÊS	RENTABILIDADE TOTAL[1] | ANUALIZADO
0,1176	1,17%	15,00%
Desde o início (fev/26): R$ 0,7526	Dividend Yield: 1,17%	Desde o início (fev/26)

VISÃO GERAL DO FUNDO

PATRIMÔNIO CONSOLIDADO (R$)	QUANTIDADE DE ATIVOS	NÚMERO DE COTISTAS[2]
968,48 MI	73	20.862

GRAU DE SUBORDINAÇÃO



[1]Rentabilidade total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período.
[2]Considera 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
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RESUMO DO MÊS

funciona o fluxo de caixa de um desenvolvimento imobiliário".

As iniciativas reforçam o compromisso da Gestão com a transparência e o fornecimento de informações relevantes para uma compreensão cada vez mais completa da estratégia e dos resultados do TGRI.

A Gestora permanece aberta a receber sugestões de temas para novos vídeos, bem como feedbacks e comentários que podem ser encaminhados para os canais oficiais de comunicação da Gestora. A participação dos investidores contribuirá para a evolução desses materiais.

Os links para envio das sugestões e também para acessar os vídeos estão disponíveis logo abaixo.

YouTube: @gestora.tgcore
Instagram: @tgcore.asset
Site: www.tgcore.com.br
Envie suas dúvidas para o e-mail: ri@tgcore.com.br

TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

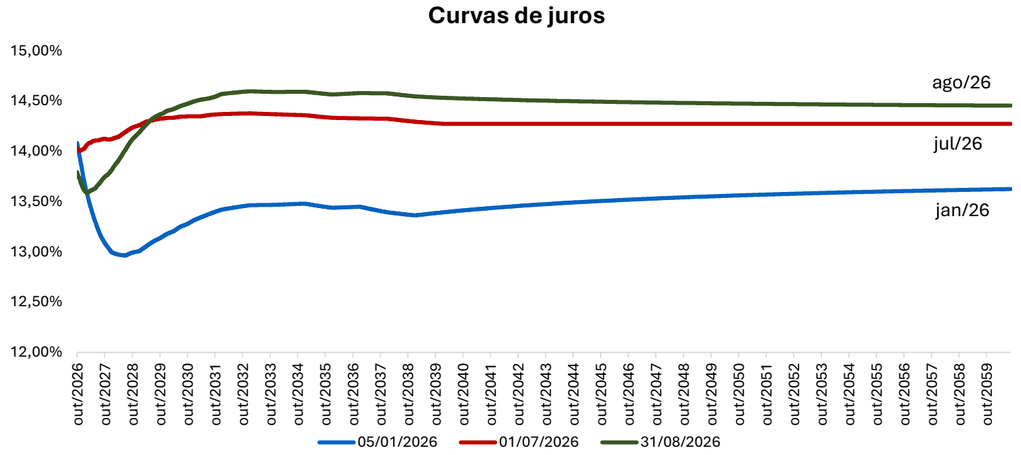
CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

As leituras anteriores de analistas que acreditavam que a economia americana passava por um momento transitório de “overheating” oriundo das empresas de tecnologia, com destaque às de IA, têm se mostrado equivocadas, à medida que as empresas americanas, inclusive aquelas voltadas à indústria de base e ao consumo das famílias, têm apresentado resultados fortes e sustentados. Com consumo das famílias e investimentos sustentadamente fortes, revisão para cima das projeções para o PIB e inflação consistentemente acima da meta de preços do FOMC, o Federal Reserve decidiu, em setembro, pela elevação do *Fed Funds Rate* (taxa análoga à Selic nos EUA) em 0,25 p.p., para o intervalo entre 3,75% e 4,00% a.a., a primeira alta desde 2023. O impacto dessa política monetária mais apertada nos EUA para o Brasil se dá, entre outros canais, pela contração do diferencial de juros entre as duas economias: a redução da diferença entre os juros americano e o brasileiro tende a pressionar a desvalorização do real frente ao dólar. O câmbio depreciado, por sua vez, contribui para a elevação dos índices de preços que, consequentemente, trazem pressão altista à curva de juros futuros brasileira. Trata-se, evidentemente, de uma leitura linear de causalidade entre variáveis; na prática, inúmeros outros fatores interferem na dinâmica desse equilíbrio.

Ainda sobre política monetária, mas agora no âmbito doméstico, observa-se um movimento em sentido oposto ao dos EUA, com um ciclo de corte de juros em curso, ainda que de profundidade limitada e que o mercado já entende estar próximo do fim. A Selic, que estava em 15,00% a.a. no início do ano, foi sendo reduzida ao longo de 2026 até atingir 13,75% a.a. na reunião do Copom de setembro, e o mercado projeta um corte adicional de 25 pontos-base ainda este ano, levando a taxa a 13,50% a.a. ao final de 2026, segundo o Boletim Focus mais recente. Apesar dos cortes recentes, como já dissemos em lives promovidas pela gestora, mais importante que o nível atual da taxa Selic é analisar as expectativas dos agentes para os juros futuros, a chamada curva de juros. Essa curva é de extrema importância para a economia como um todo, mas principalmente para setores cujo ciclo operacional é longo, como é o caso do imobiliário: o período entre um incorporador iniciar um projeto e entregá-lo finalizado aos compradores é, em média, entre 3 e 5 anos. Já um loteador, que geralmente não realiza desligamento bancário, carrega a carteira de recebíveis de seu empreendimento muitas vezes por décadas. Em ambos os casos, a perspectiva para os juros à frente é mais relevante para a tomada de decisão do que o nível da Selic hoje.

O gráfico a seguir traz três curvas de juros futuros, refletindo as expectativas dos agentes econômicos para os juros entre outubro de 2026 e agosto de 2060 em três momentos distintos: 05/01/2026 (curva azul), 01/07/2026 (curva vermelha) e 31/08/2026 (curva verde).



Fonte: Curva DI (B3)

Note que, ao longo de 2026, enquanto o Copom foi cortando a meta para a taxa Selic, de 15,00% a.a. para 13,75% a.a., as expectativas dos agentes para os juros de longo prazo, ao invés de recuar, foram subindo ao longo do ano. Essa dissonância se dá por uma razão simples: enquanto a meta para a Selic é definida pelos diretores do Banco Central na reunião do Copom, os juros futuros refletem as expectativas de inúmeros agentes quanto aos juros de equilíbrio adiante. Tais expectativas, que se deterioraram conforme mostra o gráfico, são influenciadas por inúmeras variáveis da economia, mas vale destacar uma que tem se tornado cada vez mais relevante: a condução da política fiscal.

No campo da inflação, o IPCA registrou deflação de 0,32% em agosto — a maior variação negativa do índice desde o Plano Real —, revertendo a alta de 0,07% observada em julho. Com o resultado, o índice acumula alta de 4,22% nos últimos 12 meses (ante 4,44% até julho). O resultado de agosto, no entanto, deve ser lido com cautela: foi fortemente influenciado pelo grupo Habitação, que recuou 1,87% no mês, puxado pela queda de 7,63% na conta de energia elétrica em decorrência do bônus de Itaipu aplicado às faturas do período, um efeito extraordinário e não recorrente, que tende a ser revertido nos próximos meses. Também contribuíram para a deflação o grupo Transportes (-0,86%, com destaque para passagens aéreas,

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

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

CARTA DO GESTOR

que caíram 13,7%, e para os combustíveis) e, em menor magnitude, Alimentação e Bebidas (-0,34%) e Comunicação (-0,09%). Descontado o efeito pontual da energia elétrica, a desaceleração da inflação acumulada em 12 meses seria mais modesta, o que reforça a leitura de que o processo de convergência à meta, embora em curso, ainda não está consolidado.

No mercado de crédito imobiliário, o mês de agosto trouxe um sinal de atenção pelo lado do *funding*: a poupança registrou captação líquida negativa de R$ 9,51 bilhões, o segundo pior resultado mensal do ano, levando o saldo acumulado de saques líquidos entre janeiro e agosto a R$ 47,03 bilhões. Além do funding, vale citar novamente a Pesquisa Trimestral de Condições de Crédito do Banco Central, mostrando que, embora as condições de oferta para o crédito imobiliário tenham permanecido estáveis no segundo trimestre — configurando uma exceção favorável frente a outros segmentos —, as instituições financeiras já sinalizam expectativa de elevação do grau de restrição à frente, refletindo menor tolerância a risco e projeções de inadimplência mais altas. Em suma, o cenário para o crédito imobiliário segue desafiador.

Diante desse ambiente, ainda marcado por incertezas relevantes no cenário doméstico, a Gestão mantém postura prudente na condução do Fundo e na distribuição de rendimentos. Nesse sentido, seguirá priorizando a preservação da liquidez, o acompanhamento próximo das condições de crédito de cada empreendimento em fase de desligamento bancário 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.

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

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Urbanismo

Vendas Consolidadas

Em agosto, os projetos de urbanismo registraram, em conjunto, 152 unidades comercializadas, correspondentes a R$ 21,57 milhões de VGV bruto. No período, os distratos totalizaram 46 unidades, resultando em R$ 16,01 milhões de VGV líquido no mês.

Crédito

Movimentações

Em agosto, o Fundo realizou investimentos em quatro operações de crédito, totalizando R$ 129,95 milhões, com remuneração média ponderada de IPCA +13,50% a.a.

Do total, R$ 815,81 mil foram alocados no CRI Arvorys da Vila 5ª Série Única, com remuneração de IPCA + 13,00% a.a.

O restante foi alocado em três novas operações, conforme detalhadas a seguir.

CRI Visconde - 1ª Série Única

Investimento de R$ 43,17 milhões com remuneração de IPCA + 15,00% a.a.

A operação foi estruturada para financiar quatro incorporações verticais residenciais desenvolvidas pela Visconde Construtora localizadas em Sorocaba (SP) e Indaiatuba (SP).

A Visconde Construtora atua na incorporação e construção de empreendimentos residenciais no estado de São Paulo, com presença em cidades do interior como Sorocaba, Indaiatuba, Itu, Jundiaí e Campinas. Como garantias da operação, foram constituídos: (i) aval; (ii) cessão de recebíveis imobiliários; (iii) alienação fiduciária dos imóveis; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (v) fundo de reserva.

CRI ABL - 1ª e 2ª Série Sênior e 3ª Série Subordinada

Investimento de R$ 68,03 milhões com remuneração média ponderada de IPCA +12,68% a.a.

A operação foi estruturada para financiar a conclusão das obras de quatro projetos localizados em Trindade (GO), Tibau do Sul (RN), Corumbá (GO) e Luís Eduardo Magalhães (BA), distribuídos entre as tipologias de loteamento e multipropriedade. Em conjunto, os empreendimentos possuem VGV de aproximadamente R$ 1,64 bilhão.

A ABL Prime atua em diferentes etapas do ciclo de desenvolvimento imobiliário, com presença em diversas tipologias de ativos, incluindo hotéis, resorts, empreendimentos residenciais, comerciais e shopping centers.

Como garantias da operação, foram constituídos: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) fiança; (iv) fundo de reserva; e (v) fundo de juros.

FIDC Blue Crédito Imobiliário - Subordinada

Investimento de R$ 17,93 milhões com expectativa de rentabilidade de IPCA + 13,00% a.a.

A carteira do FIDC é composta majoritariamente por contratos de empréstimos com garantia imobiliária (CGI), com ampla pulverização geográfica.

Por fim, houve a venda de quatro operações, totalizando R$ 45,39 milhões, sendo: (i) R$ 18,96 milhões do CRI Aspam; (ii) R$ 15,00 milhões do CRI Vega; (iii) R$ 6,06 milhões do CRI Alameda 75; e (iv) R$ 5,38 milhões do CRI Moov Bosque.

Monitoramento

Vangarden

O empreendimento encontra-se com 99,83% das obras concluídas, e o processo para emissão do Habite-se já foi protocolado. A expectativa é de que o documento seja emitido em até 45 dias, possibilitando, na sequência, o início dos desligamentos bancários e, consequentemente, a realização de amortizações extraordinárias.

A estratégia está concentrada no avanço desses desligamentos e na conversão do estoque disponível, de forma a acelerar a geração de caixa e a redução do saldo devedor. Caso necessário, a operação também possui garantias adicionais previstas em sua estrutura, incorporadas por ocasião da emissão da série adicional, que teve como objetivo viabilizar a conclusão das obras.

Com a conclusão física do empreendimento praticamente alcançada e a proximidade da emissão do Habite-se, a operação entra em uma etapa relevante para a amortização da dívida.

Moov

A operação encontra-se em fase de entrega das chaves, etapa que deve contribuir para a evolução dos recebimentos e para evolução do saldo devedor, com consequente melhora no LTV.

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

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Páteo Boa Vista

Com a conclusão das obras e o protocolo do Habite-se, cuja emissão é esperada para os próximos 45 dias, a operação entra em uma etapa relevante para o início dos desligamentos das unidades vendidas. Nesse contexto, estão sendo realizadas reuniões semanais com o devedor e sua equipe comercial, com foco no acompanhamento das vendas e na preparação para os repasses bancários.

Adicionalmente, o devedor iniciou tratativas com consultoria especializada para estruturar o processo de financiamento dos compradores, com o objetivo de antecipar a análise de crédito junto às instituições financeiras. A expectativa é que, no início dos desligamentos, parte relevante dos adquirentes já esteja com o crédito previamente aprovado, contribuindo para maior agilidade na formalização das operações e, consequentemente, para a amortização do saldo devedor.

A Gestão segue acompanhando a evolução comercial do empreendimento em conjunto com o devedor e sua equipe de vendas, com foco na conversão do estoque remanescente, atualmente estimado em aproximadamente R$ 30 milhões. Também vêm sendo retomados contatos com potenciais compradores que já haviam demonstrado interesse no projeto, buscando ampliar o ritmo de comercialização nesta nova etapa do empreendimento.

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

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

PORTFÓLIO | CONSOLIDADO

TOTAL DE ATIVOS 73

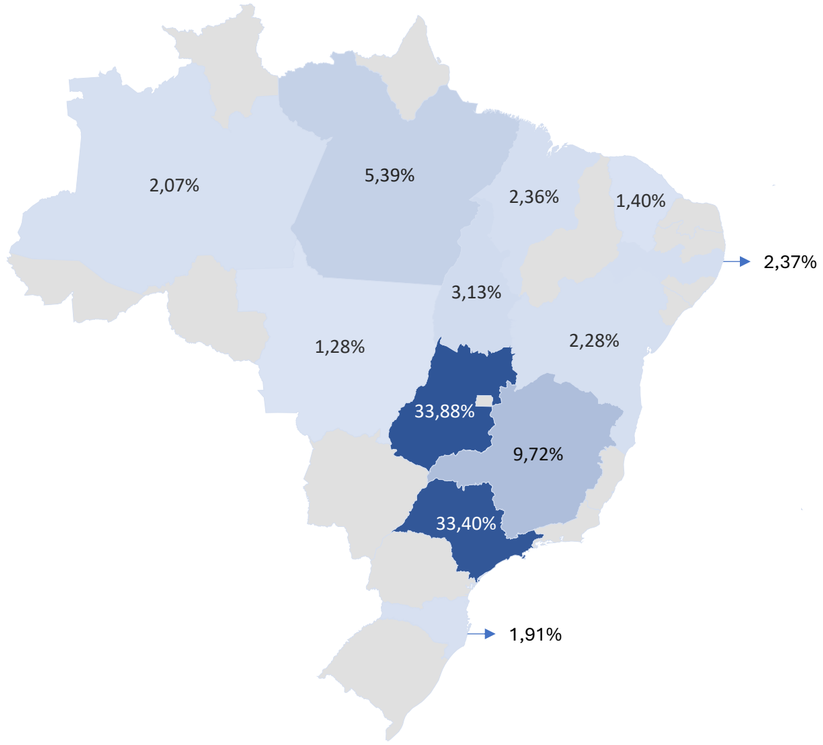
Carteira de Recebíveis – Equity Performado — 10
- Urbanismo: 10

Equity em Desenvolvimento — 1
- Urbanismo: 1

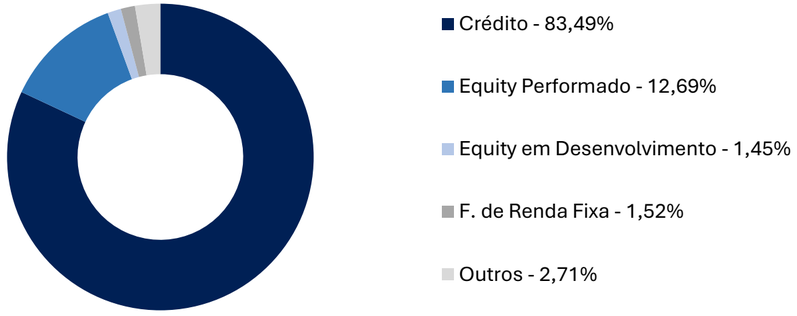
Crédito — 58
- Estratégia Core: 47
- Estratégia Tática: 11

Ativos de Bolsa — 4
- FIIs: 4

Diversificação Geográfica (% do PL)



Alocação por Estratégia



Composição por Instrumento



Carteira de Recebíveis – Equity Performado corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que apresentam maior maturidade operacional e geração recorrente de recebíveis decorrentes das unidades comercializadas.

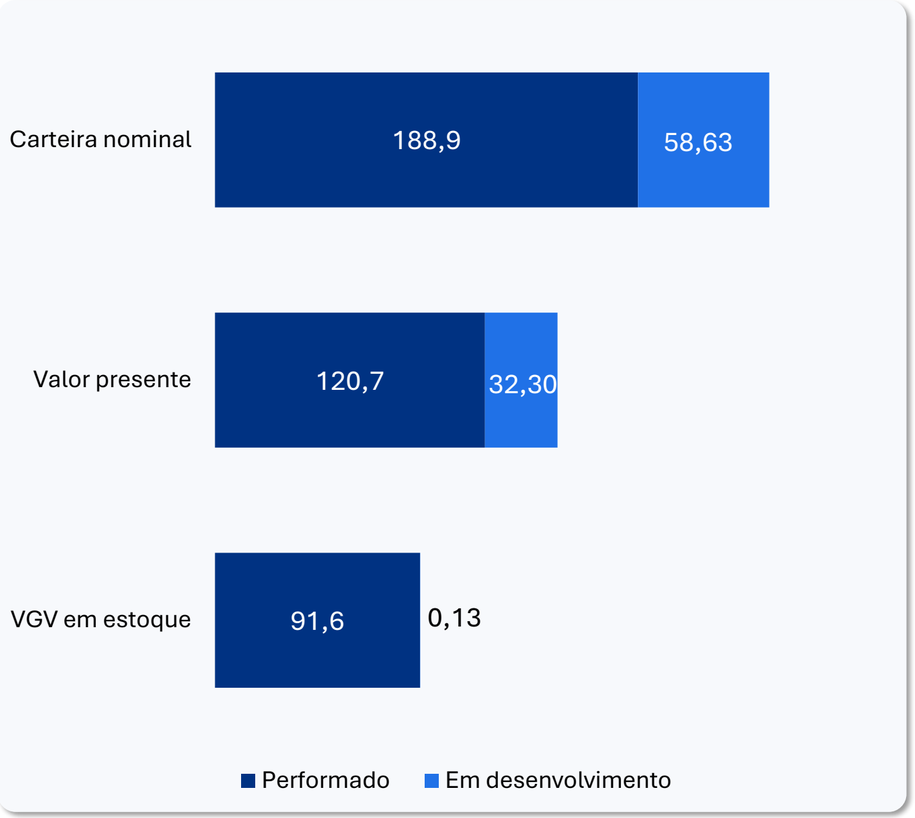
PORTFÓLIO | EQUITY – BIG NUMBERS

CARTEIRA NOMINAL A RECEBER	VP DA CARTEIRA A RECEBER	RESULTADO LÍQUIDO
R$ 247,54 mi	**R$ 153,00 mi**	**R$ 225,90 mi**
76,31% performado	78,89% performado	total consolidado

Indicadores consolidados de Equity (R$ milhão)

CARTEIRA A RECEBER	
Nominal	**247,54**
Valor presente	**153,00**
VGV estoque	**91,77**
Obras remanescentes	**-5,70**
Resultado líquido	**225,90**
Exposição atual	**-87,67**

Distribuição por Fase (R$ milhão)



Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

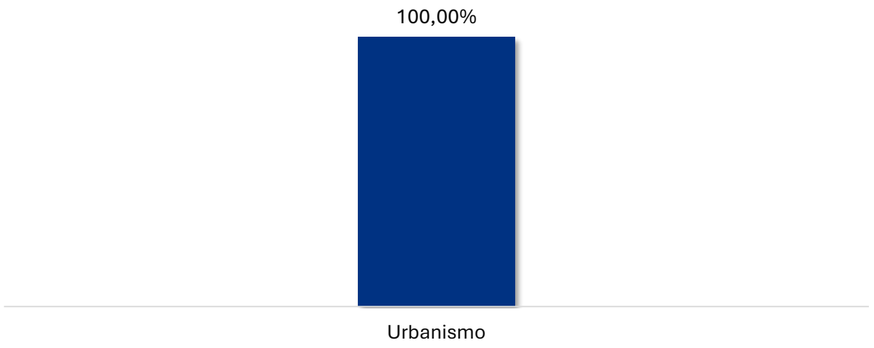
RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2026

Carteira de Recebíveis – Equity Performado corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que apresentam maior maturidade operacional e geração recorrente de recebíveis decorrentes das unidades comercializadas.

PORTFÓLIO | EQUITY

TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas	VP da carteira vendida a receber[1]	VGV Estoque[1]
18,32%	**96%**	**76%**	**153,00**	**91,77**
+ Inflação			R$ milhão	R$ milhão

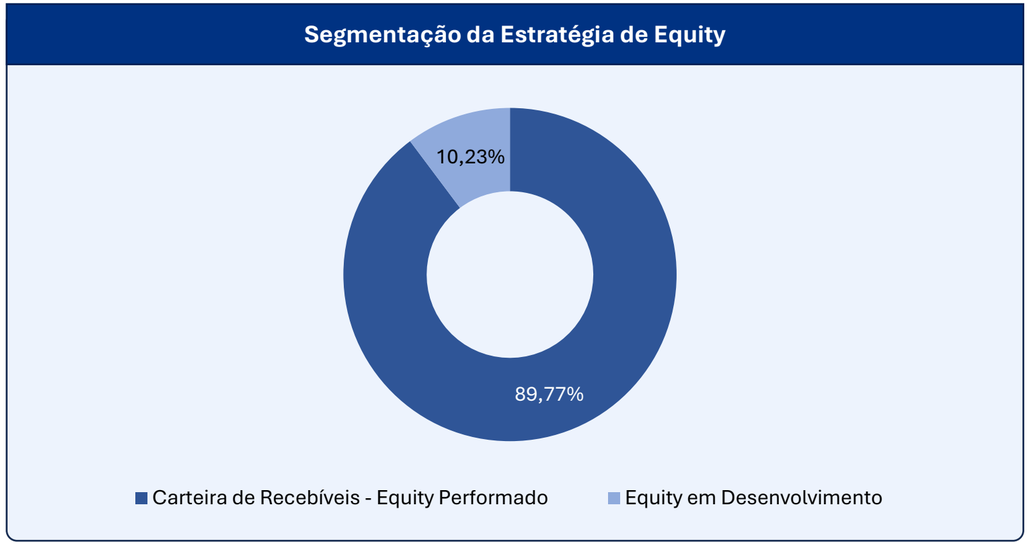
Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



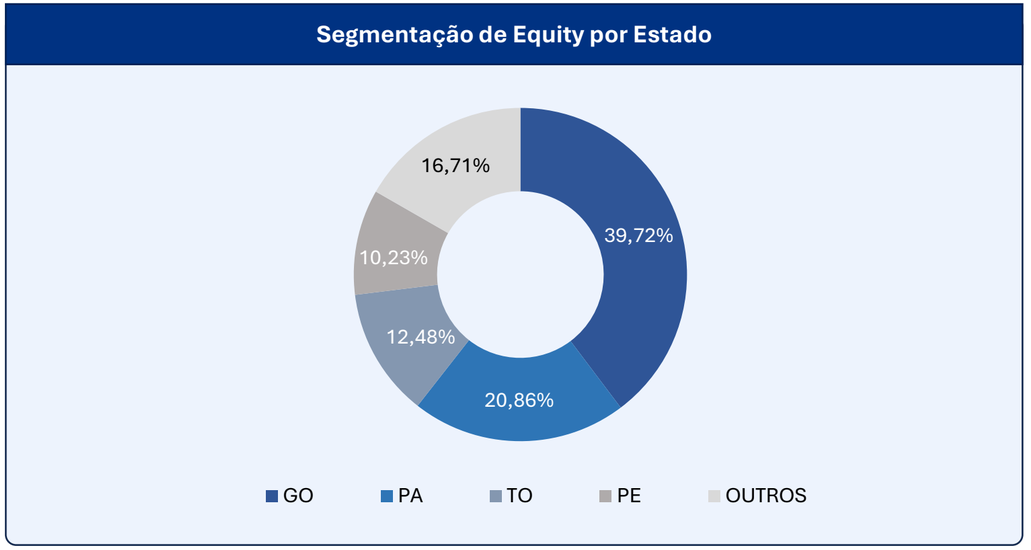
Desempenho por Tipologia

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,41%	18,32%	225.895.718	96%	76%

Segmentação da Estratégia de Equity



Segmentação de Equity por Estado



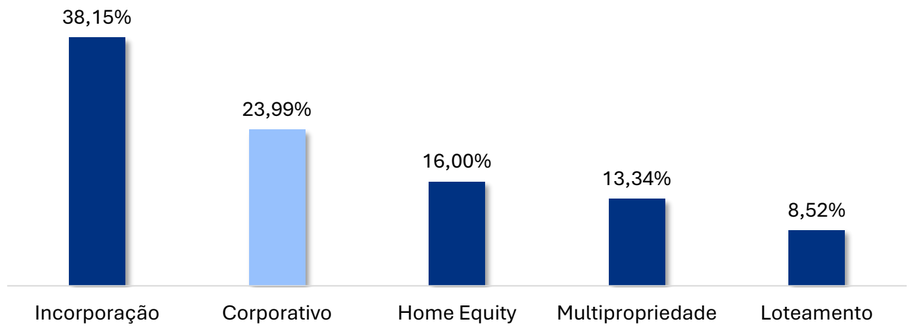
Carteira de Recebíveis – Equity Performado corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que apresentam maior maturidade operacional e geração recorrente de recebíveis decorrentes das unidades comercializadas.

PORTFÓLIO | CRÉDITO

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

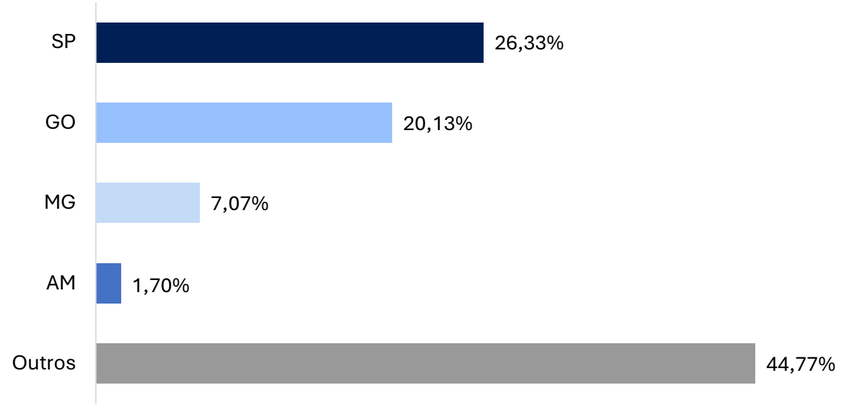
Remuneração Média	
IPCA +	**13,29% a.a.**
CDI +	**3,89% a.a.**
Razão de Fluxo Mensal	**187%**
Razão de Saldo Devedor	**222%**
LTV	**55%**
Duration (anos)	**3,22**
Obras	**88%**
Vendas	**71%**

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia

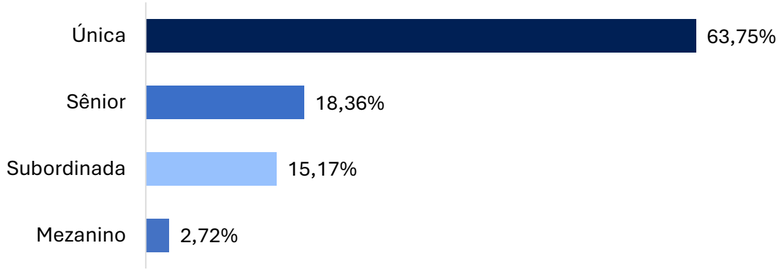


Distribuição da Carteira de Crédito

Por Localização



Por Classe



Por Indexador



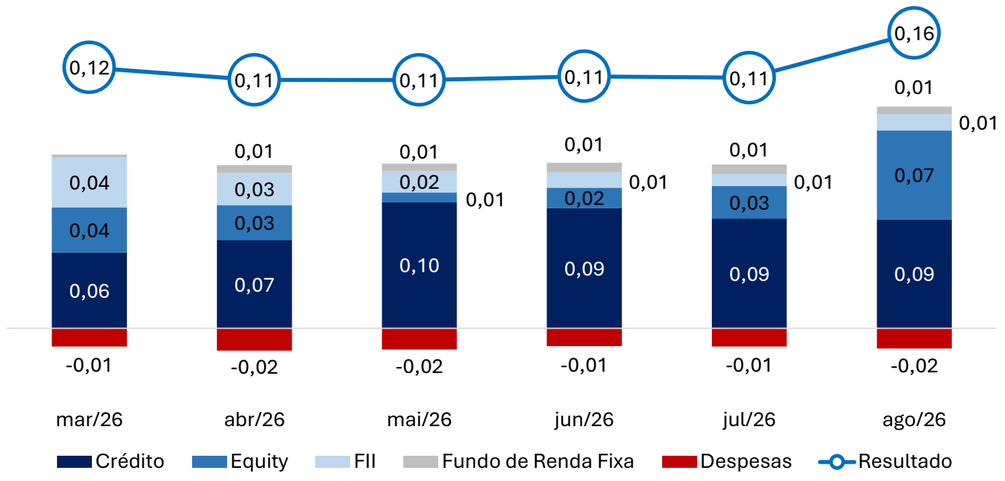
*Os indicadores apresentados não levam em conta a posição alocada em operações táticas. Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

DADOS GERENCIAIS | RESULTADOS

VISÃO GERAL	MAR-26	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	1S26	2S26
1. Receitas	**12.176.686**	**11.434.255**	**11.546.805**	**11.687.082**	**11.487.206**	**15.544.084**	**60.770.844**	**27.031.290**
1.1. Crédito	5.310.470	6.405.928	9.001.469	8.510.386	7.698.739	7.641.685	34.788.775	15.340.424
1.2. Equity	3.167.109	2.450.889	664.022	1.414.246	2.272.245	6.226.467	12.345.976	8.498.712
1.3. Renda Fixa	3.489.107	2.277.438	1.494.313	1.100.846	852.861	1.141.106	11.799.990	1.993.967
1.4. Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	210.000	300.000	387.000	661.604	663.361	534.826	1.836.104	1.198.187
2. Despesas	**-1.288.436**	**-1.573.253**	**-1.498.551**	**-1.250.593**	**-1.282.528**	**-1.411.073**	**-6.830.954**	**-2.693.601**
2.1. Taxa de Administração	-130.983	-197.361	-178.973	-176.563	-181.400	-197.915	-802.574	-379.314
2.2. Taxa de Gestão	-778.833	-1.180.583	-1.069.298	-1.054.662	-1.083.847	-1.183.759	-4.774.762	-2.267.606
2.4. Outras Despesas[1]	-378.620	-195.309	-250.280	-19.368	-17.282	-29.399	-1.253.618	-46.681
3. Resultado Caixa do SWAP	**0**	**-70.139**	**-267.446**	**-254.492**	**-226.215**	**-175.752**	**-592.078**	**-401.967**
4. Resultado – Caixa (1) + (2) + (3)	**10.888.250**	**9.790.863**	**9.780.808**	**10.107.368**	**9.978.463**	**13.957.260**	**53.273.183**	**23.935.723**
4.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	0,1213	0,1091	0,1090	0,1126	0,1112	0,1555	0,6921	0,2668
5. Rendimento Distribuído	**11.454.974**	**10.377.239**	**9.534.233**	**10.089.522**	**10.207.354**	**10.796.207**	**53.061.700**	**21.003.561**

Composição do Resultado (R$ / Cota Sênior)



Balanço Patrimonial (R$ milhões)



[1]Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. [2]Resultado 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).

DADOS GERENCIAIS | RESULTADOS

COTA SÊNIOR A	MAR-26	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	1S26	2S26
6. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*	**1.398.077**	**1.258.959**	**1.241.307**	**1.297.914**	**1.411.006**	**1.274.881**	**7.685.314**	**2.685.887**
6.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1389	0,1251	0,1233	0,1290	0,1402	0,1267	0,7636	0,2669
7. Rendimento Distribuído	**1.398.077**	**1.258.960**	**1.145.730**	1.208.108	1.214.964	**1.274.881**	**7.499.931**	**2.489.845**
7.1. Rendimento por cota	0,1389	0,1251	0,1138	0,1200	0,1207	0,1267	0,7452	0,2474
8. Resultado Acumulado no mês (6) - (7)	**0**	**0**	**95.577**	**89.806**	**196.043**	**0**	**185.383**	**196.042**
8.1. Resultado Acumulado no mês por cota (6.1) - (7.1)	0	0	0,0095	0,0089	0,0195	0,0000	0,0184	0,0195
9. Resultado Acumulado não Distribuído	**66.701**	**66.701**	**162.278**	**252.084**	**448.127**	**448.127**	**252.084**	**448.127**
9.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	0,0066	0,0066	0,0161	0,0250	0,0445	0,0445	0,0250	0,0445

COTA SÊNIOR B	MAR-26	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	1S26	2S26
10. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*	**2.384.357**	**2.147.098**	**2.116.993**	**2.213.534**	**2.406.408**	**2.174.252**	**13.106.955**	**4.580.660**
10.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1389	0,1251	0,1233	0,1289	0,1402	0,1267	0,7635	0,2668
11. Rendimento Distribuído	**2.384.356**	**2.147.100**	**1.953.990**	**2.060.373**	**2.072.065**	**2.174.252**	**12.790.792**	**4.246.317**
11.1. Rendimento por cota	0,1389	0,1251	0,1138	0,1200	0,1207	0,1267	0,7451	0,2474
12. Resultado Acumulado no mês (10) - (11)	**0**	**0**	**163.003**	**153.161**	**334.343**	**0**	**316.163**	**334.343**
12.1. Resultado Acumulado no mês por cota (10.1) - (11.1)	0,00	0,00	0,0095	0,0089	0,0195	0,0000	0,0184	0,0195
13. Resultado Acumulado não Distribuído	**113.197**	**113.195**	**276.198**	**429.359**	**763.702**	**763.702**	**429.359**	**763.702**
13.1. Resultado Acumulado não Distribuído por cota	0,0066	0,0066	0,0161	0,0250	0,0445	0,0445	0,0250	0,0445

COTA SÊNIOR C	MAR-26	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	1S26	2S26
14. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos*	**7.672.547**	**6.971.168**	**6.971.168**	**7.328.047**	**8.036.936**	**7.347.074**	**33.814.622**	**15.384.009**
14.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	0,1228	0,1115	0,1115	0,1172	0,1286	0,1176	0,4631	0,2461
15. Rendimento Distribuído	**7.672.541**	**6.971.179**	**6.434.513**	**6.821.041**	**6.920.326**	**7.347.074**	**32.770.976**	**14.267.399**
15.1. Rendimento por cota	0,1228	0,1115	0,1030	0,1091	0,1107	0,1176	0,4464	0,2283
16. Resultado Acumulado no mês (14) – (15)	**0**	**0**	**536.655**	**507.006**	**1.116.610**	**0**	**1.043.645**	**1.116.610**
16.1. Resultado Acumulado no mês por cota (14.1) – (15.1)	0,0000	0,0000	0,0086	0,0081	0,0179	0,0000	0,0167	0,0179
17. Resultado Acumulado não Distribuído	**0**	**0**	**536.640**	**1.043.645**	**2.160.255**	**2.160.255**	**1.043.645**	**2.160.255**
17.1 Rendimento Acumulado não Distribuído por cota	0,0000	0,0000	0,0086	0,0167	0,0346	0,0346	0,0167	0,0346

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

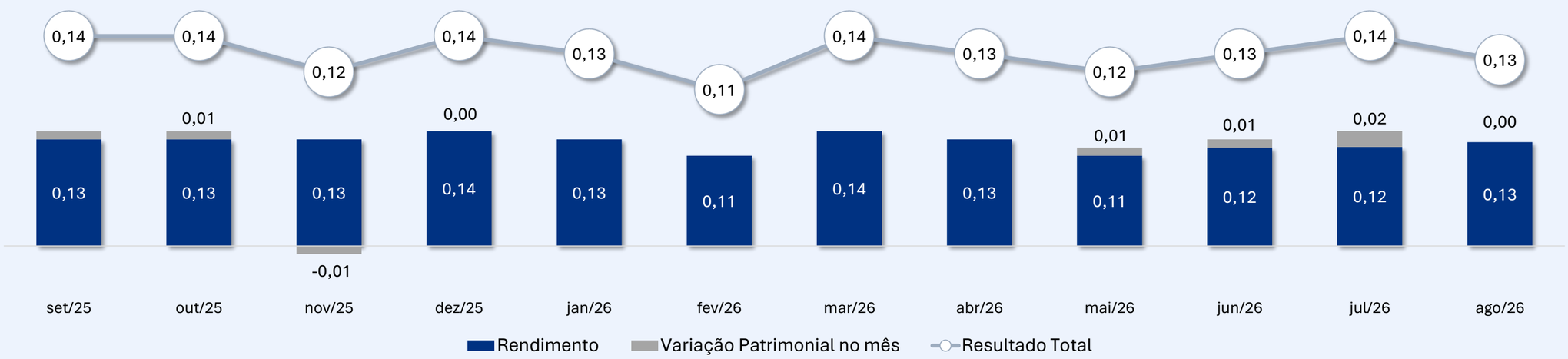
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

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

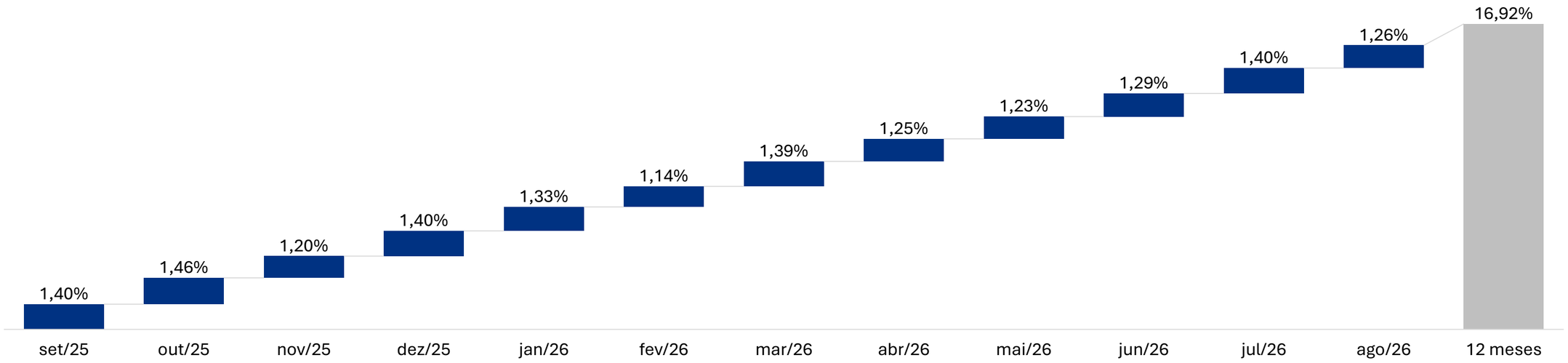
Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE – COTAS SENIORES A e B

Distribuição de Rendimentos e Valorização Patrimonial (R$ / cota)



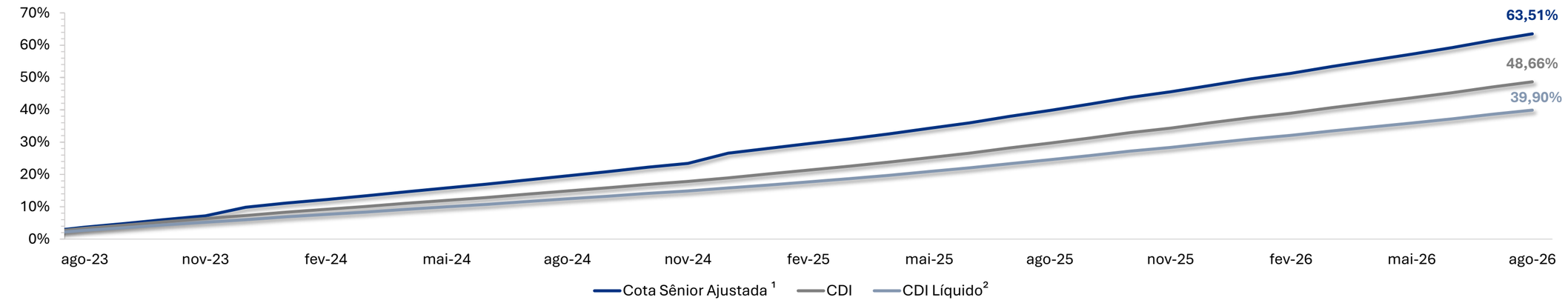
Rentabilidade Total Mensal* | Distribuição de Rendimentos + Valorização da Cota



*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 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).

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE – COTAS SENIORES A e B

Rentabilidade Acumulada



Histórico de Rentabilidade | a partir da data de liquidação da 2ª emissão

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2023	RENDIMENTO (R$)[3]	-	-	-	-	-	0,106	0,097	0,075	0,114	0,087	0,099	0,120	**0,698**	**0,698**
	RENTABILIDADE TOTAL[4]	-	-	-	-	-	1,06%	1,24%	1,32%	1,13%	1,16%	1,08%	2,47%	**9,85%**	**9,85%**
	% CDI	-	-	-	-	-	115,56%	115,57%	116,24%	116,51%	116,72%	117,52%	275,66%	**138,37%**	**138,37%**
	% CDI LÍQUIDO[2]	-	-	-	-	-	135,95%	135,97%	136,57%	136,85%	137,32%	138,03%	324,33%	**166,42%**	**166,42%**
2024	RENDIMENTO (R$)[3]	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 TOTAL[4]	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%	**274,87%**	**141,78%**
	% CDI LÍQUIDO[2]	144,16%	145,26%	145,63%	146,51%	147,00%	147,15%	147,17%	147,16%	146,90%	146,52%	145,51%	323,59%	**166,23%**	**168,28%**
2025	RENDIMENTO (R$)[3]	0,168	0,158	0,142	0,144	0,130	0,126	0,1459	0,1331	0,1331	0,1331	0,1331	0,1396	**1,686**	**3,935**
	RENTABILIDADE TOTAL[4]	1,18%	1,14%	1,11%	1,21%	1,30%	1,26%	1,46%	1,33%	1,40%	1,46%	1,20%	1,40%	**16,60%**	**47,62%**
	% CDI	116,90%	116,12%	124,53%	115,05%	114,51%	114,41%	114,36%	114,35%	114,36%	114,36%	114,34%	114,36%	**115,88%**	**133,11%**
	% CDI LÍQUIDO[2]	137,94%	136,61%	136,06%	135,36%	134,90%	134,70%	134,54%	134,53%	134,54%	134,54%	134,52%	134,54%	**137,71%**	**160,28%**
2026	RENDIMENTO (R$)[3]	0,133	0,114	0,139	0,125	0,114	0,120	0,121	0,127					**0,993**	**4,928**
	RENTABILIDADE TOTAL[4]	1,33%	1,14%	1,39%	1,25%	1,23%	1,29%	1,40%	1,26%					**10,76%**	**63,51%**
	% CDI	114,35%	114,34%	114,52%	114,67%	114,81%	115,00%	115,07%	115,35%					**115,40%**	**131,12%**
	% CDI LÍQUIDO[2]	134,53%	134,51%	134,64%	134,81%	135,07%	135,20%	135,37%	135,71%					**136,57%**	**159,04%**

[1] Rentabilidade apurada a partir do dia 06 de junho de 2023. [2] Os rendimentos do TG Renda Imobiliária podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 14.754/2023). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRI em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o CDI, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento. [3] Os rendimentos encontram-se arredondados em três casas decimais para fins de apresentação. [4] Rentabilidade total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período.
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).

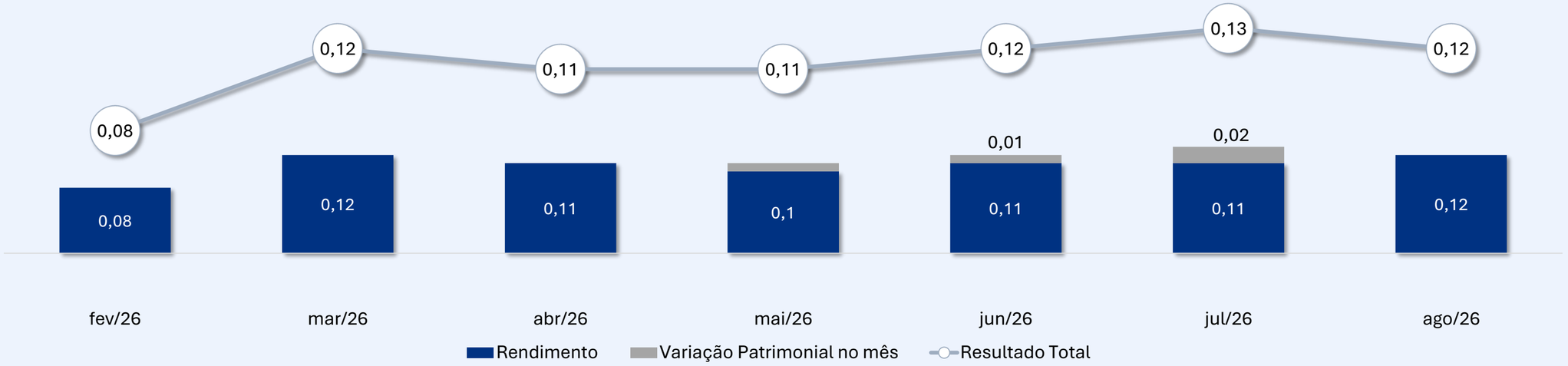
INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
CARTA DO GESTOR
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

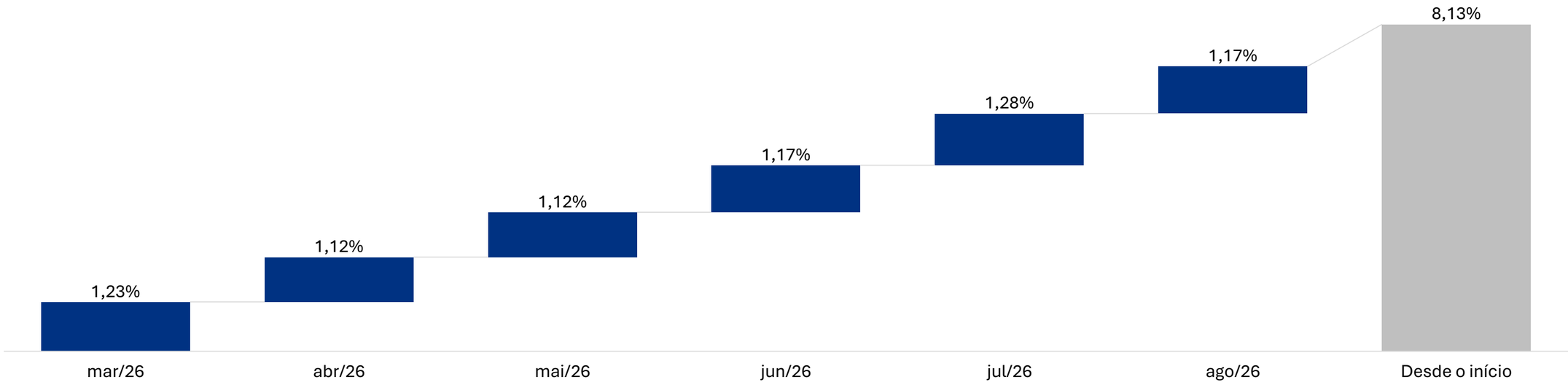
RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2026

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE – COTA SÊNIOR C

Distribuição de Rendimentos e Valorização Patrimonial (R$ / cota)



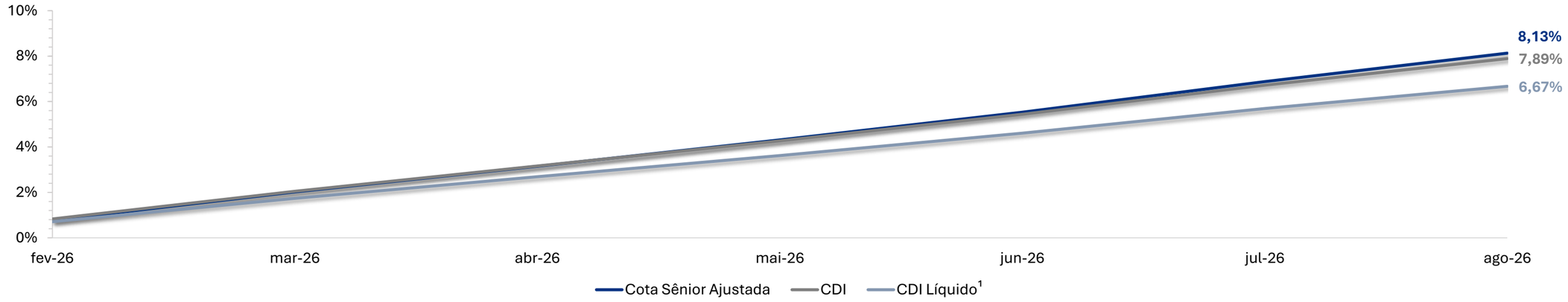
Rentabilidade Total Mensal | Distribuição de Rendimentos + Valorização da Cota



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 – COTA SÊNIOR C

Rentabilidade Acumulada



Histórico de Rentabilidade

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2026	RENDIMENTO (R$)[2]	-	0,078	0,123	0,112	0,103	0,109	0,111	0,118					**0,753**	**0,753**
	RENTABILIDADE TOTAL[3]	-	0,78%	1,23%	1,12%	1,12%	1,17%	1,28%	1,17%					**8,13%**	**8,13%**
	% CDI	-	100,63%	101,48%	102,32%	103,91%	104,64%	105,64%	107,17%					**103,91%**	**103,91%**
	% CDI LÍQUIDO[1]	-	118,38%	119,16%	120,38%	122,24%	123,11%	124,28%	126,08%					**122,84%**	**122,84%**

[1] Os rendimentos do TG Renda Imobiliária podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 14.754/2023). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRI em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o CDI, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento. [2] [3] Os rendimentos encontram-se arredondados em três casas decimais para fins de apresentação. [3] Rentabilidade total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período.
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).

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

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	11,33%	109.735.083	n/a	n/a	48%	5,20	n/a	n/a
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Riza	IPCA	13,00%	Única	6,48%	62.743.669	n/a	69%	36%	2,49	100%	57%
3	ABL	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Leverage	IPCA	12,14%	Sênior	6,45%	62.506.000	n/a	n/a	56%	3,86	n/a	n/a
4	Lote 5	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Bari	IPCA	12,00%	Única	6,39%	61.919.841	n/a	n/a	43%	3,62	n/a	n/a
5	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	Opea	IPCA	12,68%	Única	4,99%	48.357.497	n/a	n/a	110%	1,01	100%	81%
6	Visconde	Sorocaba & Indaiatuba	SP	Corporativo	Leverage	IPCA	15,00%	Única	4,47%	43.334.484	n/a	n/a	70%	4,72	n/a	n/a
7	Botânica	Indaiatuba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	Única	3,22%	31.159.919	n/a	n/a	19%	3,20	34%	50%
8	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	2,65%	25.681.516	164%	170%	20%	1,63	100%	90%
9	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	2,61%	25.289.902	n/a	n/a	127%	1,15	94%	59%
10	Blue VI **	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	13,00%	Subordinada	2,51%	24.330.696	n/a	n/a	53%	3,31	n/a	n/a
11	Blue VII **	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	13,02%	Subordinada	2,12%	20.567.815	n/a	n/a	63%	3,30	n/a	n/a
12	FIDC BLUE **	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	-	IPCA	13,00%	Subordinada	1,86%	18.053.131	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
13	Blue IX **	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	13,00%	Subordinada	1,63%	15.759.678	n/a	n/a	49%	4,21	n/a	n/a
14	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	1,59%	15.415.545	n/a	n/a	85%	1,89	95%	100%
15	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	1,43%	13.869.915	n/a	n/a	33%	1,21	100%	34%
16	FIDC BL	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	-	IPCA	15,12%	Mezanino	1,30%	12.574.441	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
17	Cidade Universitária	Iranduba	AM	Loteamento	Riza	IPCA	14,00%	Única	1,28%	12.363.313	97%	n/a	42%	4,53	96%	57%
18	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	1,27%	12.271.637	n/a	n/a	87%	0,00	73%	83%
19	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	1,17%	11.313.937	96%	n/a	55%	2,70	100%	92%
20	Urba	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Riza	IPCA	13,00%	Sênior	1,07%	10.350.172	n/a	n/a	72%	4,27	n/a	n/a
21	City 29	Goiânia	GO	Incorporação	Canal	CDI	3,50%	Única	1,04%	10.030.216	n/a	n/a	n/a	2,41	7%	54%
22	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	0,82%	7.973.003	n/a	n/a	38%	2,63	n/a	n/a
23	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Subordinada	0,78%	7.565.712	113%	118%	30%	1,59	100%	90%
24	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Riza	IPCA	9,00%	Sênior	0,69%	6.722.059	370%	n/a	42%	3,12	100%	98%
25	ABL	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Leverage	IPCA	18,80%	Subordinada	0,57%	5.494.000	n/a	n/a	62%	3,61	n/a	n/a
26	Blue VIII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	10,50%	Única	0,55%	5.313.493	n/a	n/a	47%	7,34	n/a	n/a
27	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	0,55%	5.309.825	n/a	n/a	31%	2,58	n/a	n/a
28	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,00%	Subordinada	0,52%	5.063.284	249%	336%	65%	2,24	100%	100%
29	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,40%	3.885.381	433%	355%	61%	1,59	100%	100%
30	FIDC BL*	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	-	IPCA	20,00%	Subordinada	0,36%	3.492.799	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
31	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	0,35%	3.345.388	n/a	n/a	53%	1,00	100%	83%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

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	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,27%	2.633.116	n/a	n/a	52%	0,86	n/a	53%
33	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,25%	2.386.787	292%	235%	35%	1,55	100%	100%
34	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,01%	Subordinada	0,23%	2.236.211	n/a	n/a	73%	2,28	75%	83%
35	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	0,22%	2.124.025	140%	186%	43%	3,66	48%	71%
36	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,22%	2.083.199	231%	343%	33%	1,57	99%	92%
37	Portal do Cedro	Fortaleza	CE	Loteamento	Leverage	IPCA	14,00%	Única	0,21%	1.987.604	142%	181%	27%	3,62	88%	80%
38	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,20%	1.957.965	n/a	n/a	48%	1,63	96%	85%
39	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	0,20%	1.952.326	n/a	n/a	51%	2,74	n/a	n/a
40	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Riza	IPCA	14,00%	Subordinada	0,18%	1.758.903	292%	n/a	42%	2,83	100%	98%
41	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,16%	1.569.772	n/a	n/a	73%	1,81	100%	80%
42	FGR	Aparecida de Goiânia	GO	Corporativo	Leverage	CDI	4,30%	Única	0,16%	1.509.636	n/a	n/a	n/a	3,38	n/a	n/a
43	Blue III **	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	14,00%	Subordinada	0,13%	1.222.603	n/a	n/a	47%	2,63	n/a	n/a
44	Salinas	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,12%	1.183.163	n/a	402%	20%	0,93	100%	77%
45	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,11%	1.064.044	152%	223%	49%	1,51	99%	92%
46	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,07%	643.880	762%	1086%	23%	2,61	100%	100%
47	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,08%	Subordinada	0,03%	292.071	474%	727%	33%	2,52	100%	100%
-	-	-	-	-	-	IPCA	13,29%		70,80%	685.698.879	-	-	-	-	-	-
						CDI	3,89%		4,41%	42.699.771						
TOTAL									75,21%	728.398.649	187%	222%	55%	3,22	88%	71%

*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
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

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
48	AXS III	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	11,00%	Sênior	1,30%	12.592.841	156%	n/a	n/a	4,73	n/a	n/a
49	Fasano	Salvador	BA	Corporativo	True	IPCA	8,20%	Única	1,12%	10.876.919	n/a	n/a	86%	4,40	n/a	n/a
50	Esatas	São Paulo	SP	Logístico	Riza	IPCA	8,00%	Sênior	0,89%	8.584.681	n/a	n/a	49%	6,94	n/a	n/a
51	Plaenge II	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	7,80%	Única	0,64%	6.243.132	n/a	n/a	n/a	1,15	n/a	n/a
52	GPA V	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,56%	5.407.268	n/a	n/a	42%	5,05	n/a	n/a
53	BRDU V	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Opea	IPCA	8,75%	Única	0,29%	2.855.572	147%	135%	74%	2,38	n/a	n/a
54	GPA	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Bari	IPCA	5,00%	Única	0,25%	2.405.203	n/a	n/a	71%	4,34	n/a	n/a
55	Wimo II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Riza	IPCA	7,00%	Sênior	0,19%	1.796.450	n/a	n/a	13%	4,30	n/a	n/a
56	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	0,15%	1.422.941	n/a	566%	27%	4,02	100%	85%
57	Wimo III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Riza	IPCA	7,00%	Sênior	0,05%	529.938	n/a	n/a	17%	4,37	n/a	n/a
58	Canopus II	São Paulo	SP	Incorporação	Riza	IPCA	9,00%	Única	0,02%	194.013	n/a	n/a	24%	1,05	n/a	n/a
	Total	-	-	-	-	IPCA	8,49%	-	5,46%	52.908.958	154%	278%	60%	4,44	100%	85%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS | EQUITY

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO

Nº	Empreendimento	Tipologia	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
59	Residencial Acrópole	Loteamento	Goiânia	GO	2,71%	1,50%	98%	92%
60	Res. Nova Iporá	Loteamento	Iporá	GO	2,50%	1,30%	76%	100%
61	Vila das Flores	Loteamento	Itaituba	PA	1,93%	1,51%	99%	100%
62	Parque 47	Loteamento	Araguaína	TO	1,77%	1,59%	42%	100%
63	Bosque Santa Inês	Loteamento	Santa Inês	MA	1,24%	0,77%	52%	91%
64	Esmeralda do Tapajós	Loteamento	Itaituba	PA	1,02%	0,96%	88%	100%
65	Jardim dos Ipês	Loteamento	Araporã	MG	0,62%	0,96%	58%	100%
66	Portal do Sol Golfe	Condomínio	Goiânia	GO	0,40%	1,95%	73%	100%
67	Quinta da Boa Vista	Loteamento	Pelotas	RS	0,30%	1,00%	60%	100%
68	Valle do Açaí	Loteamento	Açailândia	MA	0,20%	0,96%	62%	100%
	Total	-	-	-	12,69%	1,33%	72%	98%

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY EM DESENVOLVIMENTO

Nº	Empreendimento	Tipologia	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
69	Valle dos Ipês	Loteamento	Petrolina	PE	1,45%	2,15%	100%	82%
	Total	-	-	-	1,45%	2,15%	100%	82%

*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
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS | ATIVOS DE BOLSA

ATIVOS DE BOLSA					
Ativo	Ativo	Instrumento	Estratégia	% PL	Valor de Mercado (R$)
70	Blue Securities	FII	Crédito Imobiliário	2,82%	27.282.612
71	CPSH11	FII	Shoppings / Varejo	1,87%	18.104.763
72	SNME11	FII	Multiestratégia	0,54%	5.200.678
73	XP Grupo Carnaúba	FII	Desenvolvimento	0,31%	2.960.633
	Total	-	-	5,53%	53.548.685

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

VEGA

Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 22/02/2036

Série: 68ª (Única)

IF: 26C2473563

Garantias

Aval
Fundo de Reserva
Cessão Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Alienação Fiduciária de Quotas

GRAN PARADISO



Descrição

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

Garantias

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE VII

Descrição

Segmento: Home Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 15/03/2034

Série: 2ª (Subordinada)

IF: 24D0770386

Garantias

Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

LOTE 5



Descrição

Segmento: Corporativo

Localização: Pulverizado

Vencimento: 21/10/2032

Série: 1ª (Única)

IF: 25J4157736

Garantias

Aval
Alienação Fiduciária de Mútuo
Alienação Fiduciária de Quotas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GREEN LIFE



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Santo Amaro da Impera. (SC)

Vencimento: 21/01/2026

Série: 1ª,2ª e 3ª (Única)

IF: 22I0351637 / 22I0351653 / 22I0351747

Garantias

Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Obra
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE IV

Descrição

Segmento: Home Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 25/03/2033

Série: 2ª (Mezanino) e 3ª (Subordinada)

IF: 22L1565004 / 22L1565064

Garantias

Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE V

Descrição

Segmento: Home Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 15/06/2033

Série: 2ª (Mezanino)

IF: 23E2053027

Garantias

Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VISCONDE

Descrição

Segmento: Corporativo

Localização: Sorocaba e Indaiatuba

Vencimento: 25/04/2033

Série: 1ª (Única)

IF: 26G4824689

Garantias

Aval
Cessão dos Recebíveis de Imóveis
Alienação Fiduciária de Imóveis
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Fundo de Reserva

TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

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

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

MOOV



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Cuiabá (MT)

Vencimento: 24/04/2028

Série: 2ª (Única)

IF: 23E1206892

Garantias

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VANGARDEN



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Uberlândia

Vencimento: 20/04/2027

Série: 1ª, 2ª , 3ª , 4ª e 6ª (Única)

IF: 23E1079713 / 23E1079719 / 23E1081237 / 23E1081252 / 25G3880147

Garantias

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

BUENA VISTA



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Catalão (GO)

Vencimento: 23/04/2027

Série: 448ª (Única)

IF: 22D0059915

Garantias

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BOTÂNICA



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Indaiatuba

Vencimento: 20/12/2029 e 20/11/2029

Série: 1ª e 2ª (Única)

IF: 24L2499967 / 24L2500159

Garantias

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Quotas
Fiança
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE III

crediblue

Descrição

Segmento: Home Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 20/10/2032

Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada)

IF: 22J0978144 / 22J0978864

Garantias

Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GR GROUP



Descrição

Segmento: Multipropriedade

Localização: Pulverizado (RN & SP)

Vencimento: 26/06/2029

Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada)

IF: 23G1149789 e 23G1149794

Garantias

Fiança
Alienação Fiduciária de Quotas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Fundo de Reserva
Fundo de Obras

BLUE VI

crediblue

Descrição

Segmento: Home Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 15/12/2033 e 15/12/2034

Série: 3ª e 6ª (Subordinada)

IF: 23L2244897 / 25D3751987

Garantias

Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE VIII

crediblue

Descrição

Segmento: Home Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 16/05/2039

Série: 1ª (Única)

IF: 24E1296964

Garantias

Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

BLUE IX

Descrição

Segmento: Home Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 20/12/2039

Série: 2ª (Subordinada)

IF: 24L2827548

Garantias

Fundo de Reserva

Alienação Fiduciária de Imóvel

FLORATA



Descrição

Segmento: Loteamento

Loc: Santo Antônio de Goiás (GO)

Vencimento: 20/10/2031

Série: 1ª (Única)

IF: 22J1206765

Garantias

Fiança

Fundo de Despesas

Fundo de Reserva

Coobrigação

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

PÁTEO BOA VISTA



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Presidente Prudente (SP)

Vencimento: 22/07/2027

Série: 3ª , 4ª , 5ª e 6ª (Sênior)

IF: 24F1584241 / 24F1584243 / 24J6528675/ 24J6534446

Garantias

Fundo de Obras

Fundo de Reserva

Fundo de Despesas

Fiança

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

YES



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Jundiaí (SP)

Vencimento: 23/07/2027

Série: 1ª (Única)

IF: 22G0893940

Garantias

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Aval

Fundos de Reserva

Fundo de Custos

Fundo de Obras

CITY 29



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 23/04/2032

Série: 1ª (Única)

IF: 26D6263110

Garantias

Fundo de Reserva

Fundo de Despesas

Fundo de Obras

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Aval

PINHEIROS



Descrição

Segmento: Loteamento

Loc: Aparecida de Goiânia (GO)

Vencimento: 20/06/2033

Série: 309ª (Sênior) e 310ª (Subordinada)

IF: 21F0929701 / 21F0930064

Garantias

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Fundo de Reserva

Fiança

Coobrigação

ARVORYS DA VILA



Descrição

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

Garantias

Aval

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação de Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

QUATTO ATLANTIS



Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Sorriso (MT)

Vencimento: 20/02/2031

Série: 508ª (Subordinada)

IF: 21B0718276

Garantias

Coobrigação

Alienação Fiduciária de Quotas

Fiança

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

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

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

MORADA DO LAGO



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Aracaju (SE)

Vencimento: 24/01/2028

Série: 1ª (Única)

IF: 24A2951984

Garantias

Fiança
Fundo de Obras
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação de Ações
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VITORIA TOWERS



Descrição

Segmento: Incorporação

Loc: Vitória da Conquista (BA)

Vencimento: 22/12/2027

Série: 1ª (Única)

IF: 22L1668403

Garantias

Aval
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DOS LAGOS



Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Jequitibá (MG)

Vencimento: 20/06/2029

Série: 387ª (Sênior) e 388ª (Subordinada)

IF: 20D0995632 / 20D0995555

Garantias

Fundo de Reserva
Fundo de Obras
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Fiança

UNIQ



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 21/11/2028

Série: 3ª (Subordinada)

IF: 24K3207575

Garantias

Fundo de Reserva
Fundo de Obras
Fiança
Coobrigação
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Alienação Fiduciária de Quotas

HORIZONTE PARK



Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Santarém (PA)

Vencimento: 24/07/2035

Série: 1ª (Única)

IF: 25G4316892

Garantias

Fundo de Reserva
Fundo de Obras
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Aval
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

PORTAL DO CEDRO



Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Fortaleza (CE)

Vencimento: 24/08/2035

Série: 1ª (Única)

IF: 25H3909840

Garantias

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

RECANTO DAS FLORES



Descrição

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

Garantias

Fiança
Coobrigação
Fundo de Obra
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

SALINAS



Descrição

Segmento: Multipropriedade

Localização: Salinas (PA)

Vencimento: 24/05/2028

Série: 3ª (Subordinada)

IF: 22F0636862

Garantias

Aval
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

ESATAS



Descrição

Segmento: Logístico

Localização: São Paulo (SP)

Vencimento: 10/04/2036

Série: 179ª (Sênior)

IF: 21C0572241

Garantias

Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Fundo de Liquidez
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GPA V

Descrição

Segmento: Corporativo

Localização: Pulverizado

Vencimento: 14/09/2037

Série: 1ª (Única)

IF: 23F2433792

Garantias

Fiança
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

FGR

Descrição

Segmento: Corporativo

Loc: Aparecida de Goiânia (GO)

Vencimento: 26/03/2031

Série: 1ª (Única)

IF: 26C4044095

Garantias

Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Cessão Fiduciária de Direitos

CIDADE UNIVERSITÁRIA



Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Iranduba (AM)

Vencimento: 22/12/2038

Série: 1ª (Única)

IF: 24L2327181

Garantias

Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Obra
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

UNIÃO DO LAGO



Descrição

Segmento: Loteamento

Loc: Campo Novo do Parecis (MT)

Vencimento: 20/11/2031

Série: 501ª (Sênior) e 502ª (Subordinada)

IF: 21A0796003 / 21A0796004

Garantias

Fundo de Reserva
Fundo de Obras
Fiança
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

FIX LAGUNA



Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Porto Nacional (TO)

Vencimento: 20/03/2031

Série: 519ª (Sênior)

IF: 21C0529621

Garantias

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

PLAENGE II

Descrição

Segmento: Corporativo

Localização: Pulverizado

Vencimento: 15/06/2027

Série: 2ª (Única)

IF: 22E1314511

Garantias

Aval
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

URBA

Descrição

Segmento: Loteamento

Localização: Pulverizado

Vencimento: 17/09/2035

Série: 2ª (Sênior)

IF: 26F3370079

Garantias

Regime Fiduciário
Fundo de Despesas
Fundo de Reserva
Recompra Obrigatória
Alienação Fiduciária de Imóvel

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

AXS III

AXS ENERGIA

Descrição

Segmento: Corporativo

Localização: Pulverizado

Vencimento: 17/11/2036

Série: 1ª (Sênior)

IF: 22K1397969

Garantias

Alienação Fiduciária de Quotas
Alienação Fiduciária de Máquinas
Alienação Fiduciária de Direito de Superfície
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Fiança

ABL

ABL PRIME

Descrição

Segmento: Corporativo

Localização: Pulverizado

Vencimento: 24/08/2034 e 25/08/2038

Série: 1ª, 2ª (Sênior) e 3ª (Subordinada)

IF: LCRI02600045 / LCRI02600046 / LCRI02600047

Garantias

Alienação Fiduciária de Quotas
Fundo de Reserva
Fundo de Juros
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Fiança

DETALHAMENTO DE ATIVOS | EQUITY



Res. Acrópole

Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 1.135
Área vendável: 56.800 m²

veja a localização



Jardim dos Ipês

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

veja a localização

Nova Iporá

Localização: Iporá (GO)
Quant. de unidades: 1.865
Área vendável: 180.490 m²

veja a localização



Quinta da Boa Vista

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

veja a localização



Esmeralda do Tapajós

Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.349
Área vendável: 140.000 m²

veja a localização



Portal do Sol Golfe

Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 1.208
Área vendável: 740.841 m²



Vila das Flores

Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 626
Área vendável: 138.415 m²

veja a localização



Valle do Açaí

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

veja a localização

Bosque Santa Inês

Localização: Santa Inês (MA)
Quant. de unidades: 976
Área vendável: 212.277 m²

veja a localização



Parque 47

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

veja a localização

Valle dos Ipês

Localização: Petrolina (PE)
Quant. de unidades: 1.925
Área vendável: 67.856 m²

veja a localização

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

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

GUIA DO INVESTIDOR | ENTENDA COMO FUNCIONA O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Nova seção

Com o objetivo de ampliar a transparência e aprofundar o conhecimento dos investidores sobre o funcionamento do FII TG Renda Imobiliária, a Gestão apresenta o *"Guia do Investidor"*, uma nova seção do relatório gerencial dedicada a explicar os principais aspectos do desenvolvimento imobiliário e da tese de investimento do TGRI.

A iniciativa busca oferecer informações claras e relevantes para apoiar a tomada de decisão dos investidores, auxiliando-os a avaliar se a estratégia e as características do Fundo estão alinhadas aos seus objetivos e ao seu perfil de investimento.

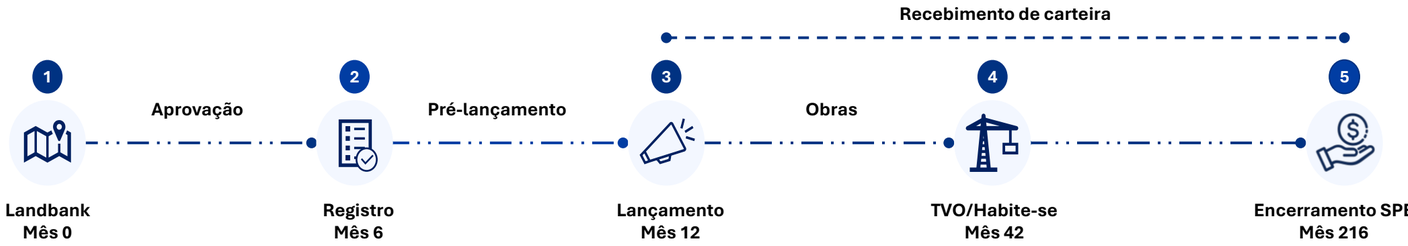
TGRI | Entenda o FII

O TGRI é um fundo de investimento multiestratégia nas áreas de **crédito e desenvolvimento imobiliário,** com foco majoritário no segmento residencial em regiões que apresentam crescimento populacional e econômico em ascensão.

O desenvolvimento imobiliário compreende a prospecção e aquisição de terrenos, a concepção do produto, a aprovação dos projetos perante os órgãos competentes, o lançamento e comercialização das unidades, a execução das obras e o recebimento dos recursos provenientes das vendas.

A estratégia do Fundo busca capturar valor ao longo de todo o ciclo de desenvolvimento imobiliário, com gestão ativa e foco na geração de resultados ao longo do ciclo dos empreendimentos.

ETAPAS DO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



1. Prospecção e aquisição do terreno

Nesta etapa, é identificada uma área com potencial de desenvolvimento. Em seguida, são analisados aspectos como localização, demanda, viabilidade econômico-financeira e condições de aquisição do terreno.

2. Aprovação e registro do projeto

Compreende a elaboração dos estudos e projetos necessários, a obtenção de licenças e aprovações perante os órgãos competentes e o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária, conforme aplicável.

3. Lançamento e comercialização

Consiste no início da divulgação do empreendimento e da venda dos lotes. A comercialização pode ocorrer simultaneamente às etapas seguintes do desenvolvimento.

4. Implantação e conclusão do empreendimento

Abrange a execução das obras de infraestrutura previstas no projeto, como abertura e pavimentação de vias, drenagem e instalação das redes de água, esgoto e energia elétrica, entre outras melhorias. Após a conclusão das obras, a prefeitura realiza uma vistoria e, caso o empreendimento esteja em conformidade com o projeto aprovado, emite o **Termo de Verificação de Obras (TVO)**, documento que atesta a adequada execução da infraestrutura do loteamento. Já nos projetos de incorporação imobiliária, o **Habite-se** certifica que a edificação foi concluída de acordo com as exigências legais e os projetos aprovados, autorizando sua ocupação.

5. Geração de resultados e encerramento da SPE

Refere-se ao recebimento dos recursos remanescentes provenientes das vendas, realizadas à vista ou de forma parcelada, bem como ao encerramento da Sociedade de Propósito Específico (SPE).

Obs.: Cronograma meramente ilustrativo. Os prazos podem variar de acordo com a tipologia, as características e o estágio de cada empreendimento.

GUIA DO INVESTIDOR | ENTENDA COMO FUNCIONA O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ESTRUTURAS DE INVESTIMENTO

O Fundo está exposto ao desenvolvimento imobiliário de duas formas:

Equity | Participações Societárias

O capital é aportado diretamente na SPE para financiar necessidades de caixa previstas na estrutura dos projetos, como: aquisição do terreno, aprovações, obras e demais necessidades do projeto. O retorno depende do desempenho efetivo do projeto. Dessa forma, nessa estrutura o Fundo se torna sócio do empreendimento.

Papel econômico	Aporte de capital social e participação no resultado do projeto
Fontes de retorno	Recebimento das vendas ou aluguel das unidades imobiliárias
Perfil do retorno	Variável, com maior potencial de valorização e maior exposição às oscilações do projeto
Principais riscos	Execução, custos, vendas, distratos, inadimplência e obras

Crédito | Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A exposição ocorre principalmente por meio de CRIs de financiamentos à construção ou antecipação de recebíveis. O Fundo ocupa a posição de credor e possui remuneração definida contratualmente.

Papel econômico	Credor do projeto
Remuneração	Remuneração definida contratualmente, geralmente composta por indexador + spread.
Proteções	Garantias, *covenants* e prioridade de recebimento conforme a estrutura
Principais riscos	Capacidade de pagamento, suficiência das garantias e inadimplência

Portanto, o Fundo avalia as oportunidades de investimento considerando as características de cada modalidade. Em operações de **equity**, o FII participa de um potencial de retorno mais elevado, mas assume maior exposição aos riscos e à variabilidade dos resultados do empreendimento. Já nas operações de **crédito**, o Fundo prioriza a previsibilidade dos fluxos financeiros e a existência de garantias, embora o retorno seja limitado à remuneração contratada.

FII DE TIJOLO x FII DE DESENVOLVIMENTO

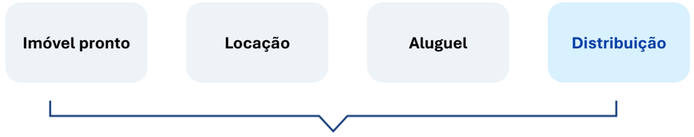
É importante compreender as diferenças entre os fundos de tijolo tradicionais e os fundos de desenvolvimento imobiliário, uma vez que suas estruturas, seus ciclos de investimento e suas fontes de geração de resultados são distintos.

Nos fundos de tijolo tradicionais, ou fundos de renda, a principal fonte de receita é a locação de imóveis prontos. Os aluguéis geram fluxos financeiros recorrentes e, em geral, mais previsíveis, que podem sustentar a distribuição de rendimentos aos cotistas.

Nos fundos de desenvolvimento, por sua vez, a geração de resultados está associada à criação de valor ao longo do ciclo dos empreendimentos. Os recursos obtidos podem ser reinvestidos em novos projetos, promovendo a reciclagem do capital. Por essa razão, os resultados e as distribuições podem variar de acordo com o cronograma, o estágio de maturação e o desempenho de cada empreendimento.

FII de tijolo tradicional

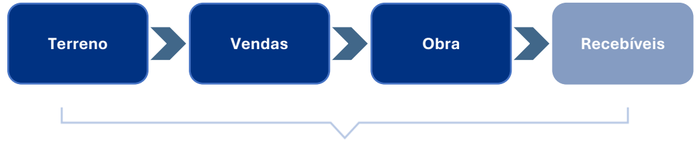
Compra um ativo pronto e busca renda recorrente de aluguel.



Principal motor de retorno: **RENDA CONTRATUAL**

FII de desenvolvimento

Entra no ciclo de criação: estrutura, acompanha, vende e transforma o projeto em caixa.



Principal motor de retorno: **VENDAS + RECICLAGEM**

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

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

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 originação

A Gestora direciona parte relevante de sua originação 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

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

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

valorização e dos resultados gerados ao longo do desenvolvimento, da execução 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.

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

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Entenda o que é um fundo “Cetipado”

Frente à grande maioria dos FIIs 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)

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 FIIs 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 FII 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 significantemente 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 FII TG Renda Imobiliária com uma proposta diferente da indústria de fundos imobiliários. Além do Fundo possuir uma estrutura de subordinação, que proporciona maior segurança e estabilidade para o cotista sênior por possuir prioridade no recebimento do retorno da carteira, a liquidez das cotas é provida em mercado de balcão organizado (Cetip), intermediado pelo distribuidor das cotas do Fundo, pelo preço que representa o valor patrimonial do TGRI[1]. 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.

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

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

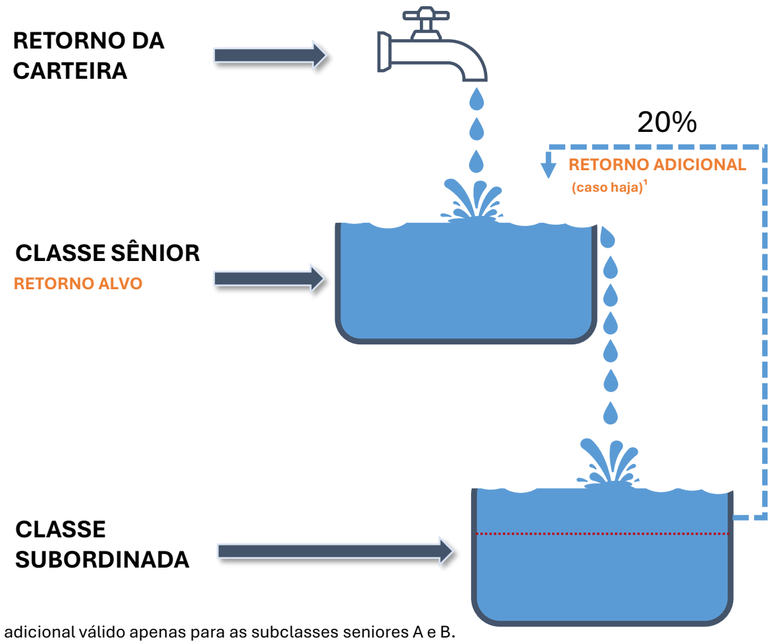
Estrutura do Fundo

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.

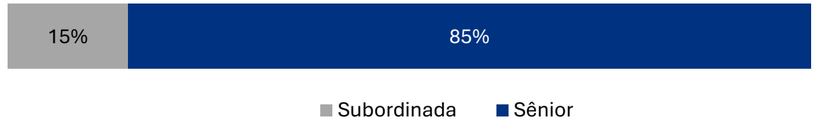
O esquema abaixo ilustra essa estrutura de subordinação.



[1]Possível 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.

Subordinação



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%

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

Clique para acessar:

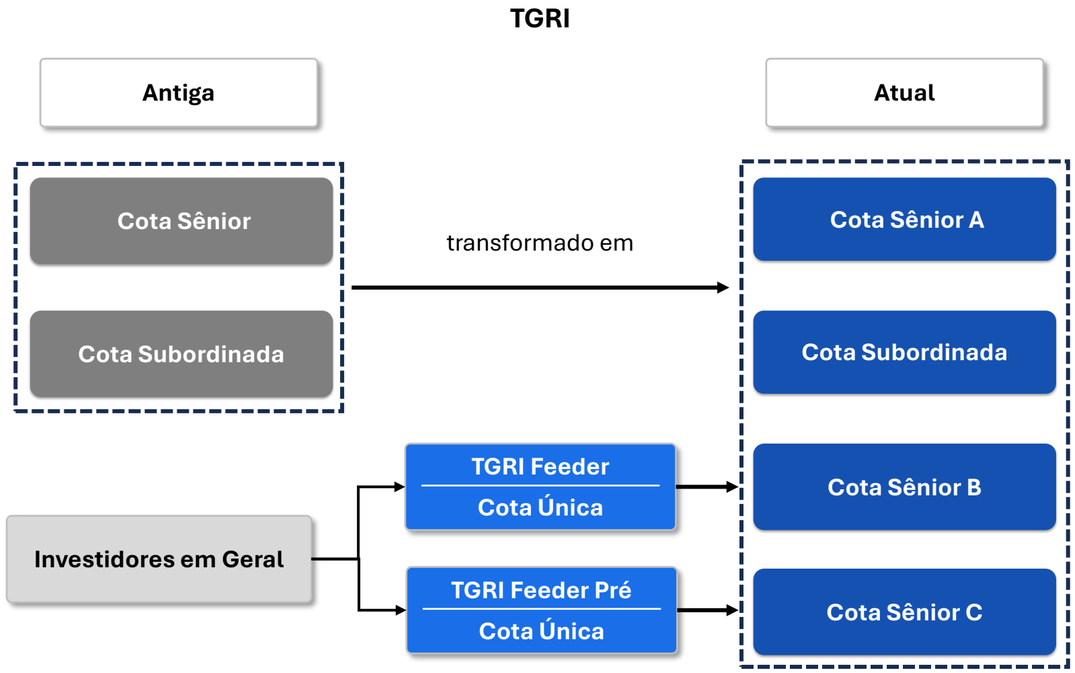
Planilha de Fundamentos

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:



TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

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

Clique para acessar:
Planilha de Fundamentos

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

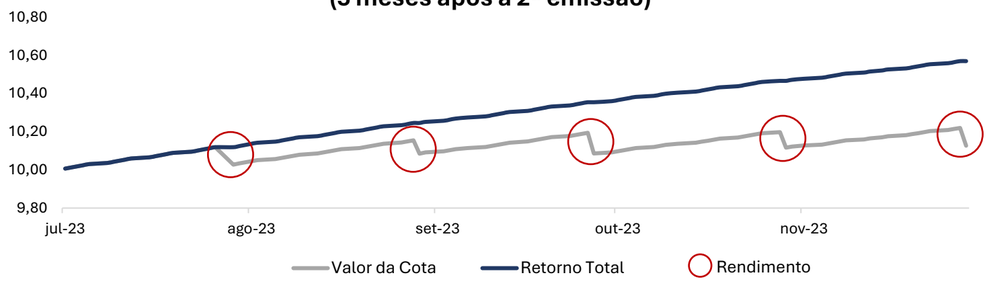
Distribuição de Rendimentos e Retorno Total

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 podem ser 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.

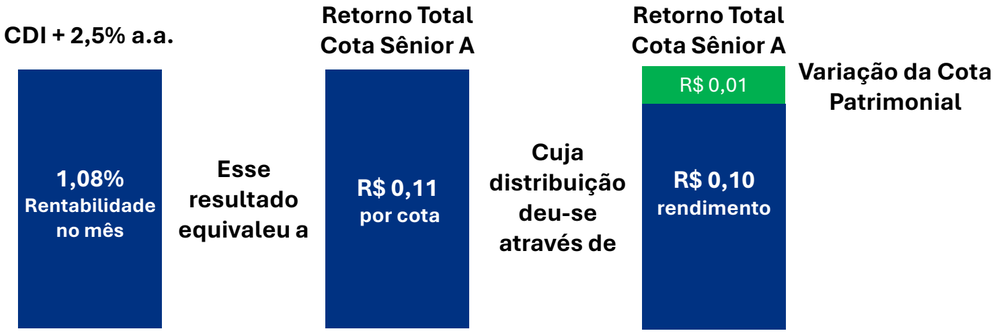
Comportamento da Cota Sênior A
(5 meses após a 2ª emissão)



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.

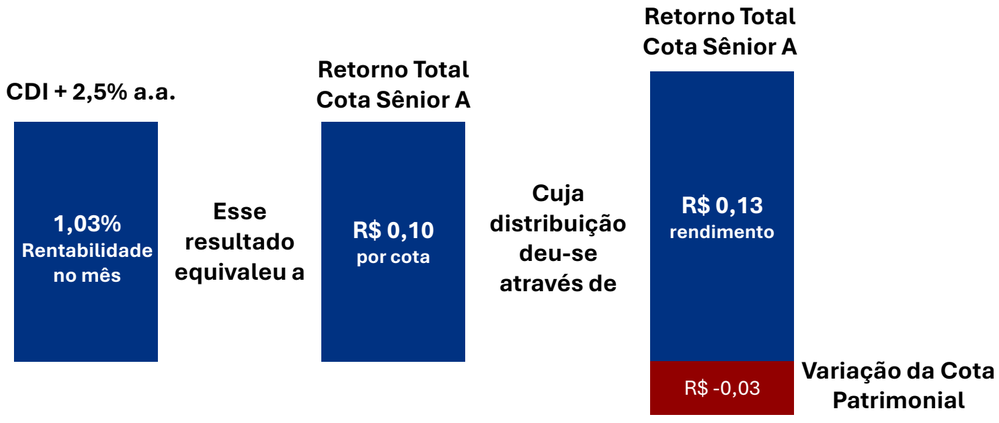
Para uma melhor explicação, utilizaremos um exemplo real. **Em novembro de 2023, a rentabilidade alvo da Cota Sênior A era de CDI + 2,50% a.a.**, o que **representou 1,08% no mês** e resultou na **valorização patrimonial de R$ 0,11**. Como rendimento**, foi distribuído R$ 0,10** e, no final do mês, após 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)



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

Clique para acessar:

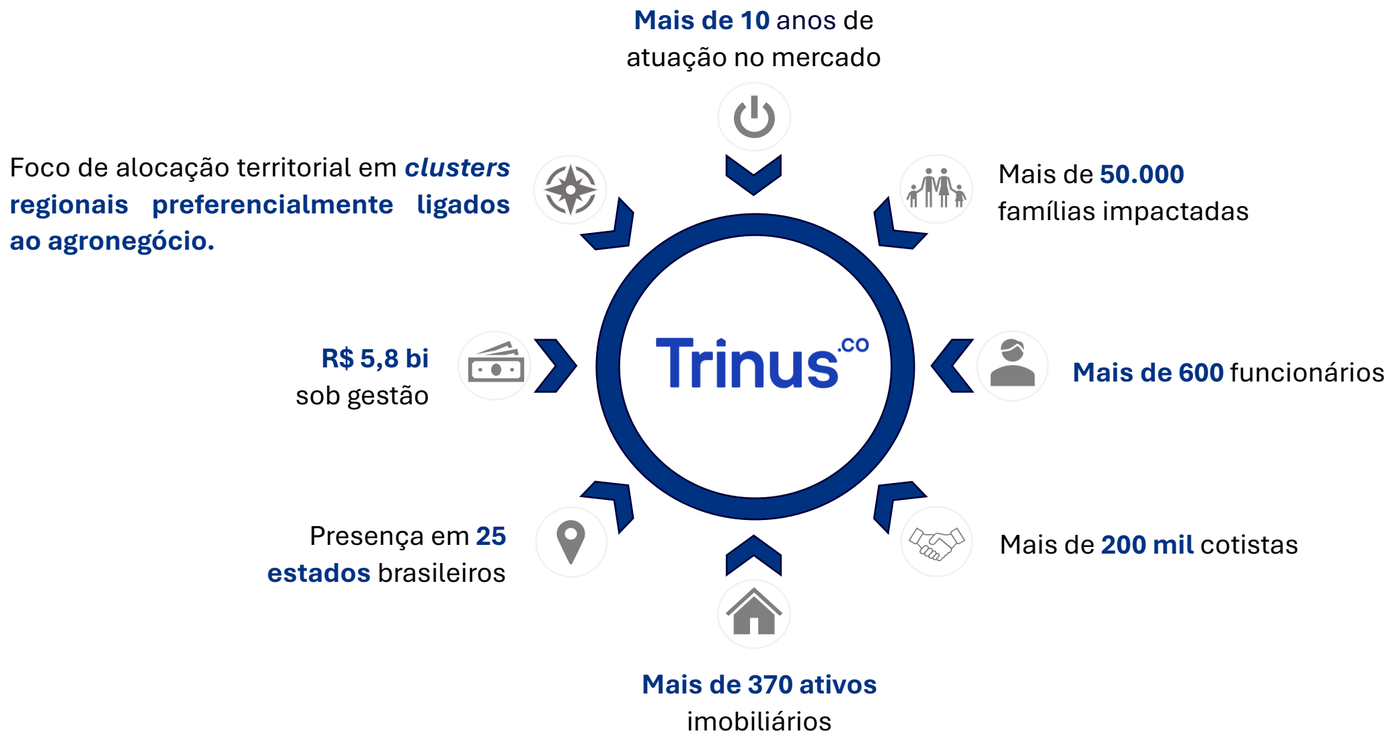
Planilha de Fundamentos

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.

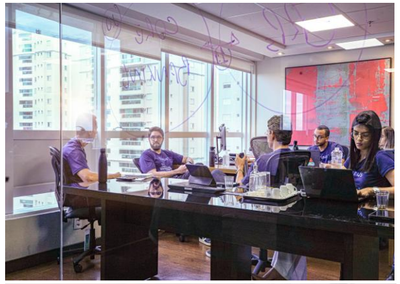
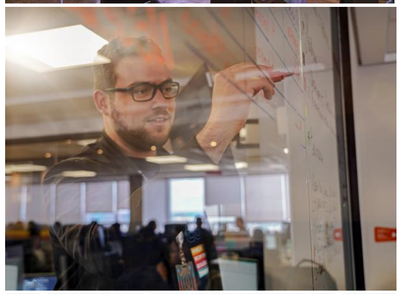
A Gestora faz parte do Grupo Trinus.Co, que atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. A Trinus atua em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança 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.




TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

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

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2026

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)

TG LIQUIDEZ
RENDA 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
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2026

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 "*capitalization rate*". De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	PMT:	Abreviação do inglês, *payment*, 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 *Percentage of Completion*, 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.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

GUIA DO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO/2026

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 n° 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

Comissão de Valores Mobiliários

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

tgcore
asset management

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
somostrinus
tgcore.com.br
youtube/TrinusCo