

TGEG

RELATÓRIO GERENCIAL

FII TG EUROGARDEN FEEDER

SETEMBRO | 2026



INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 64.776.566/0001-92

Início do Fundo: 02/04/2026

Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 1

Cotas Emitidas: 2.201.368

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: 7 anos[1]

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestora: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Taxa de Administração[2] | Gestão: R$ 13.000,00 a.m. | Não há

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: 6º dia útil

Pagamento de Rendimentos: 7º dia útil

Rentabilidade alvo: 15,00% ao ano

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Eurogarden Feeder ("FII Feeder", ou "Fundo") tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio da aplicação de, no mínimo, 95% de seu patrimônio em cotas da subclasse A (Sênior) do FII TG Eurogarden Master ("FII Master").

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.
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%.
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.

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

RESUMO DO MÊS

RENDIMENTO DO MÊS (R$/cota)

0,9590

Desde o início: R$ 5,42

RENTABILIDADE TOTAL[1] NO MÊS

1,17%

variação da cota + rendimentos

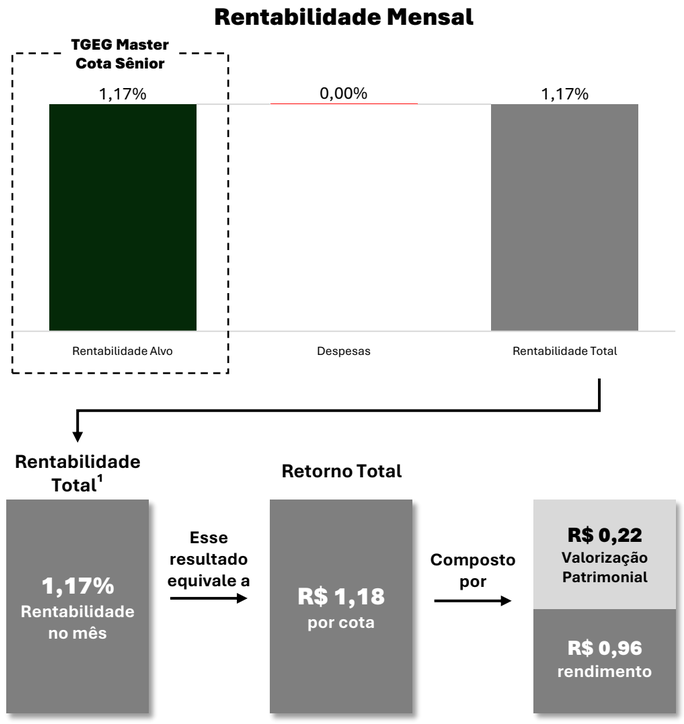
RENTABILIDADE TOTAL[1] DESDE O INÍCIO

6,58%

13,47% a.a.

RESULTADOS DE SETEMBRO

Neste mês, o FII TG Eurogarden Feeder apresentou rentabilidade total[1] de 1,17% correspondente a um retorno total de R$ 1,18 por cota, composto por R$ 0,96 por cota distribuído como rendimento e R$ 0,22 por cota em valorização patrimonial.



VISÃO GERAL DO FUNDO

DIVIDEND YIELD (DY) | MÊS

0,94%

DY MÊS ANUALIZADO: 11,89% a.a.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO FII FEEDER (R$)

224,49 MI

COTA PATRIMONIAL: R$ 101,98

PATRIMÔNIO CONSOLIDADO FII MASTER (R$)

289,64 MI

RAZÃO DE SUBORDINAÇÃO

22,53%

NÚMERO DE COTISTAS

5.885

LIQUIDEZ MÉDIA (R$/DIA)

0,29 MI

VOLUME MÉDIO DIÁRIO NO MÊS

[1]A Rentabilidade Total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Crédito

Movimentações

Em setembro, o Fundo realizou investimentos em seis operações de crédito, totalizando R$ 50,65 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,72% a.a e CDI + 6,29% a.a.

Em relação ao montante total, R$ 2,80 milhões foram alocados no CRI Moov Bosque 1ª Série Única, com remuneração de CDI + 5,35% a.a, operação já existente na carteira.

O restante foi alocado em 5 novas operações, conforme detalhadas a seguir.

CRI Quatto Atlantis – 508ª Série Subordinada

Investimento de R$ 5,07 milhões, com remuneração de INPC + 13,57% a.a.

A operação foi estruturada para financiar as obras de três empreendimentos: Monte Líbano I, Monte Líbano II e Condomínio Almaclara.

Os loteamentos Monte Líbano I e II possuem em conjunto, VGV estimado de R$ 84,0 milhões, sendo compostos por 377 e 438 lotes, respectivamente. Já o condomínio Almaclara possui 232 lotes e VGV estimado de R$ 67,33 milhões.

Como garantias, foram pactuadas: (i) Coobrigação; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

CRI GR Group – 1ª Série Sênior e 2ª Série Subordinada

Investimento de R$ 27,63 milhões, com remuneração média ponderada de IPCA + 12,62% a.a.

A operação é lastreada em 4 empreendimentos performados do GR Group, um dos maiores desenvolvedores de resorts do país. Os projetos vinculados ao CRI são: (i) Barretos Country Thermas Suítes, localizada em Barretos (SP); (ii) Royal Star Thermas Resort, localizado em Olímpia (SP); (iii) Pitangui Beach Resort, localizado em Extremoz, na região metropolitana de Natal (RN); (iv) Wyndham Club Brasil, timeshare do clube de férias Wyndham Club. No consolidado, os empreendimentos possuem VGV de R$ 603,33 milhões.

Como garantia, foram pactuadas: (i) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança dos sócios; (v) Fundo de obras; e (vi) Fundo de reserva.

CRI Tallin – 1ª Série Sênior

Investimento de R$ 5,03 milhões, com remuneração de CDI + 7,42% a.a.

A operação foi estruturada para financiar o término das obras do Residencial Tallin, incorporação vertical localizada em Campo Grande (MS). O empreendimento possui 76 unidades e VGV de R$ 109,50 milhões.

Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras; e (vii) Fundo de Despesas.

CRI FGR – 1ª Série Única

Investimento de R$ 1,51 milhão, com remuneração de CDI + 4,29% a.a.

A operação é lastreada em uma carteira de recebíveis oriunda da comercialização de casas em condomínios residenciais horizontais desenvolvidos pela FGR. A empresa possui 39 anos de atuação, e é considerada uma das principais companhias do setor imobiliário brasileiro.

Como garantias, foram pactuadas: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Aval; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.

CRI Pinheiros – 309ª Série Sênior e 310ª Série Subordinada

Investimento de R$ 8,62 milhões, com remuneração média ponderada de IPCA + 12,56% a.a.

A operação foi lastrada no empreendimento Parqville Pinheiros, loteamento residencial fechado localizado em Aparecida de Goiânia (GO). O empreendimento possui VGV de R$ 32,57 milhões e é composto por 352 unidades. O empreendimento foi desenvolvido pela CINQ Desenvolvimento Imobiliários, empresa com atuação concentrada no segmento de incorporação imobiliária nas cidades de Goiânia, Aparecida de Goiânia e Trindade.

Como garantia, foram pactuadas: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

DADOS GERENCIAIS | FII MASTER

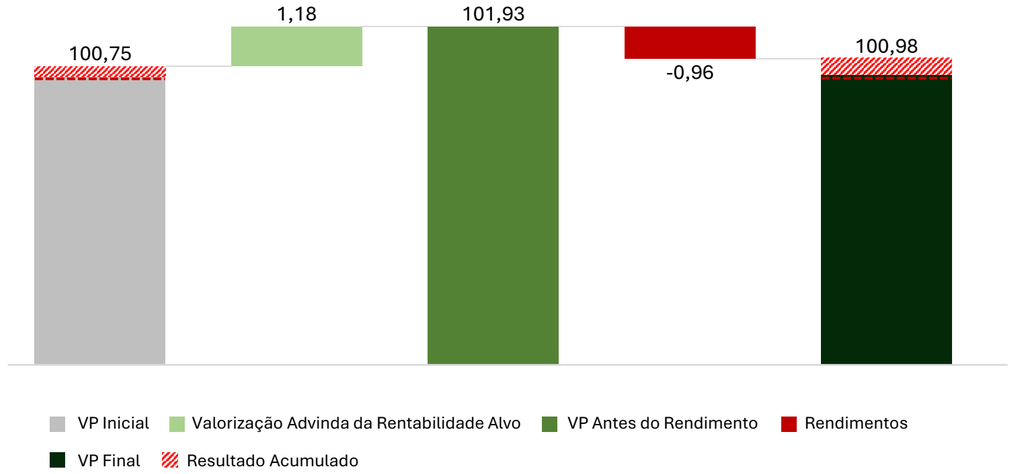
RESULTADOS	JUN-26	JUL-26	AGO-26	SET-26	1S26	2S26
1. Entradas Operacionais	**3.210.526**	**3.459.773**	**3.359.357**	**3.471.328**	**3.845.973**	**10.290.458**
1.1. Crédito	1.849.239	2.005.875	2.146.796	2.634.640	2.024.631	6.787.311
1.2. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	1.361.287	1.453.898	1.212.561	836.689	1.821.342	3.503.148
2. Despesas	**-123.672**	**-264.949**	**-289.395**	**-268.939**	**-123.672**	**-823.282**
2.1. Taxa de Administração	-25.377	-62.974	-67.551	-62.536	-25.377	-193.060
2.2. Taxa de Gestão	-48.301	-195.021	-212.883	-193.315	-48.301	-601.219
2.3. Outras Despesas[1]	-49.994	-6.954	-8.962	-13.087	-49.994	-29.003
3. Resultado SWAP	**-7.226**	**-85.217**	**-65.495**	**-24.849**	**-7.226**	**-175.561**
4. Resultado – Caixa (1) + (2) + (3)	**3.079.628**	**3.109.607**	**3.004.467**	**3.177.540**	**3.715.075**	**9.291.615**
4.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	1,3990	1,4126	1,3648	1,4434	1,6876	4,2208
Cota Sênior						
5. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos[2]	**2.582.179**	**2.839.988**	**2.598.978**	**2.604.191**	**3.315.940**	**8.043.157**
5.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	1,1730	1,2901	1,1806	1,1830	1,5063	3,6537
5.1.1. Rendimento Prioritário (equivalente a 12% a.a.)	2.093.700	2.302.739	2.107.321	2.111.548	2.688.654	6.521.608
6. Rendimento Distribuído	**2.093.856**	**2.302.739**	**2.107.321**	**2.111.548**	**2.688.654**	**6.521.608**
6.1. Rendimento por cota	0,9512	1,0460	0,9573	0,9592	1,2214	2,9625
7. Resultado Acumulado no mês (5) - (6)	**488.323**	**537.249**	**491.657**	**492.643**	**627.287**	**1.521.549**
7.1. Resultado Acumulado no mês por cota (5.1) - (6.1)	0,2218	0,2441	0,2233	0,2238	0,2850	0,6912
8. Resultado Acumulado não Distribuído	**627.287**	**1.164.536**	**1.656.193**	**2.148.836**	**627.287**	**1.521.549**
8.1 Resultado Acumulado não Distribuído por Cota	0,2850	0,5290	0,7523	0,9761	0,2850	0,9761

[1]Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. [2]Advinda da Rentabilidade Alvo de 15% a.a.

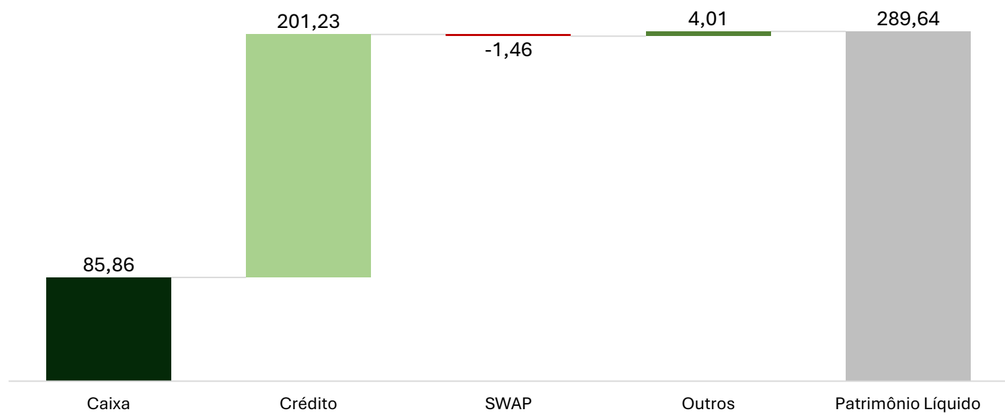
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

DADOS GERENCIAIS | FII MASTER

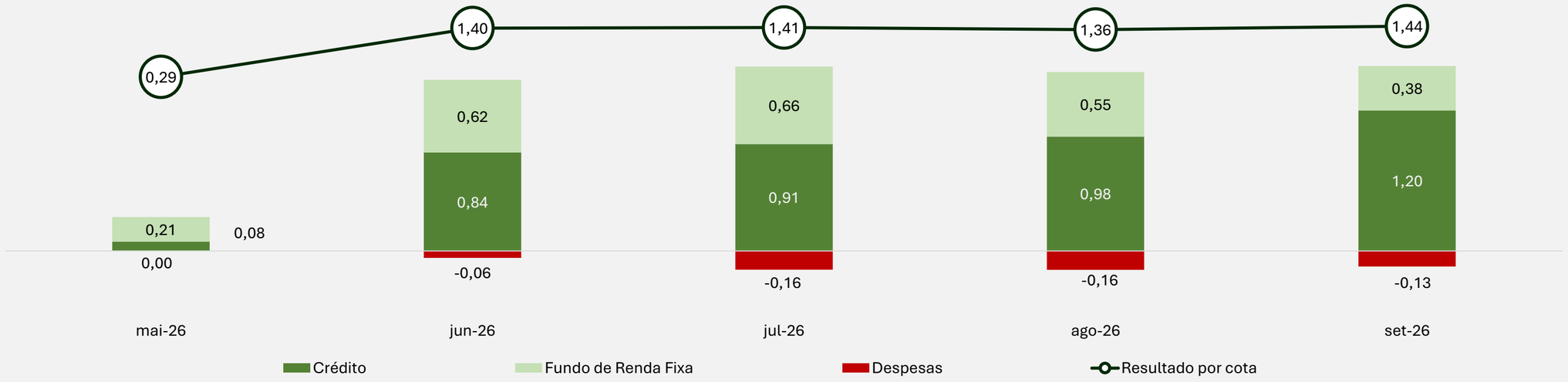
Fluxo Cota Sênior | R$ por Cota (mensal)



Balanço Patrimonial (R$ milhões) – Set/2026



Composição do Resultado por Cota Sênior



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 | FII FEEDER

RESULTADOS	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	SET-26	1S26	2S26
1. Entradas Operacionais	**1.856.454**	**2.097.652**	**2.303.979**	**2.108.648**	**2.112.838**	**5.595.386**	**6.525.465**
1.1. FII TG Eurogarden Master – Cota Sênior	594.798	2.093.856	2.302.739	2.107.321	2.111.548	2.688.654	6.521.608
1.2. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	1.261.657	3.796	1.240	1.326	1.291	2.906.732	3.857
2. Despesas	**-42.058**	**-1.219**	**-4.744**	**-4.771**	**0**	**-43.277**	**-9.515**
2.1. Taxa de Administração	-11.700	0	0	0	0	-11.700	0
2.2. Taxa de Gestão	0	0	0	0	0	0	0
2.3. Outras Despesas[1]	-30.358	-1.219	-4.744	-4.771	0	-31.577	-9.515
3. Resultado – Caixa (1) + (2)	**1.814.396**	**2.096.433**	**2.299.235**	**2.103.877**	**2.112.838**	**5.552.109**	**6.515.950**
3.1. Resultado Caixa por cota	0,8242	0,9523	1,0445	0,9557	0,9598	2,5221	2,9600
4. Rendimento Distribuído	**1.695.053**	**2.095.702**	**2.289.423**	**2.102.306**	**2.111.112**	**5.432.036**	**6.502.841**
4.1. Rendimento por cota	0,7700	0,9520	1,0400	0,9550	0,9590	2,4676	2,9540

Histórico de Rendimentos e Rentabilidade Total | FII Feeder

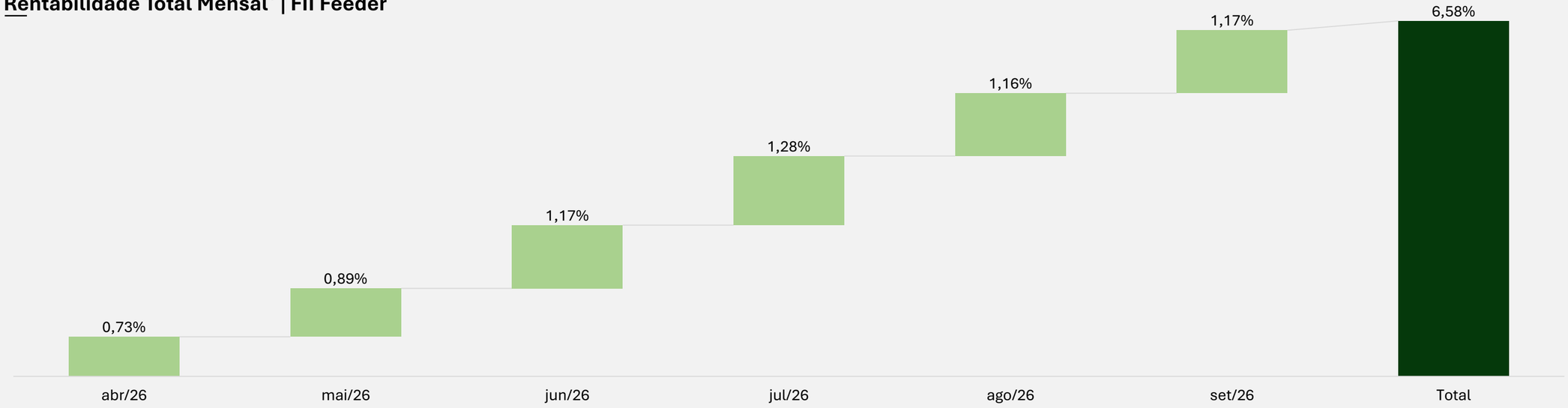
	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2026	RENDIMENTO (R$)[2]	-	-	-	0,75	0,77	0,95	1,04	0,96	0,96				**5,42**	**5,42**
	RENTABILIDADE TOTAL[3]	-	-	-	0,73%	0,89%	1,17%	1,28%	1,16%	1,17%				**6,58%**	**6,58%**
	% CDI	-	-	-	74,78%	83,34%	104,57%	105,05%	106,38%	107,71%				**97,48%**	**97,48%**
	% CDI LÍQUIDO[4]	-	-	-	87,98%	98,05%	123,03%	123,59%	125,16%	126,72%				**114,68%**	**114,68%**

[1]Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. [2]Os rendimentos encontram-se arredondados em duas casas decimais para fins de apresentação. [3]Rentabilidade total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período. [4]Os rendimentos do FII TG Eurogarden Feeder 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 FII TGEG Feeder 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.

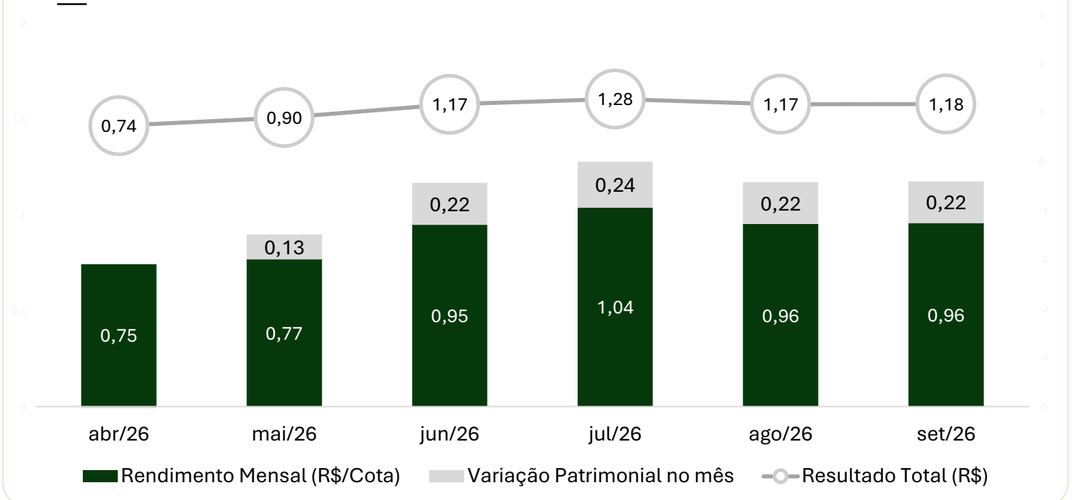
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

DADOS GERENCIAIS | FII FEEDER

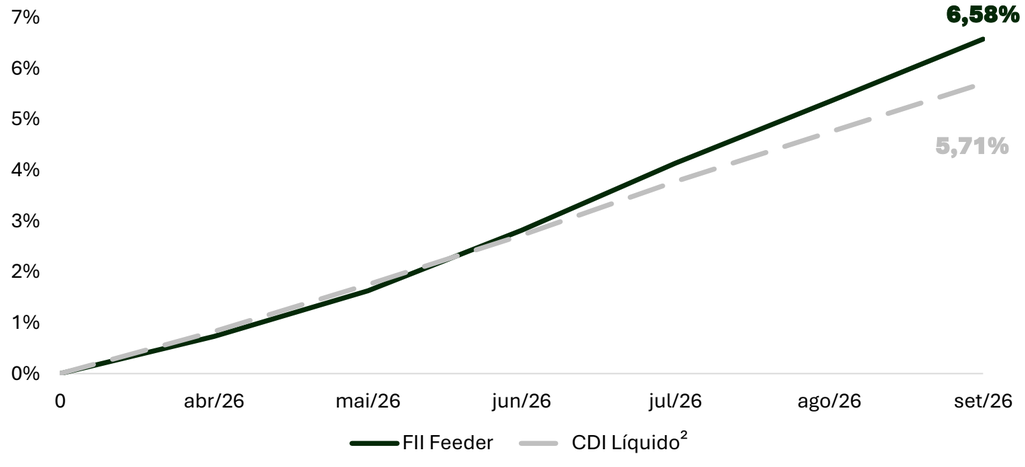
Rentabilidade Total Mensal[1] | FII Feeder



Distribuição de Rendimento e Valorização Patrimonial | FII Feeder



Rentabilidade Total Acumulada[1] vs CDI Líquido[2]



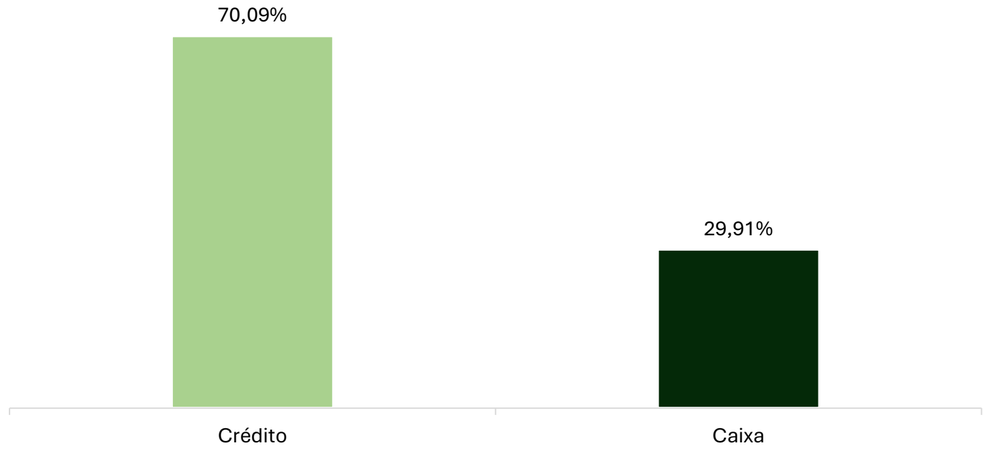
[1]Rentabilidade total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período. [2]Os rendimentos do FII TG Eurogarden Feeder podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 14.754/2023). Dessa forma, ao avaliar o investimento no FII TGEG Feeder 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.
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

PORTFÓLIO[1] | CONSOLIDADO

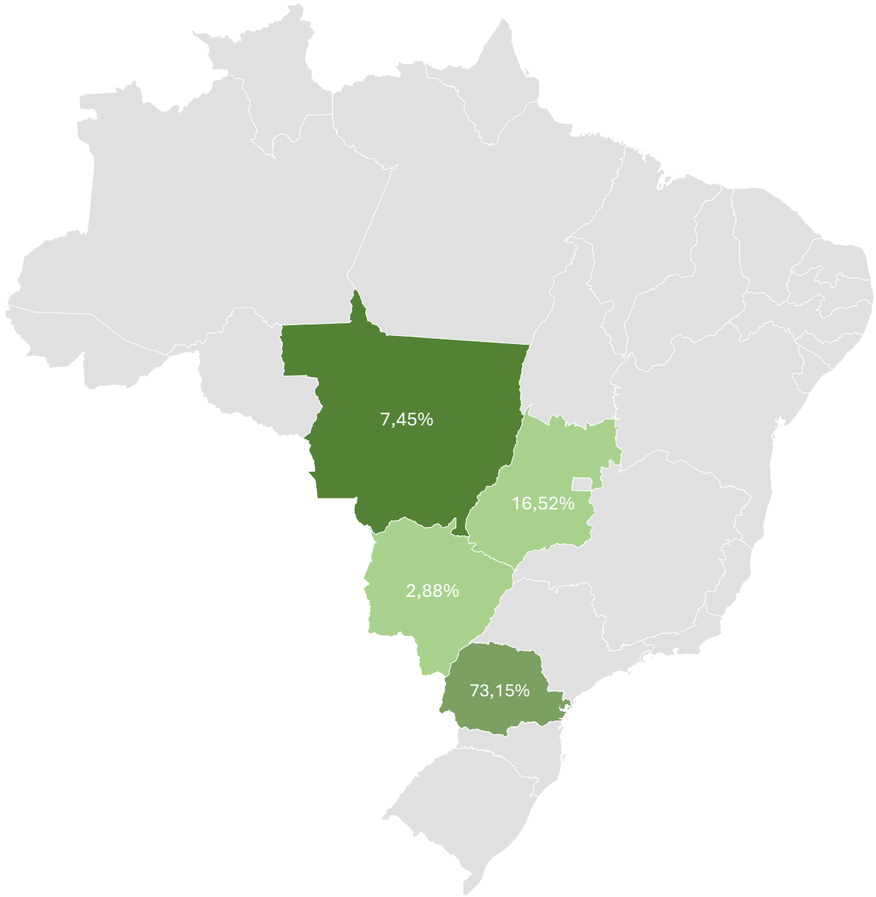
TOTAL DE ATIVOS	10

Crédito	10

Distribuição do Portfólio por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL em ativos imobiliários)



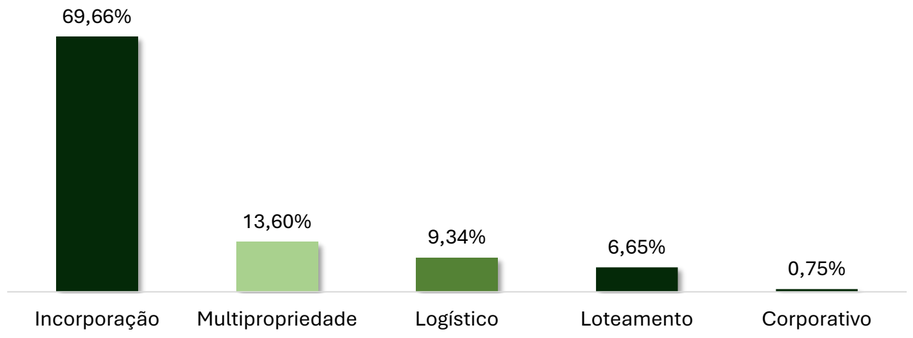
[1]Considera o FII TG Eurogarden Master (“FII Master”)

PORTFÓLIO[1] | CRÉDITO

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

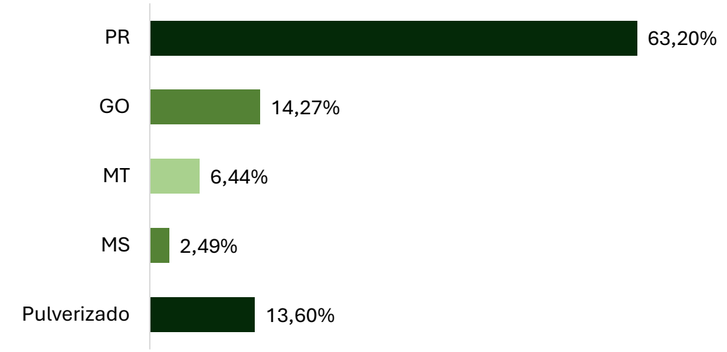
Remuneração Média	
Inflação +	**12,86% a.a.**
CDI +	**4,20% a.a.**
Razão de Fluxo Mensal	**201%**
Razão de Saldo Devedor	**182%**
LTV	**50%**
Duration (anos)	**3,30**
Obras	**89%**
Vendas	**87%**

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia

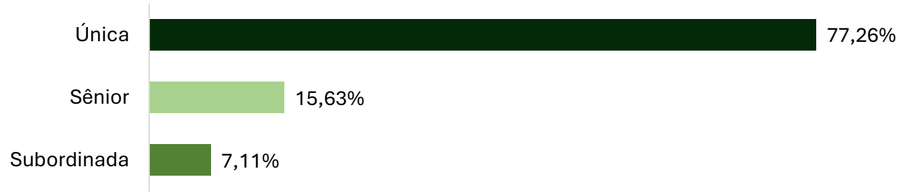


Distribuição da Carteira de Crédito

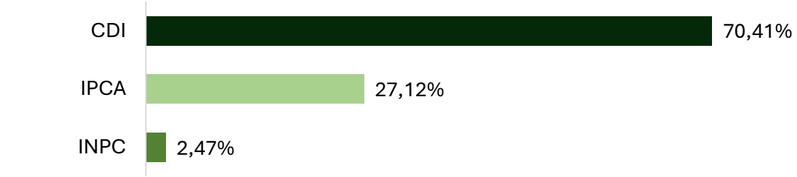
Por Localização



Por Classe



Por Indexador



[1]Considera o FII TG Eurogarden Master (“FII Master”).

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1]

Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	Argus	Maringá	PR	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	Única	44,30%	127.184.260	n/a	n/a	56%	3,80	n/a	n/a
2	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	11,60%	Sênior	6,89%	19.768.183	242%	167%	21%	1,64	100%	88%
3	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	13,13%	Única	6,55%	18.791.592	131%	n/a	28%	2,65	100%	n/a
4	Moov Bosque	Cuiabá	MT	Incorporação	Leverage	CDI	5,35%	Única	2,78%	7.989.539	n/a	n/a	64%	3,53	43%	84%
5	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,34%	Subordinada	2,65%	7.595.864	162%	116%	30%	1,61	100%	88%
6	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,15%	Sênior	2,33%	6.675.227	281%	n/a	55%	3,11	100%	98%
7	Tallin	Campo Grande	MS	Incorporação	Canal	CDI	7,42%	Sênior	1,74%	5.003.549	n/a	n/a	66%	3,07	38%	54%
8	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	13,57%	Subordinada	1,73%	4.968.617	247%	343%	64%	2,24	100%	100%
9	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,13%	Subordinada	0,61%	1.743.421	222%	n/a	68%	2,83	100%	98%
10	FGR	Aparecida de Goiânia	GO	Corporativo	Leverage	CDI	4,29%	Única	0,53%	1.509.251	n/a	n/a	n/a	3,35	n/a	n/a
						Inflação	**12,86%**	**-**	**20,74%**	**59.542.904**	**201%**	**182%**	**33%**	**2,21**	**100%**	**92%**
						CDI	**4,20%**	**-**	**49,35%**	**141.686.600**	**-**	**-**	**57%**	**3,75**	**41%**	**72%**
Total									**70,09%**	**201.229.503**	**201%**	**182%**	**50%**	**3,30**	**89%**	**87%**

Fundo de Renda Fixa

Ativo	% PL	Valor de Mercado (R$)
OT SOBERANO FIRF REF DI	29,91%	85.861.161

[1]Considera o FII TG Eurogarden Master (“FII Master”)

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1] | CRÉDITO

ARGUS

Descrição

Segmento: Crédito Imobiliário

Localização: Maringá (PR)

Vencimento: 24/04/2038

Série: 1ª (Única)

IF: 26E2277421

Garantias

Aval
Alienação Fiduciária de Imóveis
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas

GR GROUP



Descrição

Segmento: Multipropriedade

Localização : Pulverizado

Vencimento: 26/06/2029

Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada)

IF: 23G1149789 / 23G1149794

Garantias

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

ASPAM



Descrição

Segmento: Logístico

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 22/03/2032

Série: 259ª, 260ª e 261ª (Única)

IF: 21J0676131 / 21J0676148 / 21J0676283

Garantias

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

TALLIN



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Campo Grande (MS)

Vencimento: 21/11/2028

Série: 1ª (Sênior)

IF: 25L3395044

Garantias

Aval
Fundo de Obras
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Alienação Fiduciária dos imóveis
Alienação Fiduciária de Quotas

MOOV BOSQUE



Descrição

Segmento: Incorporação

Localização: Cuiabá (MT)

Vencimento: 26/04/2030

Série: 1ª (Única)

IF: 26D6988993

Garantias

Fundo de Reserva
Fundo de Obras
Aval
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

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

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

[1]Considera o FII TG Eurogarden Master (“FII Master”)

TG EUROGARDEN FEEDER

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

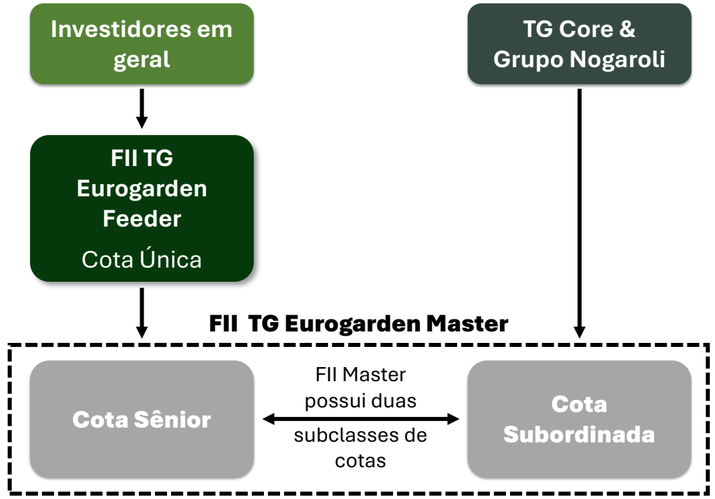
GLOSSÁRIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Estrutura da Operação

A estrutura foi desenhada de forma que os investidores em geral investem no FII TG Eurogarden Feeder que, por sua vez, investe exclusivamente na Cota Sênior do FII TG Eurogarden Master.

Já a TG Core e o Grupo Nogaroli, ou empresas/fundos do seu controle, aportaram no FII TG Eurogarden Master em troca de Cotas Subordinadas.



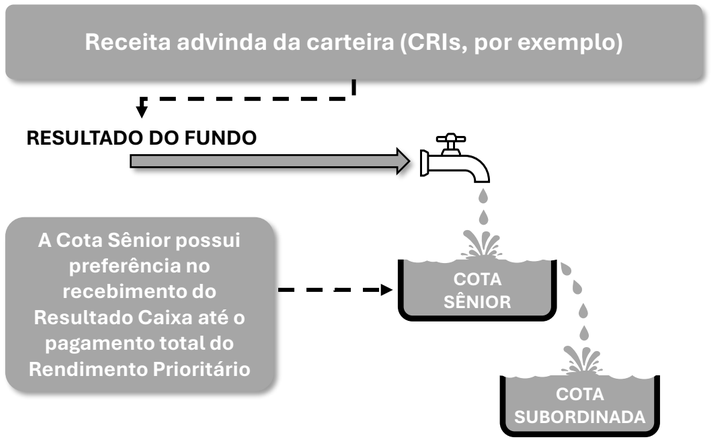
Estrutura do FII Master

O FII TG Eurogarden Master possui duas subclasses de cotas, sendo a Cota Sênior objeto de investimento exclusivo do FII Feeder.

A Cota Sênior possui rentabilidade alvo pré-definida de 15% ao ano, sendo que o "Rendimento Prioritário" alvo de distribuição mensal aos cotistas seniores é o equivalente a 12,00% ao ano e, além disso, a diferença entre a rentabilidade alvo e o rendimento distribuído é acrescido ao valor patrimonial da Cota Sênior.

A Cota Sênior possui prazo determinado de 7 anos, período ao final do qual o Gestor deverá buscar a devolução da totalidade do capital investido pelos cotistas seniores, observando os termos do regulamento.

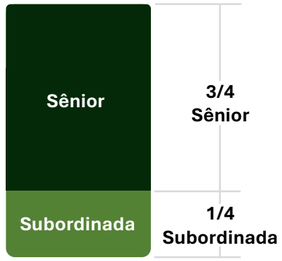
[1]Valor de subordinação inicial.



Razão de Subordinação

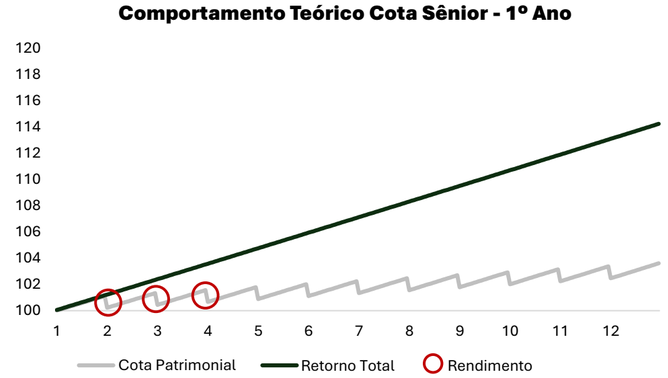
Em decorrência da estrutura de subordinação do FII Master, a Cota Subordinada funciona como um "colchão de segurança" para a Cota Sênior na proporção de 25%[1].

Valor inicial das Cotas Subordinadas
R$ 73,4 milhões
Patrimônio inicial do FII Master
R$ 293,5 milhões
= 25%



Comportamento Teórico da Cota Sênior

Como mencionado, a Cota Sênior possui rentabilidade alvo prefixada de 15,00% ao ano. Dessa forma, a parcela de 12,00% ao ano é o alvo a ser pago mensalmente ao seu único investidor, o FII TG Eurogarden Feeder, a título de rendimento prioritário, enquanto a diferença entre rentabilidade alvo e rendimento distribuído é incorporada ao patrimônio da subclasse, fazendo com que a sua cota patrimonial tenha trajetória crescente ao longo do tempo.



Em um exemplo com cota inicial de R$ 100,00 e, considerando um mês de 21 dias úteis, o investidor teria um retorno total de R$ 1,17 por cota, composto por R$ 0,22 de valorização patrimonial e R$ 0,95 de rendimento prioritário.



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.

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO[1]

TESE DE INVESTIMENTO

O FII TG Eurogarden Master tem como objetivo investir, preponderantemente, em um portfólio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Os juros e correção monetária recebidos, pelo FII Master, servirão para compor o resultado caixa e, consequentemente, os rendimentos pagos aos investidores, enquanto as amortizações serão utilizadas no reinvestimento de novos ativos.

CRIs

A estratégia de investimento em CRIs envolve a alocação de recursos em ativos que apresentam risco originado de um empreendimento imobiliário. Esse risco pode ser atrelado ao financiamento de obras ou à antecipação de uma carteira de recebíveis.

Em relação aos CRIs atrelados ao financiamento de obras, o objetivo é viabilizar o término de obras de empreendimentos imobiliários residenciais, como loteamentos e incorporações, e que possuem fluxo de caixa proveniente das vendas de unidades imobiliárias do projeto como principal garantia (mas não a única) do pagamento da dívida. Outra vertente desse tipo de ativo são os CRIs que buscam realizar a antecipação do fluxo de recebíveis de um projeto imobiliário que já não possui mais obras, mas que mantém uma carteira de recebíveis considerável devido ao financiamento direto ao comprador final das unidades imobiliárias por parte do incorporador.

A tese de investimento em CRIs está fundamentada nos fatores:

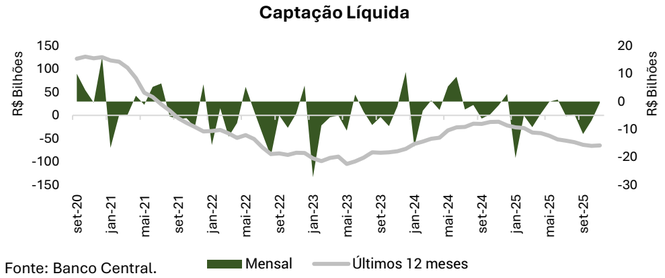
[1]Considera o FII TG Eurogarden Master (“FII Master”)

(i) Redução da captação líquida do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE):

A poupança (SBPE), que historicamente foi o principal meio de financiamento imobiliário, vem sofrendo resgates nos últimos anos.

Ano	Captação Líquida (R$ bi)
2023	-72,39
2024	-21,72
2025	-67,46

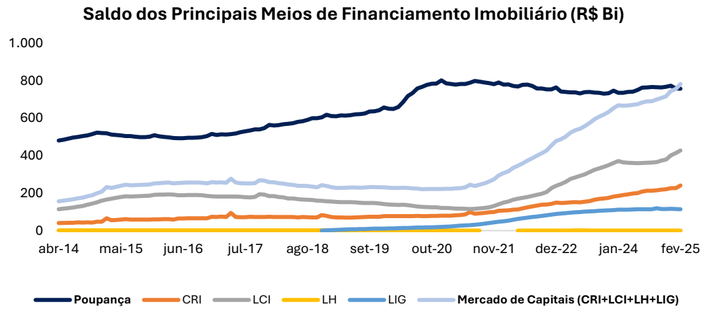
Fonte: Banco Central.



Fonte: Banco Central.

(ii) Mercado de Capitais como destaque no financiamento imobiliário:

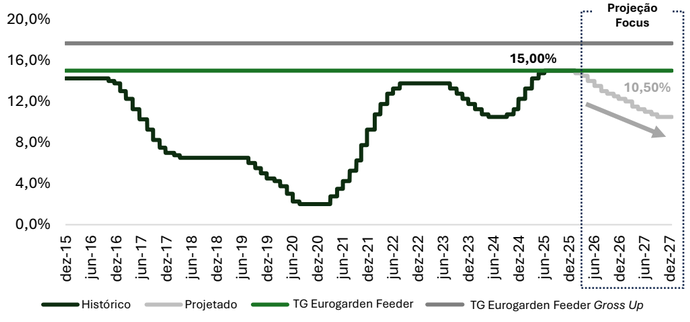
O Mercado de Capitais (CRI, LCI, LH e LIG) se tornou o principal meio de financiamento imobiliário em 2025. Segundo o Banco Central, o saldo do Mercado de Capitais atingiu o montante de R$ 782 bilhões enquanto o SBPE registrou a marca de R$ 757 bilhões.



Fonte: Banco Central.

(iii) CRIs com *spreads* atrativos em um cenário com expectativa de queda da Taxa Selic:

Com a expectativa de queda da Taxa Selic, atualmente em 14,50% a.a. (maio/26), com projeção de atingir 10,50% a.a. ao final de 2027, segundo o Banco Central, surge uma oportunidade para aquisição de CRIs com taxas atrativas.



Fonte: Banco Central *(janeiro/2026)*.

TG EUROGARDEN FEEDER

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

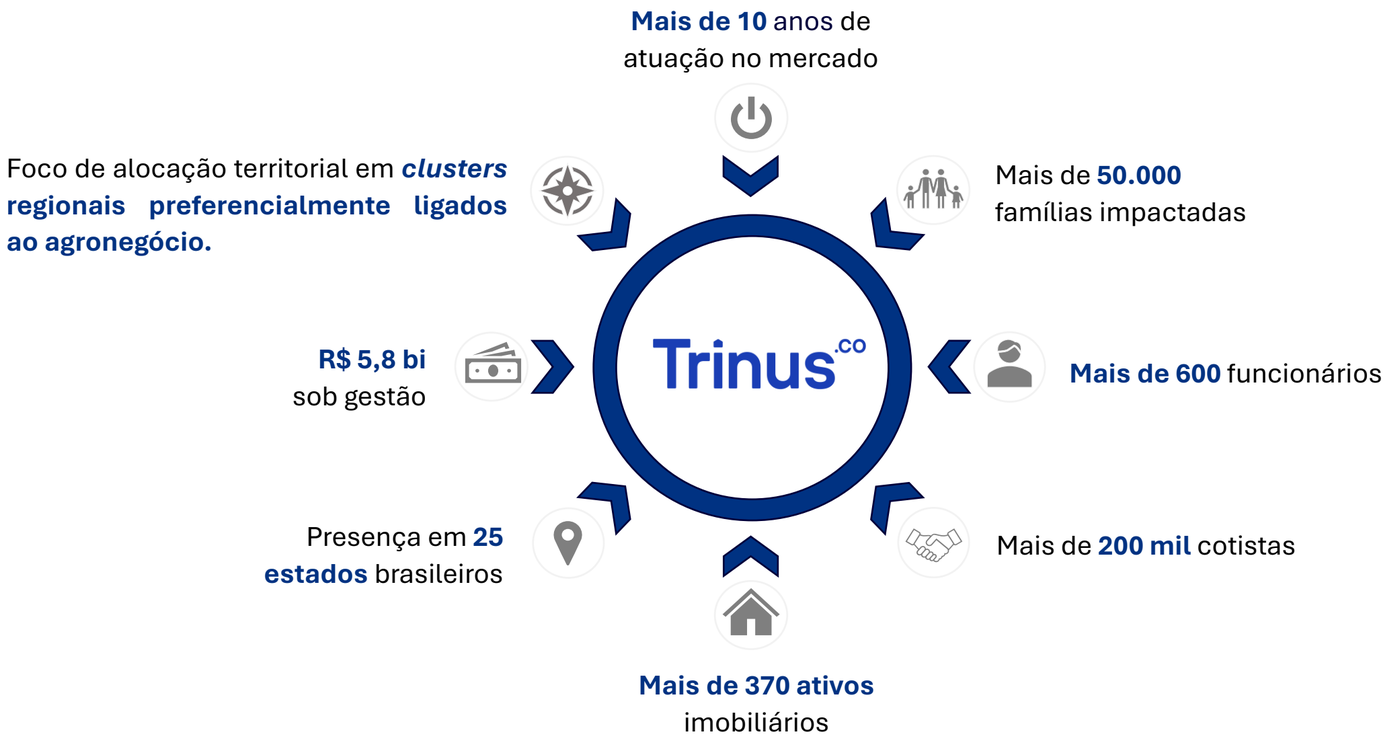
GLOSSÁRIO

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.

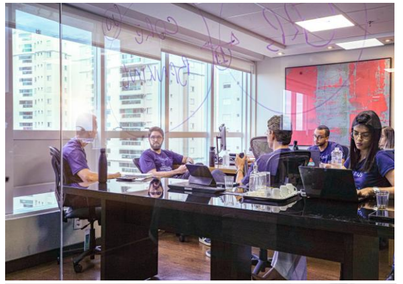
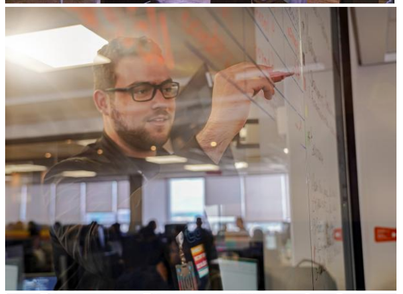
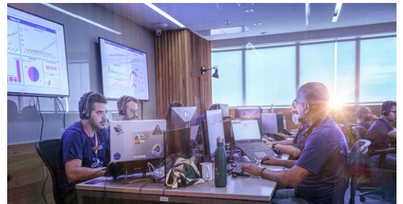
A Gestora faz parte do Grupo Trinus.Co, que atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. A Trinus atua em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança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



GLOSSÁRIO

B3	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	PL	Patrimônio Líquido.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.	PMT:	Abreviação do inglês, *payment*, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	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
Dividend Yield	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	VGV:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	Razão de Fluxo Mensal (RFM):	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	Razão de Saldo Devedor (RSD):	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, dividido pelo saldo devedor da operação.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	LTV:	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual **LTV = SDL/(VPe + (VPi + VGV do estoque)*0,7)** Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos a valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos a valor presente.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

GLOSSÁRIO

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

TG EUROGARDEN FEEDER

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