



**TGRE**

TG REAL ESTATE



**RELATÓRIO GERENCIAL  
FII TG REAL ESTATE**

**SETEMBRO - 2023**

## INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 3

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado<sup>1</sup>

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% 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](#)

<sup>1</sup>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.

## OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e aumento do valor patrimonial do Fundo, advindos, principalmente, da exploração de Ativos Imobiliários, de Ativos Financeiros Imobiliários e de Ativos de Renda Fixa. Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([clikando aqui](#)).

## DESCRIÇÃO

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 o site do Fundo: <http://www.tgrealestate.com.br>.

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: [ri@tgcore.com.br](mailto:ri@tgcore.com.br).

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.

## RESUMO DO MÊS

### Resultados de Setembro

Em setembro, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,11 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,14%, ou, em termos anualizados, de 14,53%.

No decorrer deste mês, destacamos como eventos de relevância:

- (i) venda de uma operação de crédito, a qual se encontrava no portfólio como parte da estratégia tática; e
- (ii) integralização de cinco empreendimentos da classe de *equity* loteamento.

Todas as movimentações são detalhadas na seção "Monitoramento de Ativos".

<b>Rendimento do mês (R\$/cota)</b>  <b>0,11</b>	<b>Rendimento   12 meses (R\$/cota)</b>  <b>1,29</b>	<b>Número de Cotistas</b>  <b>18.953</b>
<b>Dividend Yield (DY)   mês</b>  <b>1,14%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 1,34%</small>	<b>DY   mês anualizado</b>  <b>14,53%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 17,28%</small>	<b>DY   12 meses</b>  <b>14,09%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 16,76%</small>
<b>Patrimônio Líquido (R\$)</b>  <b>939,17 MM</b>	<b>% do PL alocado em ativos alvo</b>  <b>95,93%</b>	<b>Quantidade de ativos</b>  <b>89</b>

<sup>1</sup>Considera uma alíquota de 15% de imposto.

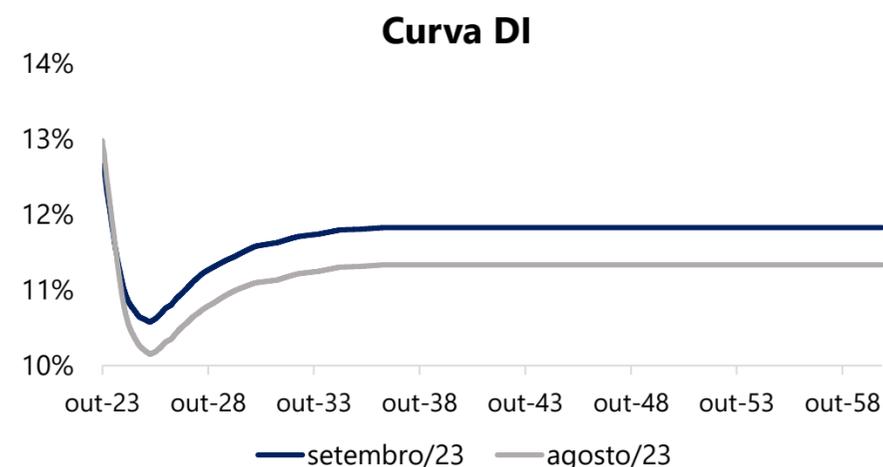
# CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em setembro, o cenário econômico internacional foi influenciado pelo aumento das taxas de juros dos títulos de dívida pública dos Estados Unidos, considerados os ativos financeiros mais seguros do mercado global. Isso ocorreu à medida que a economia americana continuou a apresentar leituras de inflação acima da meta e demonstrar atividade econômica resiliente, conforme indicado pelos dados de emprego. Como resultado, os agentes de mercado passaram a considerar a possibilidade do Fed (Federal Reserve System – banco central norte-americano) adotar uma estratégia *higher for longer*, em que seria mantida a taxa básica de juros norte-americana em patamares elevados por um período prolongado. Um exemplo dessa expectativa pode ser observado pela taxa de juros da Treasury de 10 anos, importante balizadora de apetite de risco pelo mercado, que aproximou-se de 5,00% ao ano, versus 3,38% a.a. no início de 2023, atingindo o maior patamar desde 2007, como pode ser visto no gráfico abaixo.



O mercado brasileiro, em decorrência do cenário apresentado, sofreu impactos consideráveis ante a

fuga de capital estrangeiro e a reprecificação de ativos devido à elevação do *benchmark* de precificação global. Como resultado, o dólar foi fortalecido, chegando a ser cotado a 5,22 reais, e as taxas nominais do DI abriram, subindo de 11,33% para 11,83%, conforme ilustrado no gráfico a seguir. Já a taxa da NTN-B 2035 apresentou aumento de 37 bps, passando de 5,33% a.a. em agosto para 5,70% a.a. em setembro. Desse modo, os ativos mais sensíveis à abertura da curva de juros, como por exemplo ações do setor de *real estate*, apresentaram forte queda no mês, com as ações do IMOB recuando 3,14%. Mesmo com tanta pressão, o Ibovespa e o IFIX apresentaram retornos positivos, de 0,71% e 0,20%, respectivamente.



No âmbito doméstico, o Comitê de Política Monetária do Banco Central seguiu com o *guidance* repassado ao mercado e realizou o segundo corte consecutivo da taxa Selic, reduzindo-a novamente em 50 bps, o que levou a Selic para 12,75% ao ano. Dessa vez, entretanto, a decisão do colegiado foi unânime. Em seu comunicado, o Banco Central segue sinalizando grande probabilidade de mais dois

cortes até o final do ano. No entanto, a autarquia demonstrou maior apreensão em relação ao cenário internacional, em especial com a situação dos juros norte-americanos, que podem impor restrições ao ciclo de flexibilização monetária, principalmente com relação à Selic terminal. Enquanto isso, o mercado continua mantendo a expectativa de que a taxa Selic atingirá o valor de 9,00% ao ano em 2024, conforme o Boletim Focus.

Em um viés positivo, alguns indicadores do terceiro trimestre continuaram refletindo a resiliência da economia local, com destaque para: (i) o Produto Interno Bruto (PIB) do segundo trimestre de 2023, que apresentou desempenho acima das expectativas; (ii) a balança comercial, que apresentou saldo positivo de U\$ 8,9 bilhões no terceiro trimestre, representando um aumento de 153,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, mesmo diante da queda dos preços das *commodities* no mercado internacional; (iii) a estabilidade do mercado de trabalho, com taxas de desemprego em mínimas históricas; e (iv) o comportamento do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) que, apesar da alta registrada em agosto devido à pressão dos preços administrados, mantém perspectivas favoráveis em relação ao atingimento da meta de inflação, e, principalmente, apresenta medidas subjacentes em queda.

Apesar do cenário incerto, a Gestão reforça que os ativos integralizados ao longo do ano têm agregado um bom nível de maturidade e resiliência ao portfólio, além de a tese de alocação ser pautada em aspectos defensivos, quais sejam: (i) alocação pulverizada do portfólio, composto por 89 ativos localizados em mais de 60 municípios, com foco em

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

regiões correlacionadas ao agronegócio que, em momentos de crise, historicamente mostraram-se mais resilientes (veja a seção “Estratégia de Alocação”); (ii) foco habitacional, com destaque à primeira moradia, o que resulta em uma carteira com menor inadimplência, uma vez que as famílias tendem ajustar outras despesas antes de comprometerem o pagamento da moradia; e (iii) grande parte da carteira em empreendimentos performados.

# RESIDENCIAL VALLE DO AÇAÍ

Para mais informações acesse:



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

**TGRE IN LOCO**

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

 RELATÓRIO GERENCIAL  
 SET/2023

*Localização: Açailândia – MA*  
*Área Vendável: 606.737 m<sup>2</sup>*



O Valle do Açaí é um loteamento aberto com foco residencial que está localizado no município de Açailândia (MA). A região na qual o empreendimento foi constituído é uma das mais populosas do estado do Maranhão, experimentando notáveis taxas de crescimento econômico e melhorias em termos de qualidade de vida. Esses fatores contribuem de forma significativa para a progressiva evolução do município, destacando seu potencial em desenvolvimento.

O loteamento já se encontra finalizado e parcialmente adensado. Em relação ao desempenho das vendas, o empreendimento tem superado as projeções operacionais, ao passo que encerrou o mês de setembro com o acumulado de R\$ 112,51 milhões de VGV vendido (79%).

## UNIDADES


**2.830** lotes

## CATEGORIA


**Residencial** Aberto

## PÚBLICO-ALVO


**Médio/Baixo** padrão

## DADOS COMERCIAIS


**VGV:** R\$ 142,42 milhões  
**Ticket Médio:** R\$ 50.308

## EVOLUÇÃO


**Vendas:** 79%  
**Obras:** 100%

## CRONOGRAMA


**Lançamento:** Dez/14  
**Entrega da Obra:** Nov/17

## ESG

O projeto do empreendimento teve como ponto focal a qualidade de vida dos moradores, trazendo em seu escopo uma logística urbana ampla e coesa, que incluiu uma disposição estratégica com o centro municipal, a proximidade com unidades escolares, a facilitação do acesso ao transporte público e um projeto de paisagismo com grande extensão de áreas verdes.

Ainda, em um estado em que os percentuais de atendimento à população com serviços de saneamento se encontram abaixo da margem de 50%, com o município apresentando índices de coleta e tratamento de esgoto e urbanização das vias públicas inferiores a 2%, a disponibilização completa de serviços de infraestrutura (redes de água, rede de coleta de esgoto, sistema de tratamento de esgoto por meio de uma Estação de Tratamento (ETE) a ser construída na mediação do município, sistema de captação de águas pluviais, iluminação pública e redes de energia elétrica e pavimentação com meio fio), proporcionando ganhos econômicos, ambientais e sociais para todo município.

### Relatório Fotográfico de Obras da ETE:



## MONITORAMENTO DE ATIVOS

Nesta seção, são apresentadas as atualizações em relação aos ativos do Fundo que se destacaram durante o mês. Para mais informações, ver seção "Detalhamento de Ativos".

### Loteamento

No mês de setembro, houve a integralização de cinco empreendimentos, os quais acrescentaram ao portfólio de loteamentos um VGV total de R\$ 735,43 milhões, com proporções tidas em: (i) R\$ 325,90 milhões de VGV do Vila Carnaúba, empreendimento com TIR projetada de IPCA+1,15% a.m. localizado em Cruz (CE); (ii) R\$ 135,00 milhões de VGV do Jardim dos Ipês, empreendimento com TIR projetada de IPCA+0,96% a.m. localizado em Araporã (MG); (iii) R\$ 125,00 milhões de VGV do Esmeralda do Tapajós, empreendimento com TIR projetada de IPCA+1,00% a.m. localizado em Itaituba (PA); (iv) R\$ 113,83 milhões de VGV do Acrópole, empreendimento com TIR projetada de IPCA+1,32% a.m. localizado em Goiânia (GO); e (v) R\$ 35,70 milhões de VGV do Quinta da Boa Vista, empreendimento com TIR projetada de IPCA+1,42% a.m. localizado em Pelotas (RS). Para dados de performance operacional dos empreendimentos, verificar seção "Portfólio" e/ou seção "Detalhamento de ativos".

Ainda em relação às integralizações, os novos empreendimentos, todos já lançados e com obras em estágio avançado, não apenas agregaram maior valor aos resultados da categoria, como também corroboraram com o nível de maturação do portfólio, expresso na elevação do percentual de ativos já lançados e, principalmente, daqueles entregues.

Por fim, o desempenho dos ativos foi equivalente a venda de 27 lotes, ou R\$ 6,61 milhões de VGV vendido, dos quais os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Vila Carnaúba, com 4 unidades vendidas, totalizando R\$ 4,45 milhões de VGV vendido; (ii) Valle do Açaí, com 11 unidades vendidas, totalizando R\$ 0,75 milhão de VGV vendido; e (iii) Quinta da Boa Vista, com 4 unidades vendidas, totalizando R\$ 0,48 milhão de VGV vendido.

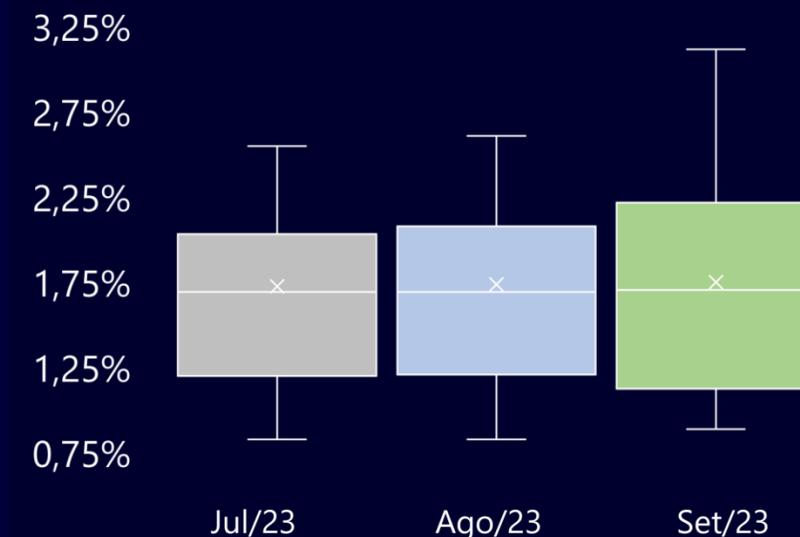
### Incorporação

No consolidado do mês, foram comercializados 43 unidades desta classe, o que resultou em R\$ 17,18 milhões de VGV vendido. Como destaques, tem-se: (i) Conecte, com 5 vendas, resultando em R\$ 5,21 milhões de VGV vendido; (ii) Smart Kennedy, com 18 vendas, resultando em R\$ 3,51 milhões de VGV vendido; (iii) Be Bonifácio, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,30 milhões de VGV vendido; (iv) Smart Tower, com 3 vendas, resultando em R\$ 1,28 milhão de VGV vendido; e (v) Bosque Monet, com 3 vendas, resultando em R\$ 1,05 milhão de VGV vendido.

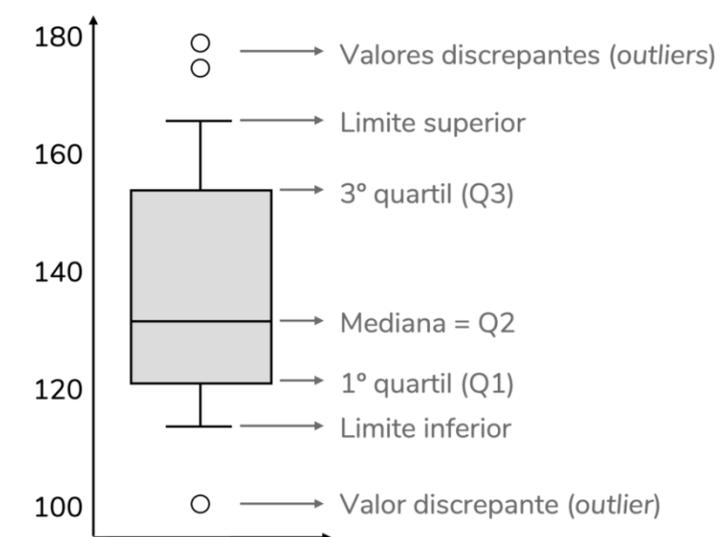
### Multipropriedade

Em relação às multipropriedades, os ativos que mais se destacaram pelas vendas no mês de setembro foram: (i) Golden Dolphin, com 270 frações vendidas, resultando em R\$ 7,80 milhões de VGV vendido; (ii) Pipa Privilege Ocean, com 91 frações vendidas, o que resultou em R\$ 3,49 milhões em VGV vendido; e (iii) Lá Bás, com 28 frações vendidas, o que resultou em R\$ 1,21 milhão de VGV vendido.

## Taxa Interna de Retorno - TIR



### Elementos que compõem um boxplot



Observando-se o trimestre móvel encerrado em setembro, nota-se relativa estabilidade da TIR real mediana do portfólio de *equity* da carteira do TG Real Estate próxima a 1,71% a.m.

Você sabe analisar um gráfico do tipo boxplot? Caso não saiba, [clique aqui para descobrir!](#)

## Crédito

No mês de setembro ocorreu a venda do CRI Tocantins 177ª Série Única, uma das operações do portfólio de estratégia tática.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

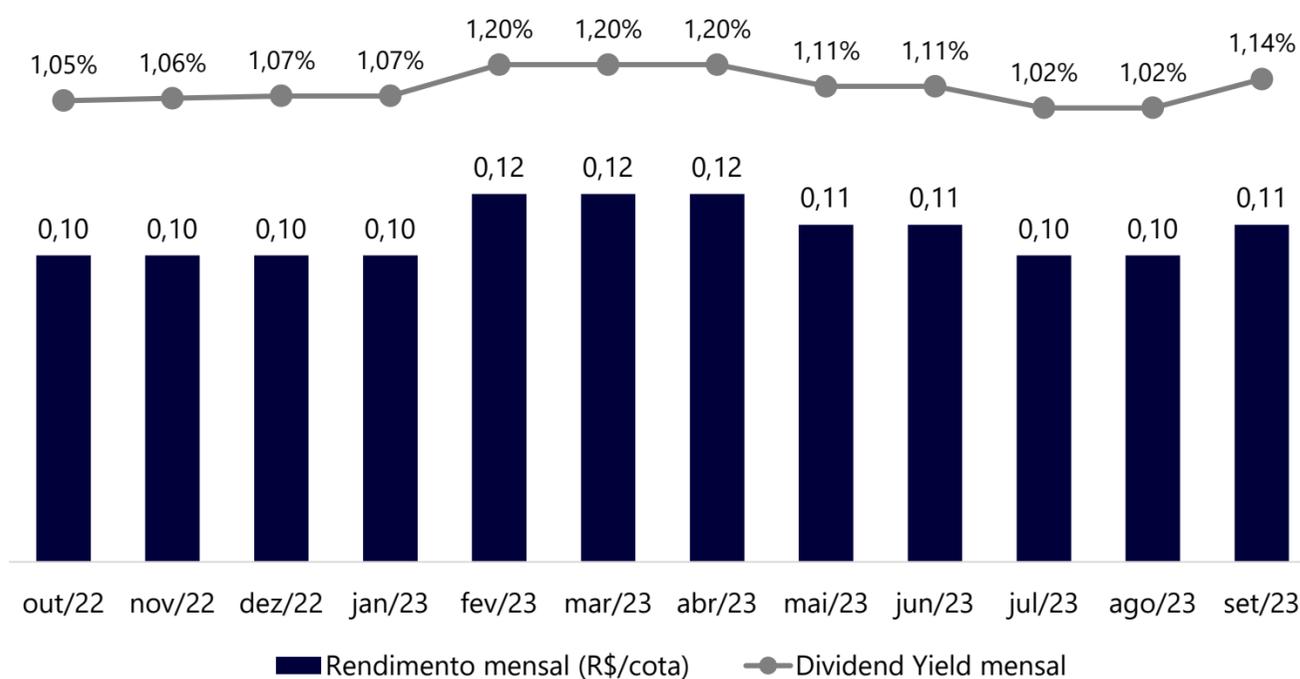
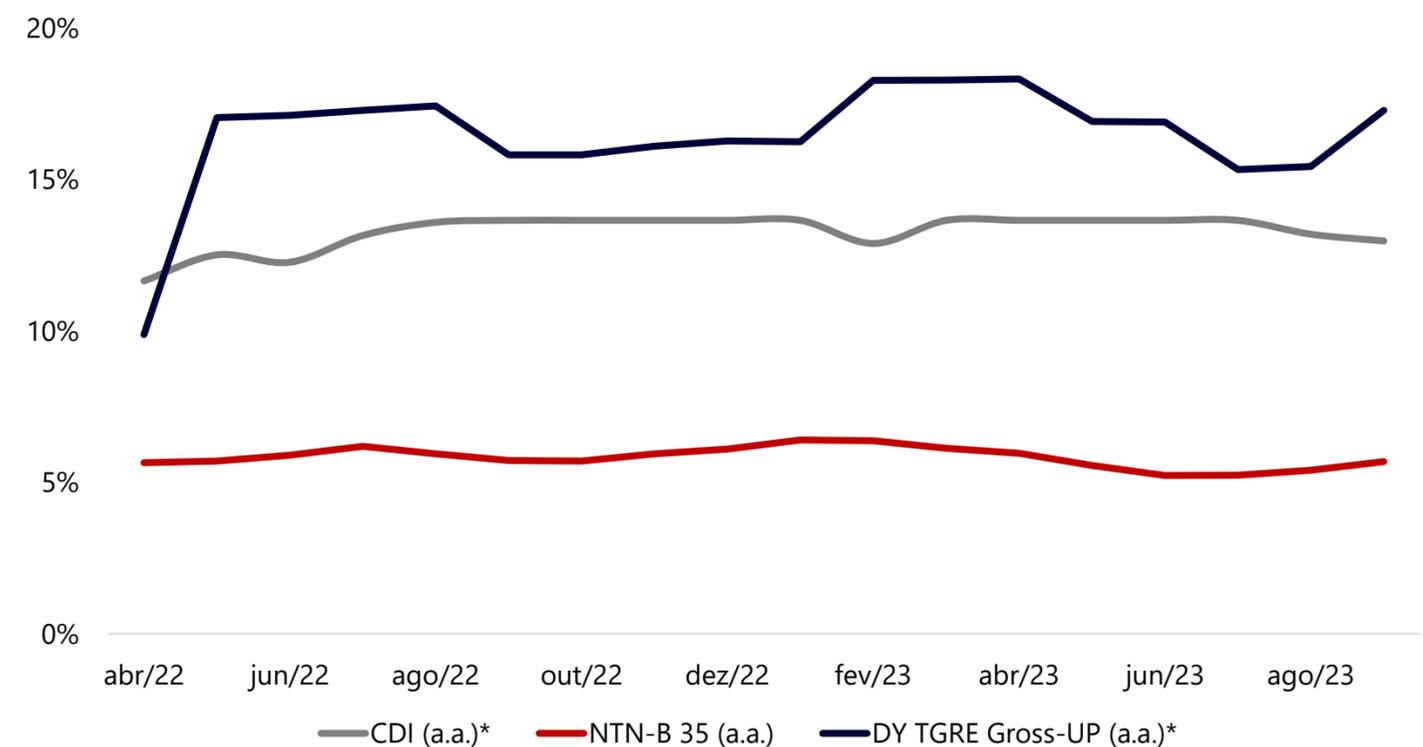
[GLOSSÁRIO](#)

**Rendimento e Distribuição**

No mês de setembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,11 por cota.

**Rendimento e Dividend Yield**

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR <sup>1</sup>	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	-	-	-	0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	<b>0,858</b>	<b>0,858</b>
	DY	-	-	-	0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	<b>9,28%</b>	<b>9,28%</b>
	% DO CDI	-	-	-	72,62%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	<b>102,50%</b>	<b>102,50%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	-	-	-	85,44%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	112,54%	<b>121,43%</b>	<b>121,43%</b>
2023	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	0,100	0,120	0,120	0,120	0,110	0,110	0,100	0,100	0,110				<b>0,990</b>	<b>1,848</b>
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%	1,14%				<b>10,53%</b>	<b>20,79%</b>
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,80%	89,88%	116,83%				<b>118,81%</b>	<b>111,05%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	112,36%	153,41%	119,92%	153,73,%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%				<b>140,89%</b>	<b>123,97%</b>

**Distribuição de Rendimento e Dividend Yield**

**Desempenho Yield x NTN-B 2035**

<sup>1</sup>Início do Fundo em 22/04/2022.

<sup>2</sup>Valores arredondados.

<sup>3</sup>Considera uma alíquota de 15% de imposto.

\*Valores mensais anualizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

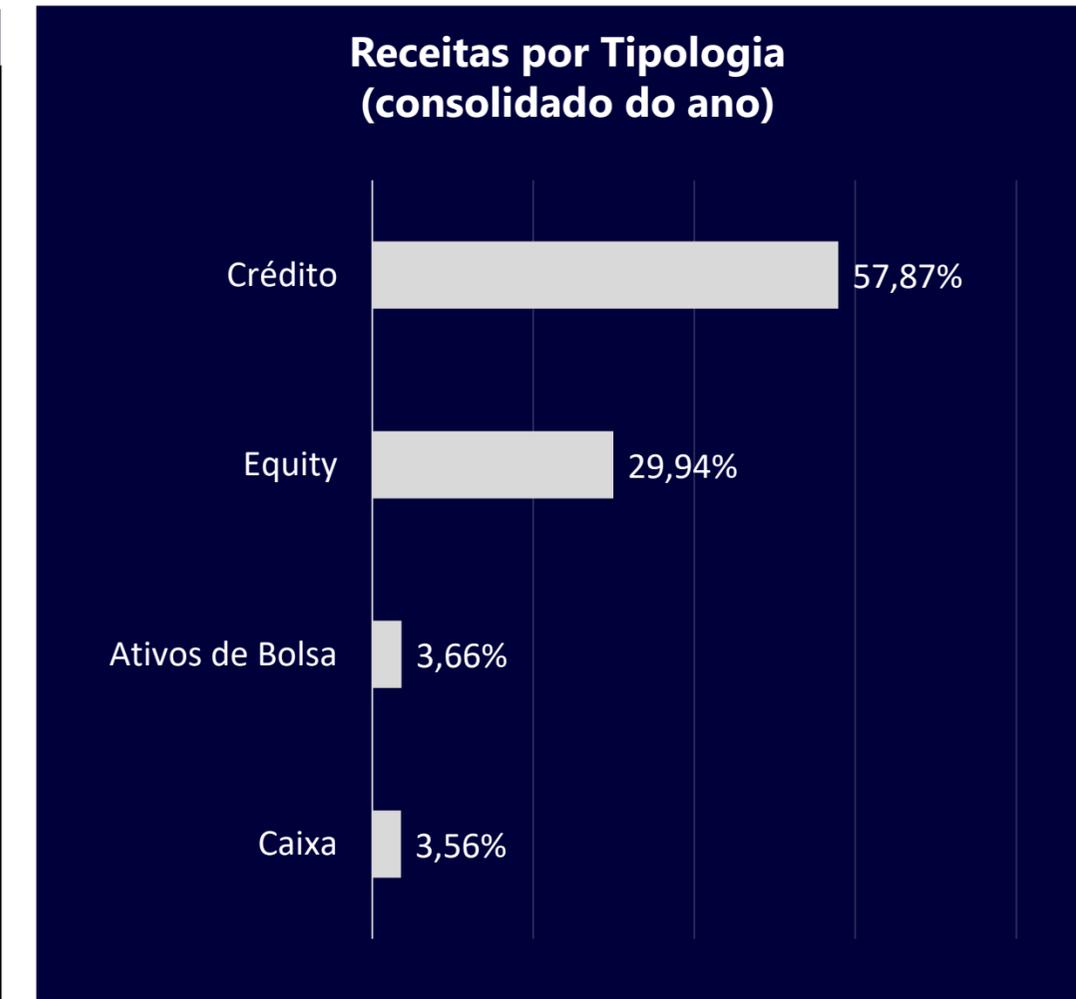
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

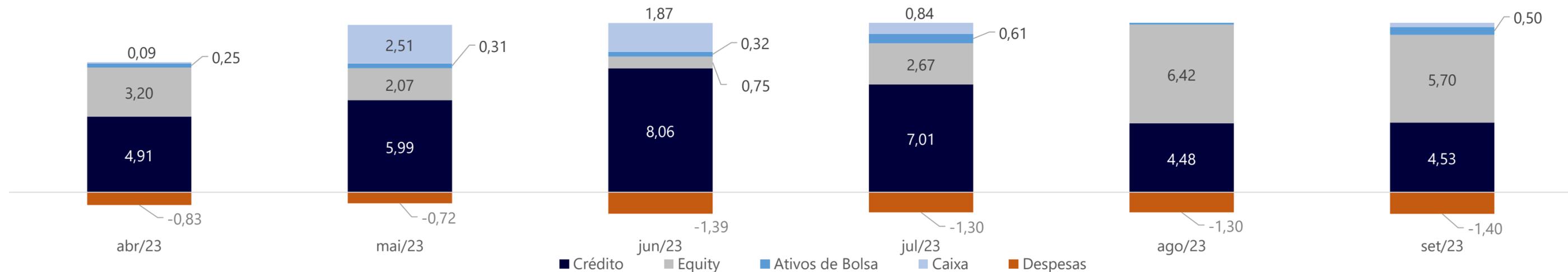
GLOSSÁRIO

**Resultados**

	JUL-23	AGO-23	SET-23	2023-1	2023-2
<b>1. Receitas</b>	<b>11.124.823</b>	<b>12.188.836</b>	<b>11.382.217</b>	<b>52.265.688</b>	<b>34.695.876</b>
1.1. Crédito	7.010.779	4.481.065	4.532.294	34.300.012	16.024.138
1.2. Equity	2.664.905	6.418.929	5.699.981	11.254.265	14.783.815
1.3. Ativos de Bolsa	611.908	504.537	496.596	1.567.798	1.613.041
1.4. Caixa	837.232	774.990	653.027	5.151.607	2.265.248
<b>2. Despesas</b>	<b>-1.302.969</b>	<b>-1.297.260</b>	<b>-1.404.296</b>	<b>-4.988.535</b>	<b>-4.004.525</b>
2.1. Taxa de Administração	-178.537	-178.106	-193.978	-689.112	-550.621
2.2. Taxa de Gestão	-1.063.325	-1.060.711	-1.157.082	-4.036.222	-3.281.118
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas <sup>1</sup>	-61.108	-58.442	-53.236	-263.201	-172.786
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>9.821.854</b>	<b>10.891.576</b>	<b>9.977.921</b>	<b>47.277.153</b>	<b>30.691.351</b>
3.1. Resultado caixa por cota	<b>0,101</b>	<b>0,112</b>	<b>0,103</b>	<b>0,684</b>	<b>0,316</b>
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>9.704.413</b>	<b>9.704.413</b>	<b>10.674.855</b>	<b>47.694.338</b>	<b>30.083.681</b>
4.1. Distribuição por cota	<b>0,100</b>	<b>0,100</b>	<b>0,110</b>	<b>0,680</b>	<b>0,310</b>



<sup>1</sup>Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.

**Resultado Mensal dos Últimos 6 Meses (R\$ milhão)**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

## Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

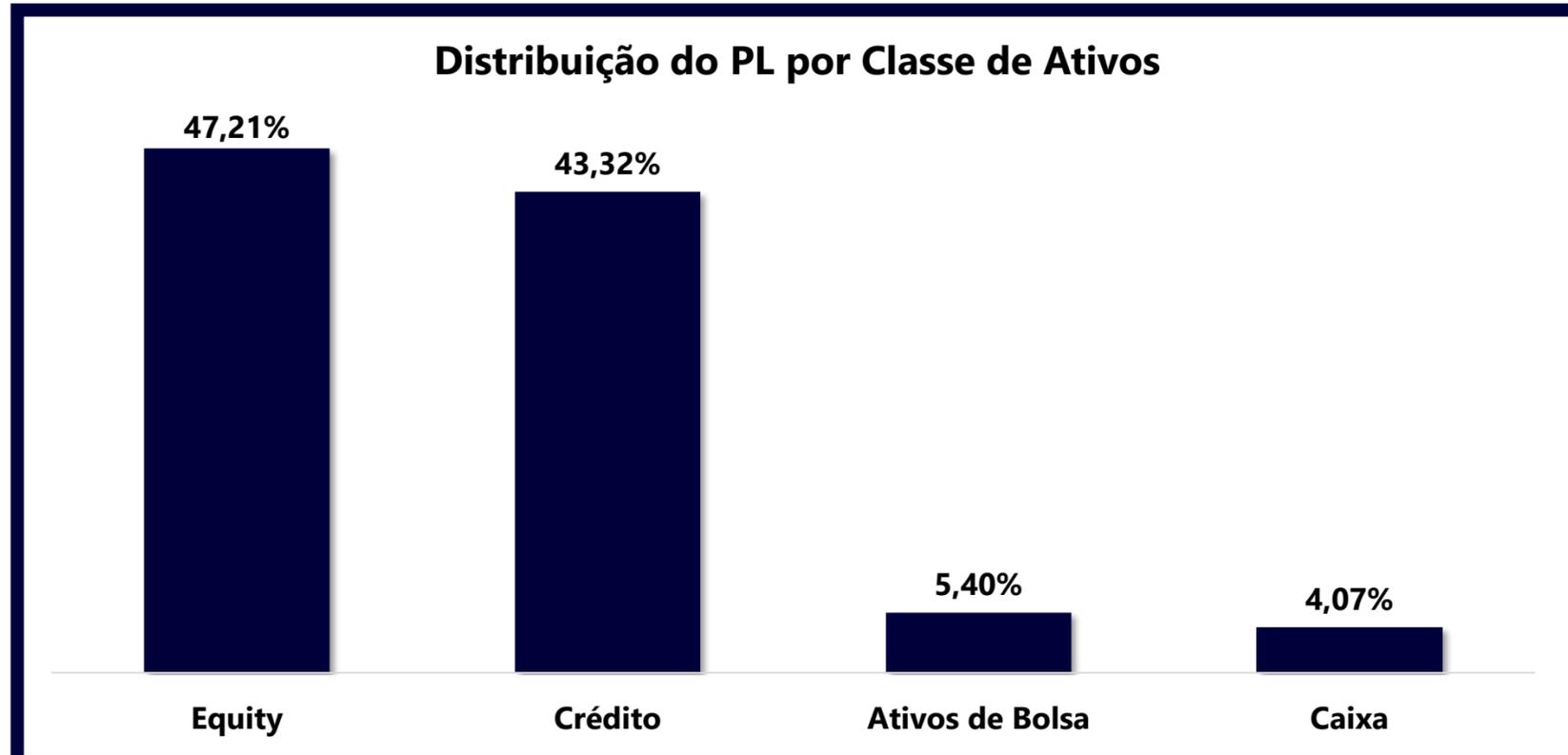
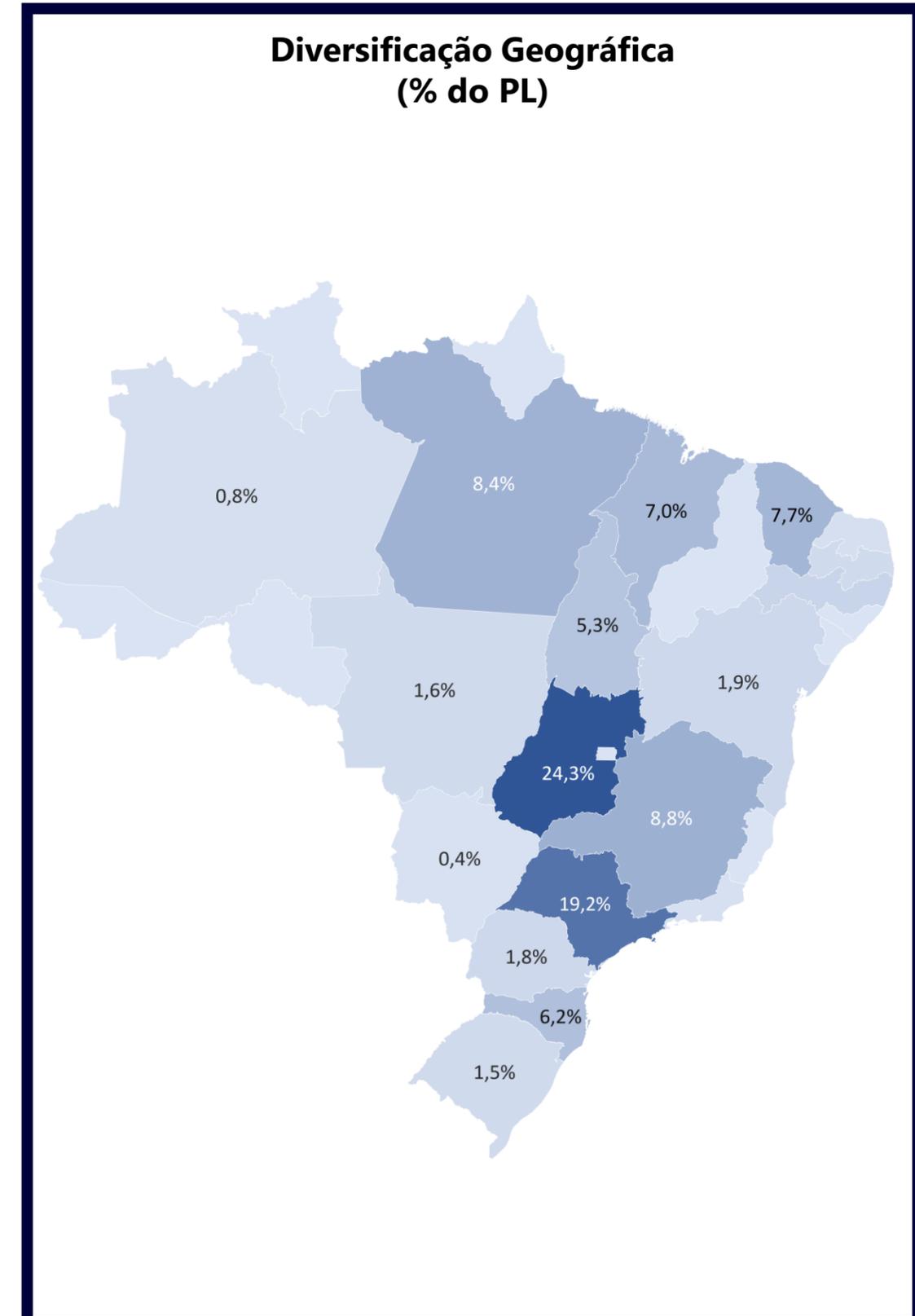
[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



## Portfólio de Equity

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity\*

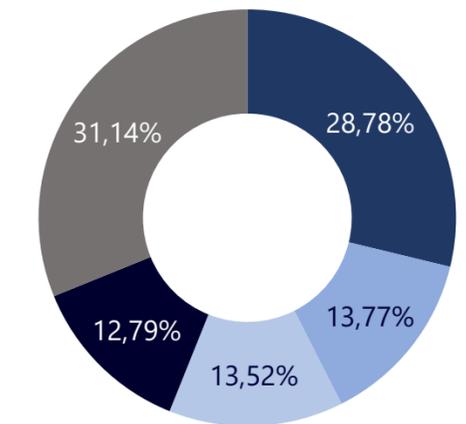
**TIR Real (a.a.)**
**18,58%**
**Vendas**
**67%**
**Obras**
**79%**

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Vendas	Obras
Loteamento	1,14%	14,52%	R\$ 350.052.949	74%	97%
Incorporação	2,00%	26,87%	R\$ 90.752.158	54%	42%
Multipropriedade	1,67%	21,96%	R\$ 218.162.884	58%	64%
Shopping	1,34%	17,37%	R\$ 221.687.364	n/a	51%

\*Valores deconsideram empreendimentos em *landbank*.

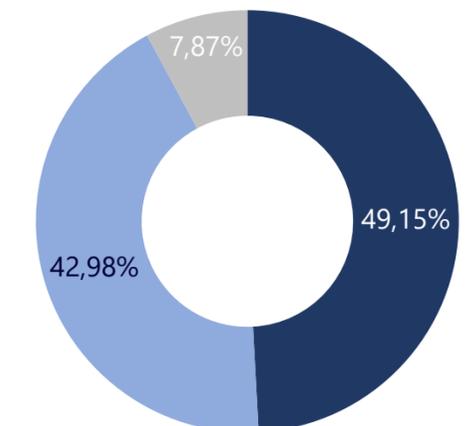
### Distribuição da Carteira de Equity

#### Por Localização



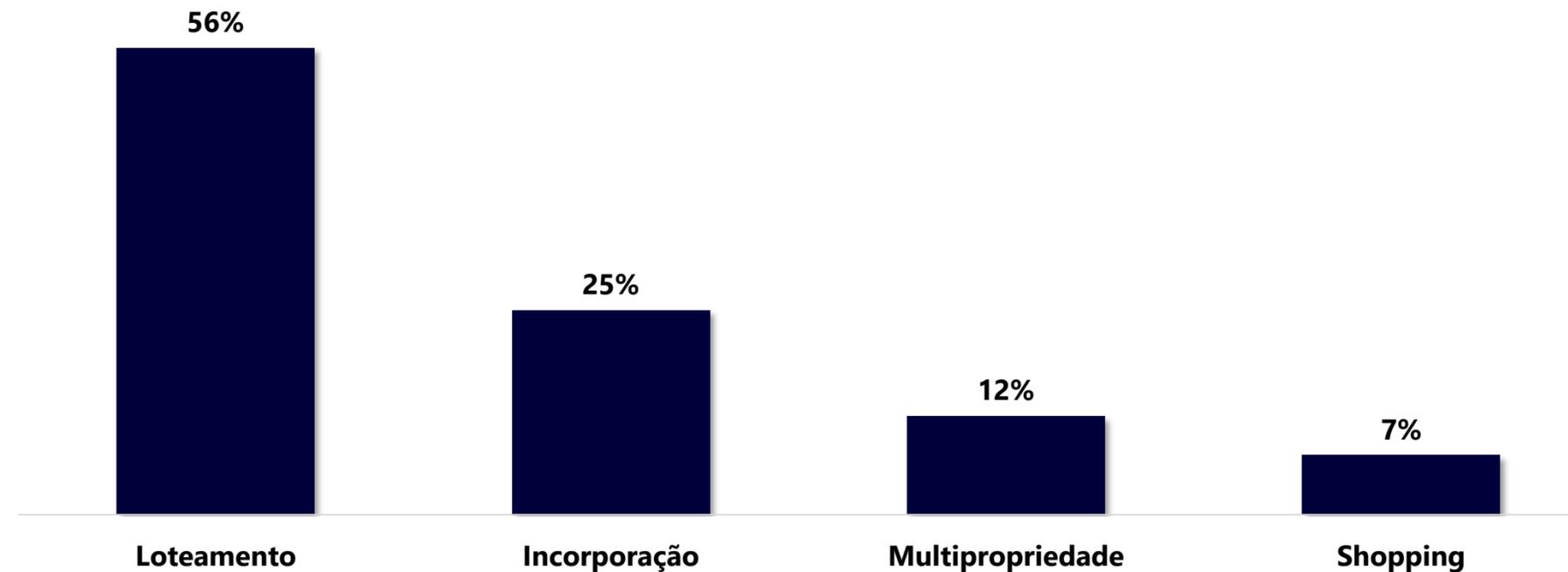
■ GO ■ TO ■ MA ■ SP ■ OUTROS

#### Por Estágio



■ Lançados entregues  
 ■ Lançados em desenvolvimento  
 ■ Landbank

### Distribuição da Carteira de Equity por tipologia



## Portfólio de Crédito

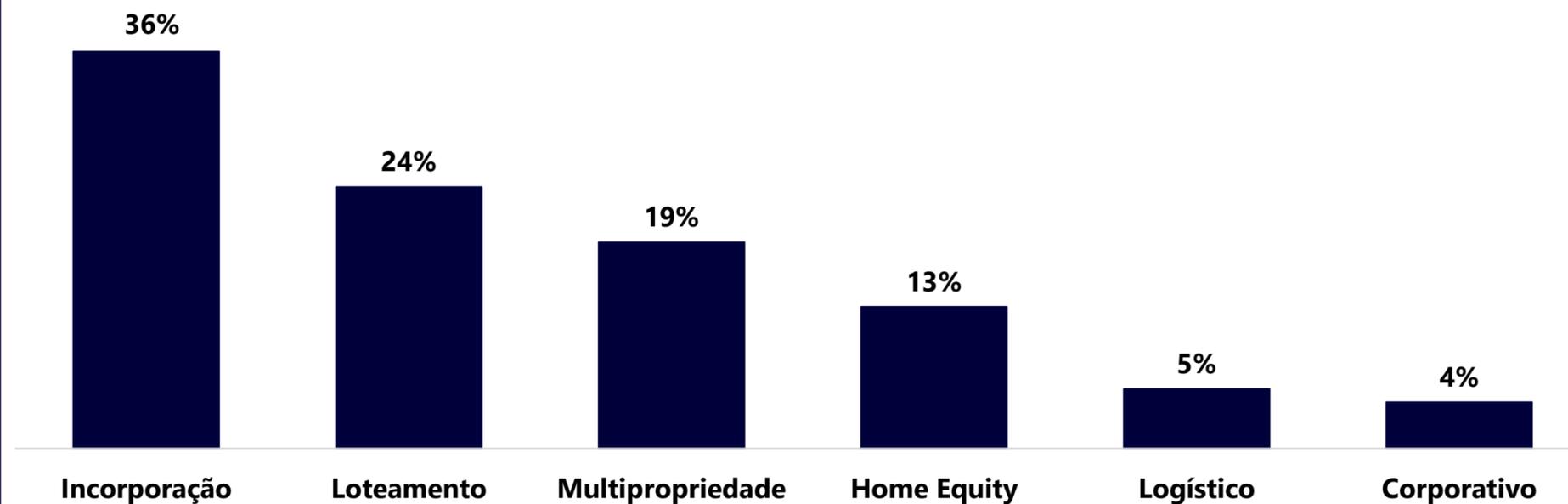
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

**Razão de Fluxo Mensal**
**205%**
**Razão de Saldo Devedor**
**180%**
**LTV**
**46%**
**Taxa Média Real de Juros**
**11,50% a.a.**
**Duration (anos)**
**2,85**
**Obras**
**77%**
**Vendas**
**72%**

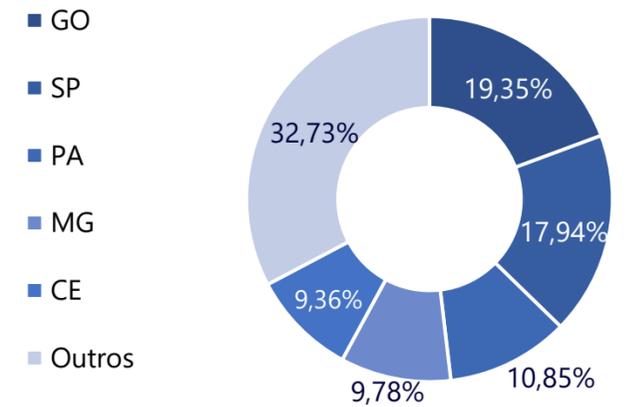
\*Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia

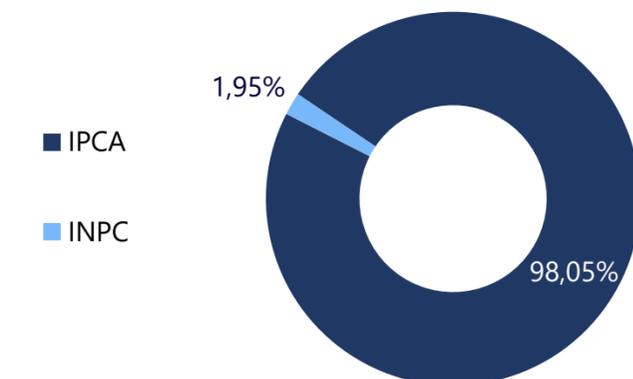


### Distribuição da Carteira de Crédito

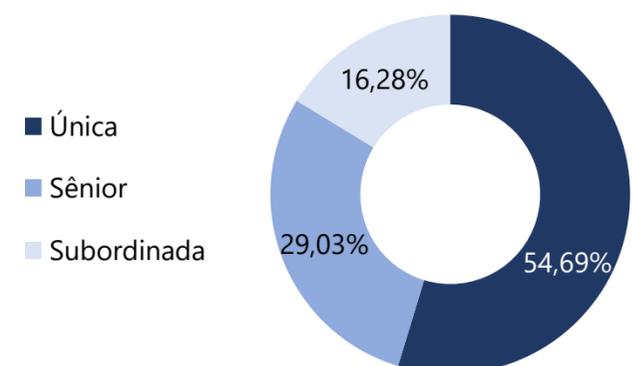
#### Por Localização



#### Por Indexador



#### Por Classe



## Crédito – Estratégia Core

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	4,18%	39.279.570	n/a	n/a	43%	3,40	n/a	n/a
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	3,61%	33.924.874	253%	173%	20%	3,56	43%	48%
3	Salinas Resort	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	2,59%	24.328.647	n/a	136%	57%	1,86	83%	100%
4	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,32%	21.784.387	n/a	185%	54%	3,72	n/a	100%
5	Villa di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	2,31%	21.651.849	n/a	325%	32%	1,51	63%	93%
6	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,11%	19.798.551	n/a	144%	37%	3,11	56%	55%
7	Residencial Vangarden Living	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	1,89%	17.750.525	n/a	135%	38%	2,94	71%	45%
8	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,53%	14.389.317	n/a	222%	23%	1,26	43%	69%
9	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,47%	13.836.656	222%	147%	46%	4,93	87%	77%
10	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	1,40%	13.110.175	245%	377%	23%	1,77	87%	100%
11	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	1,35%	12.710.572	144%	173%	61%	4,07	97%	100%
12	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,28%	12.029.366	n/a	113%	85%	0,76	83%	97%
13	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,26%	11.834.034	n/a	129%	78%	2,02	67%	100%
14	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,24%	11.635.886	281%	214%	30%	3,58	90%	100%
15	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	1,17%	10.951.149	132%	138%	71%	3,50	99%	100%
16	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,05%	9.858.826	168%	164%	73%	4,26	59%	100%
17	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,00%	9.363.758	n/a	169%	48%	1,89	63%	95%
18	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,99%	9.323.644	n/a	58%	77%	2,03	81%	100%
19	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,98%	9.219.210	n/a	113%	46%	1,24	43%	69%
20	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	6,97%	Sênior	0,97%	9.143.063	222%	190%	43%	2,59	95%	100%
21	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,85%	7.943.793	159%	200%	51%	3,25	100%	100%
22	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,67%	6.324.892	n/a	n/a	39%	3,55	n/a	n/a
23	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,67%	6.246.333	n/a	n/a	38%	3,57	n/a	n/a
24	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,57%	5.315.911	150%	129%	62%	2,47	95%	100%
25	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,57%	5.314.199	n/a	148%	68%	1,75	81%	100%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
26	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,51%	4.773.851	n/a	137%	16%	2,08	39%	39%
27	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,47%	4.457.381	n/a	179%	68%	3,06	82%	68%
28	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,43%	4.054.593	193%	295%	29%	1,73	87%	100%
29	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,38%	3.532.327	258%	175%	37%	3,44	90%	100%
30	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,36%	3.425.729	277%	207%	31%	2,74	90%	99%
31	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,35%	3.273.758	n/a	164%	54%	2,95	74%	99%
32	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,32%	2.959.875	238%	267%	34%	2,76	99%	100%
33	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,22%	2.052.194	n/a	n/a	70%	2,11	n/a	n/a
34	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,18%	1.699.401	181%	141%	45%	2,56	90%	99%
35	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,11%	992.312	232%	241%	17%	1,66	87%	100%
36	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,09%	845.327	594%	507%	20%	3,67	98%	100%
37	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,09%	834.005	122%	138%	75%	3,58	97%	100%
<b>TOTAL</b>							<b>11,68%</b>	<b>-</b>	<b>41,52%</b>	<b>389,97 MM</b>	<b>205%</b>	<b>180%</b>	<b>46%</b>	<b>2,81</b>	<b>72%</b>	<b>77%</b>

## Crédito – Estratégia Tática

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
38	Opy	Belo Horizonte	MG	Corporativo	Virgo	IPCA	7,36%	Única	1,80%	16.908.582	n/a	n/a	42%	3,81	n/a	n/a
<b>TOTAL</b>							<b>7,36%</b>	<b>-</b>	<b>1,80%</b>	<b>16,91 MM</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>42%</b>	<b>3,81</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## Loteamento

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
39	Valle do Açaí	Açailândia	MA	6,99%	1,04%	79%	100%
40	Monte Hermon & Galileia	Trindade	GO	6,83%	0,92%	84%	100%
41	Acrópole	Goiânia	GO	2,25%	1,32%	70%	98%
42	TG Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,16%	1,88%	100%	100%
43	Morada da Baroneza	Amparo	SP	2,04%	1,26%	89%	100%
44	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,73%	0,96%	53%	100%
45	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,32%	1,43%	68%	100%
46	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	1,01%	0,88%	40%	100%
47	Vila Carnaúba	Cruz	CE	1,00%	1,15%	35%	72%
48	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,79%	1,42%	27%	80%
49	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	0,55%	1,00%	22%	23%

## Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
50	Supreme	Palmas	TO	2,48%	3,11%	59%	70%
51	BE Garden	Maringá	PR	1,29%	1,61%	63%	30%
52	Smart Tower	Manaus	AM	1,03%	1,73%	23%	26%
53	Gran Life	Anápolis	GO	0,94%	1,10%	62%	69%
54	Lake 21	Araguaína	TO	0,94%	1,93%	89%	48%
55	Smart Kennedy	Campo dos Goytacazes	RJ	0,72%	0,92%	27%	25%
56	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,61%	2,44%	73%	72%
57	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,60%	2,13%	58%	38%
58	Conecte	Campo Grande	MS	0,54%	2,87%	51%	31%
59	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,50%	1,14%	13%	0%
60	Inside	Cascavel	PR	0,48%	1,76%	26%	0%
61	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,44%	1,39%	53%	17%
62	Leste 52	Goiânia	GO	0,37%	1,88%	68%	17%
63	Blend	Cascavel	PR	0,22%	1,00%	43%	34%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC
64	Lago Center Shopping	Palmas	TO	3,70%	1,34%	51%

## Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
65	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	2,41%	1,57%	74%	100%
66	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,94%	1,80%	81%	100%
67	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	0,94%	1,49%	41%	25%
68	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,94%	1,20%	n/a	0%
69	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	0,91%	2,44%	64%	37%

## Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
70	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	1,15%	1,97%	Loteamento	out-23
71	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,94%	0,95%	Loteamento	nov-23
72	Sim Marista	Goiânia	GO	0,27%	1,60%	Incorporação	nov-23
73	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,22%	2,39%	Incorporação	ago-25
74	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,21%	1,24%	Loteamento	out-23
75	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,19%	1,77%	Incorporação	jan-24
76	Green Park UDI	Uberlândia	MG	0,19%	2,56%	Incorporação	mar-24
77	Ararinha Azul	Curaçá	BA	0,16%	1,25%	Loteamento	out-23
78	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,15%	1,72%	Incorporação	jun-24
79	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,15%	1,86%	Incorporação	mar-24
80	Mirassol	Mirassol	SP	0,14%	1,59%	Incorporação	abr-24
81	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,11%	1,00%	Incorporação	mai-24
82	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,10%	1,68%	Incorporação	nov-24
83	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,09%	1,71%	Incorporação	nov-24

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
84	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	3,89%	36.577.800
85	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,45%	4.264.730
86	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,38%	3.563.412
87	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,33%	3.060.000
88	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,20%	1.832.172
89	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,16%	1.461.000

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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

CUMARU GOLF	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 20/01/2026 Série: 165ª, 169ª e 171ª (Subordinada) IF: 21A0607973 / 21A0608480 / 21A0608492	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

ALAMEDA ITAMIRIM	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Itajaí (SC) Vencimento: 20/06/2024 Série: 159ª (Única) IF: 21C0775913	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Amortização Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

BLUE I, II e III	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/02/2032 Série: 1ª, 101ª e 107ª (Sênior) IF: 22J0978144 / 22B0581013 / 22D0749868	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel

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

BUENA VISTA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Catalão (GO) Vencimento: 23/04/2027 Série: 449ª (Única) IF: 22D0059915	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

FRANZOLIN	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Dourados (MS) e Bauru (SP) Vencimento: 24/11/2025 Série: 145ª (Única) IF: 20K0713315	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Fundo de Despesas Ordinárias Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

GRAN PARADISO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Campos do Jordão (SP) Vencimento: 20/07/2032 Série: 1ª, 2ª e 3ª (Única) IF: 2210050260 / 2210248791 / 2210248815	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

LBRAGA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Uberlândia (MG) Vencimento: 20/04/2027 Série: 1ª (Única) IF: 23E1079713	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária do Imóvel Complementar Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GREEN LIFE	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC) Vencimento: 21/01/2026 Série: 1ª (Única) IF: 2210351637	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MALUHIA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo André (SP) Vencimento: 22/10/2031 Série: 1ª e 2ª (Única) IF: 2211290893 / 2211290978	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GREEN PARK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Bacabal (MA) Vencimento: 19/02/2035 Série: 1ª (Única) IF: 23B0330159	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MASSANGANO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Petrolina (PE) Vencimento: 20/12/2034 Série: 1ª, 2ª e 3ª (Única) IF: 22L0343475 / 22L0344492 / 22L0344525	Aval Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

JACARANDÁ	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Aparecida de Goiânia (GO) Vencimento: 20/04/2030 Série: 104ª (Única) IF: 20D0942992	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Regime Fiduciário Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 24/12/2024 Série: 295ª e 296ª (Sênior) e 300ª (Subordinada) IF: 21L0967403 / 21L0967444 / 21L0967494	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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

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

QUARESMEIRA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Trindade (GO) Vencimento: 20/01/2032 Série: 191ª, 193ª, 195ª e 197ª (Sênior) 192ª, 194ª e 196ª (Subordinada) IF: 21C0528435 / 21C0822819 / 21C0830878 / 21C0834078 21C0528814 / 21C0822821 / 21C0830879	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

SOLAR PEDRA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Penha (SC) Vencimento: 20/05/2028 Série: 575ª e Série: 551ª e 553ª (Sênior) 552ª e 554ª (Subordinada) IF: 21I0142394 / 21I0142406 / 21I0142395 / 21I0142421	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

TORRE LUMIAR	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Belém (PA) Vencimento: 21/07/2027 Série: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª (Única) IF: 22H1237505 / 22H1237507 / 22H1237510 / 22H1237592	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Amortização Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária do Imóvel Complementar Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

URBANES SANTA MARIA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Santa Maria (RS) Vencimento: 20/04/2028 Série: 523ª (Sênior) IF: 21D0503168	Fiança Aval Fiança Coobrigação Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

YES	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Jundiaí (SP) Vencimento: 23/06/2027 Série: 1ª (Única) IF: 22G0893940	Aval Fundo Reserva Fundo de Obra Fundo de Despesa Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VILLA DI TRENTO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Itú (SP) Vencimento: 24/04/2025 Série: 466ª, 467ª, 468ª, 469ª, 470ª, 471ª e 472ª (Única) IF: 22D0002405 / 22D0002406 / 22D0002407 / 22D0002409 / 22D0002410 / 22D0002411 / 22D0002414	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VITÓRIA TOWER	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Vitória da Conquista (BA) Vencimento: 20/12/2027 Série: 1ª (Única) IF: 22L1668403	Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VIVER FAMA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Goiânia (GO) Vencimento: 24/09/2025 Série: 275ª (Única) IF: 21I0566608	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

## LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### ACRÓPOLE

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### MORADA DA BARONEZA

### DESCRIÇÃO



Localização: Amparo (SP)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 300  
VGV: R\$ 24,59 milhões

[veja a localização](#)

### ALTIPLANO SERRA RICA

### DESCRIÇÃO



Localização: Campina Grande (PB)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 378  
VGV: R\$ 18,20 milhões

[veja a localização](#)

### ESMERALDA DO TAPAJÓS

### DESCRIÇÃO



Localização: Itaituba (PA)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 1.300  
VGV: R\$ 91,00 milhões

[veja a localização](#)

### NOVA IACIARA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### ARARINHA AZUL

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### JARDIM DOS IPÊS

### DESCRIÇÃO



Localização: Araporã (MG)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 1.125  
VGV: R\$ 57,94 milhões

[veja a localização](#)

### PARK BAHIA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### CHÁCARAS CORUMBÁ

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### LOTES ALPHAVILLE

### DESCRIÇÃO



Localização: Pulverizada  
Tipologia: Condomínio Fechado  
Quantidade de unidades: 25  
VGV: R\$ 9,75 milhões

### QUINTA DA BOA VISTA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

## LOTEAMENTO

### TERRAS DAS ÍNDIAS

### DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

### VALLE DO AÇAÍ

### DESCRIÇÃO



Localização: Açailândia (MA)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 2.830  
VGV: R\$ 142,37 milhões

 [veja a localização](#)

### VILA CARNAÚBA

### DESCRIÇÃO



Localização: Cruz (CE)  
Tipologia: Condomínio Fechado  
Quantidade de unidades: 217  
VGV: R\$ 260,89 milhões

 [veja a localização](#)

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### ALTIPLANO



#### DESCRIÇÃO

Localização: João Pessoa (PB)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 152  
 VGV: R\$ 159,61 milhões

[veja a localização](#)

### BLEND



#### DESCRIÇÃO

Localização: Cascavel (PR)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 69  
 VGV: R\$ 48,48 milhões

[veja a localização](#)

### GRAN LIFE



#### DESCRIÇÃO

Localização: Anápolis (GO)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: n/a  
 VGV: R\$ 224,34 milhões

[veja a localização](#)

### BAIRRO DOS ESTADOS



#### DESCRIÇÃO

Localização: João Pessoa (PB)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 156  
 VGV: R\$ 85,23 milhões

[veja a localização](#)

### BOSQUET MONET



#### DESCRIÇÃO

Localização: Jacareí (SP)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 132  
 VGV: R\$ 32,13 milhões

[veja a localização](#)

### GREEN PARK



#### DESCRIÇÃO

Localização: Uberlândia (MG)  
 Segmento: Incorporação Horizontal  
 Quantidade de unidades: 156  
 VGV: R\$ 96,16 milhões

[veja a localização](#)

### BE BONIFÁCIO



#### DESCRIÇÃO

Localização: Maringá (PR)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 217  
 VGV: R\$ 79,87 milhões

[veja a localização](#)

### CASA GENEBRA



#### DESCRIÇÃO

Localização: Bela Vista (SP)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 85  
 VGV: R\$ 32,65 milhões

[veja a localização](#)

### INSIDE



#### DESCRIÇÃO

Localização: Cascavel (PR)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 179  
 VGV: R\$ 68,45 milhões

[veja a localização](#)

### BE GARDEN



#### DESCRIÇÃO

Localização: Maringá (PR)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 320  
 VGV: R\$ 101,24 milhões

[veja a localização](#)

### GARDEN RESIDENCE



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### LAKE 21



#### DESCRIÇÃO

Localização: Araguaína (TO)  
 Quantidade de unidades: 85  
 VGV: R\$ 71,94 milhões

[veja a localização](#)

## INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

### LESTE 52



#### DESCRIÇÃO

Localização: Goiânia (GO)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 224  
 VGV: R\$ 81,93 milhões

[veja a localização](#)

### SIM MARISTA



#### DESCRIÇÃO

Localização: Goiânia (GO)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 176  
 VGV: R\$ 70,25 milhões

[veja a localização](#)

### VILA SÔNIA



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### MAISON VISCONDE



#### DESCRIÇÃO

Localização: Sorocaba (SP)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 128  
 VGV: R\$ 80,02 milhões

[veja a localização](#)

### SMART KENNEDY



#### DESCRIÇÃO

Localização: Campo dos Goytacazes (RJ)  
 Segmento: Incorporação Horizontal  
 Quantidade de unidades: 368  
 VGV: R\$ 62,84 milhões

[veja a localização](#)

### MIRASSOL



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### SMART TOWER



#### DESCRIÇÃO

Localização: Manaus (AM)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 320  
 VGV: R\$ 120,00 milhões

[veja a localização](#)

### ORLA 14



#### DESCRIÇÃO

Localização: Palmas (TO)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 182  
 VGV: R\$ 89,87 milhões

[veja a localização](#)

### TC MULTI



#### DESCRIÇÃO

Localização: Campo Grande (MS)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 83  
 VGV: R\$ 90,86 milhões

[veja a localização](#)

## MULTIPROPRIEDADE

### CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO DESCRIÇÃO



Localização: Gramado (RS)  
Frações: 2.397  
VGV: R\$ 157,76 milhões

[veja a localização](#)

### LÁ BAS DESCRIÇÃO



Localização: Campos do Jordão (SP)  
Frações: 918  
VGV: R\$ 33,66 milhões

[veja a localização](#)

### SUNNY PARK DESCRIÇÃO



Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)

[veja a localização](#)

### GOLDEN DOLPHIN DESCRIÇÃO



Localização: Porto Seguro (BA)  
Frações: 1.900  
VGV: R\$ 79,13 milhões

[veja a localização](#)

### PIPA PRIVILEGE OCEAN DESCRIÇÃO



Localização: Tibaú do Sul (RN)  
Frações: 2.295  
VGV: R\$ 80,61 milhões

[veja a localização](#)

## SHOPPING

### LAGO CENTER SHOPPING DESCRIÇÃO



Localização: Araguaína (TO)  
Área Bruta Locável: 17.349 m<sup>2</sup>

[veja a localização](#)

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# 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 bancária 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 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. 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 majoritariamente performados, ou seja, com obras e/ou vendas iniciadas, e, contando com a evolução contínua das obras, possibilita o reconhecimento do lucro contábil dos empreendimentos e, conseqüentemente, 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.

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

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.

### Multipropriedade

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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.

### Shopping Center

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 Araguaína 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.

### Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro possuam carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, fazendo com que a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito seja reduzida. Da mesma forma que os ativos de *equity*, o TGRE também possui em sua carteira operações de crédito lastreadas em empreendimentos imobiliários de diversas tipologias, como loteamentos, incorporações residenciais, multipropriedades, logístico e corporativo, sendo este último mais comum às alocações táticas. No que tange às fases

do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas.

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 apresentam 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 Fundo. Com isso, dado o ingresso dos recursos da 3ª Oferta no caixa, a Gestão julgou como eficiente a montagem de uma carteira tática de crédito imobiliário, que deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito para carregamento. 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.

Em 2023, a Trinus.Co, holding da gestora de recursos TG Core Asset, continua realizando ações que fortalecem o compromisso com os princípios ambientais, sociais e de governança:

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

**ESG**

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

- **A Festa Junina da Trinus.Co** contou com campanhas de arrecadação para o **Circo Laheto**. A instituição é uma ONG sediada em Goiânia, e responsável por apoiar a educação de mais de **120 crianças e adolescentes** em situação de vulnerabilidade. A ONG oferece atividades de artes e cultura circense, atendimento psicológico, entrega de cestas básicas e rodas de conversas.



**Jun**



- Participação no **Evento do Pacto Global da ONU**: Diálogos de alto nível sobre integridade e anticorrupção no setor privado.

- **Participação na Semana da Escola Avançada de Tecnologia (EAT), do Instituto Alpha Lumen**, um dos maiores e mais completos eventos de tecnologia da América Latina. O evento contou com a presença de **300 estudantes e professores** de escolas públicas e privadas de todo o país. A palestra sobre **Inteligência Artificial** foi ministrada por uma colaboradora da área de tecnologia da Trinus.Co e impactou **mais de 40 estudantes**.



**Jul**

- No evento **Sábado Júnior**, colaboradores da Trinus.Co ministraram palestras sobre desenvolvimento de **habilidades socioemocionais voltadas ao mercado de trabalho** para 5 instituições de ensino superior de Brasília ligadas ao **Movimento de Empresas Júniores**. Mais de **400 estudantes** estavam presentes.



- A Trinus.Co participou ativamente da **Feira Construindo sua Carreira**, promovida pelas Empresas Júniores da Universidade de Brasília, que levou oportunidades de **carreira e desenvolvimento para mais de 2.000 estudantes**.

**Ago**

- **Treinamento de ESG** com Márcia Menezes, diretora de Inovação e Tecnologia do CTE, para os colaboradores das áreas de Engenharia e Coordenação de Projetos Imobiliários. Foram 3 horas de capacitação com a apresentação de **práticas ESG** que contribuem para a geração de eficiência em todo o ciclo do desenvolvimento imobiliário.



**cte**

centro de tecnologia  
de edificações

O TGRE é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita que o empreendedor regional tenha acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo desempenha um papel fundamental na promoção da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

Enquanto gestora independente de recursos de terceiros, a TG Core acredita que a integração de princípios ESG representa uma estratégia que impulsiona a resiliência e o desempenho sustentável dos ativos geridos. Essa abordagem, não apenas contribui para melhorar as métricas de risco e retorno, mas também se revela uma ferramenta eficaz de fortalecimento do seu dever fiduciário.

É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

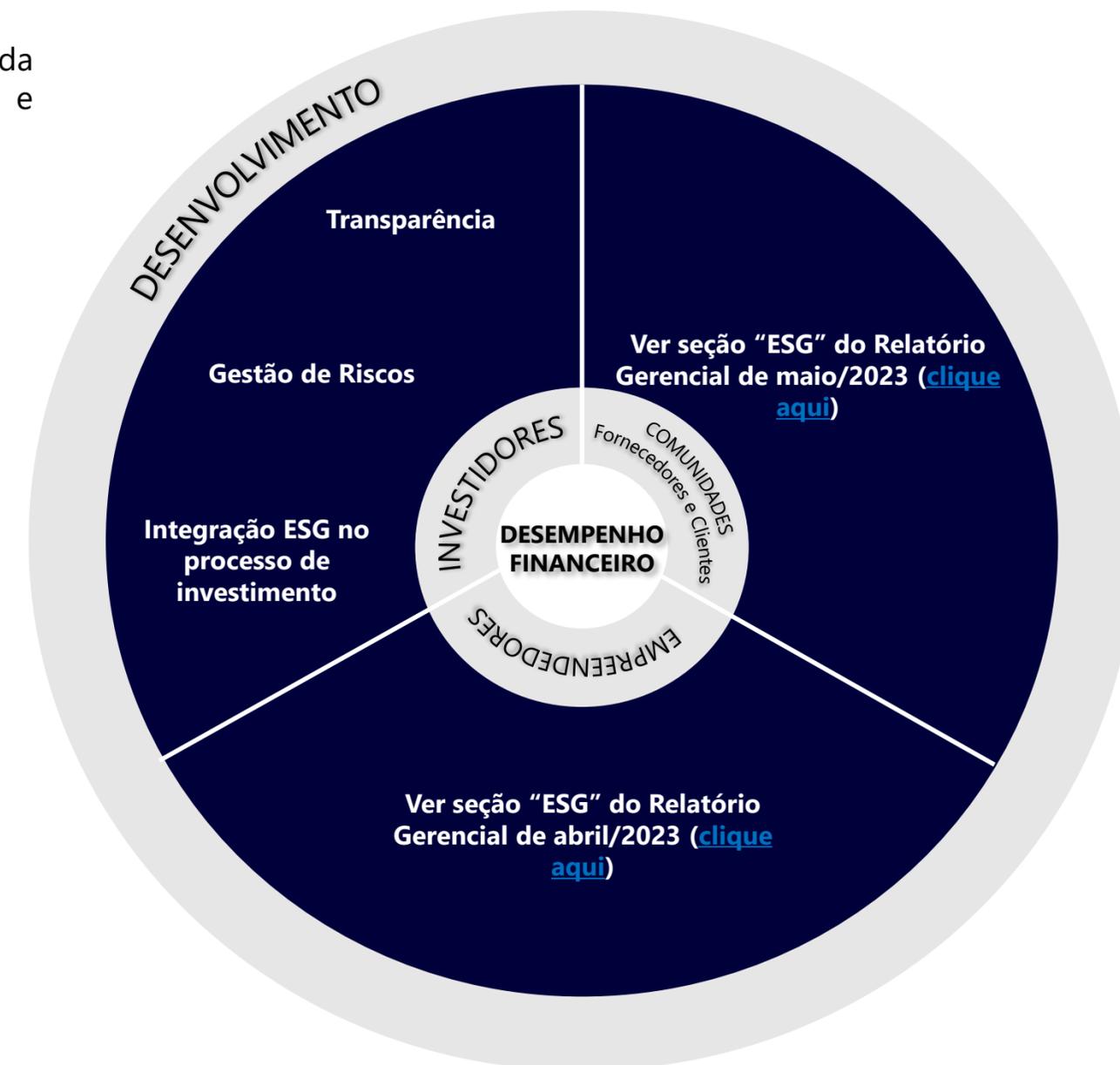
Para que essa jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar os *stakeholders* que fazem parte do ciclo de desenvolvimento imobiliário.

Em toda a cadeia de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

- Investidores
- Comunidades (Fornecedores e Clientes)
- Empreendedores Regionais

Neste relatório, os investidores serão o foco. Assim, será feito um recorte das boas práticas de gestão implementadas pela TG Core Asset, as quais desempenham um papel fundamental na redução de riscos e na valorização dos ativos do portfólio.

Estas práticas estão diretamente relacionadas à proteção dos interesses dos cotistas e destacam o compromisso com a criação de valor não apenas aos investidores, mas também para as comunidades e o meio ambiente.



O ano de 2023 tem sido de grande relevância para a integração ESG em todo o ciclo de desenvolvimento imobiliário das investidas, bem como nas etapas do processo de investimento. Essa jornada de aprimoramento está sendo orientada pelas melhores práticas globais, quais sejam: (i) os Princípios para o Investimento Responsável da ONU (PRI); e, (ii) o *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB):

### **PRI-ONU**

Em maio de 2022, a TG Core Asset tornou-se signatária do PRI, por meio do qual demonstrou publicamente seu compromisso com o investimento responsável e se uniu a uma comunidade global que busca construir um sistema financeiro mais sustentável.

Em julho de 2023, a gestora submeteu seu primeiro relatório de progresso ao PRI. Na sequência, dentre as principais ações de transparência realizadas, estão o Relatório de *Stewardship* e a Política de Investimento Responsável, os quais, em breve, estarão disponíveis a todos os investidores. Esses documentos fornecerão os detalhes sobre como a análise ESG é integrada ao processo de investimento e como é feito o engajamento com as empresas investidas.

### **GRESB**

O GRESB é um padrão global de *benchmarking* de investimentos no setor imobiliário. A metodologia mensura, avalia e compara o desempenho ESG da carteira de ativos, fornecendo dados padronizados e validados para o mercado de capitais. Essa avaliação se baseia em três principais componentes: Gestão, Desempenho, e Desenvolvimento.

Em que pese não ter submetido à avaliação de *Real Estate* do GRESB, em janeiro de 2023, o time de ESG da gestora realizou o diagnóstico dos Fundos Imobiliários geridos com o objetivo de compreender as ações já existentes e identificar os pontos de melhoria. A partir dessa análise, foram definidos projetos prioritários que, desde então, têm sido desenvolvidos em colaboração com as áreas de negócio do ecossistema Trinus.

Devido ao maior controle operacional, os investimentos imobiliários em *equity* foram priorizados, seguidos pelos investimentos em crédito imobiliário. De todo modo, em ambas as estratégias a gestora mantém diálogo contínuo de melhorias com os empreendedores imobiliários regionais e, sempre que cabível, exerce influência na tomada de decisão durante as deliberações de sócios ou

assembleias de cotistas.

Os projetos prioritários que têm sido implementados ao longo deste ano são:

#### **1. Indicadores socioambientais**

Este projeto consiste na coleta de indicadores socioambientais das obras de incorporação dos *equities*. O objetivo é avaliar o desempenho ambiental e social a fim de identificar oportunidades de melhorias relacionadas ao uso eficiente de recursos e promover práticas mais sustentáveis nas construções. Os indicadores coletados são:



Consumo de água



Consumo de energia



Geração de resíduos



Nº de trabalhadores por sexo



Horas de capacitação



Nº de acidentes de trabalho

#### **2. Gestão de riscos socioambientais de obras**

Durante as visitas *in loco* nos empreendimentos em obras, foi implementado um checklist de verificação abrangendo aspectos como: regularidade das documentações trabalhistas, regularidade das documentações de obra, condições de trabalho e alojamentos; bem como a conformidade de questões ambientais. O principal objetivo do projeto é identificar eventuais irregularidades e evitar a ocorrência de riscos socioambientais.

#### **3. Diligência de fornecedores e prestadores de serviços**

Realização de diligências via plataforma terceirizada de consultas de bases públicas (listas restritivas, portais da transparência, entre outros), bem como pesquisa de riscos de imagem e riscos jurídicos. Vale ressaltar que, por ora, este processo é aplicado apenas para os empreendimentos em que a Trinus atua como *servicer* na gestão dos contratos de fornecedores e prestadores de serviços.

**Entenda o que é um fundo “Cetipado”**

Frente à grande maioria dos FIs 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 FIs na bolsa, na Cetip o preço em que foi executada a última negociação do ativo não necessariamente se torna o preço do ativo. Em outras palavras, para o detentor de cotas de um FI negociado em bolsa, por exemplo, o valor de seu patrimônio neste ativo tem por base o valor da última negociação. Na Cetip, não necessariamente.

Os Fundos Imobiliários, bem como as ações, possuem valor contábil, calculado, grosso modo, pelo valor de seus ativos, subtraído do valor de seus passivos. A esse valor dá-se o nome de valor patrimonial e, o valor em que um determinado ativo negocia em mercado de bolsa, pode divergir significativamente de seu valor patrimonial, a depender de vários fatores como, por exemplo, fluxo comprador ou vendedor, cenário macroeconômico vigente, expectativas de resultado do ativo, entre outros.

A TG Core Asset entende que, por mais que as cotas de um fundo imobiliário focado em participações societárias para o desenvolvimento imobiliário devam refletir as expectativas para o setor, em consonância ao cenário macroeconômico vigente e prospectivo, os excessos do mercado de bolsa podem distorcer o valor do ativo, ainda mais quando se tem um lastro real imobiliário. Vejamos um exemplo hipotético: caso um vizinho de um imóvel de sua propriedade, seja um

apartamento ou um lote, venda a unidade com 30% de desconto, por quaisquer motivos, como necessidade de liquidez, por exemplo, não necessariamente o seu imóvel valerá 30% a menos em uma futura negociação.

Diante das distorções comumente observadas entre valor patrimonial e de negociação em bolsa, geralmente associados às complexidades de cenários econômicos e políticos, a TG Core Asset lançou o FI TG 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 FI TG Real Estate.<sup>1</sup>

Desta forma, a TG Core Asset espera que os detentores das cotas do FI 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.

<sup>1</sup> Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

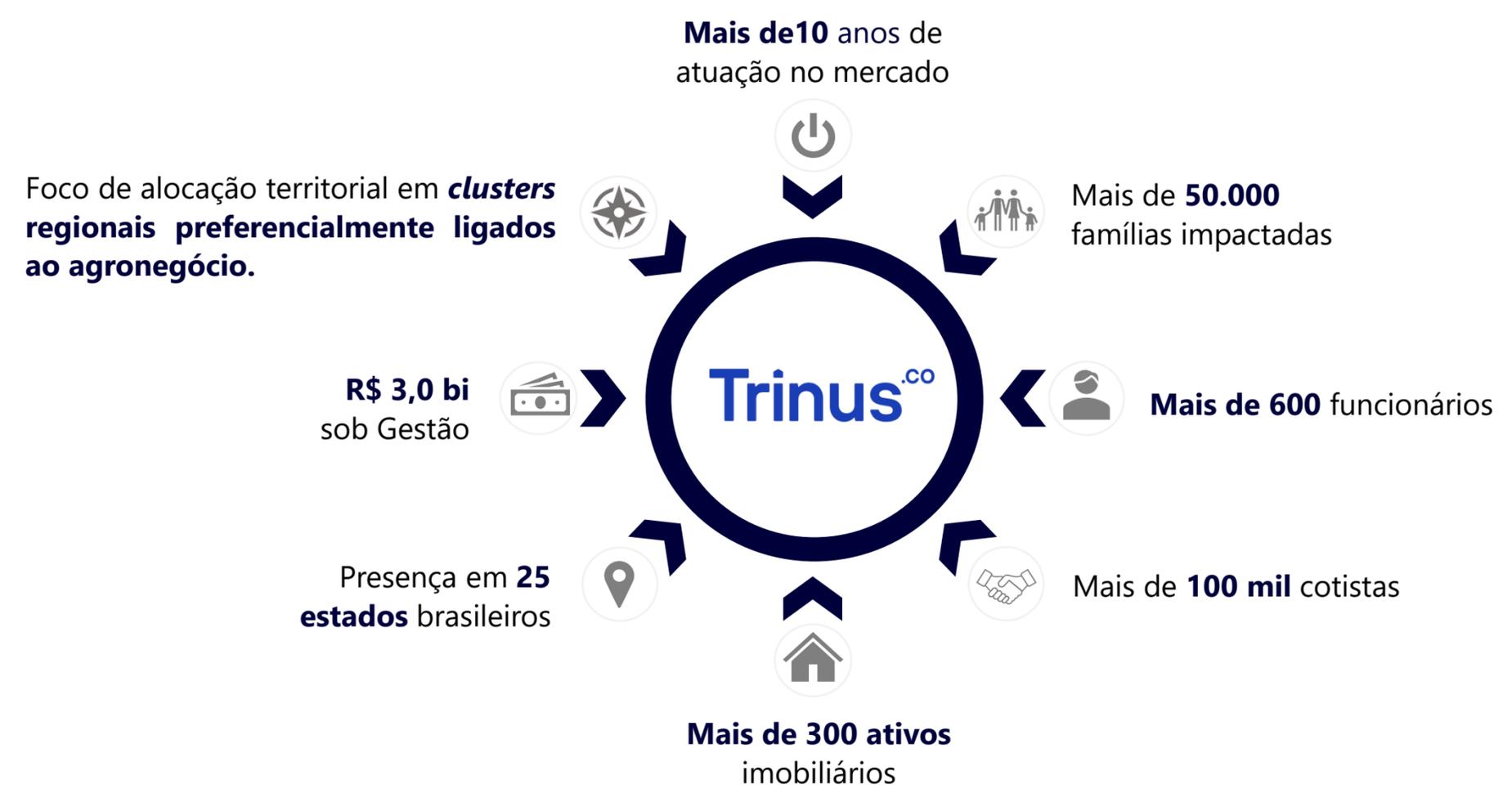
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

# QUEM SOMOS

Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior fundo de desenvolvimento imobiliário do Brasil, que, em conjunto com os demais FIIs geridos pela TG Core, oferece aos investidores opções alternativas e com boas perspectivas de retorno dentre os produtos de investimento tradicionais.

A Gestora faz parte 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.](#)



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 146 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1.659 milhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: 30% do que exceder 100% CDI

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 104 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

## INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

## TGRE IN LOCO

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

## DADOS GERENCIAIS

## PORTFÓLIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## ESG

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

## QUEM SOMOS

## CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

## GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.		Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual <b>LTV = <math>SDL / (VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)</math></b> 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 à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	LTV:	
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PL:	Patrimônio Líquido.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	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.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	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 caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	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.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	VGV:	Valor Geral de Vendas.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

## 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.

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





**TGRE**

TG REAL ESTATE

**SÃO PAULO**

Rua Helena, Nº 260, Ap. 13  
São Paulo - SP - 04538-13  
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](mailto:ri@tgcore.com.br)

[somotrinius](https://www.somotrinius.com.br)

[tgcore.com.br](https://www.tgcore.com.br)

[tgrealestate.com.br](https://www.tgrealestate.com.br)

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