TGRE

RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG REAL ESTATE

SETEMBRO | 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
SETEMBRO/2026

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa - Outros

Quantidade de Emissões: 4

Cotas Emitidas: 143.087.151

Público-Alvo: Investidores em Geral

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 | Gestão: 0,20% a.a. | 1,30% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Fatores de Risco: Confira aqui

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento prevista em seu Regulamento. O Fundo busca gerar retorno aos investidores por meio da distribuição de rendimentos e da valorização patrimonial de suas 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.

SITE DO FUNDO	E-MAIL RI	REGULAMENTO	SITE DA GESTORA
www.tgrealestate.com.br	ri@tgcore.com.br	Clique aqui	www.tgcore.com.br

[1]Conforme item 7.3.1 do Regulamento.

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%.

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

RENDIMENTO DO MÊS (R$/cota)

0,07

Últimos 12 meses: R$ 0,95

DIVIDEND YIELD (DY) | MÊS

0,82%

DY mês anualizado: 10,28%

DY | ÚLTIMOS 12 MESES

11,06%

DESTAQUES DO MÊS

Ao longo do mês, a Gestora realizou o desinvestimento em determinados ativos de equity integrantes do portfólio do Fundo, em linha com sua estratégia de reciclagem de capital.

Os desinvestimentos contribuem para o fortalecimento da liquidez do Fundo e proporcionam maior flexibilidade na gestão de seu portfólio, possibilitando tanto a avaliação de novas oportunidades de alocação quanto o cumprimento das obrigações financeiras e a sustentação da política de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Websérie – Guia do Investidor

Dando continuidade à websérie Guia do Investidor, iniciativa voltada à ampliação da transparência e ao aprofundamento do conhecimento dos cotistas sobre as estratégias e os investimentos do TG Real Estate, a Gestora disponibilizou, ao longo do mês, o quarto episódio da série, com o tema “Economia no Desenvolvimento Imobiliário”.

A iniciativa busca apresentar, de forma didática e acessível, os principais conceitos relacionados à estrutura, à dinâmica e aos fundamentos econômicos dos investimentos realizados pelo Fundo, contribuindo para uma compreensão mais abrangente

VISÃO GERAL DO FUNDO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R$)

1,22 BI

COTA PATRIMONIAL: R$ 8,55

RENTABILIDADE TOTAL NO MÊS[1]

1,33%

VARIAÇÃO DA COTA + RENDIMENTOS

RENTABILIDADE TOTAL DESDE O INÍCIO

45,89%

77,59% CDI LÍQUIDO[2]

NÚMERO DE COTISTAS

33.076

LIQUIDEZ MÉDIA (R$ mil/ DIA)

670,51

VOLUME MÉDIO DIÁRIO NO MÊS

QUANTIDADE DE ATIVOS

82

[1]Considera a variação da cota em mercado secundário + distribuição de rendimentos.
[2] Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE 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.

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

de sua estratégia de atuação.

A Gestora reforça seu compromisso com a continuidade da websérie e permanece aberta ao recebimento de sugestões de novos temas, dúvidas e contribuições dos investidores, visando ao aprimoramento contínuo da comunicação e do relacionamento com os cotistas.

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

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

Comentários do Gestor

Como temos abordado na série Guia do Investidor, a oscilação de proventos no curto prazo é inerente à tese de desenvolvimento imobiliário. O que realmente diz respeito ao valor do portfólio não deve ser o rendimento de curto prazo, mas a distinção entre uma oscilação cíclica, ligada ao momento da economia, e um eventual problema estrutural de portfólio ou de gestão. Entendemos que o momento atual do Fundo é inequivocamente de natureza cíclica, e seguimos confiantes na retomada de patamares mais elevados de distribuição à medida que o ciclo econômico evoluir.

Em relação ao portfólio, no mês de setembro concluímos a alienação de cinco empreendimentos: Quintas do Cerrado, Park Bahia, Sunny Park, Salto Imperial e Pipa Privilege Ocean, pelo valor total de R$ 81,26 milhões. A transação gerou um resultado de R$ 22,31 milhões, dos quais R$ 4,46 milhões foram reconhecidos em setembro e R$ 17,85 milhões deverão ser reconhecidos em até 90 dias, após o cumprimento de prazos junto à Junta Comercial. A Taxa Interna de Retorno consolidada apurada nessas operações foi de 1,40% ao mês, equivalente a 18,13% ao ano. As alienações foram realizadas por valores superiores aos valores contabilmente reconhecidos para os respectivos investimentos, fornecendo uma referência adicional de mercado favorável em relação às marcações desses ativos. Os recursos recebidos a título de principal serão direcionados às necessidades do portfólio, incluindo aportes destinados à evolução das obras dos empreendimentos e novas oportunidades de investimento em CRIs. A política de distribuição, por sua vez, segue pautada pela geração de caixa recorrente do Fundo e pela disciplina de capital descrita abaixo.

Apesar do resultado positivo apurado nas alienações, a recente revisão das perspectivas macroeconômicas, detalhada adiante na seção “Cenário Macroeconômico”, tornou prudente priorizar o fortalecimento da posição de caixa até que haja maior visibilidade sobre a evolução do cenário. Essa postura protege a capacidade da Gestão de direcionar recursos para as prioridades do portfólio: avançar na conclusão das obras e reduzir as obrigações financeiras dos projetos, mesmo em um ambiente mais desafiador.

Diante desse cenário, a Gestão permanece concentrada em três frentes principais:

1. **Avanço e conclusão das obras.** Manter o acompanhamento próximo dos cronogramas físicos e financeiros, buscando concluir os empreendimentos dentro dos prazos e orçamentos previstos. À medida que as obras avançam, reduz-se gradualmente a necessidade de novos aportes e os projetos se aproximam das etapas de entrega, repasses bancários e monetização dos recebíveis. O avanço das obras também eleva o percentual de conclusão dos projetos (PoC) e, consequentemente, o reconhecimento dos resultados conforme a metodologia contábil aplicável.

2. **Redução do endividamento.** A desalavancagem dos projetos contribui para a redução das despesas financeiras e das obrigações futuras, ao mesmo tempo em que amplia a capacidade de geração de caixa dos empreendimentos.

3. **Disciplina na distribuição de rendimentos.** Manter uma política de distribuição compatível com a geração de resultados, a disponibilidade de caixa e as necessidades de capital do portfólio.

Entendemos que o equilíbrio entre essas três frentes é fundamental para a solidez e a perenidade do portfólio. A redução dos rendimentos no curto prazo é, portanto, uma medida de prudência e não um sinal de deterioração dos ativos. Seguimos confiantes na retomada de patamares mais elevados no médio e longo prazo.

Cenário Macroeconômico

Diante da magnitude da reação do mercado ao resultado das eleições de 25/10/2026 e da imediata revisão das expectativas para diversos indicadores, dedicamos esta seção ao cenário pós-eleitoral, que é o que efetivamente orienta a revisão de premissas do Fundo.

Na abertura do mercado em 26/10/2026, a confirmação do resultado eleitoral foi seguida por um forte movimento de aversão a risco. A curva de juros futuros abriu de forma expressiva: o contrato de DI para janeiro de 2028 passou de cerca de 12,86% para 14,80% ao ano, enquanto o de janeiro de 2031 avançou de aproximadamente 12,64% para 15,19%. O dólar subiu 8,21%, para perto de R$ 5,40; o Ibovespa recuou 13,88%, acionando o circuit breaker; e o IMOB, índice das empresas do setor imobiliário, caiu cerca de 28,6%, refletindo a maior sensibilidade do setor às perspectivas de juros de médio e longo prazo.

Superado o choque inicial, a atenção se volta para a condução do novo mandato, a formação de base no Congresso, a definição da equipe econômica e a tramitação do orçamento de 2027 (PLOA), fatores que o mercado acompanhará para recalibrar

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

o prêmio de risco. Com as informações hoje disponíveis, entendemos ter aumentado a probabilidade de um cenário prospectivo com câmbio mais depreciado, inflação mais elevada e juros superiores ao anteriormente projetado.

Os primeiros reflexos dessa reprecificação já aparecem nas condições de crédito imobiliário. No dia seguinte ao resultado eleitoral, o Bradesco revisou suas taxas de financiamento imobiliário, com vigência a partir de 26 de outubro: na linha principal, a taxa passou de TR + 11,70% para TR + 15,00% ao ano (alta de 3,30 p.p.); na linha Private, para TR + 13,60% (+2,15 p.p.); no financiamento de imóvel comercial e aquisição por pessoa jurídica, para TR + 16,50% (+2,51 p.p.); e no financiamento de lotes urbanos, para TR + 18,50% (+4,51 p.p.). Poucos dias depois, o Itaú também elevou sua taxa, de TR + 11,99% para TR + 12,95% ao ano, com vigência a partir de 29 de outubro. O movimento em duas das principais instituições privadas reforça como a elevação do custo de captação é rapidamente transmitida ao crédito ao comprador final, podendo afetar a velocidade de comercialização e de repasses dos empreendimentos.

É importante destacar que a mudança nas perspectivas macroeconômicas não altera os fundamentos dos ativos que compõem o portfólio. Em setembro, mais de 87% do portfólio já se encontrava com obras concluídas, restando cerca de R$ 263 milhões de obras a executar — montante reduzido diante de uma carteira a receber de R$ 1,03 bilhão em valor presente (dos quais 70% já performados) e de R$ 1,26 bilhão em valores nominais. As obras remanescentes estão cobertas por financiamento à produção e pelo próprio fluxo das vendas já realizadas, de modo que o Fundo não necessita realizar novas emissões de cotas para concluí-las. Nos empreendimentos de urbanismo, o financiamento das vendas ao comprador final ocorre no âmbito dos próprios projetos, dos quais o Fundo participa como sócio, estrutura que reduz a dependência imediata em relação à disponibilidade e ao custo do crédito bancário.

Diante da velocidade com que as perspectivas mudaram, além da atual falta de clareza sobre a condução da política econômica nos próximos anos, e em linha com nosso compromisso de ampliar a transparência, optamos por reduzir a distribuição de rendimentos para R$ 0,06 por cota por mês.

Reforçamos que a estratégia traçada ao longo do ano, com a priorização pela conclusão das obras, desalavancagem e reciclagem de capital, segue em curso e que a decisão de reforçar o caixa neste momento visa justamente preservar a solidez e a perenidade do Fundo para o longo prazo.

Agradecemos a confiança dos investidores.

TGRE
TG REAL ESTATE

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
SETEMBRO/2026

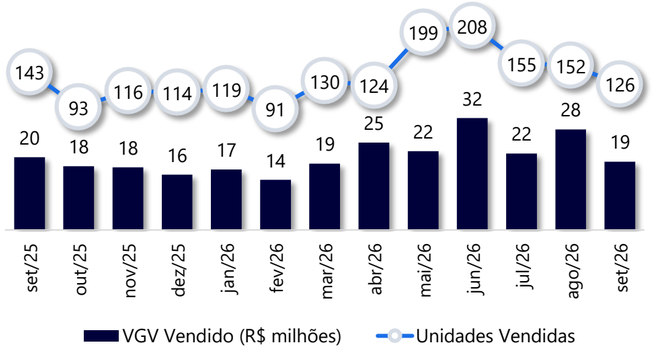
MONITORAMENTO DE ATIVOS

Urbanismo

Vendas Consolidadas

Em setembro, os projetos de urbanismo registraram, em conjunto, 126 unidades comercializadas, correspondentes a R$ 19,25 milhões de VGV bruto. No período, os distratos totalizaram 48 unidades, resultando em R$ 12,48 milhões de VGV líquido no mês.

Histórico de Vendas - Urbanismo

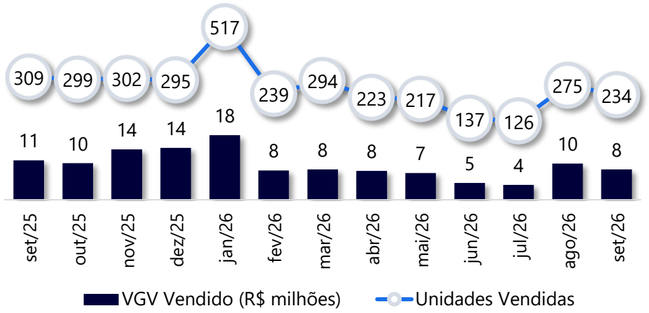


Multipropriedade

Vendas Consolidadas

Em setembro, os projetos de multipropriedade registraram, em conjunto, 234 unidades comercializadas, correspondentes a R$ 7,63 milhões de VGV bruto. No período, os distratos totalizaram 383 unidades, resultando em VGV líquido negativo de R$ 4,02 milhões no mês.

Histórico de Vendas - Multipropriedade

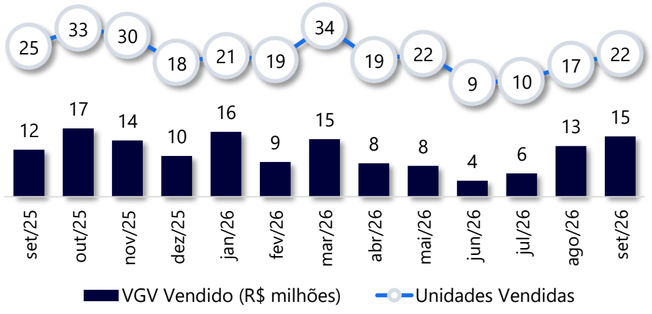


Incorporação

Vendas Consolidadas

Em setembro, os projetos de incorporação registraram, em conjunto, 22 unidades comercializadas, correspondentes a R$ 15,24 milhões de VGV bruto. No período, os distratos totalizaram 17 unidades, resultando em R$ 5,48 milhões de VGV líquido no mês.

Histórico de Vendas - Incorporação



Crédito

Movimentações

No mês, o Fundo realizou investimentos em três operações de crédito, totalizando R$ 5,05 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 15,94% a.a. Do montante total, R$ 2,31 milhões foram alocados em uma operação já existente na carteira, sendo:

CRI Oasis - 1ª Série Única

Investimento de R$ 2,31 milhões, com remuneração de IPCA + 16,00% a.a.

O restante foi alocado em duas novas operações. A seguir, o detalhamento delas.

CRI Horizonte Park – 1ª Série Única

Investimento de R$ 858,49 mil, com remuneração de IPCA + 15,66% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Horizonte Park, loteamento aberto localizado em Santarém (PA). O empreendimento será composto por 1.046 lotes, totalizando um VGV de R$ 127 milhões.

Como garantia, foram pactuadas: (i) Aval; (ii) Cessão de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Fundo de Obras; e (vi) Fundo de Reserva.

CRI Vega – 68ª Série Única

Investimento de R$ 1,88 milhão, com remuneração de IPCA + 16,00% a.a. A operação foi estruturada

MONITORAMENTO DE ATIVOS

para otimizar a estrutura de capital da devedora, por meio da reestruturação de seu endividamento, bem como financiar a conclusão das obras de 9 incorporações verticais, localizadas em Goiânia e Brasília.

Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) aval; e (iv) fundo de reserva.

Monitoramento

Green Life

Foram contratados serviços especializados de Secretaria de Vendas e Gestão de Carteira, com o objetivo de aprimorar a administração dos direitos creditórios e fortalecer a governança da operação. Adicionalmente, foi contratada uma empresa especializada em gerenciamento de obras, visando aumentar a eficiência da execução e otimizar os custos do empreendimento.

O cronograma de obras foi atualizado, com previsão de conclusão do empreendimento em junho de 2027. A expectativa é de redução gradual dos custos indiretos da obra, aliada à valorização das unidades em estoque, fatores que poderão contribuir para a melhoria dos indicadores financeiros e operacionais da operação.

New York

Atualmente, o empreendimento já possui Habite-se emitido, e o acompanhamento da Gestão está concentrado na comercialização das unidades remanescentes, na evolução dos desligamentos bancários e na conversão desses ativos em caixa para amortização do saldo devedor do CRI.

Nesse contexto, foram estabelecidas reuniões periódicas com a equipe comercial para monitoramento das vendas, dos repasses bancários e do fluxo de recebíveis, além de alinhamentos semanais com a incorporadora, visando à intensificação dos esforços de comercialização e à redução do estoque remanescente.

TGRE
TG REAL ESTATE

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 | **82**

Carteira de Recebíveis – Equity Performado — 30

- Urbanismo: 14
- Incorporação: 13
- Multipropriedade: 3

Equity em Desenvolvimento — 10

- Urbanismo: 1
- Incorporação: 9

Crédito — 16

- Loteamento: 4
- Incorporação: 6
- Multipropriedade: 1
- Corporativo: 5

Landbank — 10

- Urbanismo: 5
- Incorporação: 5

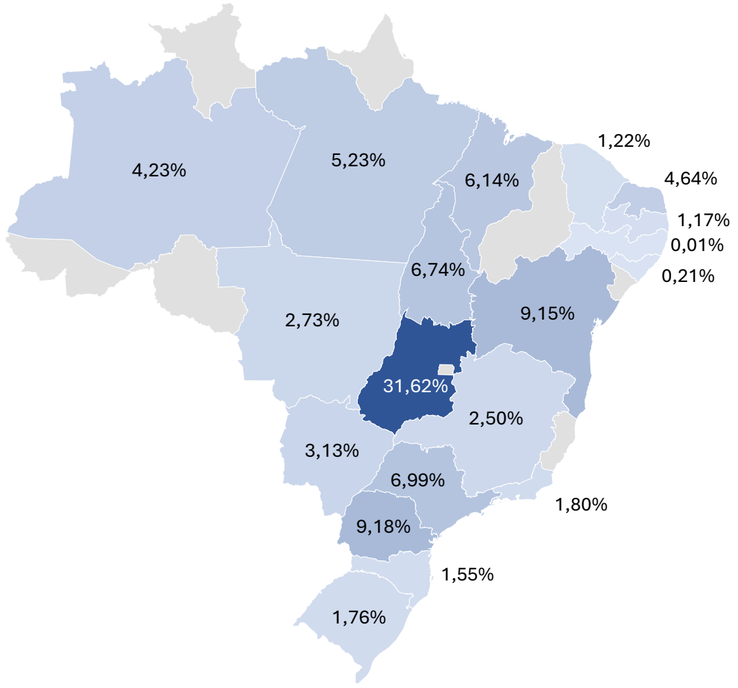
Ativos de Bolsa — 12

- FIIs: 12

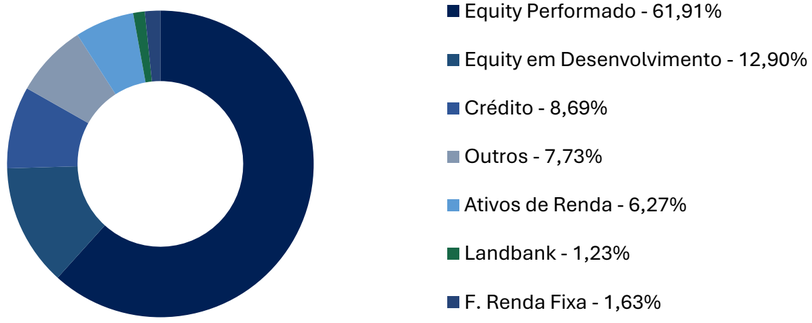
Ativos de Renda — 4

- Shopping: 1
- Time-sharing: 1
- Mall + Estacionamento: 1
- Centro Médico: 1

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.

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
SETEMBRO/2026

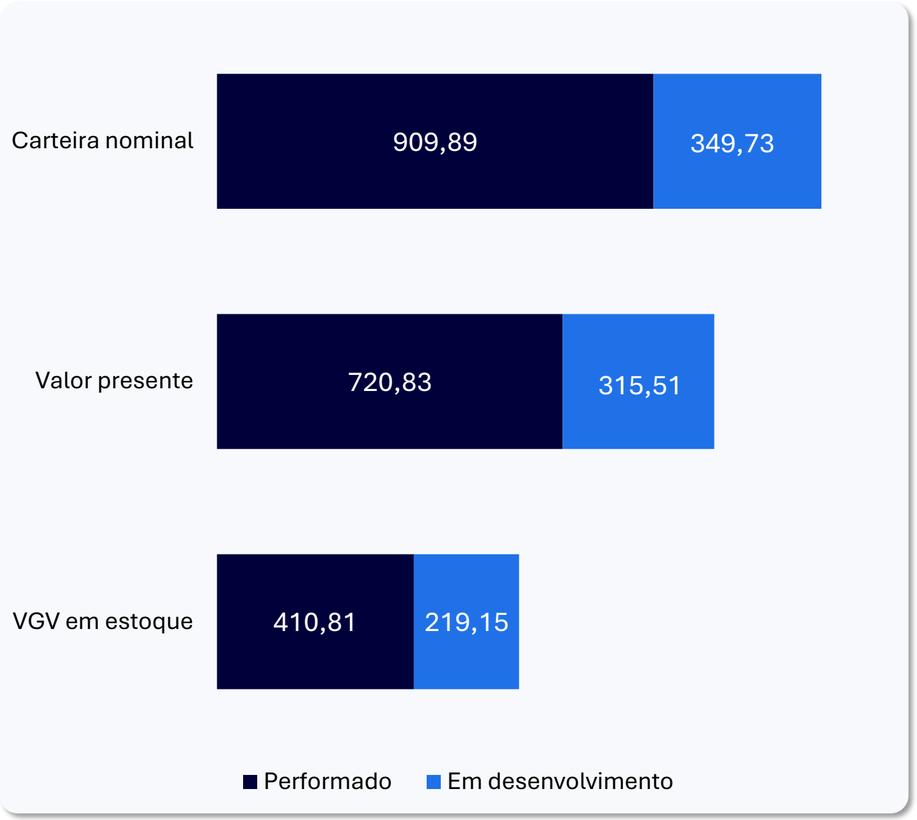
PORTFÓLIO | EQUITY – BIG NUMBERS

CARTEIRA NOMINAL A RECEBER	VP DA CARTEIRA A RECEBER	RESULTADO LÍQUIDO
R$ 1,26 bi	**R$ 1,03 bi**	**R$ 0,90 bi**
72,23% já performado	69,55% já performado	total consolidado

Indicadores consolidados de Equity (R$ milhão)*

CARTEIRA A RECEBER	
Nominal	**1.259,62**
Valor presente	**1.036,34**
VGV estoque	**629,96**
Saldo devedor da dívida	**-279,36**
Obras remanescentes	**-263,02**
Resultado líquido	**897,36**
Exposição atual	**-511,01**

Distribuição por Fase (R$ milhão)



*Valores desconsideram os Ativos de Renda.

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:

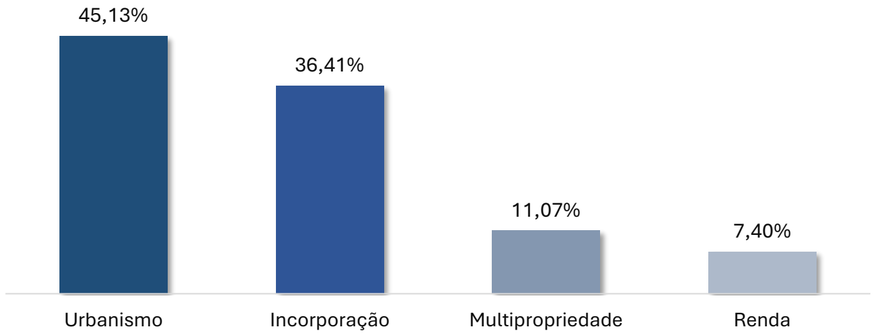
Planilha de Fundamentos

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

PORTFÓLIO | EQUITY

TIR Real (a.a.)	Obras	Vendas	VP da carteira vendida a receber[1]	VGV Estoque[1]
13,82%	**88%**	**74%**	**1,03**	**0,63**
+ Inflação			R$ bilhão	R$ bilhão

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia

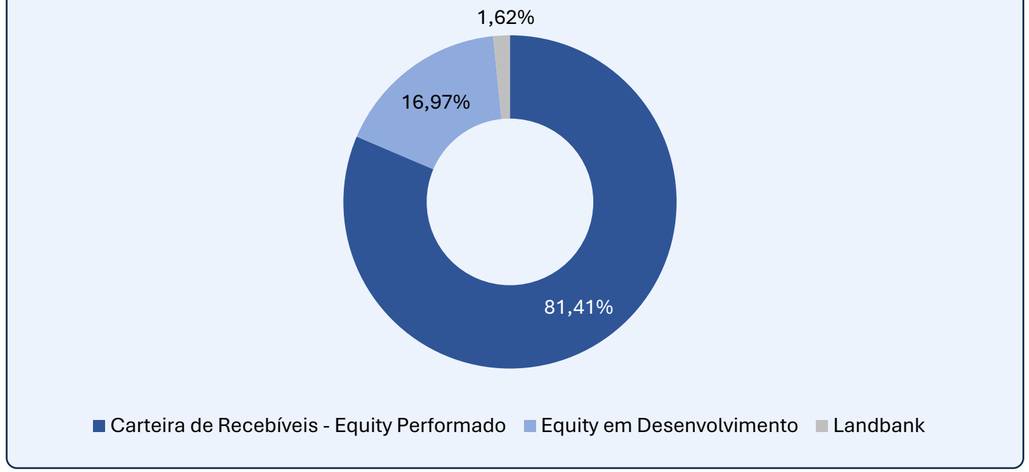


Desempenho por Tipologia

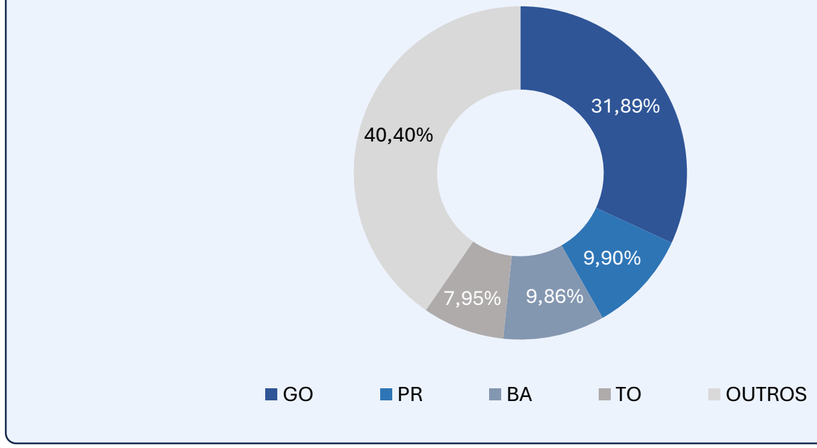
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado (R$)	Obras	Vendas
Urbanismo	1,13%	14,65%	705.418.693	91%	73%
Incorporação	0,92%	11,55%	122.557.466	82%	72%
Multipropriedade	1,23%	15,78%	69.382.180	77%	88%
Renda	0,75%	9,34%	108.103.960	83%	n/a

Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.
[1]Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades (SPEs).
Para mais informações, acesse a Seção "Estratégia de Alocação " ou a Seção "Glossário".

Segmentação da Estratégia de Equity



Segmentação de Equity por Estado



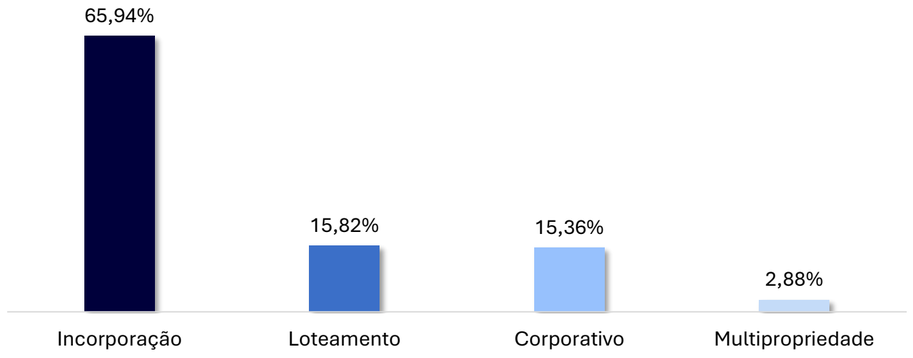
Carteira de Recebíveis – Equity Performado corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que apresentam maior maturidade operacional e geração recorrente de recebíveis decorrentes das unidades comercializadas.

PORTFÓLIO | CRÉDITO

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito*

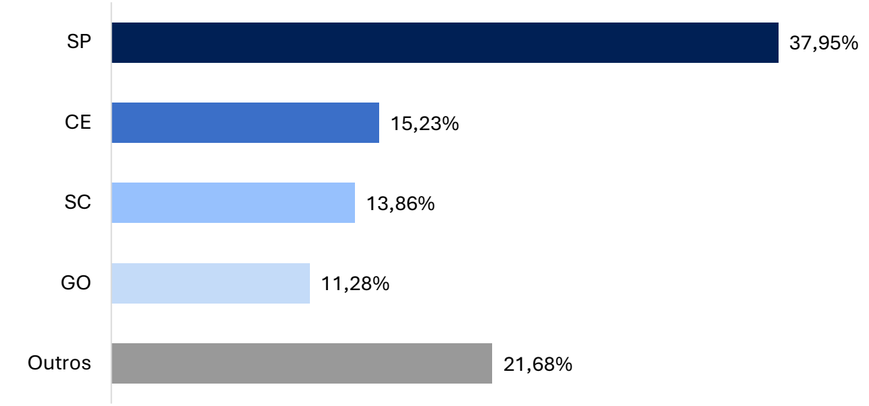
Remuneração Média	
IPCA +	**13,88% a.a.**
CDI +	**4,01% a.a.**
Razão de Fluxo Mensal	**148%**
Razão de Saldo Devedor	**143%**
LTV	**67%**
Duration (anos)	**2,14**
Obras	**83%**
Vendas	**65%**

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Distribuição da Carteira de Crédito

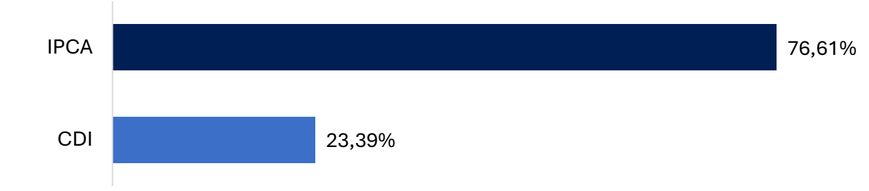
Por Localização



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".

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE

RENDIMENTO
R$ 0,07

DIVIDEND YIELD
0,82%

% CDI
75,69%

% CDI LÍQUIDO
89,05%

Histórico

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R$)[2]				0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	**0,858**	**0,858**
	DY				0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	**9,28%**	**9,28%**
	% CDI				72,75%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	**102,50%**	**102,50%**
	% CDI LÍQUIDO[3]				85,59%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	112,54%	**121,43%**	**121,43%**
2023	RENDIMENTO (R$)[2]	0,10	0,12	0,12	0,12	0,11	0,11	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,12	**1,33**	**2,19**
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%	1,14%	1,11%	1,12%	1,20%	**14,38%**	**24,99%**
	% CDI	95,51%	130,40%	101,93%	130,67%	99,16%	103,83%	94,80%	89,88%	116,83%	111,73%	122,14%	134,68%	**110,25%**	**107,38%**
	% CDI LÍQUIDO[3]	112,36%	153,41%	119,92%	153,72%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%	131,45%	143,70%	158,45%	**129,70%**	**126,32%**
2024	RENDIMENTO (R$)[2]	0,12	0,12	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	**1,19**	**3,38**
	DY	1,22%	1,23%	1,15%	1,04%	1,05%	1,04%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,98%	0,96%	**13,25%**	**41,55%**
	% CDI	125,81%	153,93%	138,28%	117,30%	126,15%	132,43%	104,22%	109,86%	115,35%	104,36%	124,18%	103,31%	**121,85%**	**113,29%**
	% CDI LÍQUIDO[3]	148,01%	181,09%	162,68%	138,00%	148,41%	155,80%	122,61%	129,25%	135,71%	122,78%	146,10%	121,55%	**143,35%**	**133,28%**
2025	RENDIMENTO (R$)[2]	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08	**1,07**	**4,45**
	DY	0,96%	0,97%	0,97%	0,94%	0,94%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,97%	0,98%	0,86%	**12,03%**	**58,59%**
	% CDI	95,23%	98,72%	101,13%	88,73%	82,68%	86,20%	74,80%	82,42%	79,25%	75,73%	93,06%	70,09%	**84,02%**	**104,14%**
	% CDI LÍQUIDO[3]	112,03%	116,14%	118,98%	104,39%	97,27%	101,42%	88,00%	96,96%	93,24%	89,10%	109,48%	82,45%	**98,84%**	**122,52%**
2026	RENDIMENTO (R$)[2]	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07				**0,69**	**5,14**
	DY	0,86%	0,87%	0,87%	0,88%	0,89%	0,91%	0,81%	0,82%	0,82%				**8,00%**	**71,28%**
	% CDI	73,61%	87,43%	71,71%	80,50%	83,00%	81,49%	66,81%	75,28%	75,69%				**76,17%**	**98,08%**
	% CDI LÍQUIDO[3]	86,60%	102,86%	84,36%	94,70%	97,64%	95,87%	78,60%	88,57%	89,05%				**89,62%**	**115,39%**

[1]Início do Fundo em 22/04/2022. [2]Valores arredondados. [3]Considera uma alíquota de 15% de imposto.
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

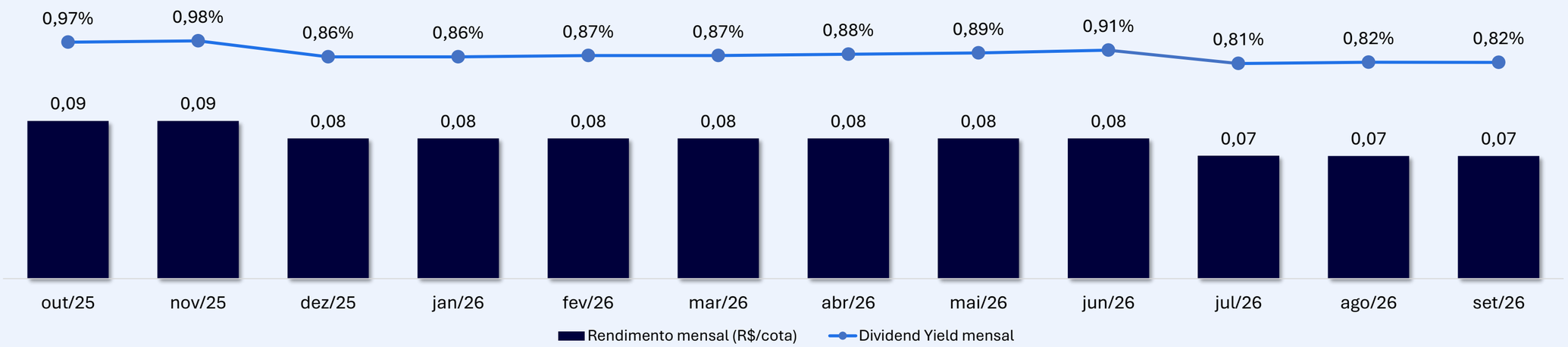
INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
CARTA DO GESTOR
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
GUIA DO INVESTIDOR
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
QUEM SOMOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Clique para acessar:

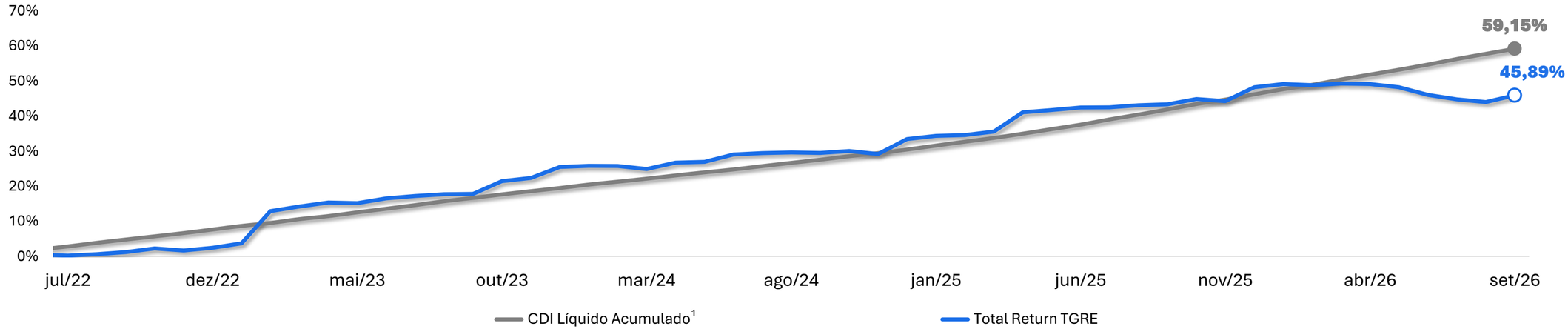
Planilha de Fundamentos

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Total Return x CDI Líquido Acumulado



[1]Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE 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.
Total Return = Variação da Cota + Distribuição de Rendimentos

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).

TGRE
TG REAL ESTATE

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

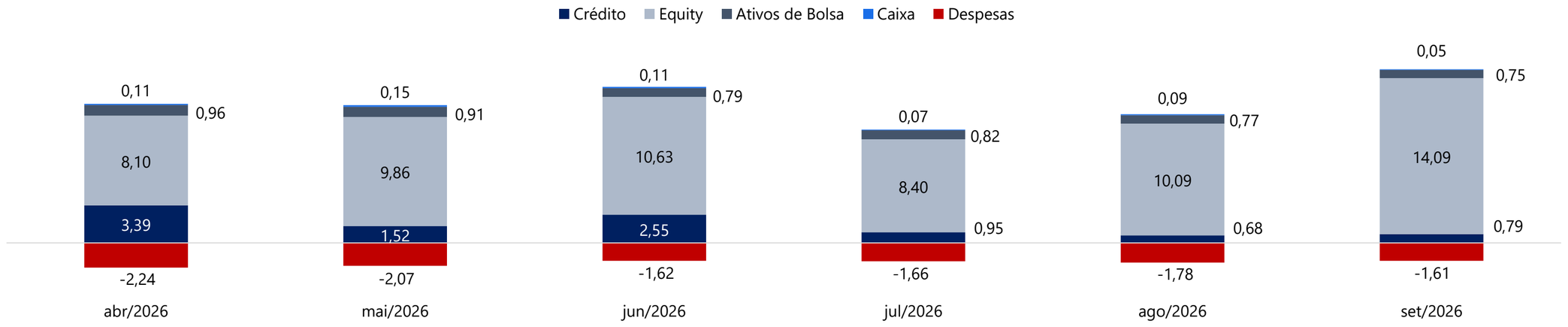
RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DADOS GERENCIAIS | RESULTADOS

	ABR-2026	MAI-2026	JUN-2026	JUL-2026	AGO-2026	SET-2026	1S26	2S26
1. Receitas - Caixa	**12.561.169**	**12.441.801**	**14.084.602**	**10.237.435**	**11.625.262**	**15.679.881**	**79.167.777**	**37.542.578**
1.1. Crédito	3.391.286	1.517.149	2.546.007	951.363	677.487	789.557	20.487.949	2.418.407
1.2. Equity	8.095.287	9.860.275	10.632.099	8.401.457	10.087.307	14.085.946	51.319.949	32.574.710
1.3. Ativos de Bolsa	960.949	914.667	794.857	816.934	770.189	749.914	6.573.543	2.337.037
1.4. Caixa	113.648	149.710	111.639	67.682	90.278	54.464	786.337	212.424
2. Despesas - Caixa	**-2.238.565**	**-2.072.443**	**-1.618.012**	**-1.657.383**	**-1.784.261**	**-1.613.788**	**-11.434.346**	**-5.055.431**
2.1. Taxa de Administração	-253.740	-231.504	-227.733	-233.474	-251.536	-226.663	-1.423.083	-711.672
2.2. Taxa de Gestão	-1.519.999	-1.384.983	-1.362.081	-1.396.940	-1.506.616	-1.355.583	-8.516.598	-4.259.139
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas[1]	-464.826	-455.956	-28.199	-26.969	-26.109	-31.542	-1.494.666	-84.620
3. Resultado – Caixa	**10.322.604**	**10.369.357**	**12.466.590**	**8.580.053**	**9.841.000**	**14.066.093**	**67.733.431**	**32.487.146**
3.1. Resultado caixa por cota	0,072	0,072	0,087	0,060	0,069	0,098	0,473	0,23
4. Rendimento Distribuído	**11.446.972**	**11.446.972**	**11.446.972**	**10.016.101**	**10.016.101**	**10.016.101**	**68.681.832**	**30.048.302**
4.1. Distribuição por cota	0,080	0,080	0,080	0,070	0,070	0,070	0,48	0,21

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

Resultado Mensal dos Últimos 6 Meses (R$ milhão)



TGRE
TG REAL ESTATE

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Tipologia	Securitizadora	Indexador	Remuneração (a.a.)	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,97%	11.820.241	n/a	n/a	71%	0,00	98%	54%
2	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	0,88%	10.756.766	n/a	n/a	112%	0,00	68%	67%
3	ABL	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Leverage	IPCA	12,68%	Sênior	0,75%	9.223.543	n/a	n/a	56%	3,86	n/a	n/a
4	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,75%	9.133.087	n/a	n/a	68%	1,49	87%	54%
5	Visconde	Sorocaba & Indaiatuba	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	15,00%	Única	0,74%	9.062.237	n/a	n/a	81%	4,72	n/a	n/a
6	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,74%	9.017.262	n/a	n/a	40%	1,82	87%	54%
7	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,56%	6.870.818	182%	140%	41%	2,88	100%	78%
8	Oasis	Feliz Deserto	AL	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Sênior	0,36%	4.403.628	n/a	140%	52%	4,20	43%	90%
9	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,18%	2.235.074	n/a	n/a	68%	0,00	100%	78%
10	Vega	Goiânia	GO	Corporativo	Leverage	IPCA	16,00%	Única	0,15%	1.883.472	49%	n/a	48%	5,20	n/a	n/a
11	Vereda	Campo Grande	MS	Incorporação	Leverage	IPCA	14,25%	Subordinada	0,11%	1.384.403	n/a	n/a	63%	2,29	56%	95%
12	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	0,07%	872.250	94%	177%	42%	3,66	49%	71%
13	ABL	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Leverage	IPCA	18,80%	Subordinada	0,07%	811.083	n/a	n/a	62%	3,61	n/a	n/a
14	A&C LIMA	Caruaru	PE	Loteamento	Fortesec	IPCA	16,00%	Subordinada	0,01%	130.378	n/a	n/a	>100%	0,32	100%	99%
						IPCA	13,88%		4,86%	59.453.893	148%	143%	71%	1,82	81%	69%
						CDI	4,01%		1,48%	18.150.348	-	-	54%	1,67	87%	54%
Total									6,34%	77.604.241	148%	143%	67%	1,78	83%	65%

ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Tipologia	Securitizadora	Indexador	Remuneração (a.a.)	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
15	GPA V	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,32%	3.961.708	n/a	n/a	42%	5,04	n/a	n/a
16	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,28%	3.435.679	n/a	n/a	64%	4,43	n/a	n/a
Total						IPCA	6,35%		0,60%	7.397.387	n/a	n/a	52%	4,76	n/a	n/a

Clique para acessar:

Planilha de Fundamentos

DETALHAMENTO DE ATIVOS | URBANISMO

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
17	Valle do Açaí	Açailândia	MA	5,41%	0,78%	100%	62%
18	Acrópole Loteamentos	Goiânia	GO	4,98%	1,73%	95%	98%
19	Terra Santa	Trindade	GO	3,99%	0,40%	100%	74%
20	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	3,85%	0,73%	95%	72%
21	Jardim Santa Cecília	Alta Floresta	MT	2,38%	1,15%	100%	94%
22	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	2,36%	0,76%	100%	57%
23	Portal do Sol Golfe	Goiânia	GO	1,42%	1,98%	100%	73%
24	Ararinha Azul	Curaçá	BA	1,27%	1,16%	100%	37%
25	Morada da Baroneza	Amparo	SP	1,27%	1,32%	100%	86%
26	Nova Iaciara	Iaciara	GO	1,23%	3,50%	100%	98%
27	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,03%	0,98%	100%	57%
28	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,02%	1,18%	100%	52%
29	Vila das Flores	Itaituba	PA	0,99%	2,04%	100%	99%
30	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,33%	0,08%	100%	100%

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
31	Portal do Sol Noronha	Senador Canedo	GO	3,03%	0,94%	15%	52%

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.

TGRE
TG REAL ESTATE

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 | INCORPORAÇÃO

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
32	YVY Home	Palmas	TO	5,20%	0,73%	100%	68%
33	Gran Life	Anápolis	GO	3,93%	1,31%	100%	62%
34	Smart Tower	Manaus	AM	3,36%	1,38%	100%	95%
35	BE Garden	Maringá	PR	3,21%	0,47%	93%	57%
36	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	1,28%	0,59%	100%	99%
37	Blend	Cascavel	PR	1,11%	0,87%	94%	70%
38	Catena	Goiânia	GO	0,82%	1,01%	100%	95%
39	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,49%	0,23%	90%	56%
40	Lake 21	Araguaína	TO	0,46%	1,23%	100%	100%
41	Maison	Sorocaba	SP	0,43%	0,74%	72%	46%
42	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,37%	0,71%	100%	96%
43	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,19%	0,50%	100%	95%
44	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,15%	1,23%	100%	100%

EQUITY EM DESENVOLVIMENTO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
45	Conect	Campo Grande	MS	2,55%	1,15%	67%	93%
46	Inside	Cascavel	PR	1,60%	1,22%	68%	53%
47	BE Bonifácio	Maringá	PR	1,57%	0,21%	57%	40%
48	Urbanity Kasas	Rio Verde	GO	1,21%	1,55%	14%	87%
49	Sim Marista	Goiânia	GO	0,84%	0,16%	66%	58%
50	Áquila	Itumbiara	GO	0,82%	1,10%	50%	68%
51	Heritage Kasa Signature	Rio Verde	GO	0,68%	1,71%	11%	47%
52	Quebec Tower	Chapecó	SC	0,40%	3,26%	29%	70%
53	Vida Firenze	Santa Bárbara d'Oeste	SP	0,19%	2,68%	34%	84%

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.

DETALHAMENTO DE ATIVOS | MULTIPROPRIEDADE

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

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – EQUITY PERFORMADO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
54	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	6,19%	1,23%	85%	82%
55	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	2,01%	3,49%	100%	97%
56	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	1,19%	0,40%	100%	49%

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.

TGRE
TG REAL ESTATE

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 | LANDBANK

LANDBANK					
Nº	Ativo	Tipologia	Localização	UF	% PL
57	Avva	Incorporação	Passo Fundo	RS	0,37%
58	Vila Nativa	Urbanismo	Luziânia	GO	0,35%
59	Terras das Índias	Urbanismo	Caçapava	SP	0,10%
60	Vale Verde	Urbanismo	Trindade	GO	0,12%
61	Urbanismo Madri	Incorporação	Goiânia	GO	0,09%
62	Garden Residence	Incorporação	Uberlândia	MG	0,04%
63	Incorporação Vertical	Incorporação	Goiânia	GO	0,08%
64	Portal do Sol Bonito	Urbanismo	Senador Canedo	GO	0,02%
65	Vila Sônia	Incorporação	São Paulo	SP	0,02%
66	Reserva Monte Hermon	Urbanismo	Trindade	GO	0,03%

TGRE
TG REAL ESTATE

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 | OUTROS

ATIVOS DE RENDA

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Obras	% Locado
67	Lago Center	Araguaína	TO	5,68%	0,74%	100%	91%
68	Wind House	Cruz	CE	2,07%	0,76%	36%	n/a
69	Gran Life Mall	Anápolis	GO	0,12%	0,81%	100%	43%
70	Gran Life Medical	Anápolis	GO	0,11%	0,81%	100%	0%

ATIVOS DE BOLSA

Nº	Ativo	Instrumento	Estratégia	% PL	Valor de Mercado (R$)
71	TG Renda Imobiliária – Subordinada	FII	Multiestratégia	4,10%	50.167.890
72	HGIC11	FII	Multiestratégia	1,32%	16.147.541
73	VGRI11	FII	Escritórios	1,17%	14.331.485
74	MANA11	FII	Multiestratégia	0,67%	8.143.444
75	RECD11	FII	Crédito Imobiliário	0,57%	6.974.926
76	DAMA11	FII	Multiestratégia	0,47%	5.763.101
77	ARXD11	FII	Crédito Imobiliário	0,39%	4.800.510
78	EQIR11	FII	Crédito Imobiliário	0,33%	4.066.846
79	HABT11	FII	Crédito Imobiliário	0,21%	2.525.263
80	KIVO11	FII	Crédito Imobiliário	0,13%	1.586.187
81	RBHG11	FII	Crédito Imobiliário	0,11%	1.297.878
82	RBRX11	FII	Multiestratégia	0,00%	36.237

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
SETEMBRO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

GREEN LIFE



Tipologia **Incorporação**

Vencimento **21/01/2026**

Santo Amaro da Imperatriz (SC)

Série: 2ª, 3ª, 4ª e 5ª (Única)

IF: 22I0351653/ 22I0351747/ 22I0351829/ 22I0351915

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

A&C LIMA

Tipologia **Loteamento**

Vencimento **22/03/2032**

Caruaru (PE)

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

SOLAR DAS ÁGUAS



Tipologia **Multipropriedade**

Vencimento **20/11/2025**

Olímpia (SP)

Série: 339ª (Sênior)

IF: 19K1139242

Garantias
- Coobrigação
- Fundo de Obra
- Fundo de Reserva
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

TERRA SANTA



Tipologia **Loteamento**

Vencimento **20/08/2029**

Trindade (GO)

Série: 2ª (Subordinada)

IF: 24E3066291

Garantias
- Fiança
- Coobrigação
- Fundo de Reserva
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GPA V

Tipologia **Corporativo**

Vencimento **14/07/2038**

Pulverizado

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

NEW YORK



Tipologia **Incorporação**

Vencimento **23/06/2026**

Fortaleza (CE)

Série: 301ª e 302ª (Subordinada)

IF: 21L0967495/ 21L0967496

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

MAISON



Tipologia **Incorporação**

Vencimento **22/05/2028**

Sorocaba (SP)

Série: 1ª, 3ª, 5ª, 7ª e 9ª (Sênior) e 2ª, 4ª, 8ª e 10ª (Subordinada)

IF: 24E2256761/ 24E2261281/ 24E2262952 / 24E2213960/ 24E2256646/ 24E2256429 / 24E2256722/ 24E2262948 / 24E2262988

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

VEREDA



Tipologia **Incorporação**

Vencimento **20/12/2028**

Campo Grande (MS)

Série: 2ª (Subordinada)

IF: 24L2498919

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

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
SETEMBRO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | CRÉDITO

CANOPUS



Tipologia **Incorporação**

Vencimento **15/01/2036**

São Paulo (SP)

Série: 44ª (Única)

IF: 20J0909894

Garantias

Fiança

Fundo de Reserva

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

ABL

Tipologia **Corporativo**

Vencimento **24/08/2034**

Pulverizado

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

VISCONDE

Tipologia **Incorporação**

Vencimento **25/04/2033**

Sorocaba e Indaiatuba (SP)

Série: 1ª (Única)

IF: 26G4824689

Garantias

Aval

Cessão dos Recebíveis de Imóveis

Alienação Fiduciária de Imóveis

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Fundo de Reserva

OASIS



Tipologia **Loteamento**

Vencimento **23/07/2036**

Feliz Deserto (AL)

Série:1ª (Sênior)

IF: 26G3912535

Garantias

Aval

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

HORIZONTE PARK



Tipologia **Loteamento**

Vencimento **24/07/2035**

Santarém (PA)

Série: 1ª (Única)

IF: 25G4316892

Garantias

Aval

Fundo de Obras

Fundo de Reserva

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Alienação Fiduciária de Imóveis

VEGA

Tipologia **Corporativo**

Vencimento **22/02/2036**

Goiânia (GO)

Série: 68ª (Única)

IF: 26C2473563

Garantias

Aval

Fundo de Reserva

Cessão Fiduciária de Imóvel

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Alienação Fiduciária de Quotas

DETALHAMENTO DE ATIVOS | LOTEAMENTO



Acrópole

Localização: Goiânia (GO)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 1.135
VGV: R$ 113,83 milhões

veja a localização



Cond. Monte Hermon & Galiléia

Localização: Trindade (GO)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 627
VGV: R$ 150,37 milhões

veja a localização



Lotes Alphaville

Localização: Pulverizada
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 18
VGV: R$ 9,75 milhões



Altiplano Serra Rica

Localização: Campina Grande (PB)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 365
VGV: R$ 18,20 milhões

veja a localização



Esmeralda do Tapajós

Localização: Itaituba (PA)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 1.349
VGV: R$ 91,00 milhões

veja a localização



Morada Baroneza

Localização: Amparo (SP)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 299
VGV: R$ 24,59 milhões

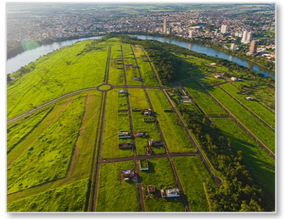
veja a localização



Ararinha Azul

Localização: Curaçá (BA)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 766
VGV: R$ 31,57 milhões

veja a localização



Jardim dos Ipês

Localização: Araporã (MG)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 1.106
VGV: R$ 57,94 milhões

veja a localização



Nova Iaciara

Localização: Iaciara (GO)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 664
VGV: R$ 22,74 milhões

veja a localização



Salto Imperial

Localização: Corumbá de Goiás (GO)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 649
VGV: R$ 140,38 milhões

veja a localização



Jardim Santa Cecília

Localização: Alta Floresta (MT)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 291
VGV: R$ 59,03 milhões

veja a localização



Park Bahia

Loc: Luís Eduardo Magalhães (BA)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 440
VGV: R$ 59,20 milhões

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

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | LOTEAMENTO



Quinta da Boa Vista

Localização: Pelotas (RS)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 343
VGV: R$ 24,06 milhões

veja a localização



Portal do Sol Noronha

Localização: Senador Canedo (GO)
Tipologia: Loteamento Fechado
Quantidade de unidades: 798
VGV: R$ 568,32 milhões

veja a localização



Terra das Índias

Localização: Caçapava (SP)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 541
VGV: R$ 44,51 milhões

veja a localização

Vila Nativa

Localização: Luziânia (GO)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 353
VGV: R$ 120,00 milhões

veja a localização



Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 2.834
VGV: R$ 142,37 milhões

veja a localização

Vale Verde

Localização: Trindade (GO)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 510
VGV: R$ 33,00 milhões

Reserva Monte Hermon

Localização: Trindade (GO)
Tipologia: Condomínio Fechado
Quantidade de unidades: 70
VGV: R$ 18,50 milhões

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

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | INCORPORAÇÃO



Áquila

Localização: Itumbiara (GO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 504
VGV: R$ 298,80 milhões

veja a localização



Blend

Localização: Cascavel (PR)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 61
VGV: R$ 48,48 milhões

veja a localização



Garden Residence

Localização: Uberlândia (MG)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 264
VGV: R$ 117,35 milhões

veja a localização



Avva

Localização: Passo Fundo (RS)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 99
VGV: R$ 69,34 milhões

veja a localização



Bosque Monet

Localização: Jacareí (SP)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 132
VGV: R$ 33,60 milhões

veja a localização



Gran Life

Localização: Anápolis (GO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 354
VGV: R$ 224,34 milhões

veja a localização



Be Bonifácio

Localização: Maringá (PR)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 143
VGV: R$ 79,87 milhões

veja a localização



Catena

Localização: Goiânia (GO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 112
VGV: R$ 57,51 milhões

veja a localização

Urbanismo Madri

Localização: Goiânia (GO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 2.202
VGV: R$ 915,72 milhões

veja a localização



Be Garden

Localização: Maringá (PR)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 237
VGV: R$ 101,24 milhões

veja a localização



Casa Genebra

Localização: São Paulo (SP)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 133
VGV: R$ 49,62 milhões

veja a localização



Inside

Localização: Cascavel (PR)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 109
VGV: R$ 68,45 milhões

veja a localização

TGRE
TG REAL ESTATE

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 | INCORPORAÇÃO



Lake 21

Localização: Araguaína (TO)
Quantidade de unidades: 76
VGV: R$ 71,94 milhões

veja a localização



Heritage Kasa Signature

Localização: Rio Verde (GO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 115
VGV: R$ 178,24 milhões

veja a localização



Smart Tower

Localização: Manaus (AM)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 320
VGV: R$ 133,80 milhões

veja a localização



Cult Oxford

Localização: Goiânia (GO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 209
VGV: R$ 81,93 milhões

veja a localização



Quebec

Localização: Chapecó (SC)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 85
VGV: R$ 44,43 milhões

veja a localização



Yvy Home

Localização: Palmas (TO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 182
VGV: R$ 108,42 milhões

veja a localização



Maison Visconde

Localização: Sorocaba (SP)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 180
VGV: R$ 80,02 milhões

veja a localização



SIM Marista

Localização: Goiânia (GO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 150
VGV: R$ 70,25 milhões

veja a localização



Vila Sônia

Localização: São Paulo (SP)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 137
VGV: R$ 58,51 milhões

veja a localização



Villagio Portofino

Localização: Mirassol (SP)
Tipologia: Incorporação Horizontal
Quantidade de unidades: 301
VGV: R$ 155,09 milhões

veja a localização



Smart Kennedy

Loc: Campos dos Goytacazes (RJ)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 368
VGV: R$ 62,84 milhões

veja a localização



Urbanity Kasa Signature

Localização: Rio Verde (GO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 210
VGV: R$ 204,29 milhões

veja a localização

TGRE
TG REAL ESTATE

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 | INCORPORAÇÃO



Casa dos Ipês

Localização: Araguaína (TO)
Tipologia: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 63
VGV: R$ 25,27 milhões

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

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DETALHAMENTO DE ATIVOS | MULTIPROPRIEDADE



Château Du Golden Laghetto

Localização: Gramado (RS)

Frações: 2.399

VGV: R$ 157,76 milhões

veja a localização



Lá Bas

Localização: Campos do Jordão (SP)

Frações: 918

VGV: R$ 33,66 milhões

veja a localização



Golden Dolphin

Localização: Porto Seguro (BA)

Frações: 3.876

VGV: R$ 117,48 milhões

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS | OUTROS

SHOPPING



Lago Center Shopping

Localização: Araguaína (TO)

Área Bruta Locável: 17.524 m²

veja a localização

TIME-SHARING



Wind House

Localização: Cruz (CE)

Títulos de Crédito: 2.040

VGV: R$ 825,50 milhões

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 Real Estate, o "*Guia do Investidor*" é uma nova seção do relatório gerencial dedicada a explicar os principais aspectos do desenvolvimento imobiliário e tese de investimento do TGRE.

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.

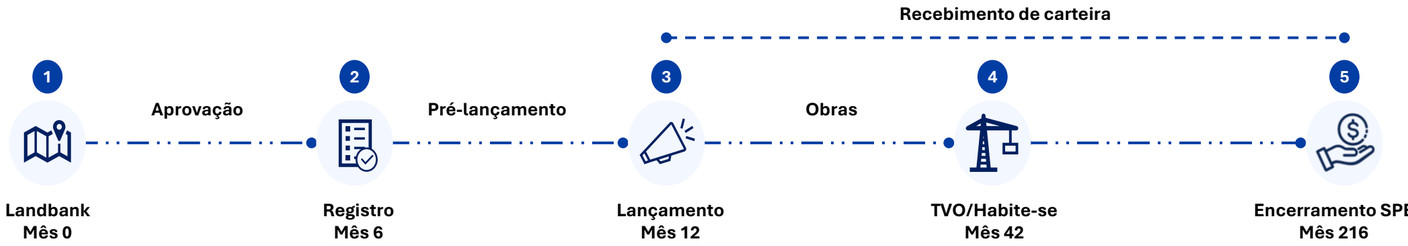
TGRE | Entenda o FII

O TGRE é um fundo de investimento multiestratégia de **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 retorno consistente para os cotistas.

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.

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

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 todas as necessidades de caixa 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

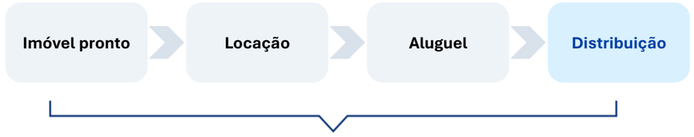
É importante compreender as diferenças entre os fundos de tijolo tradicionais e os fundos de desenvolvimento imobiliário, uma vez que suas estruturas, seus ciclos de investimento e suas fontes de geração de resultados são distintos.

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

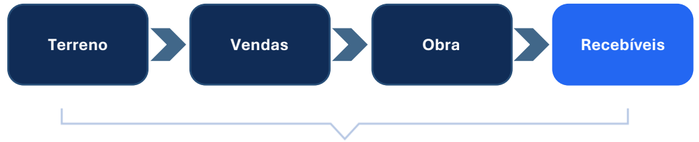
Compra um ativo pronto e busca renda recorrente de aluguel.



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

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

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

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

O TG Real Estate possui uma tese de alocação muito bem definida, focada na identificação de clusters regionais com dinâmicas próprias de crescimento econômico e, preferencialmente, ligadas ao agronegócio. Historicamente, regiões com as características elencadas mostram-se mais resilientes e menos correlacionadas às transições de ciclos macroeconômicos. No Brasil, o Gestor entende que algumas regiões em específico se adequam às características apontadas, quais sejam: (i) a região do Matopiba (a nova fronteira agrícola do Brasil, composta por porções dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia); (ii) o Cinturão da Soja, com destaque ao estado do Mato Grosso; além (iii) da região que engloba o estado de Goiás, o Triângulo Mineiro e o interior paulista.

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes players, porém, possuem baixa assistência bancaria e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2022, era esperada demanda adicional de 1,1 milhão de residências por ano em todo Brasil, o que representa uma demanda anual total de cerca de R$ 236 bilhões em VGV. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que deve seguir em terreno positivo ao menos nas próximas duas décadas.

Diante desta realidade socioeconômica e devido a seu ticket médio, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria. Dessa forma, o TGRE atua, majoritariamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais graças à estrutura da Trinus co. (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba funding proveniente do TG Real Estate.

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

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

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

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
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

URBANISMO

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

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

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

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

A **aquisição de unidades imobiliárias finalizadas**, trata-se de estoque para venda ou unidades já vendidas com fluxo futuro a ser recebido, é uma estratégia que consiste na compra direta de imóveis por preços abaixo do mercado, os quais somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no momento da aquisição de grandes quantidades de lotes (compra no atacado). Posteriormente, o Fundo revende os lotes aos compradores finais (venda no varejo) com valores maiores que os de aquisição. Dessa forma, o Fundo consegue rentabilizar sua carteira de duas maneiras: (i) arbitragem entre os valores de compra à vista de grandes quantidades e venda individual a prazo; e (ii) através da cobrança de juros dos clientes no parcelamento do lote.

INCORPORAÇÃO

A classe de incorporação consiste no investimento voltado para o desenvolvimento de empreendimentos habitacionais prontos para o uso. Sejam incorporações verticais (prédios de apartamentos) ou horizontais (condomínios de casas).

Esta classe também possui detalhes específicos: (i) a dinâmica desta tipologia é caracterizada pelo preço de venda da unidade (*ticket*) mais elevado; e (ii) o *payback* dessa classe tende a ser realizado em um estágio temporal inferior a classe de loteamento, isso ocorre, principalmente, pela fase de desligamento bancário (etapa em que o comprador final encerra seu financiamento com o incorporador e passa a se financiar com um banco, que repassa o valor financiado à vista para o empreendedor, via de regra uma Sociedade de Propósito Específico, SPE, em que o Fundo é sócio). Desta forma, em momentos de desligamento bancário, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

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

SHOPPING

Esta classe consiste no desenvolvimento de complexos comerciais que reúnem várias lojas, restaurantes, salas de cinema e outros estabelecimentos comerciais em um só local. Eles são projetados para oferecer uma ampla variedade de opções de compras e entretenimento aos consumidores e visitantes, e são geralmente localizados em áreas de alta densidade populacional ou em regiões próximas a grandes rodovias.

Os shoppings são importantes para a economia local, pois geram empregos, impostos e atraem turistas e compradores de outras regiões.

Atualmente o TG Real Estate possui apenas um ativo na tipologia de shopping center. O empreendimento, denominado Lago Center Shopping, fica localizado em Araguaína (TO). O ativo teve seu lançamento ocorrido em novembro de 2021 e foi integralizado no Fundo em julho de 2022.

MULTIPROPRIEDADE

A classe de multipropriedade consiste em uma tipologia imobiliária que permite que as pessoas compartilhem o uso de uma propriedade, geralmente um imóvel de férias dentro de um resort.

As pessoas compram "frações" da propriedade, que lhes permitem usá-la por um período específico a cada ano.

As multipropriedades são uma alternativa acessível ao aluguel de férias ou à aquisição de uma segunda moradia, e podem ser uma boa opção para as pessoas que desejam usar uma propriedade de férias regularmente.

Ao mesmo tempo, o investimento nessa classe de ativos permite bons retornos ao desenvolvedor, visto que possibilita a venda de unidades por um preço por metro quadrado mais elevado do que as incorporações tradicionais e gera um fluxo robusto de recebimentos (carteira).

Nessa tipologia, o período de férias escolares é muito importante para impulsionar as vendas, dado que é o momento que as famílias saem de férias e o fluxo de pessoas nos resorts aumenta. Entretanto, como não se trata de primeira moradia, também é mais frequente o giro de carteira, ou seja, é mais comum o distrato e necessidade de realização de nova venda, sendo importante a manutenção de uma equipe de vendas eficiente por um maior período quando comparado com outras tipologias.

CRÉDITO

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco principal proveniente de um projeto imobiliário. Isso é, ativos que busquem financiar 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 busquem 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 empreendedor.

A estratégia nessa classe de ativos é dividida em alocação estratégica, ou core, e alocação tática. A carteira estratégica é composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio do Fundo. Já a carteira tática consiste em ativos, geralmente corporativos, que apresentem menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário e, além disso, possuem rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira estratégica de crédito do TG Real Estate. Essa estratégia deverá ser utilizada, principalmente, após períodos de emissões de cotas, dado o ingresso de um elevado volume de recursos no caixa do Fundo.

Essa carteira tática deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de equity, ou de crédito para carrego. Portanto, a utilização da carteira tática visa uma melhor alocação do caixa do Fundo.

ATIVOS DE BOLSA

O Fundo também possui investimentos em ativos de bolsa, como cotas de Fundos Imobiliários. O objetivo é adquirir ativos que estejam com deságio frente ao seu potencial ou que apresentem bom dividend yield e estejam a preços descontados.

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

TIMESHARE

O timeshare é um modelo que permite que pessoas compartilhem o uso de uma propriedade durante períodos específicos no ano.

A propriedade é dividida em semanas ou meses, e cada proprietário tem o direito de usar o imóvel durante um período fixo, ou seja, o mesmo período todos os anos, ou flutuante, com os períodos variando anualmente. Dessa forma, um grupo de pessoas se compromete a utilizar o imóvel em períodos alternados, sem que haja a divisão formal de frações ideais.

Essa classe é particularmente popular em destinos turísticos, onde pessoas têm acesso a um empreendimento de alto padrão sem arcar com os custos totais e a responsabilidade de possuir o imóvel o ano todo.

Uma das grandes vantagens do time-sharing é o acesso garantido a um local de férias durante períodos específicos, o que facilita o planejamento. Por outro lado, diferentemente das outras classes imobiliárias, no time-sharing o comprador não adquire um imóvel ou parte dele, mas sim um direito de uso.

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 Real Estate possui como peculiaridade 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 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 Real Estate com uma proposta diferente da indústria de fundos imobiliários. A liquidez das cotas será provida em mercado de balcão organizado (Cetip), intermediado pelo distribuidor das cotas do Fundo.

Desta forma, a TG Core Asset espera que os detentores das cotas do FII TG Real Estate possam negociá-las pelo seu valor intrínseco, resultado do trabalho da Gestão, sem os ruídos comuns ao mercado secundário de bolsa.

Conforme a legislação vigente, pessoas físicas que detêm 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 14.754/23), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota. A Cetip é um mercado de balcão organizado e, desta forma, os cotistas que se enquadrem nos critérios acima expostos, seguem com isenção sobre os rendimentos distribuídos.

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
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 como é feita a precificação dos ativos e da cota patrimonial do TGRE

Composição Patrimônio Líquido TGRE

Patrimônio líquido SPE 1

+

Patrimônio líquido SPE 2

+

Patrimônio líquido SPE n

Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base no balanço patrimonial das investidas. O valor de uma SPE no fundo reflete o valor presente dos recebíveis das unidades vendidas ponderado pelo percentual do financeiro de obras concluídas + estoque - passivo, tudo isso ponderado pelo percentual de participação do fundo na sociedade. Essa tipologia deve ser precificada pelo menos uma vez ao ano e esses valores são auditados pela KPMG.

+

Imóveis para venda detidos diretamente pelo fundo

As unidades vendidas são marcadas de acordo com o valor presente do fluxo de recebíveis e o estoque é marcado a custo ou valor realizável líquido, entre eles o menor. Essa precificação é feita pelo menos uma vez ao ano.

+

Outros FIIs

Precificação diária de acordo com o fechamento do fundo caso seja negociado em bolsa e cota patrimonial caso o fundo não seja listado em bolsa.

+

Caixa

Precificação diária de acordo com a cota divulgada pelos administradores dos fundos de renda fixa investidos.

+

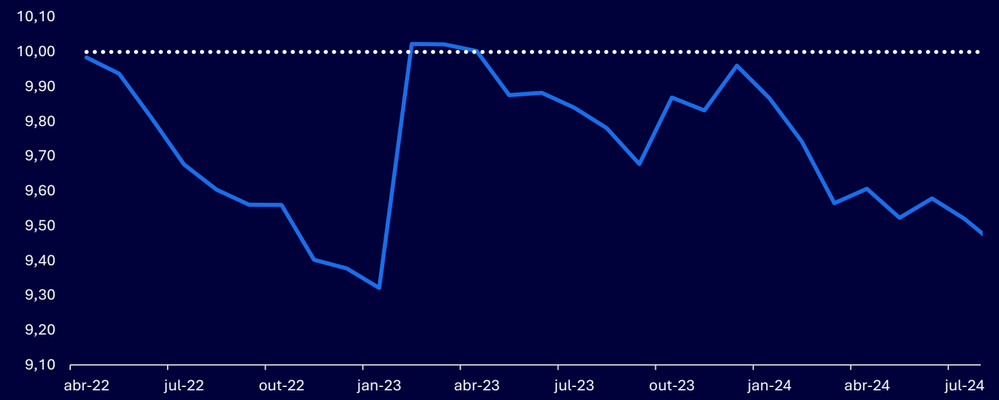
CRIs

A marcação a mercado dos CRIs é preferencialmente obtida pela coleta de preços e taxas divulgadas pela ANBIMA e disponibilizadas para consulta pública. Entretanto, ocasionalmente, não existem dados publicamente disponíveis para certos ativos, como é o caso de todos os CRIs da carteira do TGRE. Para essas situações, leva-se em consideração o spread da taxa da operação em relação à taxa de uma NTN-B Principal com vencimento mais próximo à duration do ativo, calculado diariamente.

-

Passivos do Fundo

Cota Patrimonial TGRE



Em termos práticos, a cota patrimonial do TGRE tende a apresentar variações diárias em decorrência das precificações de acordo com a metodologia de cada ativo. Para mitigar movimentos mais acentuados, a reprecificação das quotas das SPEs vem sendo realizada com maior frequência. Importante ressaltar que, para que isso seja possível, é necessário um esforço considerável de todas as partes envolvidas, uma vez que o administrador e o auditor do Fundo precisam estar completamente seguros com os balanços das mais de 50 SPEs presentes no portfólio do Fundo.

Sendo assim, entre os períodos de reavaliação dos ativos de equity, os empreendimentos apresentem avanço físico das obras e evolução nas vendas, contudo essa evolução patrimonial não é refletida no patrimônio do Fundo. Seu reconhecimento ocorre apenas no momento da reavaliação dos ativos.

Por fim, vale ressaltar que a reavaliação das SPEs do TGRE é auditada pela KPMG, integrante das chamadas “Big Four”, grupo que reúne as quatro maiores firmas globais de auditoria independente.

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:

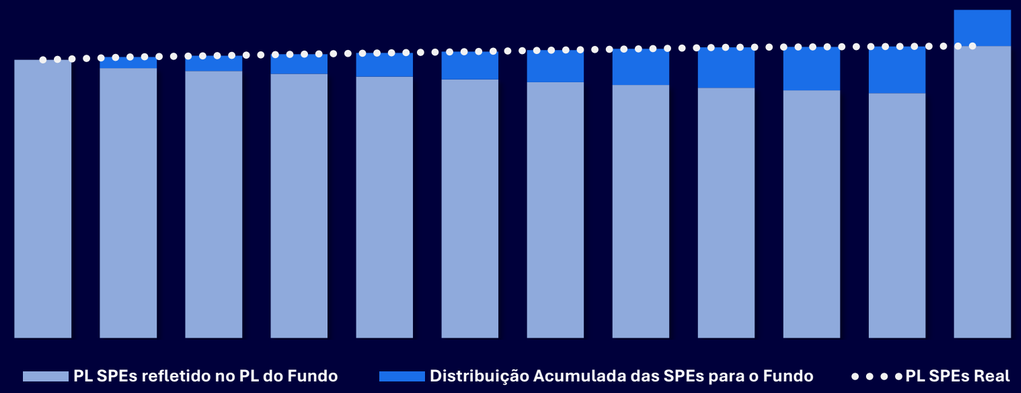
Planilha de Fundamentos

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Entenda como é feita a precificação dos ativos e da cota patrimonial do TGRE

Fluxo Genérico dos ativos de Equity

Para melhor entendimento de como é realizada a precificação dos ativos de equity, apresentamos a ilustração a seguir:



As participações societárias do Fundo são precificadas pelo método de equivalência patrimonial, com atualização de pelo menos uma vez ao ano. Durante os meses em que não ocorre reprecificação e os ativos distribuem lucro ao fundo, o lucro, uma vez distribuído, é retirado do ativo em questão e, com isso, o patrimônio do fundo é reduzido de forma pontual (mesmo que tenha sido distribuído apenas o lucro), até que haja uma nova reprecificação do ativo e o patrimônio do fundo seja atualizado. Ou seja, há apenas um descasamento temporal entre o recebimento de lucro pelo fundo e a atualização do valor do ativo. Os resultados gerados pelos empreendimentos são de fato refletidos no balanço do fundo apenas no momento de reprecificação.

Como o TGRE é um fundo com posição relevante em ativos em desenvolvimento, a perspectiva é que as reprecificações levem à valorização da cota patrimonial, ao reconhecer o avanço de vendas e permitir maior reconhecimento de lucro contábil mediante o avanço de PoC[1].

[1]Veja seção Glossário.

Para maiores detalhes a respeito da metodologia de precificação de ativos, favor conferir a seção “Precificação de ativos” do Release de Resultados do FII TG Ativo Real clicando aqui.

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:

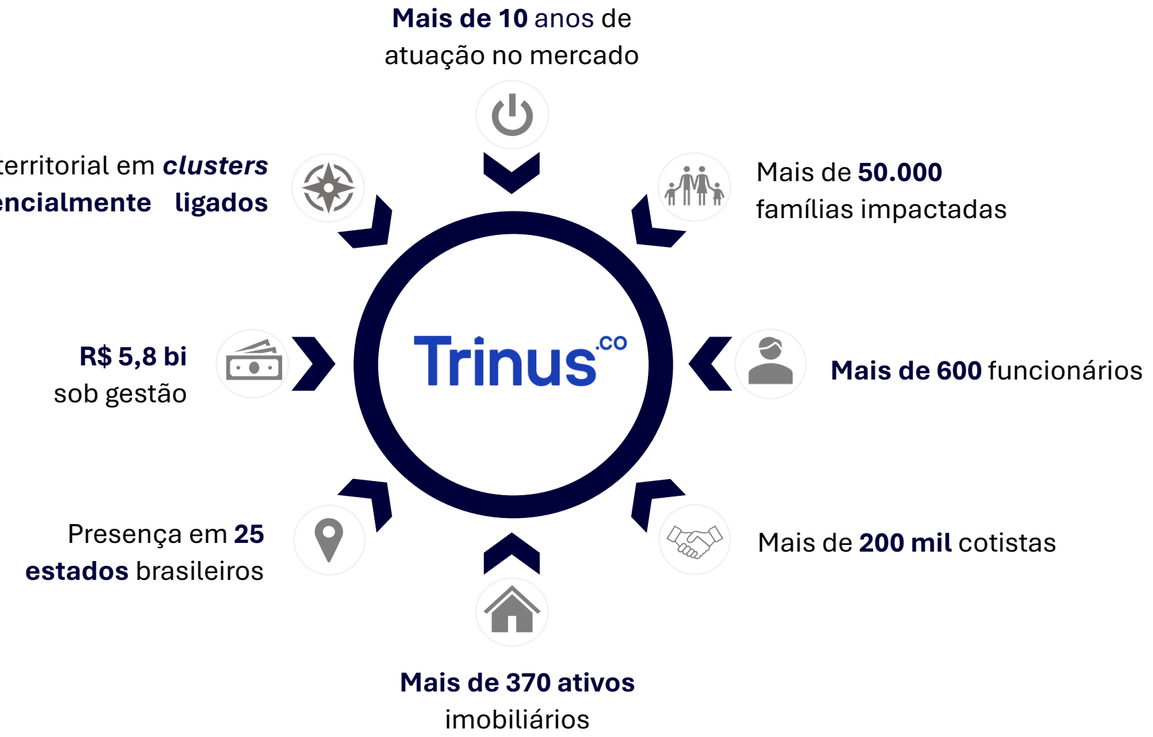
Planilha de Fundamentos

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.

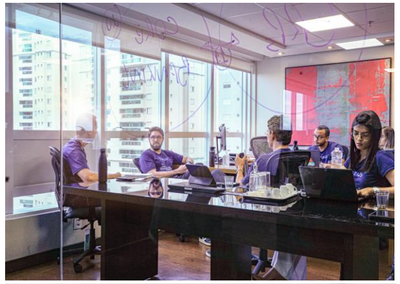
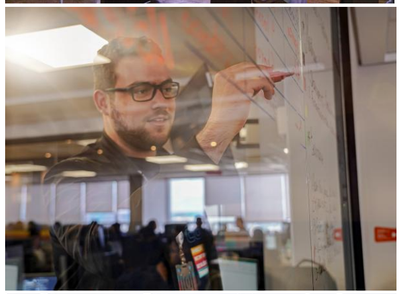
A Gestora faz parte da holding Trinus.Co, que atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. A Trinus atua em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança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

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



Para mais informações, acesse nosso site.




TGRE
TG REAL ESTATE

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
SETEMBRO/2026

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)

TG LIQUIDEZ RENDA FIXA	TG REAL	TGAR11 TG ATIVO REAL	TGRI TG RENDA IMOBILIÁRIA	TG EUROGARDEN
Patrimônio Líquido: R$ 25 milhões	Patrimônio Líquido: R$ 26 milhões	Valor Patrimonial: R$ 2.585 milhões	Valor Patrimonial: R$ 1.010 milhões	Patrimônio Líquido: R$ 292 milhões
Tese de Investimento: Renda Fixa	Tese de Investimento: Crédito Imobiliário	Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário	Tese de Investimento: Ativos Imobiliários	Tese de Investimento: Ativos Imobiliários
Público-Alvo: Investidores em Geral	Público-Alvo: Investidores Qualificados	Público-Alvo: Investidores em Geral	Público-Alvo (Feeder): Investidores em Geral	Público-Alvo (Feeder): Investidores em Geral
Distribuição: Plataformas	Distribuição: Plataformas	Negociação: B3	Negociação: Cetip	Negociação: Cetip
Taxa de Administração Global: 0,35% a.a.	Taxa de Administração Global: 1,50% a.a.	Taxa de Administração Global: 1,50% a.a.	Taxa de Administração Global: 1,50% a.a.	Taxa de Administração Global: 0,94% a.a.
Taxa de Performance: Não há	Taxa de Performance: Não há	Taxa de Performance: 30% do que exceder 100% CDI	Taxa de Performance: Não há	Taxa de Performance: Não há
Classificação ANBIMA: Renda Fixa	Classificação: FIDC	Classificação ANBIMA: Multicategoria	Classificação ANBIMA: Multicategoria	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

GLOSSÁRIO

B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores 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.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	PL:	Patrimônio Líquido.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	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
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
Habite-se	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que certifica a conclusão da obra conforme os projetos aprovados, respeitando as normas urbanísticas e de segurança exigidas pela legislação vigente.	Termo de Verificação de Obra (TVO):	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que comprova a conclusão das obras de infraestrutura exigidas em um loteamento, conforme aprovado no projeto urbanístico
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, 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.
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 Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, é o indicador oficial de inflação do Brasil. Ele é calculado mensalmente pelo IBGE e, reflete a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras com renda entre 1 e 40 salários mínimos.		

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
SETEMBRO/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



TGRE

TG REAL ESTATE

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
tgrealestate.com.br
youtube/TrinusCo