



RELATÓRIO GERENCIAL TG REAL ESTATE

DEZ - 22

 ri@tgcore.com.br

 [somotrinus](https://www.instagram.com/somotrinus)

 tgcore.com.br

 tgrealestate.com.br

 [youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/TrinusCo)

 [Clique aqui para receber
o relatório mensalmente](#)



TGRE

TG REAL ESTATE

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e valorização das cotas, advindos da exploração de Ativos Imobiliários de Renda e de Desenvolvimento.

INFORMAÇÕES GERAIS

Início do Fundo: 22/04/2022

Patrimônio Líquido: R\$ 532.954.784,86

Prazo de Duração: Indeterminado*

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Classificação ANBIMA: Híbrido

ISIN: BR0B4QCTF006

Público-Alvo: Investidores em Geral

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Administrador: XP Investimentos

Custodiante/Escriturador: Oliveira Trust

Gestor: TG Core Asset

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Fatores de Risco: [Confira aqui](#)

* Conforme item 7.3.1 do Regulamento.

**Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

TESE E FUNDAMENTOS DO TGRE

Neste Relatório Gerencial buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência. Para maiores informações, acesse nosso site tgrealestate.com.br, e confira nossa apresentação institucional.

	RENDIMENTO POR COTA ¹ (R\$)	DIVIDEND YIELD ²	DIVIDEND YIELD GROSS-UP ³
DEZ - 2022	0,10000000	1,07%	1,26%
DESDE O INÍCIO 22/04/2022	0,85787157	9,28%	10,99%

¹ Rendimento isento de IR pessoa física**.

² Dividend Yield calculado com base na cota patrimonial.

³ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

SOBRE O FUNDO

Em abril, o Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate (TGRE), sob a gestão da TG Core Asset e a administração da XP Investimentos, encerrou sua primeira Oferta Pública de Distribuição de Cotas com um montante captado de R\$ 196.909.220,00 (cento e noventa e seis milhões, novecentos e nove mil, duzentos e vinte reais).

Conforme apresentado no Prospecto da primeira Emissão de Cotas ([clique aqui para acessar](#)), a Gestão esperava alocar os recursos captados em até 6 meses, entretanto, foi possível acelerar esse processo e, já nos primeiros 3 meses, foi realizada a alocação de mais de 70% do montante captado.

A rápida alocação permitiu que, desde o seu primeiro mês completo de funcionamento, o Fundo já distribuísse acima de 1,00% a.a. de *dividend yield* (DY), o que, segundo o estudo de viabilidade presente no Material Publicitário, anexo ao Prospecto anteriormente mencionado, era previsto apenas no 4º mês.

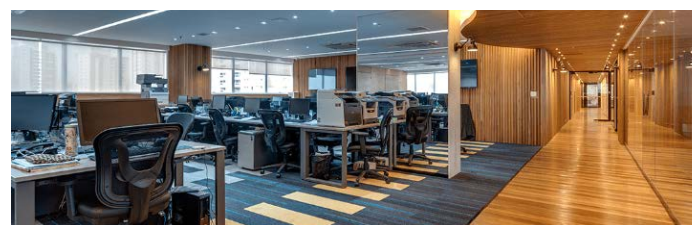
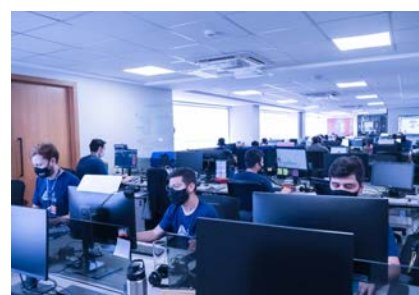
Com um extenso *pipeline* composto por operações com relação risco retorno atrativas, a Gestão, em conjunto com o Administrador, iniciou, em julho, uma nova emissão buscando aumentar o nível de diversificação da carteira e aproveitar oportunidades ainda mais proveitosas. A 2ª Emissão, que foi

encerrada em setembro, possibilitou a captação de mais R\$ 361.143.905,71 (trezentos e sessenta e um milhões, cento e quarenta e três mil, novecentos e cinco reais e setenta e um centavos). A liquidação da Oferta ocorreu no dia 05 de setembro e, a partir deste mês, o montante captado passou a compor o Patrimônio Líquido do Fundo.

O TGRE é um dos FII's "cetipados" pioneiros no mercado, permitindo aos investidores obter a rentabilidade advinda da carteira imobiliária do Fundo sem a volatilidade trazida aos preços da cota pela negociação na B3. Para mais informações, consulte a seção "Entenda o que é um Fundo 'cetipado'".

SOBRE A GESTORA

A TG Core Asset é uma gestora de recursos independente fundada em 2013, com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui sócios e executivos com experiência nos setores imobiliário e financeiro. O capital proprietário dos sócios da Gestora está investido nas mesmas estratégias disponíveis aos investidores. Fundamentada no conhecimento e experiência de profissionais no mercado financeiro, destaca-se pela excelência em seus negócios e pelo registro de segurança, rentabilidade e liquidez nos investimentos dos quais participa. Atualmente, a TG Core tem mais de R\$ 2 bi sob Gestão, investidos em mais de 300 ativos distribuídos em território nacional.



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 significativamente de seu valor patrimonial, a depender de vários fatores como, por exemplo, fluxo comprador ou vendedor, cenário macroeconômico vigente, expectativas de resultado do ativo, entre outros.

A TG Core Asset entende que, por mais que as cotas de um fundo imobiliário focado em

participações societárias para o desenvolvimento imobiliário devam refletir as expectativas para o setor, em consonância ao cenário macroeconômico vigente e prospectivo, os excessos do mercado de bolsa podem distorcer o valor do ativo, ainda mais quando se tem um lastro real imobiliário. Vejamos um exemplo hipotético: caso um vizinho de um imóvel de sua propriedade, seja um apartamento ou um lote, venda a unidade com 30% de desconto, por quaisquer motivos, 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, pelo preço que representa o valor patrimonial do FII TG Real Estate.¹

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, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota. A Cetip é um mercado de balcão organizado e, desta forma, os cotistas que se enquadrem nos critérios acima expostos, seguem com isenção sobre os rendimentos distribuídos.

¹ Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

ESG

Você sabia que o TGRE é gerido conforme práticas ESG?

Movida pelo propósito transformador, a Trinus Co., *holding* da TG Core Asset, gestora do TGRE, adota estratégias e práticas que propiciam a sustentabilidade de longo prazo de seus fundos. Para isso, a Gestora alia rentabilidade para o investidor ao compromisso de impactar positivamente todas as regiões em que atua, potencializando e incentivando melhores práticas ambientais, sociais e de governança.

O TGRE é um fundo com foco no desenvolvimento residencial, que, por meio de sua atuação, busca propiciar emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelos mercados de crédito e de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia em condições atrativas 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 de rendimentos isentas de imposto de renda.

Além do impacto gerado pelos empreendimentos investidos através do Fundo ao longo do Brasil, com mais de 600 colaboradores em sua estrutura, a Trinus Co. também adota práticas internas, baseadas nos três pilares ESG: Ambiental, Social e Governança. Isto posto, a seguir são apresentadas, de acordo com cada classe exposta anteriormente, as ações que a Gestora vem empregando em seu cotidiano.

Governança:

- PRI/ONU: A Gestora é signatária do PRI (*Principles for Responsible Investment*), iniciativa da ONU, cujo principal objetivo é incorporar aspectos ESG nas análises de investimento e tomada de decisão;
- Relacionamento com investidores: Participação ativa em fóruns em redes sociais. Relatórios periódicos que são referência de transparência na indústria de fundos imobiliários;
- Canal de Ética: Com o intuito de disseminar a adoção de comportamentos e ações aderentes aos princípios éticos e, conseqüentemente, prevenir, identificar e tratar de forma ágil eventuais irregularidades, práticas antiéticas e condutas inadequadas, temos disponibilizado para todos os nossos *stakeholders* o Canal de Ética. Trata-se de um canal terceirizado e independente, no qual há a possibilidade de realização de relatos anônimos;
- Engajamento interno: Para capilarizar a cultura de sustentabilidade nas mais diversas áreas de negócio da empresa, criamos o grupo de Embaixadores ESG. Trata-se de um programa voluntário, no qual os colaboradores têm a oportunidade de aprofundar e disseminar conhecimento, além de liderar e gerenciar projetos relacionados à temática.

Ambiental:

- Gestão de Resíduos: Com o intuito de reduzir nosso impacto ambiental e contribuir com a proteção do meio ambiente, realizamos coleta seletiva em nossos escritórios, juntamente com campanhas de conscientização acerca da importância do descarte correto dos resíduos. Na mesma linha, a implantação do sistema de assinaturas digitais de documentos institucionais já economizou mais de 232kg de papel.

Social:

- Diversidade e Inclusão: Essa pauta se conecta genuinamente com nossos processos de gestão, porque nos permite construir espaços e soluções mais criativas, inovadoras, além de atrair, reter e desenvolver nossos talentos. Estamos empenhados em conquistar a equidade de gênero na companhia. Por fim, contamos com o DIVERSUS, *squad* multidisciplinar composto por pessoas nos mais diversos locais de fala, responsável por promover ações internas de conscientização.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO FUNDO

O TG Real Estate encerrou o mês de dezembro com um patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$ 532,95 milhões. Neste mês, o Fundo realizou a distribuição de R\$ 0,10 por cota, o que, dada a cota de fechamento, resultou em um *dividend yield* de 1,07% no mês, ou, em termos anualizados, de 13,62%.

Como eventos de destaque para o respectivo mês, são apresentados: (i) integralização de dois ativos de *equity* (Casa Genebra e Lá Bas, seções "Incorporação" e "Multipropriedade", respectivamente); (ii) aquisição do CRI New York (ver seção "Certificados de Recebíveis Imobiliários"); (iii) lançamento de uma incorporação (a saber na seção "Incorporação"); e (iv) bom desempenho de vendas do Residencial Orla 14 e do Golden Dolphin (com mais informações nas seções "Incorporação" e "Multipropriedade", respectivamente).

Durante o mês foram alocados R\$ 40,94 milhões, tanto em novos ativos, quanto no desenvolvimento daqueles que já compunham a carteira. Desse montante, aproximadamente R\$ 21,38 milhões foram investidos em ativos da classe de crédito, R\$ 17,08 milhões em operações de *equity*, e o restante (R\$ 2,48 milhões), em Fundos de Investimento Imobiliários.

A TG Core Asset gostaria de ouvir sua opinião sobre os relatórios produzidos para o TGRE. Para contribuir [clique aqui para acessar o link](#) com a nossa pesquisa de satisfação.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2022 foi marcado pelo aprofundamento do viés de normalização da condução da política econômica brasileira após a adoção de medidas extraordinárias que se fizeram necessárias em 2020 e 2021, diante dos desafios impostos pela pandemia da COVID-19. Posteriormente à classificação do surto como uma pandemia pela Organização Mundial da Saúde e as consequentes medidas de distanciamento social adotadas, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, a medida oficial da inflação brasileira) acumulado em doze meses atingiu o mínimo de 1,88% em maio de 2020, o que ensejou tanto uma ampliação extraordinária do alcance da política fiscal, quanto a rápida aceleração do movimento já em curso de redução dos juros básicos da economia, a taxa Selic. Neste cenário, a taxa Selic fora cortada até atingir o mínimo histórico, de 2,00% a.a., no início do segundo semestre de 2020.

Frente aos relevantes estímulos econômicos, aos gargalos produtivos que se fizeram presentes, bem como ao paulatino relaxamento das restrições à circulação, a retomada da inflação deu-se também em ritmo acelerado, atingindo o pico de 12,13% no acumulado de doze meses até abril de 2022. Em resposta, a autoridade monetária elevou os juros de 2,00% a.a., a partir de março de 2021, para 13,75% em agosto de 2022, o que representou o mais intenso ciclo de contração monetária desde a implementação do Plano Real. Além da elevação dos juros, no ano de 2022 foram feitos esforços fiscais com o intuito de trazer a trajetória projetada do endividamento público para um cenário

MONITORAMENTO DE ATIVOS DE EQUITY

de sustentabilidade de longo prazo, após os gastos extraordinários em 2020 e 2021.

Mesmo diante da transição e manutenção da política econômica em terreno contracionista, ao longo de 2022 o IPCA não deu indícios consistentes de arrefecimento e, caso não fossem realizadas as desonerações tributárias sobre os combustíveis, teria encerrado 2022 com um desvio ainda maior frente ao teto da meta de inflação.

O cenário de juros elevados, embasado pelo contexto acima descrito, fez de 2022 um ano de desafios à indústria de fundos de investimento imobiliário. De modo geral, em termos de rentabilidade de uma carteira de ativos imobiliários, a resposta a uma elevação dos juros básicos da economia geralmente ocorre mais lentamente que o ganho de atratividade do mercado de ativos de renda fixa. Neste contexto, houve retração da demanda por novas emissões de cotas de fundos imobiliários, o que, além de restringir o crescimento da indústria, trouxe desafios adicionais a *players* que possuíam alavancagem relevante, ou mesmo compromissos financeiros futuros advindos de aquisições a prazo.

Vale destacar que, em momentos de elevação do custo de oportunidade do capital (juros), há redução da oferta de recursos, em especial para o desenvolvimento de novos projetos. Isto posto, agentes com disponibilidade de recursos em caixa tendem a acessar operações com retornos esperados superiores aos que

estariam disponíveis em momentos de abundância de capital. Importante lembrar que, ao fim de 2022, o TGRE concluiu sua 2ª Emissão, com a captação de mais R\$ 361 milhões, e com um pipeline (operações na esteira de aquisição) de ativos com rentabilidade substancialmente superior à da carteira atual do Fundo.

No caso do TGRE, o Fundo possui exposição principal, tanto via crédito quanto via participação societária (*equity*), a regiões em estágio de adensamento urbano, preferencialmente correlacionadas ao agronegócio, que, desta forma, possuem dinâmicas próprias e menos interligadas com a conjuntura geral exposta, favorecendo a valorização das unidades em estoque.

Dessa forma, apesar do momento macroeconômico observado, entendemos que o Fundo está bem posicionado, com uma carteira robusta e diversificada, o que deve se refletir na continuidade de distribuições de resultados atrativos aos investidores em 2023.

MONITORAMENTO DE ATIVOS DE EQUITY

Nesta seção são apresentadas informações advindas do monitoramento da carteira de ativos de *equity*. Foram selecionados pela Gestora alguns dos ativos que compõem a parte de *equity* do portfólio e que, de acordo com suas tipologias, apresentaram desempenho relevante para o Fundo. Para informações sobre os demais ativos, ver seção "Detalhamento operações de *equity*".

LOTEAMENTO

(3,57% do Patrimônio Líquido)

A classe de *equity* loteamento atualmente é responsável por 3,57% do PL do Fundo, sendo composta por 2 empreendimentos já lançados e um ainda em estágio de *landbank*. Os ativos já performados, Nova Iaciara (localizado na cidade de Iaciara - GO) e Lotes Alphaville (localização pulverizada), já se encontram com obras totalmente finalizadas, enquanto que o empreendimento ainda em fase de projeto (Chácara Corumbá - GO) tem previsão para ser lançado em 2023.

INCORPORAÇÃO

(4,81% do Patrimônio Líquido)

A classe de incorporação corresponde a 4,81% do PL do Fundo, sendo que, deste total, 3,65% são referentes a empreendimentos já lançados e os demais (1,16%) a ativos em *landbank*. Ressalta-se que a maior parte dos ativos desse segmento são do tipo incorporação vertical (prédio de apartamentos).

Neste mês, como episódio de destaque, é trazido o lançamento do edifício residencial Smart Tower (Manaus-AM). O

empreendimento se trata de uma incorporação vertical que foi integralizada pelo Fundo ainda em estágio de *landbank*, já no segundo semestre de 2022, conforme apresentado em relatórios anteriores. Ao final de novembro foram concluídos os trâmites necessários para o início da fase de obras do ativo, permitindo, deste modo, que o evento de lançamento e o cronograma de obras se desenvolvessem conforme prazos previamente estipulados.

Relativo às características projetuais do empreendimento mencionado, o Smart Tower possui 5 torres residenciais, com 22 pavimentos cada, correspondente ao consolidado de 320 unidades que, em termos financeiros, correspondem a um VGV de, aproximadamente, R\$ 120 milhões. Em relação ao desempenho comercial do ativo, no fechamento de dezembro, o Residencial Smart Tower totalizou 18 vendas firmadas, representando um VGV adquirido de R\$ 6,08 milhões.

Em relação ao desempenho dos ativos, são enfatizados para o mês de dezembro a operação Orla 14, apresentada em relatórios anteriores como Supreme, e o Be Garden (mais informações sobre projetos e construções dos ativos, ver seção "Detalhamento operações de *equity*"). O Residencial Orla 14 é localizado na capital do estado do Tocantins, Palmas, e desde seu evento de pré-lançamento em novembro de 2022 atingiu um VGV vendido de R\$ 38,05 milhões. Deste montante, R\$ 14,60 milhões são referentes a 32 unidades comercializadas apenas no mês de dezembro. Já o Be Garden, que desde seu lançamento vem sendo trazido como destaque de vendas

mensal dentro do Fundo, é uma incorporação vertical localizada em Maringá (PR) que totalizou em dezembro mais de 60% de unidades vendidas, englobando um VGV de R\$ 47,63 milhões nas operações realizadas.

Outra movimentação de impacto para o portfólio de incorporações do TGRE trata-se da aquisição da incorporação vertical residencial Casa Genebra. O empreendimento é localizado na cidade de São Paulo (SP) e já se encontrava em fase de lançamento quando foi integralizado. A estrutura do residencial é projetada para comportar 133 unidades, com área privativa variando entre 21 m² a 36,5 m². Dentre os diferenciais do empreendimento são apresentados: paisagismo com irrigação automática, sistemas de ar-condicionado, som e wi-fi projetados para áreas comuns, academia com sauna, área de *coworking*, lavanderia, bicicletário, espaço *delivery*, dentre outros. O VGV estimado para o ativo é de R\$ 49,62 milhões.

Ademais, as outras operações desta classe de ativos que já se encontram lançadas (Blend, em Cascavel, PR, e Smart Kennedy em Campos dos Goytacazes, RJ), mantiveram a performance de vendas mensal conforme estimativas da Gestora, totalizando, deste modo, ao final de dezembro, um VGV vendido consolidado de, aproximadamente, R\$ 6 milhões.

MULTIPROPRIEDADE

(2,34% do Patrimônio Líquido)

Em dezembro o segmento de multipropriedade do TGRE, anteriormente composto apenas pelo empreendimento Golden

MONITORAMENTO DE ATIVOS DE EQUITY

Dolphin, obteve sua segunda integralização, o "Lá Bas", e encerrou o ano de 2022 com uma participação de 2,34% do patrimônio líquido do Fundo.

O Golden Dolphin, integralizado em jun/22 e lançado em out/22, está situado na cidade de Porto Seguro (BA) e é categorizado como um empreendimento de médio padrão. O VGV estimado para a operação é de, aproximadamente, R\$ 77,57 milhões, sendo que, no fechamento do ano, já haviam sido vendidas 618 frações, com 395 destas referentes a contratos fechados exclusivamente em dezembro. O desempenho de vendas relatado marcou recorde de comercializações mensais, além de corroborar para que a carteira do empreendimento fechasse o último mês do ano com o volume de vendas acumuladas ultrapassando 50% do total de frações disponíveis. Enfatizamos, ainda, que as obras do Golden Dolphin serão iniciadas em meados de 2023.

Por fim, a integralização da multipropriedade "Lá Bas" no mês de dezembro contribuiu expressivamente para o desempenho do segmento, por se tratar de um empreendimento com obras já finalizadas e percentual de vendas já avançado (superior a 50%). O Lá Bas consiste em um apart hotel, com categoria 3 estrelas, que funciona em regime de multipropriedade em Campos do Jordão (SP). As características comerciais do ativo consistem na venda de 918 frações, equivalentes a 18 apartamentos com cozinhas equipadas e, adicionalmente, um terraço de uso comum aos residentes. O VGV total estimado para o empreendimento é de R\$ 33,66 milhões.

SHOPPING

(2,73% do Patrimônio Líquido)

Nesta tipologia o Fundo tem participação no Araguaína Shopping, localizado em Araguaína (TO). O shopping foi integralizado em jul/22, com seu lançamento tendo ocorrido em novembro de 2021. O ativo terá Área Bruta Locável (ABL) inicial de, aproximadamente, 17.353 m² distribuída entre serviços de lazer, alimentação e comércio.

FUNDO IMOBILIÁRIO

(4,82% do Patrimônio Líquido)

Os investimentos nesta classe buscam otimizar a gestão do caixa ainda não alocado em ativos de equity ou crédito imobiliário. Para tanto, são buscadas oportunidades de alocação tática com retorno esperado superior ao rendimento líquido de impostos do CDI (ver seção "Glossário").

Atualmente esta classe conta com seis ativos: (i) HGI Créditos Imobiliários (HGIC11); (ii) Manatí Capital Hedge Fund (MANA11); (iii) Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários (KIVO11); (iv) Mauá Capital Recebíveis Imobiliários (MCCI11); (v) EQI Recebíveis Imobiliários (EQIR11); e (vi) Leste Riva Equity Preferencial (LSPA11).

MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

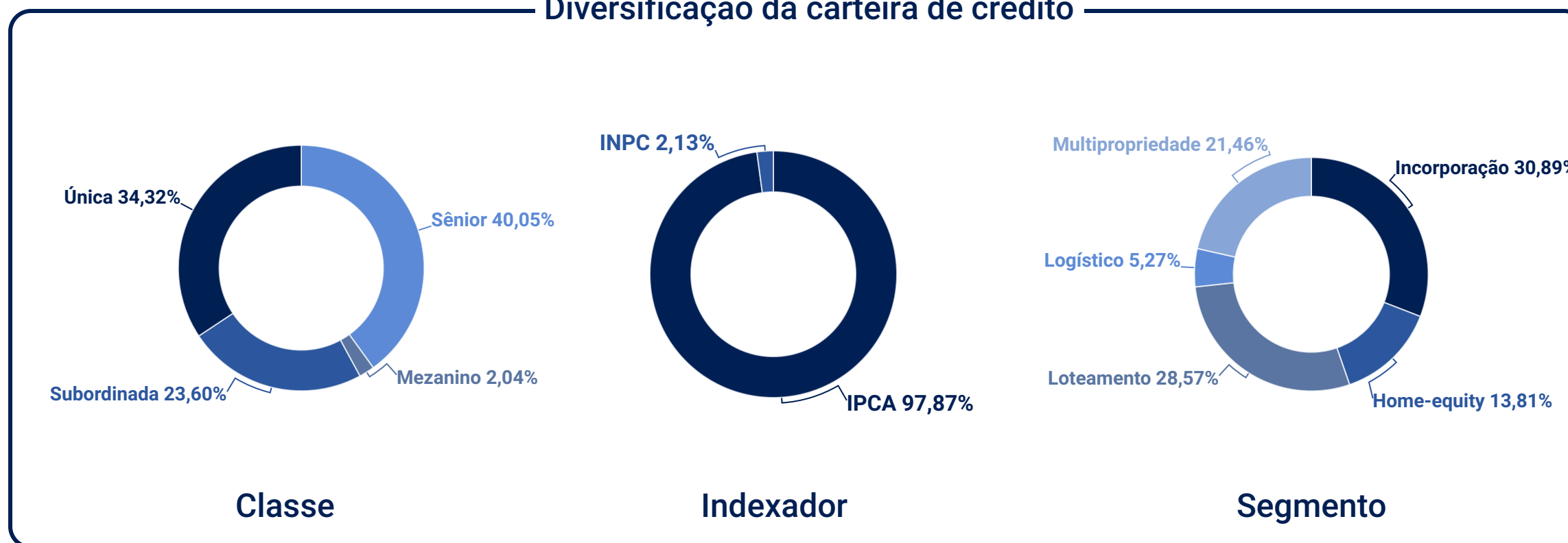
(75,48% do Patrimônio Líquido)

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 75,48% do seu PL alocado em 34 ativos de crédito, cujos lastros são empreendimentos distribuídos em 8 estados do país. A distribuição das operações da carteira de crédito se dá entre diferentes classes de subordinação, indexadores e tipologias de empreendimentos lastro, conforme exposto no quadro ao lado.

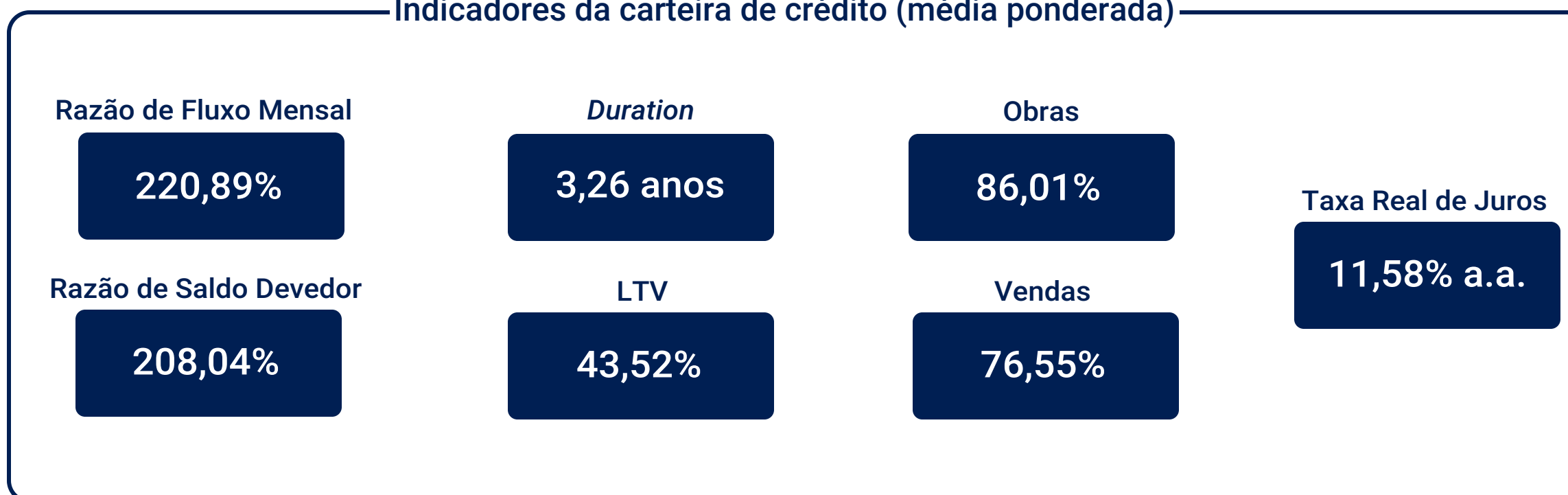
Em relação aos indicadores ponderados da carteira, a taxa média de juros dos ativos fechou o mês em inflação + 11,58% a.a. e o *Loan to Value* (LTV) em 43,52%, sendo esse último a métrica que representa o quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor das suas garantias.

A Razão de Fluxo Mensal (RFM), que traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores, apresentou o valor médio de 220,89% para dezembro. Já a Razão de Saldo Devedor (RSD), por sua vez, que traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor, teve o seu valor médio para o mesmo mês em 208,04%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro dos CRIs do Fundo tiveram, aproximadamente, recebimentos mensais 2,21 vezes acima da parcela destinada aos credores, dentre eles o TGRE, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se aproximadamente 2,08 vezes superior ao saldo devedor da dívida.

Diversificação da carteira de crédito



Indicadores da carteira de crédito (média ponderada)



MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO

No fechamento do mês, a porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital apresentou um aumento de 2,40 p.p. frente ao mês de novembro, atingindo 40,05%. Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 76,55% vendidos e com 86,01% das obras concluídas.

A movimentação da carteira no mês foi dada pela aquisição de, aproximadamente, R\$ 21,38 milhões do CRI New York Residence.

O CRI New York, emitido pela Habitasec Securitizadora, foi adquirido pelo Fundo em duas classes de subordinação diferentes, sendo: sênior (séries 295^a e 296^a), absorvendo a maior parte da aplicação, e Subordinada (série 300^a). O ativo tem remuneração de IPCA + 10,00% a.a., para a classe sênior, e IPCA + 13,00% a.a., para a classe subordinada, e é lastreado nos créditos imobiliários da venda de unidades da incorporação New York Residence, localizada no Bairro do Cocó na cidade de Fortaleza (CE). A região em que o residencial está sendo construído é tida como uma das mais privilegiadas da cidade, pelas vias de acesso urbano e pela proximidade com o Shopping Iguatemi. Como garantias da operação, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) coobrigação; (iii) fundo de reserva; (iv) fundo de despesas; (v) alienação fiduciária de quotas; (vi) alienação fiduciária de imóvel; e (vii) fiança.

Para informações sobre os demais ativos ver seção "Detalhamento operações de crédito".

DADOS GERENCIAIS

RENDIMENTO E DISTRIBUIÇÃO

No mês de dezembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,10000000 por cota.

Rendimento* e Dividend Yield

	JAN	FEV	MAR	ABR ¹	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
RENDIMENTO (R\$) ²	-	-	-	0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	0,858
DY	-	-	-	0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	9,28%
% DO CDI	-	-	-	72,62%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	102,50%
% DO CDI LÍQUIDO ³	-	-	-	85,44%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	112,54%	121,43%

¹Início do Fundo em 22/04/2022.

²Valores arredondados.

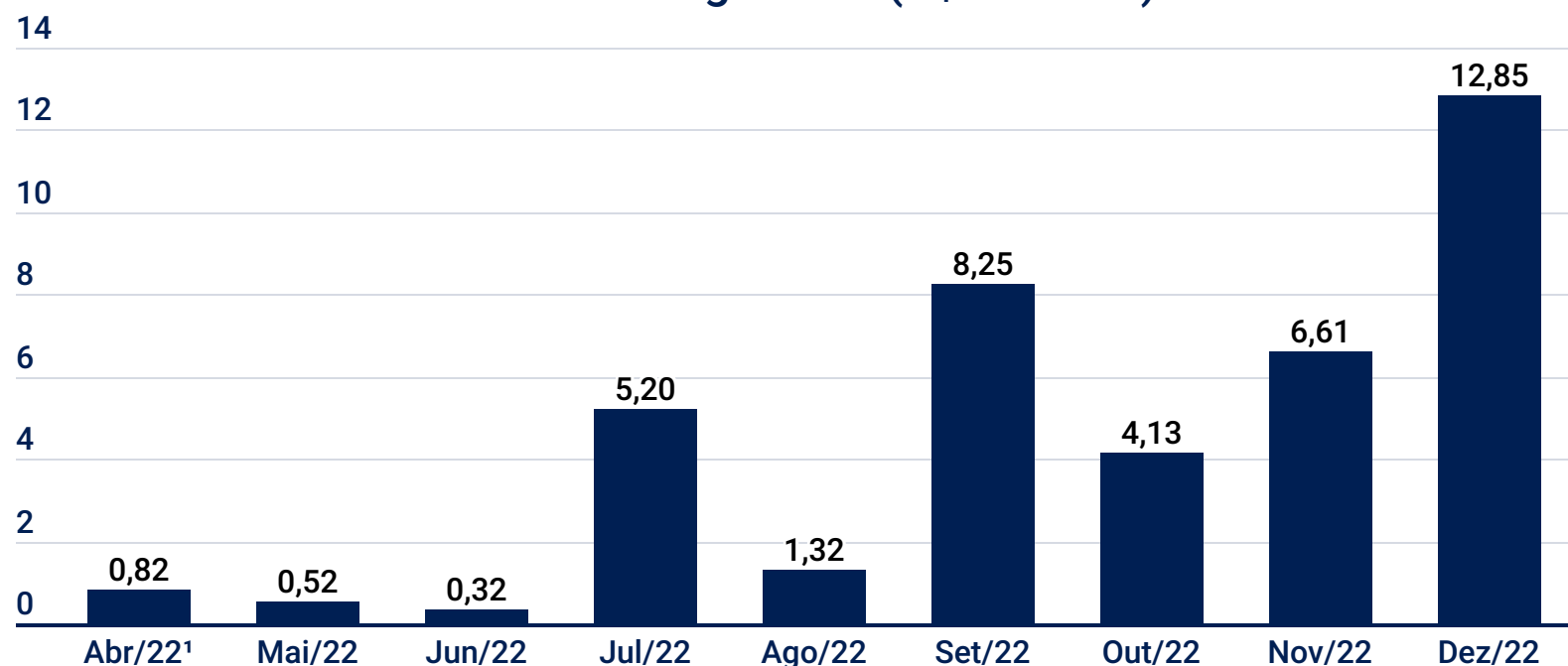
³% CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

*Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

LIQUIDEZ

O Fundo encerrou o mês com 9.688 cotistas. Quanto ao volume financeiro, em dezembro houve movimentação de R\$ 12,85 milhões.

Volume Negociado (R\$ milhões)



¹Início do Fundo em 22/04/2022.

RESULTADOS

Em dezembro o Fundo apresentou resultado caixa de, aproximadamente, R\$ 5,97 milhões. As receitas somaram R\$ 6,67 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 697 mil.

Demonstrativo de Resultados (R\$)

	OUT-2022	NOV-2022	DEZ-2022	2022
1. TOTAL DE RECEITAS	5.747.775,94	6.391.217,56	6.666.074,13	35.573.591,06
1.1 Certificado de Recebíveis Imobiliários	2.074.622,41	3.667.356,54	4.858.182,00	14.083.554,34
1.2 Equity	2.204.031,08	1.998.852,34	1.149.327,84	12.321.762,09
1.3 Fundos Imobiliários	175.232,28	210.163,11	243.199,73	956.326,30
1.4 Fundos de Renda Fixa	1.293.890,17	514.845,57	415.080,08	8.210.295,50
2. TOTAL DE DESPESAS	-641.033,29	-675.460,93	-696.980,80	-3.145.932,90
2.1 Taxa de Administração	-89.991,62	-94.059,80	-92.854,45	-438.740,05
2.2 Taxa de Gestão	-541.328,55	-566.765,19	-559.228,61	-2.588.860,45
2.3 Outras despesas	-9.713,12	-14.635,94	-44.897,74	-118.332,40
3. RESULTADO	5.025.365,13	5.715.756,63	5.969.093,33	32.427.658,16
4. RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	5.727.093,30	5.727.093,30	5.727.093,30	31.924.263,02

PORTFÓLIO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Emissor	Série	Indexador	Taxa de Emissão	Classe	Valor de mercado (R\$)	PL (%)	RFM	RSD	LTV	Duration (Anos)	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home-equity	Travessia	1 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	40.600.345,12	7,62%	n/a	n/a	43,4%	3,68	n/a	n/a
2	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	3 ^a	IPCA	13,00%	Subordinada	26.750.147,17	5,02%	132,3%	136,2%	57,7%	2,12	91,0%	100,0%
3	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	438 ^a	IPCA	9,50%	Sênior	25.847.126,50	4,85%	n/a	326,2%	26,7%	6,19	86,0%	100,0%
4	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	439 ^a	IPCA	14,00%	Subordinada	21.567.783,63	4,05%	n/a	165,1%	52,3%	7,25	86,0%	100,0%
5	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	259 ^a / 260 ^a / 261 ^a	IPCA	12,68%	Única	21.215.195,77	3,98%	n/a	181,1%	58,4%	4,04	n/a	91,9%
6	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	145 ^a	IPCA	12,68%	Única	17.588.646,15	3,30%	n/a	127,9%	74,3%	2,52	94,2%	98,4%
7	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	191 ^a / 193 ^a / 195 ^a / 197 ^a	IPCA	11,00%	Sênior	17.041.754,16	3,20%	538,4%	262,5%	22,6%	3,87	82,2%	95,6%
8	Torre Santoro	Belém	PA	Incorporação	Virgo	231 ^a / 233 ^a / 234 ^a / 235 ^a / 236 ^a	IPCA	12,00%	Única	15.926.190,61	2,99%	n/a	176,5%	57,4%	1,78	72,1%	95,9%
9	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Forte	551 ^a / 553 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	15.901.300,06	2,98%	125,5%	195,9%	27,7%	1,89	61,6%	100,0%
10	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habita	275 ^a / 276 ^a	IPCA	12,68%	Única	15.731.934,48	2,95%	n/a	153,4%	63,9%	2,40	65,0%	82,2%
11	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	1 ^a	IPCA	13,00%	Única	15.273.885,42	2,87%	276,4%	319,1%	8,6%	3,65	35,7%	17,1%
12	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habita	295 ^a / 296 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	13.889.696,96	2,61%	n/a	213,9%	15,4%	1,97	31,3%	53,3%
13	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	309 ^a	IPCA	9,00%	Sênior	13.448.833,87	2,52%	223,4%	170,2%	58,8%	4,37	96,2%	100,0%
14	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	159 ^a	IPCA	12,00%	Única	11.916.671,73	2,24%	n/a	133,1%	79,0%	1,43	82,0%	86,3%
15	Villa di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	466 ^a	IPCA	10,50%	Única	11.123.451,15	2,09%	n/a	228,7%	38,6%	2,14	61,2%	45,9%
16	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Forte	428 ^a / 430 ^a / 432 ^a / 434 ^a / 436 ^a	IPCA	8,50%	Sênior	10.004.679,66	1,88%	199,9%	218,0%	42,9%	2,75	96,5%	100,0%
17	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	1 ^a	IPCA	12,68%	Única	9.873.892,15	1,85%	n/a	154,2%	14,0%	3,56	45,6%	31,7%
18	Termas Resort	Gramado	RS	Multipropriedade	Forte	457 ^a / 460 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	9.427.199,27	1,77%	288,1%	607,9%	17,9%	1,08	95,9%	100,0%
19	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	161 ^a / 163 ^a / 165 ^a / 169 ^a / 171 ^a	IPCA	15,00%	Subordinada	8.817.673,58	1,65%	n/a	105,2%	74,8%	2,55	88,9%	98,8%
20	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Forte	508 ^a	INPC	12,00%	Subordinada	8.573.302,40	1,61%	139,4%	210,7%	48,7%	3,53	99,9%	100,0%
21	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Home-equity	Bari	101 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	8.451.969,93	1,59%	n/a	n/a	44,6%	3,81	n/a	n/a
22	Termas Resort	Gramado	RS	Multipropriedade	Forte	458 ^a / 461 ^a	IPCA	12,00%	Mezanino	8.195.119,37	1,54%	212,9%	412,9%	24,1%	1,07	95,9%	100,0%
23	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habita	300 ^a	IPCA	13,00%	Subordinada	7.498.149,14	1,41%	n/a	113,9%	29,0%	1,95	31,3%	53,3%
24	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	1 ^a	IPCA	9,38%	Única	6.765.949,57	1,27%	113,3%	137,9%	68,3%	3,83	97,5%	100,0%
25	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Home-equity	Bari	107 ^a	IPCA	10,00%	Sênior	6.481.128,16	1,22%	n/a	n/a	40,8%	3,40	n/a	n/a
26	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Forte	429 ^a / 431 ^a / 433 ^a / 435 ^a / 437 ^a	IPCA	13,00%	Subordinada	6.081.021,66	1,14%	135,0%	148,9%	61,4%	2,60	96,5%	100,0%
27	Termas Resort	Gramado	RS	Multipropriedade	Forte	459 ^a / 462 ^a	IPCA	15,80%	Subordinada	5.896.626,35	1,11%	120,5%	215,0%	42,1%	1,05	95,9%	100,0%
28	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	1 ^a	IPCA	12,68%	Única	5.015.540,14	0,94%	n/a	174,7%	23,4%	2,45	63,0%	62,7%
29	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Forte	552 ^a / 554 ^a	IPCA	12,50%	Subordinada	4.899.857,28	0,92%	99,5%	154,0%	34,6%	1,85	61,6%	100,0%
30	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	1 ^a	IPCA	12,68%	Única	4.530.001,78	0,85%	n/a	123,7%	15,8%	2,63	30,3%	31,6%
31	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	192 ^a / 194 ^a / 196 ^a	IPCA	13,90%	Subordinada	3.938.264,20	0,74%	323,2%	206,8%	29,1%	3,71	82,2%	95,6%
32	Charme da Villa	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	343 ^a	IPCA	12,00%	Única	2.350.026,93	0,44%	n/a	n/a	27,9%	3,72	100,0%	100,0%
33	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	310 ^a	IPCA	14,00%	Subordinada	903.547,82	0,17%	169,7%	134,9%	74,1%	3,82	96,2%	100,0%
34	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	104 ^a	IPCA	12,68%	Única	752.659,96	0,14%	240,9%	274,4%	33,5%	2,99	99,3%	100,0%
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	11,58%	-	R\$ 402.279.572,13	75,48%	220,89%	208,04%	43,52%	3,36	76,55%	86,01%

PORTFÓLIO OPERAÇÕES DE EQUITY

LOTEAMENTO

Nº	Ativos	Localização	UF	% PL	TIR projetada	TIR atualizada	Resultado projetado	Resultado atualizado	%Vendas projetadas	%Vendas atualizado	%PoC projetado	%PoC atualizado
35	TG Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,49%	1,23%	1,36%	R\$ 15.938.517	R\$ 19.694.182	92%	92%	100%	100%
36	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	1,01%	1,15%	1,07%	R\$ 8.492.973	R\$ 7.549.727	25%	20%	100%	100%
TOTAL	-	-	-	3,50%	1,19%	1,27%	R\$ 14.915.341	R\$ 16.185.733	73%	71%	100%	100%

INCORPORAÇÃO

Nº	Ativos	Localização	UF	% PL	TIR projetada	TIR atualizada	Resultado projetado	Resultado atualizado	%Vendas projetadas	%Vendas atualizado	%PoC projetado	%PoC atualizado
37	BE Garden	Maringá	PR	1,36%	1,88%	1,70%	R\$ 10.936.099	R\$ 11.330.252	40%	62%	12%	14%
38	Smart Tower	Manaus	AM	0,82%	1,80%	1,40%	R\$ 10.977.832	R\$ 9.489.626	30%	5%	15%	16%
39	Orla 14	Palmas	TO	0,64%	2,00%	2,60%	R\$ 8.214.452	R\$ 14.674.978	20%	50%	0%	2%
40	Smart Kennedy	Campo dos Goytacazes	RJ	0,52%	1,38%	1,38%	R\$ 5.109.091	R\$ 5.376.808	10%	9%	10%	15%
41	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,28%	1,71%	2,00%	R\$ 7.808.357	R\$ 11.071.380	40%	39%	0%	0%
42	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,01%	1,88%	1,88%	R\$ 3.365.226	R\$ 3.365.226	40%	50%	0%	2%
43	Blend	Cascavel	PR	0,01%	1,48%	1,51%	R\$ 4.023.887	R\$ 3.352.084	25%	29%	0%	0%
TOTAL	-	-	-	3,65%	1,80%	1,77%	R\$ 9.346.003	R\$ 10.588.440	30%	38%	9%	11%

MULTIPROPRIEDADE

Nº	Ativos	Localização	UF	% PL	TIR projetada	TIR atualizada	Resultado projetado	Resultado atualizado	%Vendas projetadas	%Vendas atualizado	%PoC projetado	%PoC atualizado
44	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	2,33%	2,03%	2,84%	R\$ 20.184.810	R\$ 24.963.978	10%	8%	0%	0%
45	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	0,01%	1,73%	1,73%	R\$ 15.766.442	R\$ 15.766.442	50%	50%	100%	100%
TOTAL	-	-	-	2,34%	2,03%	2,84%	R\$ 20.170.585	R\$ 24.934.366	10%	8%	0%	0%

SHOPPING

Nº	Ativos	Localização	UF	% PL	TIR projetada	TIR atualizada	Resultado projetado	Resultado atualizado
46	Shopping Araguaína	Araguaína	TO	2,73%	1,30%	1,54%	R\$ 106.072.241	R\$ 122.917.682
TOTAL	-	-	-	2,73%	1,30%	1,54%	R\$ 106.072.241	R\$ 122.917.682

PORTFÓLIO OPERAÇÕES DE EQUITY - LANDBANK

Nº	Ativos	Localização	UF	% PL	TIR esperada a.m.	Resultado esperado	Tipologia	Previsão de Lançamento
47	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,63%	1,57%	R\$ 7.530.015	Incorporação	abr-23
48	TCMulti	Campo Grande	MS	0,45%	1,89%	R\$ 7.793.398	Incorporação	mar-23
49	Green Park	Uberlândia	MG	0,25%	1,58%	R\$ 14.427.404	Incorporação	set-23
50	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,24%	1,93%	R\$ 32.985.371	Incorporação	ago-25
51	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,18%	1,90%	R\$ 24.730.312	Incorporação	jan-24
52	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,18%	1,98%	R\$ 14.403.592	Incorporação	ago-23
53	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	0,18%	1,98%	R\$ 51.129.593	Condomínio Fechado	mai-23
54	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,15%	1,64%	R\$ 9.226.705	Incorporação	abr-24
55	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,10%	2,02%	R\$ 13.814.345	Incorporação	abr-24
56	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,07%	2,06%	R\$ 13.390.636	Incorporação	abr-23
57	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,00%	1,65%	R\$ 7.911.549	Incorporação	jun-24
58	Mirassol	Mirassol	SP	0,00%	2,07%	R\$ 9.830.942	Incorporação	abr-24
TOTAL	-	-	-	2,43%	1,77%	R\$ 15.720.331	-	-

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

ASPAM



Segmento: Logístico
Localização: Goiânia (GO)
Vencimento: 22/03/2032

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Aspam, emitido pela Virgo Securitizadora, foi estruturado para levantar recursos para a construção de um galpão logístico que já possui contrato assinado na modalidade built-to-suit. O empreendimento ficará localizado em uma região privilegiada para a atuação logística. Em suma, as características físicas do Galpão Logístico acumulam: Área Bruta Locável de cerca de 6.300 m², 1.200 m² de escritório, piso em concreto, pé direito de 12 metros e área de carregamento, circulação e manobra de 24.000 m². A operação já se encontra com desenvolvimento avançado de obras, superior a 90%, e tem seu vencimento estipulado para o ano de 2032.

CHARME DA VILLA



Segmento: Incorporação
Localização: São Paulo (SP)
Vencimento: 24/09/2031

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Charme da Villa trata-se do financiamento das obras de uma Incorporação Residencial Vertical localizada em São Paulo (SP). A incorporação, a qual terá unidades de até 58 m², tem um VGV estimado de R\$ 59,35 milhões. Os indicadores de desempenho da operação já indicam a conclusão das obras e 100% das unidades comercializadas.

BLUE I, II e III



Segmento: Home-Equity
Localização: Pulverizado
Vencimento: 15/02/2032

GARANTIAS

Alienação Fiduciária de Imóveis
Fundo de Reserva

DETALHAMENTO

Os ativos Blue I, II e III remetem a operações de Home-Equity pulverizadas, ou seja, empréstimos para pessoas físicas com imóveis dados em garantia. Os dois primeiros (Blue I e Blue II) possuem como emissor a Bari Securitizadora e o terceiro (Blue III) a Travessia Securitizadora.

CUMARU GOLF



Segmento: Incorporação
Localização: São Paulo (SP)
Vencimento: 20/01/2026

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

A operação de crédito identificada como Cumaru Golf, emitida pela Virgo Securitizadora, trata-se do levantamento de recursos para finalizar obras de um empreendimento da Construtora Hanei Minoru. A incorporação já apresentava obras iniciadas na data de sua emissão. O projeto trouxe como proposta um edifício de 29 pavimentos e 112 unidades, abarcando uma área privativa de quase 16 mil metros quadrados. O prédio, que fica localizado em São Paulo (SP), foi lançado em out/19 e o seu VGV estimado é de R\$ 143,11 milhões. Atualmente, a operação apresenta, em média, percentuais de vendas e obras próximos a 90%.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

FLORATA



Segmento: Loteamento
Localização: Santo Antônio de Goiás (GO)
Vencimento: 20/10/2031

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Florata, emitido pela Bari Securitizadora, é uma operação lastreada nos créditos imobiliários da venda dos lotes do Condomínio Florestal Florata, localizado na cidade de Santo Antônio de Goiás (GO). O empreendimento é composto por 196 unidades, com obras já concluídas, e um VGV estimado de R\$ 44,62 milhões.

GRAN PARADISO



Segmento: Multipropriedade
Localização: Campos do Jordão (SP)
Vencimento: 20/07/2032

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O ativo Gran Paradiso, emitido pela Virgo Companhia de Securitização, foi estruturado para financiar o desenvolvimento de um projeto de multipropriedade, sendo este localizado em Campos do Jordão (SP). O empreendimento foi lançado em mai/21 e deverá abarcar 3.718 frações com um VGV de R\$ 263 milhões.

FRANZOLIN



Segmento: Incorporação
Localização: Dourados (MS) e Bauru (SP)
Vencimento: 24/11/2025

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Franzolin, emitido pela Virgo Companhia de Securitização, foi estruturado com a finalidade de financiar a construção de duas incorporações verticais desenvolvidas pela Franzolin Engenharia. As incorporações são: o edifício Thropos, composto por 84 unidades e localizado em Bauru (SP), e o edifício Ethos Hall, composto por 76 unidades e localizado em Dourados (MS). O edifício Thropos terá uma área privativa de 7.218 m² frente a um VGV de R\$ 31,80 milhões. Já o edifício Ethos apresenta 9.867 m² de área privativa e um VGV total de R\$ 55,25 milhões. Os indicadores médios ponderados dos empreendimento já atingiram percentuais de obras e vendas superiores a 90%.

GREEN LIFE



Segmento: Incorporação
Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC)
Vencimento: 21/01/2026

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Green Life, emitido pela Virgo Companhia de Securitização, remete ao financiamento para o desenvolvimento das obras de uma incorporação vertical residencial. O referido empreendimento localiza-se em Santo Amaro da Imperatriz (SC). O ativo foi lançado em jun/21 e possui um VGV estimado de R\$ 40 milhões. Apesar de ainda não apresentar altos percentuais de obras e vendas, o ativo possui um histórico saudável no desempenho de seus indicadores de solvência.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

JACARANDÁ



Segmento: Loteamento
Localização: Aparecida de Goiânia (GO)
Vencimento: 20/04/2030

GARANTIAS

Fiança
Coobrigação
Fundo de Reserva
Regime Fiduciário
Patrimônio Separado
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO

O CRI Jacarandá é um ativo que foi desenvolvido para financiar o loteamento fechado Parqville Jacarandá (Aparecida de Goiânia - GO). O empreendimento foi lançado em set/17 com previsão de entrega para mar/21. O loteamento é desenvolvido para atender à "Classe B", com capacidade para 403 lotes em uma área total de construção de 138.762 m². Atualmente, tanto as obras quanto as vendas do empreendimento já se encontram praticamente finalizadas.

NEW YORK



Segmento: Incorporação
Localização: Fortaleza (CE)
Vencimento: 24/12/2024

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O ativo, emitido pela Habitasec, é lastreado em uma incorporação localizada em Fortaleza (CE) que já apresenta obras e vendas iniciadas. O empreendimento, nomeado de New York Residence, se localiza no Bairro do Cocó, sendo que tal região é considerada uma das melhores da cidade, dada a proximidade com um dos maiores parques do nordeste (Parque Estadual do Rio Cocó), com o Shopping Iguatemi e importantes vias de deslocamento da cidade. O projeto é composto por 2 torres, com 114 unidades e 14.523 m² de área privativa total (variando dentre 3 tipologias: 119, 122 e 155 metros quadrados).

MALUHIA



Segmento: Incorporação
Localização: Santo André (SP)
Vencimento: 22/10/2025

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Maluhia foi emitido para o financiamento da construção de uma incorporação vertical. A referida incorporação, denominada "Residencial Maluhia", foi lançado em set/19 e fica localizada em Santo André (SP). O emissor do ativo apresenta uma sólida atuação no mercado de construção e, na data de emissão do CRI, as obras se desenvolviam dentro do cronograma planejado.

PINHEIROS



Segmento: Loteamento
Localização: Aparecida de Goiânia (GO)
Vencimento: 20/06/2033

GARANTIAS

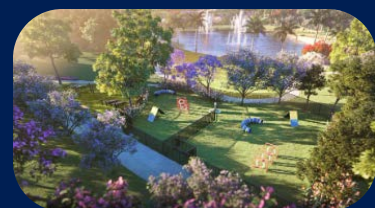
Fiança
Coobrigação
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO

O CRI Pinheiros foi estruturado para antecipação de recebíveis do loteamento Parqville Pinheiros. O empreendimento, localizado em Aparecida de Goiânia (GO), possui 415 lotes residenciais e obras já finalizadas.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

QUARESMEIRA



Segmento: Loteamento
Localização: Trindade (GO)
Vencimento: 20/01/2032

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Quaresmeira foi estruturado para angariar recursos para o financiamento de obras do Parville Quaresmeira (localizado em Trindade - GO). O condomínio fechado apresenta 434 unidades e é localizado em uma região majoritariamente residencial. As obras previstas para o empreendimento já estão concluídas em mais de 90% do montante planejado, enquanto as vendas já superaram a marca dos 80%.

RECANTO DAS FLORES



Segmento: Loteamento
Localização: Maracanaú (CE)
Vencimento: 20/08/2029

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Recanto das Flores é uma operação lastreada nos direitos creditórios de um loteamento localizado em Maracanaú (CE) que já apresenta obras finalizadas. O referido empreendimento foi lançado em abr/19 e possui um total de 865 lotes. O VGV estimado para o loteamento é de R\$ 45 milhões.

QUATTO ATLANTIS



Segmento: Loteamento
Localização: Sorriso (MT)
Vencimento: 20/02/2031

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Quatto Atlantis, emitido pela Forte Securitizadora, é lastreado em direitos creditórios de três loteamentos desenvolvidos pela Quatto Empreendimentos e localizados em Sorriso (MT), sendo eles: Monte Líbano I e II. De modo geral, a medição de obras e vendas desse empreendimento já se encontra próxima aos 100%.

SALINAS RESORT



Segmento: Multipropriedade
Localização: Salinópolis (PA)
Vencimento: 24/05/2028

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Salinas Resort foi estruturado para a antecipação de recebíveis da multipropriedade Salinas Resort, que teve o seu lançamento realizado em janeiro de 2018 e já se encontra performado. A operação, com obras desenvolvidas pela GAV Resorts, possui por um VGV estimado de R\$ 304,10 milhões.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

SOLAR PEDRA



Segmento: Multipropriedade
Localização: Penha (SC)
Vencimento: 20/05/2028

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Solar da Pedra, emitido pela Forte Securitizadora, é vinculado a uma multipropriedade denominada Solar Pedra da Ilha e localizada em Penha (SC). As obras do empreendimento já se encontram finalizadas e o percentual de vendas já superou 60% de unidades comercializadas.

TERRA SANTA



Segmento: Loteamento
Localização: Trindade (GO)
Vencimento: 22/12/2031

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Terra Santa foi estruturado para antecipação de recebíveis do loteamento "Terra Santa", que é localizado em Trindade (GO), tendo como emissora a Virgo. O empreendimento teve seu lançamento realizado em abr/16 e representa um VGV de R\$ 97,48 milhões. Enfatiza-se ainda que as obras previstas para a operação já se encontram finalizadas.

TERMAS RESORT



Segmento: Multipropriedade
Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 20/01/2026

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

A operação CRI Termas Resort foi estruturada para realizar o financiamento da obra do empreendimento Gramado Termas Resort. O ativo fica localizado em Gramado (RS), região com destaque para atividades de turismo. O resort possui 464 unidades com obras já finalizadas, divididas em 7.449 frações e um VGV estimado de R\$ 541,84 milhões.

ALAMEDA ITAMIRIM



Segmento: Incorporação
Localização: Itajaí (SC)
Vencimento: 20/06/2024

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Terrasa foi estruturado para financiamento do empreendimento "Residencial Alameda Itamirim", uma incorporação vertical residencial localizada em Itajaí (SC) e composta por 128 unidades, totalizando um VGV de R\$ 28,18 milhões. A incorporação foi lançada em jan/19 e as obras têm previsão para conclusão em mar/23. No início de 2023 a operação já somatizava um percentual de obras e vendas superior a casa dos 80%.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

TORRE LUMIAR



Segmento: Incorporação
Localização: Belém (PA)
Vencimento: 21/07/2027

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Torre Lumiar foi estruturado para o financiamento da incorporação vertical residencial Torre Lumiar, localizada em Belém (PA). O empreendimento foi lançado em dez/19 e a data estimada para entrega é de dez/24. O VGV total projetado para o edifício é de R\$ 101,59 milhões e os indicadores de solvência vinculados a operação se encontram em patamares saudáveis.

VILLA DI TRENTO



Segmento: Incorporação
Localização: Itú (SP)
Vencimento: 24/04/2025

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Villa di Trento foi estruturado para o financiamento de obras do empreendimento Villa di Trento, localizado em Itú (SP). O referido empreendimento remete a uma incorporação vertical desenvolvida pela Visconde Construtora. A incorporação já teve suas duas fases lançadas entre 2020 e 2022. Atualmente o edifício apresenta, ao total, 480 unidades com um VGV de R\$ 118 milhões. O ativo segue performando dentro dos parâmetros esperados.

TORRE SANTORO



Segmento: Incorporação
Localização: Belém (PA)
Vencimento: 20/11/2024

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Torre Santoro foi estruturado para realizar o financiamento de obras de uma incorporação vertical residencial localizada em Belém (PA). O ativo ao qual serão destinados os recursos é o Residencial Torre Santoro que foi lançado em nov/18 e possui um total de 72 unidade com um VGV estimado de R\$ 55,93 milhões. O andamento de seus quantitativos de obras e vendas já se encontram avançados.

VIVER FAMA



Segmento: Incorporação
Localização: Goiânia (GO)
Vencimento: 24/09/2025

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Viver foi estruturado para o financiamento do término de obras do empreendimento Viver Fama. A incorporação vertical denominada Residencial Viver Fama é localizada em Goiânia (GO), um dos principais polos econômicos da região Centro-Oeste. O VGV estimado é de R\$ 57,16 milhões. O relançamento do residencial ocorreu em set/21 e as torres E e F foram entregues em out/22 e a projeção de entrega dos blocos G e H são para mar/23. O percentual do avanço de obras já se encontra superior a 80%. Além disso, a operação possui garantias reais e robustas, como por exemplo, a constituição do Patrimônio de Afetação, e também, de travas importantes nas comercializações. A Licença Ambiental de Instalação está regularizada e vigente até 2025.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

LOTEAMENTO

LOTES ALPHAVILLE

VGV: R\$ 9,62 milhões
Localização: Pulverizada
Quantidade de unidades: 25
Área vendável: 36.072 m²



DETALHAMENTO

O negócio consiste na compra à vista de unidades do estoque remanescente para venda a prazo. Pela ótica do Fundo é uma excelente oportunidade de investimento, devido às condições favoráveis de negociação proporcionadas pela escala e forma de pagamento, que possibilitam a aquisição de uma carteira futura de recebíveis por um valor descontado, retorno potencial atraente, perfil controlado de riscos e em empreendimentos performados de uma marca de renome.

NOVA IACIARA

VGV: R\$ 5,62 milhões
Localização: Iaciara (GO)
Quantidade de unidades: 664
Área vendável: 132.800 m²



DETALHAMENTO

O Loteamento Nova Iaciara foi lançado em novembro de 2014 e integralizado pelo Fundo em maio de 2022. O ativo possui uma carteira de recebíveis já consolidada e obras finalizadas.

CHÁCARAS CORUMBÁ

Localização: Corumbá de Goiás (GO)
Quantidade de unidades: 1.029
Lançamento: Mai/23



DETALHAMENTO

O Condomínio de Chácaras Corumbá (localizado em Corumbá de Goiás - GO) foi integralizado em agosto de 2022 e se encontra em fase inicial de desenvolvimento, sendo classificado, desta forma, como landbank. O condomínio será constituído por 1.029 lotes com áreas de até 940 m², a depender da etapa de lançamento.

MULTIPROPRIEDADE

GOLDEN DOLPHIN

Localização: Porto Seguro (BA)
Segmento: Multipropriedade
Lançamento: Out/22



DETALHAMENTO

O Golden Dolphin foi integralizado em junho de 2022 e teve seu evento de lançamento ocorrido em outubro de 2022. O evento foi um marco no segmento de multipropriedade na cidade de Porto Seguro (BA). O empreendimento é de médio padrão e, ao total, o VGV estimado para o conjunto de frações disponibilizadas é de R\$ 77,57 milhões.

LÁ BAS

Localização: Campos do Jordão (SP)
Segmento: Multipropriedade
Lançamento: Dez/19



DETALHAMENTO

O ativo, que foi integralizado dez/22, consiste em um apart hotel 3 estrelas que funciona em regime de multipropriedade. Os 18 apartamentos, equivalentes a 918 frações, apresentam estrutura composta por cozinha equipada e um terraço de uso comum aos residentes. O projeto do empreendimento já se encontra finalizado e as vendas com avanço significativo.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

SHOPPING

SHOPPING ARAGUAÍNA

Localização: Araguaína (TO)
ABL: 16.798 m²



DETALHAMENTO

O Shopping Araguaína está localizado em Araguaína (TO). O shopping foi integralizado em julho de 2022 e teve seu lançamento ocorrido em novembro de 2021. O ativo terá Área Bruta Locável (ABL) inicial de, aproximadamente, 16.798 m² distribuída entre serviços de lazer, alimentação e comércio.

INCORPORAÇÃO

ALTIPLANO

Localização: João Pessoa (PB)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Jan/24



DETALHAMENTO

Desenvolvimento de incorporação vertical localizada em João Pessoa (PB).

BAIRRO DOS ESTADOS

Localização: João Pessoa (PB)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Mai/24



DETALHAMENTO

A operação remete à parceria para o desenvolvimento de duas incorporações verticais em João Pessoa (PB). O empreendimento será composto por 3 torres mais um mall. A torre residencial será composta por 156 unidades, com perfis que variam entre 89 m² e 109 m², e o mall com 51 unidades. Ao todo serão desenvolvidos 35 pavimentos que totalizarão 12.544 m² de área privativa.

BE BONIFÁCIO

Localização: Maringá (PR)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Abr/23



DETALHAMENTO

O Be Bonifácio é uma incorporação vertical que será desenvolvida na cidade de Maringá (PR), com um total de 142 unidades, das quais duas serão voltadas para atividades de comércio.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

BE GARDEN

VGV: R\$ 101,24 milhões
Localização: Maringá (PR)
Quant. de unidades: 320
Área vendável: 11.630 m²



DETALHAMENTO

O Be Garden é uma incorporação vertical localizada em Maringá (PR) que foi lançada em agosto de 2022 e marcada pelo sucesso de vendas. Com 126 vendas, o ativo atingiu 51% das unidades disponíveis comercializadas. A operação consiste em um edifício composto por 320 unidades, das quais a maior parte são residenciais. O VGV estimado para este empreendimento é de R\$ 101,24 milhões.

CASA GENEBRA

VGV: R\$ 49,62 milhões
Localização: Bela Vista (SP)
Quant. de unidades: 133
Área vendável: 3.925 m²



DETALHAMENTO

Participação na incorporação vertical residencial localizada no Bairro Bela Vista, da cidade de São Paulo (SP), cidade mais populosa do país. O empreendimento contará com 133 unidades, com área privativa variando entre 21 m² a 36,5 m². São oferecidos diferenciais construtivos e de serviços prestados, como: sistemas de ar-condicionado, som e internet em áreas comuns, academia, espaço delivery, lavanderia, coworking e um designer único que se estende ao stand de vendas.

GREEN PARK

Localização: Uberlândia (MG)
Segmento: Incorporação Horizontal
Lançamento: Set/23



DETALHAMENTO

O negócio refere-se ao desenvolvimento de incorporações verticais, em formato de sobrados com três quartos, em um loteamento em Uberlândia (MG). Ao todo são projetadas 201 unidades que, juntas, atingem um total de 14.352 m² de área privativa.

BLEND

VGV: R\$ 58 milhões
Localização: Cascavel (PR)
Quant. de unidades: 161
Área vendável: 8.385 m²



DETALHAMENTO

Trata-se de uma incorporação vertical que terá um total de 69 unidades majoritariamente residenciais. O empreendimento somará um VGV de R\$ 43 milhões. Por fim, o ativo já se encontra em desenvolvimento e teve seu lançamento realizado em março de 2022, mês em que já fora alcançado o status de 29% das unidades disponíveis vendidas.

GARDEN RESIDENCE

Localização: Uberlândia (MG)
Segmento: Incorporação Horizontal
Lançamento: Set/23



DETALHAMENTO

O negócio refere-se ao desenvolvimento de uma incorporação vertical em Uberlândia (MG). Ao todo são projetadas 176 unidades habitacionais, as quais serão divididas em opções de 74 m² ou 58 m². A área privativa da construção totalizará 17.424 m² e um VGV de R\$ 105,35 milhões.

MAISON VISCONDE

Localização: Sorocaba (SP)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Jan/23



DETALHAMENTO

O Maison está na categoria de incorporação vertical e é um projeto que conta com 180 apartamentos residenciais, distribuídos em 3 torres em uma localização privilegiada na região. Ressalta-se, ainda, que o referido ativo entrou para o portfólio do Fundo como landbank. Por fim, o VGV estimado é de R\$ 93,75 milhões.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

MIRASSOL

Localização: Mirassol (SP)
Segmento: Incorporação Horizontal
Lançamento: Ago/23



DETALHAMENTO

O ativo refere-se a uma operação de desenvolvimento de uma incorporação localizada em Mirassol (SP). O empreendimento é composto por três condomínios, sendo dois residenciais e um comercial. No consolidado, serão 301 unidades, sendo 5 voltadas para atividades comerciais. A incorporação possui uma área privativa de 30.391,90 m², e um VGV estimado de R\$ 152 milhões.

SMART KENNEDY

VGV: R\$ 62,84 milhões
Localização: Campo (RJ)
Quant. de unidades: 368
Área vendável: 16.718 m



DETALHAMENTO

O Smart Kennedy, localizado na cidade de Campo dos Goytacazes (RJ), foi integralizado em maio e lançado em setembro de 2022. O ativo é composto por 12 torres com diferentes metragens de apartamentos. Ao todo são 368 unidades que totalizam, aproximadamente, 17 mil m² de área vendável e VGV estimado de R\$ 62,84 milhões.

TC MULTI

Localização: Campo Grande (MS)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Mar/23



DETALHAMENTO

O ativo fica localizado na cidade de Campo Grande (MS). O empreendimento será composto por 98 unidades, 10.968 m² de área privativa e um VGV de R\$ 77,32 milhões.

ORLA 14

Localização: Palmas (TO)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Nov/22



DETALHAMENTO

O empreendimento Supreme, lançado com o nome de Orla 14, localizado na capital do estado do Tocantis, Palmas, é uma incorporação vertical com projeção para comportar 182 unidades e VGV potencial de R\$ 101 milhões. Com obras já iniciadas e um bom volume de vendas o ativo tem apresentado indicadores de desempenho acima dos previstos.

SMART TOWER

Localização: Manaus (AM)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Out/22



DETALHAMENTO

O empreendimento Smart Tower, localizado em Manaus (AM), se trata de uma incorporação de 5 torres com 320 unidades no total. O projeto conta com um VGV de, aproximadamente, R\$ 120 milhões e seu cronograma de obras já está em estágio mais avançado do que o previsto em projeto.

VILA SÔNIA

Localização: São Paulo (SP)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Nov/23



DETALHAMENTO

O Vila Sônia, empreendimento a ser desenvolvido em São Paulo (SP), possui uma localização, no Bairro Vila Sônia, que é considerada privilegiada na região por estar próxima de importantes vias de escoamento de tráfego. O residencial é projetado para atender 137 unidades (área média de 44,44 m²), com a disponibilidade de áreas de lazer coletivas no térreo e na cobertura. O lançamento é previsto para nov/2023 e o VGV total é de R\$ 58,51 milhões.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

FUNDO IMOBILIÁRIO

HGIC11

Ativo: HGI Créditos Imobiliários
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidores em geral
Gestor: HGI Capital
Administrador: Vórtx



DETALHAMENTO

O fundo visa obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio de investimento em Créditos Imobiliários, sobretudo via CRIs, lastreados em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis.

KIVO11

Ativo: Kilima Volkano
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidor profissional
Gestor: Kilima Gestão de Recursos
Administrador: BRL Trust



DETALHAMENTO

O fundo possui o objetivo de obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários.

MANA11

Ativo: Manati Capital Hedge Fund
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidor profissional
Gestor: Manati Capital
Administrador: Banco Daycoval



DETALHAMENTO

O Manatí Hedge Fund FII tem por objetivo auferir rendimentos mediante a aplicação de recursos em ativos de cunho imobiliário, podendo ser: (i) ações; (ii) debêntures; (iii) SPEs; (iv) FIPs; (v) CEPACs; (vi) FIIs; (vii) CRIs; (viii) FIDCs; e (ix) outros.

MCCI11

Ativo: Maua Capital Recebiveis Imobiliarios
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidores em geral
Gestor: Mauá Capital
Administrador: BTG Pactual



DETALHAMENTO

O fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

EQIR11

Ativo: EQI Recebiveis Imobiliarios
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidores em geral
Gestor: EQI Gestão de Recursos
Administrador: BTG Pactual



DETALHAMENTO

O objetivo do EQIR11 é, através de uma carteira diversificada com riscos de crédito de boa qualidade, entregar rentabilidade alvo de IPCA+7.00% a.a. aos cotistas. O fundo possui alocação em ativos de diversos setores e indexados majoritariamente ao IPCA, com intuito de manter poder de compra de seus investidores.

LSPA11

Ativo: Leste Riva Equity Preferencial
Segmento: Outros
Público-Alvo: Investidor profissional
Gestor: Leste Financial Services
Administrador: Genial Investimentos



DETALHAMENTO

O fundo LSPA11 foi constituído para investir no desenvolvimento de uma incorporação vertical residencial localizada em São Paulo (SP). O fundo possui preferência no recebimento do resultado do projeto e a estrutura da operação possui aval corporativo da Direcional Engenharia S.A.

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE

(clique no nome do fundo para mais informações)



Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Público Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há



Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Público Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance:
30% do excedente a 100% do CDI



Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidor Qualificado

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.	LTV:	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	MoU	Sigla em inglês para Memorandum of Understanding. É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PL:	Patrimônio Líquido.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, método contábil para o reconhecimento de receitas à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	Razão de Fluxo Mensal (RFM):	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento de equity (conforme acima definido), cuja tipologia é caracterizada pela comercialização de frações de unidades imobiliárias, de modo que o tempo de uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.	Razão de Saldo Devedor (RSD):	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
ESG (environmental, social and governance):	Sigla em inglês traduzida para o português como "ASG" (Ambiental, Social e Governança) e corresponde às práticas ambientais, sociais e de governança de uma organização.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
Home-equity:	Termo em inglês para a modalidade de empréstimo com imóvel de garantia.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
Inegibilidade:	Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Valor Presente	Somatório do fluxo de caixa futuro de um dado investimento, descontado pelo custo de oportunidade do capital do investidor (Fundo). A determinação do custo de oportunidade do capital do Fundo, representado por uma taxa, pode ser majorado ou minorado a depender de critérios qualitativos identificados pelo Gestor para cada operação, com base em sua expertise.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.	Waiver:	É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a credores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
Landbank:	Prática da compra de terrenos para incorporação imobiliária que ainda não apresentam obras iniciadas.		

DISCLAIMER

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos.

Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los.

Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core Asset, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. O Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o Material de Divulgação e o Regulamento do Fundo antes de investir.

Este Fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da *performance* de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 13.148 de 11 de julho de 2013.



CÓDIGOS ANBIMA ADERIDOS:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

DOCUMENTOS

REGULAMENTO VIGENTE



TGRE

TG REAL ESTATE

 ri@tgcore.com.br

 [somostrinus](https://www.instagram.com/somostrinus)

 tgcore.com.br

 tgrealestate.com.br

 [youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/TrinusCo)

 [Clique aqui para receber o relatório mensalmente](#)

SÃO PAULO

Rua Helena, N° 260, Ap. 13
São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, N° 325
Ed. Trend Office Home, 12° andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500