



TGRE

TG REAL ESTATE



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG REAL ESTATE**

JULHO - 2023

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Início do Fundo: 09/12/2016

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 3

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado¹

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](#)¹Conforme 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.

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 Julho

Em julho, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,10 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,02%, ou, em termos anualizados, de 12,90%.

Durante o mês, houve o lançamento de uma incorporação vertical e a integralização de dois loteamentos, duas incorporações e três multipropriedades.

Em relação à classe de crédito, houve a aquisição de 6 ativos, sendo que 5 já faziam parte do portfólio do Fundo. Além disso, ocorreu o resgate antecipado total de um CRI.

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

Rendimento do mês
(R\$/cota)

0,10

Rendimento | 12 meses
(R\$/cota)

1,29

Número de Cotistas

18.671

Dividend Yield (DY) | mês

1,02%

DY Gross Up¹: 1,20%

DY | mês anualizado

12,90%

DY Gross Up¹: 15,33%

DY | 12 meses

14,13%

DY Gross Up¹: 16,80%

Patrimônio Líquido (R\$)

954,89 MM

% do PL alocado em ativos
alvo

89,99%

Quantidade de ativos

87

¹Considera uma alíquota de 15% de imposto.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em julho, a coexistência de distintos cenários no ambiente econômico global se refletiu na divergência de discursos por parte das autoridades monetárias ao redor do mundo. Enquanto as principais economias, como os Estados Unidos e a Europa, seguiram avançando no processo de aperto monetário, os bancos centrais da China e do Japão adotaram medidas alternativas voltadas para o estímulo da atividade econômica. Nos países emergentes, por sua vez, prevaleceram as comunicações em direção à flexibilização monetária, com destaque ao início do corte de juros no Brasil e no Chile.

No caso do Brasil, tal movimento está associado, entre outros fatores, ao pioneirismo no início do ciclo de alta de juros em meio às pressões inflacionárias que sucederam a eclosão da pandemia. Grande parte do mundo, com destaque às economias desenvolvidas, avaliando tratar-se de um choque temporário de oferta proveniente da paralisação das plantas produtivas durante a vigência das medidas de distanciamento social, não alteraram a condução de suas políticas monetárias. No Brasil, a tempestiva resposta da autoridade monetária à elevação de preços, a queda da inflação cheia, e mais recentemente dos núcleos, rumo à meta, bem como o movimento de ancoragem das expectativas dos agentes, possibilitaram ao país ser um dos primeiros a iniciar o ciclo de cortes nos juros.

A despeito do intenso ciclo de aperto monetário transcorrido e do ainda elevado patamar de juros, bem como de seus efeitos defasados, importantes indicadores têm sugerido resiliência do nível de atividade econômica, elevando as probabilidades de uma trajetória gradual de desaceleração da economia (chamada pelo mercado de “pouso suave”, ou *soft landing*). Vejamos alguns dos indicadores

acima referidos: (i) o Índice de Atividade Econômica do Banco Central, IBC-Br, acumula no ano alta de 2,27% na série com ajuste sazonal, e de 1,84% na série sem ajuste sazonal; (ii) no trimestre móvel encerrado em junho/23, a taxa de desocupação (desemprego) atingiu 8,0% da população em idade ativa, o terceiro recuo consecutivo; e (iii) o Levantamento Sistemático da Produção Agrícola (LSPA) para a safra de 2023 apresentou alta de 0,50 ponto percentual em julho, indicando que a leitura deste ano deve ser 17,40% superior à apurada em 2022.

O cenário que vem se desenhando no Brasil, protagonizado pelo início do ciclo de afrouxamento monetário, pelas seguidas revisões positivas das expectativas quanto à atividade econômica, bem como pela avaliação positiva das discussões acerca do arcabouço fiscal e da reforma tributária, possibilitou o país avançar 1 degrau na escala de notas de crédito soberano da agência de classificação de risco Fitch Ratings. Para a Fitch, agora o Brasil encontra-se a 2 degraus do “grau de investimento” (*investment grade*), nota a partir da qual atribui-se elevada probabilidade de que um determinado país honre com seu endividamento. Outra importante agência, a Standard & Poor’s (S&P), revisou a perspectiva para a nota brasileira de “estável” para “positiva”, indicando a possibilidade de futura elevação. Aqui faz-se importante lembrar que atingir o *Investment grade*, pela ótica de um país, quase sempre se traduz em ingresso de divisas, apreciação da moeda local e dos mercados locais de renda variável, contas nacionais mais robustas, elevação dos investimentos estrangeiros, entre outros.

Conforme acima exposto, apesar da melhora das expectativas para o nível de atividade econômica,

ainda é esperado a curto prazo um processo suave de desaceleração da economia, muito embasado na materialização de efeitos defasados do ciclo de aperto monetário que se encerrou. Por outro lado, vale lembrar que em agosto teve início o ciclo de afrouxamento monetário, cujos cortes de juros deverão ser cumulativamente sentidos de agora para frente. Devido a características intrínsecas, enquanto alguns setores demoram mais para se beneficiarem de um ciclo monetário expansionista, outros se aproveitam mais rapidamente. Um destes é o imobiliário, haja vista que uma queda da Selic se reflete mais rapidamente em recuo das taxas de financiamento imobiliário do que em aquecimento da atividade econômica. Tendo como premissa recuo nas taxas de financiamento imobiliário, o racional é simples: para um mesmo patamar de renda familiar e de preços de imóveis, a queda nas taxas de financiamentos torna mais famílias elegíveis a aquisição de um imóvel (em outras palavras, com o financiamento mais barato a parcela diminui, cabendo na margem consignável de perfis de rendimento familiar mais baixos).

Por fim, em meio ao cenário acima descrito, os mercados de renda variável registraram seu quarto mês consecutivo de retornos positivos. O índice IBOVESPA obteve um ganho de 3,27%, enquanto o IFIX apresentou um retorno de 1,33%.

BE GARDEN

Localização: Av. Sen. Petrônio Portela, 923, Jardim Aclimação, Maringá – PR
Área Equivalente: 19.910m²

UNIDADES

287 unidades
 264 residenciais tipo studio
 23 comerciais

COMERCIAL

VGV Total: R\$ 98,31 milhões
 Ticket Médio: R\$ 413.064

CRONOGRAMA

Lançamento: ago/22
 Início de Obras: nov/22
 Previsão para conclusão de Obras: nov/25

PÚBLICO-ALVO

Alto Padrão

EVOLUÇÃO

Vendas: 62%
 Obras: 15%

ESG

Certificação Well Building Standard (nível gold)
Certificação GBC Brasil Zero Energy

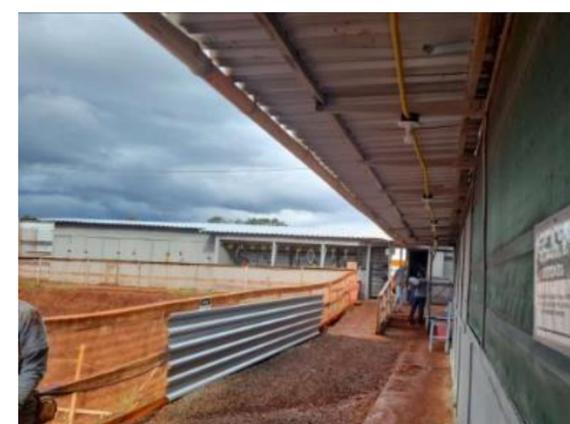


INOVAÇÃO

• TECNOLOGIA: METAVERSO E IA

O Be Garden é o primeiro empreendimento do mundo a disponibilizar uma NFT que dá acesso ao complexo residencial no Metaverso.

A proposta disruptiva no quesito tecnologia para o mercado imobiliário dá aos clientes a oportunidade de acompanhar o processo de construção do apartamento em tempo real, ou seja, o progresso feito no físico será atualizado também no ambiente virtual.



O Be Garden é uma incorporação vertical de uso misto localizada em Maringá (PR). A cidade de Maringá tem apresentado indicadores de crescimento urbano e qualidade de vida em ascensão, o que cria perspectivas positivas em relação ao potencial de valorização das unidades imobiliárias e a adesão do público frente à vendas e serviços em potencial. Além disso, a localização do prédio é estratégica, pois fica próximo de importantes avenidas, universidades, parques, centro cívico, fórum e um hospital. A presença de um *mall* no térreo também contribui para o comércio do local.

O projeto do Be Garden foi concebido com uma apresentação arquitetônica única, alinhada às tendências da região. Foi projetado levando em consideração as necessidades dos futuros moradores e locatários, proporcionando ambientes com ampla visão externa, conforto visual, privacidade, luminosidade e ventilação natural. O empreendimento valoriza a integração com a natureza.

Em relação aos dados operacionais, as vendas do empreendimento têm superado as projeções de desempenho desde o seu lançamento, encerrando o mês de junho com o acumulado de R\$ 61,28 milhões de VGV vendido (62%). Quanto às obras, o empreendimento encontra-se em estágio inicial de desenvolvimento, com a maior parte da construção voltada à infraestrutura. O foco principal nessa etapa é o desenvolvimento de atividades da fundação do empreendimento e instalação do canteiro de obras, seguindo o cronograma previsto.

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 julho a classe de *equity* loteamento teve sua carteira acrescida pela integralização do Morada da Baroneza (Amparo - SP). O empreendimento, que foi lançado em abril de 2020, possui VGV de R\$ 24,59 milhões. Em relação às obras, o loteamento já se encontra em processo de obtenção do Termo de Verificação de Obras (TVO) definitivo. Ainda, das 300 unidade disponíveis para comercialização, mais de 70% já estão vendidas. A TIR esperada para o ativo é de 1,30% a.m. e o resultado projetado é de R\$ 18,20 milhões.

Incorporação

No consolidado mensal foram comercializadas 17 unidades dentre as operações desta classe, o que resultou em R\$ 5,55 milhões de VGV vendido. Como destaque, tem-se os empreendimentos: (i) Smart Tower, com 5 vendas, resultando em R\$ 2,03 milhões de VGV vendido; (ii) Smart Kennedy, com 9 vendas, resultando em R\$ 1,58 milhão de VGV vendido; e (iii) Supreme, com 2 vendas, totalizando R\$ 1,36 milhão de VGV vendido.

Ainda, como evento de destaque mensal, houve o lançamento da incorporação vertical residencial Be Bonifácio, localizada em Maringá (PR). Como artifícios de incentivo ao público, são adotadas

abordagens como a utilização de tecnologia de realidade virtual para a visita do decorado e do *stand* de vendas. Em seu mês de lançamento, o empreendimento apresentou 16 unidades vendidas, ou, em termos financeiros, R\$ 6,30 milhões de VGV vendido.

Multipropriedade

Para esta classe, tem-se como destaque o ativo Golden Dolphin, resort multipropriedade localizado em Porto Seguro (BA). Desde o seu lançamento, o ativo apresentou bom desempenho em vendas e, no mês em questão, foram comercializadas 360 cotas, resultando em R\$10,42 milhões de VGV vendido.

Crédito

Em julho o Fundo aferiu R\$ 54,00 milhões do resgate antecipado do CRI Terra Santa, enquanto que as aquisições, por sua vez, totalizaram R\$ 24,19 milhões, correspondentes a: (i) aquisição inicial do CRI Buena Vista 448ª Série Única, no valor de R\$ 3,51 milhões; (ii) aquisição adicional de R\$ 1,01 milhão do CRI Villa di Trento 473ª Série Única, R\$ 1,45 milhão do CRI New York 303ª Série Subordinada, R\$ 2,12 milhões do CRI Massangano 3ª Série Única, R\$ 2,26 milhões do CRI Jacarandá 104ª Série Única e R\$ 4,38 milhões do CRI Viver Fama 276ª, 277ª e 278ª Séries Únicas; e (iii) alocação tática adicional de R\$ 9,29 milhões do CRI Green Towers 239ª Série Única.

Em relação ao novo ativo, a operação do CRI Buena Vista possui remuneração de IPCA + 12,68% a.a. e tem o objetivo de financiar o término de obras da

Incorporação "Villagio Buena Vista", localizada em Catalão (GO). O empreendimento atrelado à operação possui VGV de R\$ 28,13 milhões e já apresenta 77% das unidades vendidas. Em relação aos indicadores de solvência, são apresentados: LTV de 73%, e RSD de 138% (veja os conceitos de LTV e RSD na seção Glossário). Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

Participação em Holding

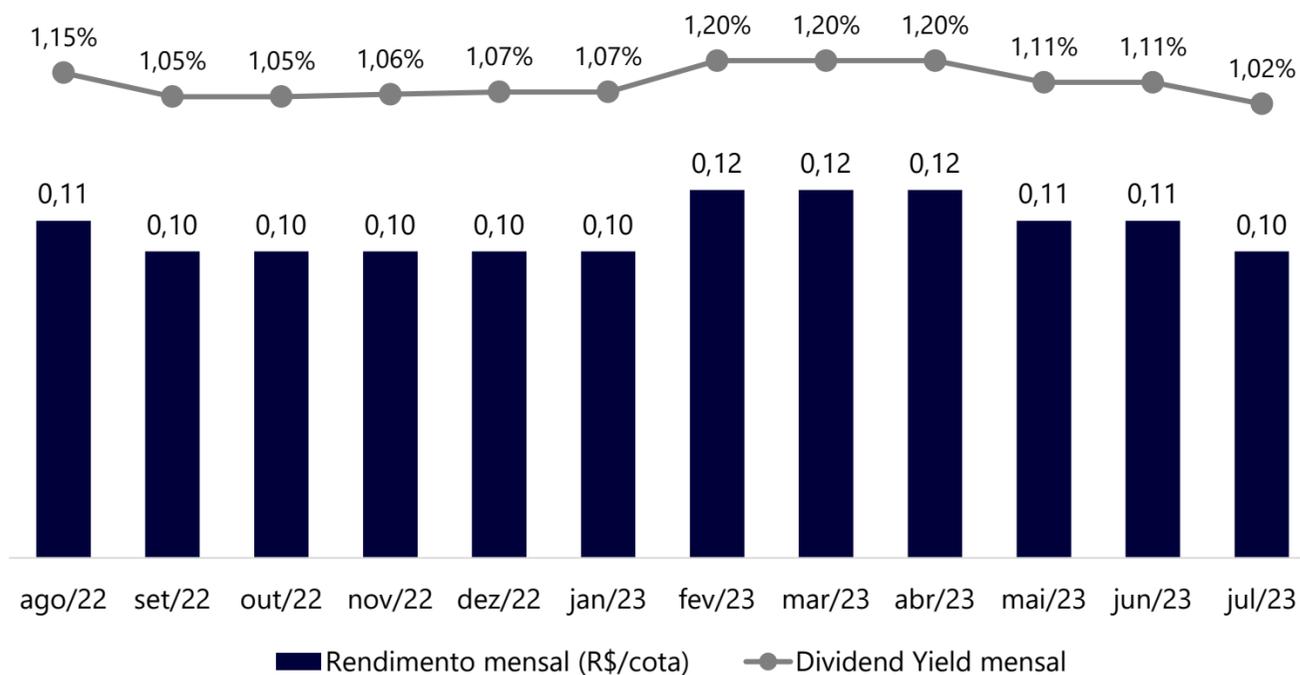
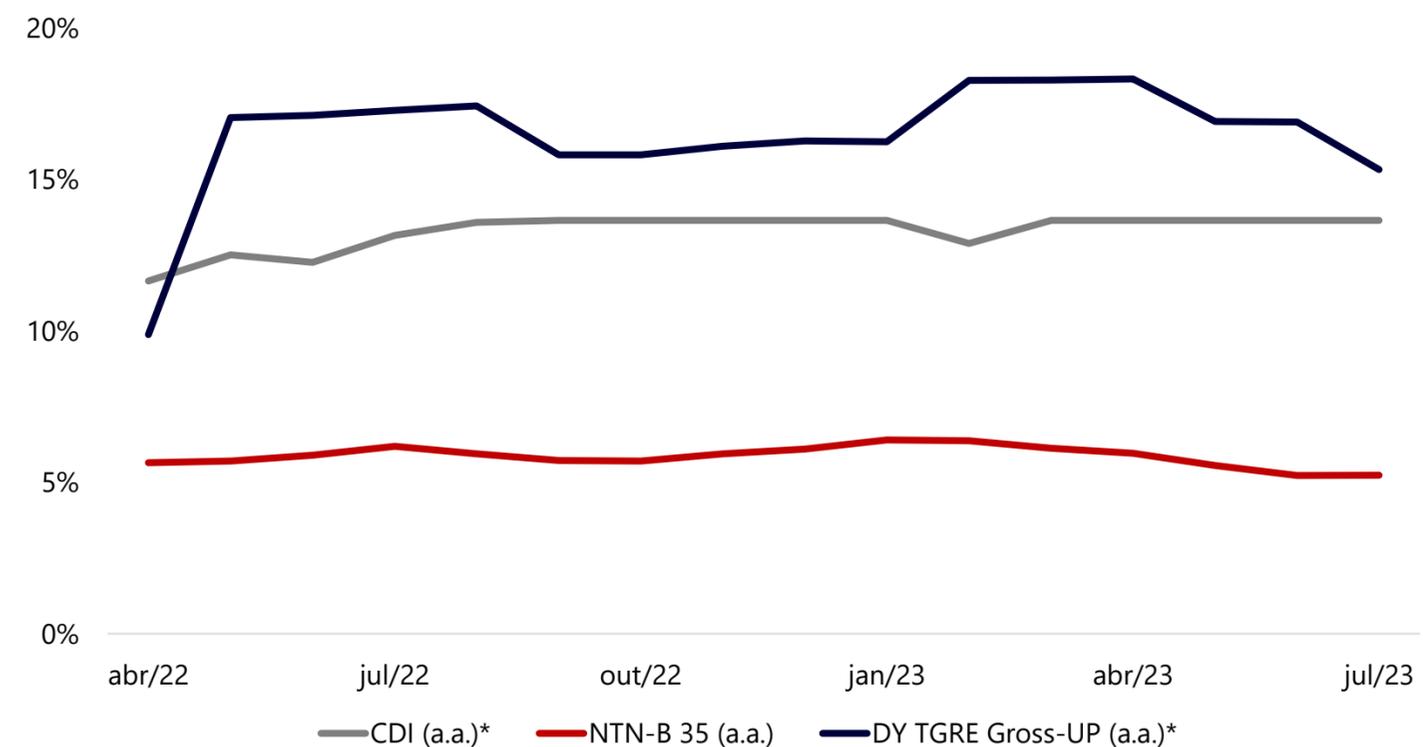
Neste mês, o Fundo adquiriu participação majoritária e realizou a subscrição de capital em uma holding. O objetivo inicial é o desenvolvimento de 6 empreendimentos imobiliários, sendo: 2 incorporações já lançadas e em desenvolvimento, 1 loteamento em *landbank* e 3 multipropriedades, todas já lançadas, sendo duas com obras em estágio avançado.

Rendimento e Distribuição

No mês de julho, o Fundo distribuiu R\$ 0,10 por cota.

Rendimento e Dividend Yield

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR ¹	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) ²	-	-	-	0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	0,858	0,858
	DY	-	-	-	0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	9,28%	9,28%
	% DO CDI	-	-	-	72,62%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	102,50%	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%	121,43%
2023	RENDIMENTO (R\$) ²	0,100	0,120	0,120	0,120	0,110	0,110	0,100						0,780	1,638
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%						8,18%	18,22%
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,80%						107,11%	104,82%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,36%	153,41%	119,92%	153,73,%	116,66%	122,15%	111,54%						126,77%	125,07%

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield

Desempenho Yield x NTN-B 2035

¹Início do Fundo em 22/04/2022.

²Valores arredondados.

³Considera 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

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

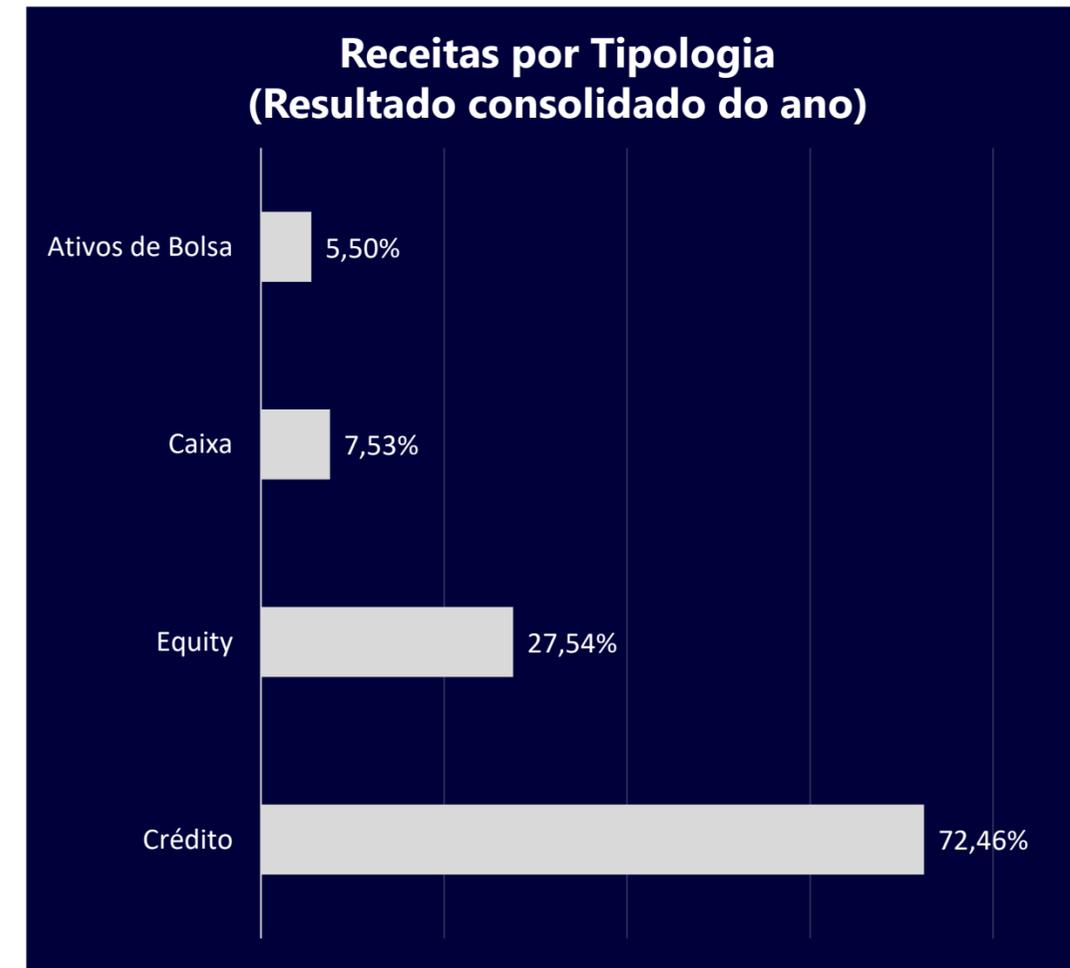
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

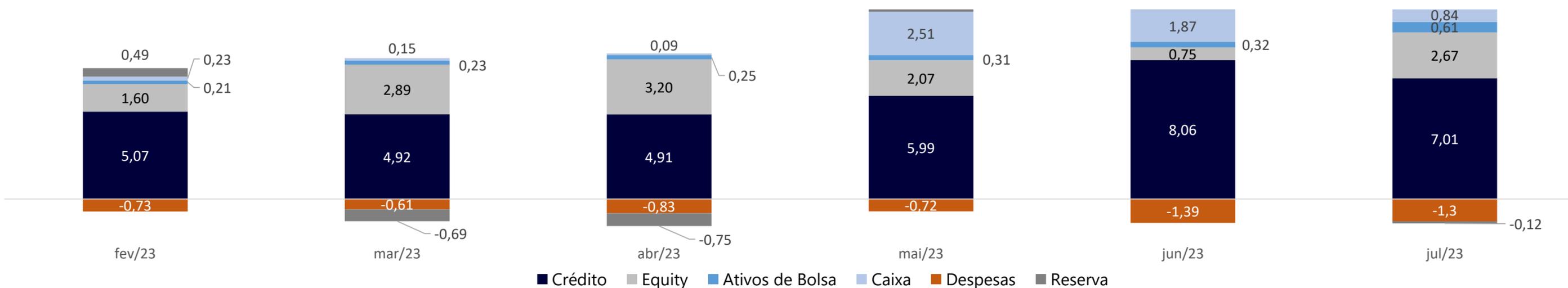
Resultados

	MAI-23	JUN-23	JUL-23	2023-1	2023-2
1. Receitas	10.872.085	10.995.881	11.124.823	52.265.688	11.124.823
1.1. Crédito	5.989.070	8.054.003	7.010.779	34.300.012	7.010.779
1.2. Equity	2.066.102	751.588	2.664.905	11.254.265	2.664.905
1.3. Ativos de Bolsa	305.897	322.696	611.908	1.567.798	611.908
1.4. Caixa	2.511.017	1.867.594	837.232	5.151.607	837.232
2. Despesas	-718.133	-1.387.999	-1.302.969	-4.988.535	-1.302.969
2.1. Taxa de Administração	-93.083	-183.761	-178.537	-689.112	-178.537
2.2. Taxa de Gestão	-534.996	-1.095.046	-1.063.325	-4.036.222	-1.063.325
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas ¹	-90.054	-109.192	-61.108	-263.201	-61.108
3. Resultado – Caixa	10.153.952	9.607.882	9.821.854	47.277.153	9.821.854
3.1. Resultado caixa por cota	0,105	0,099	0,101	0,684	0,101
4. Rendimento Distribuído	10.674.855	10.674.855	9.704.413	47.694.338	9.704.413
4.1. Distribuição por cota	0,110	0,110	0,100	0,680	0,100



¹Incluem: 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

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

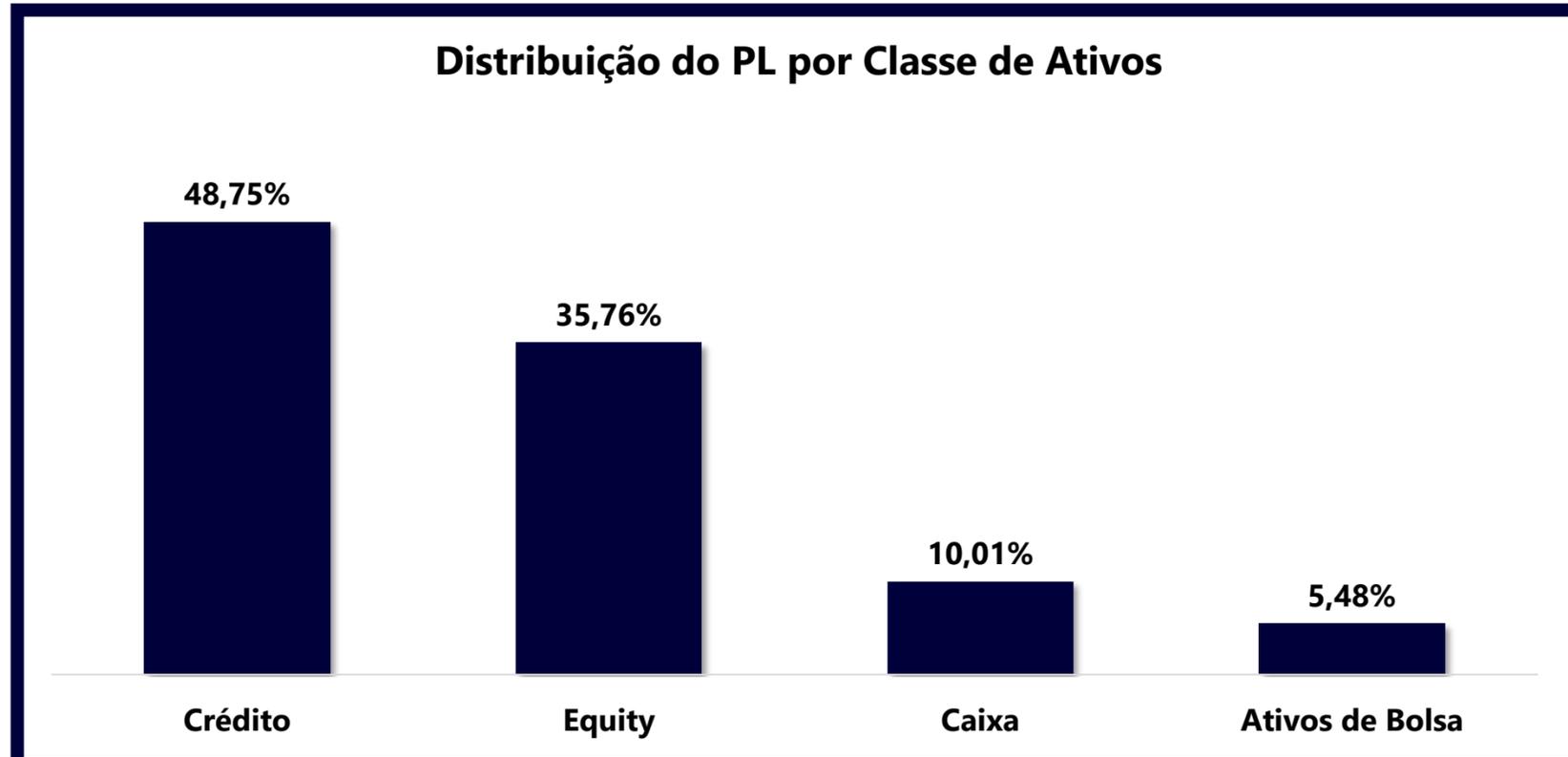
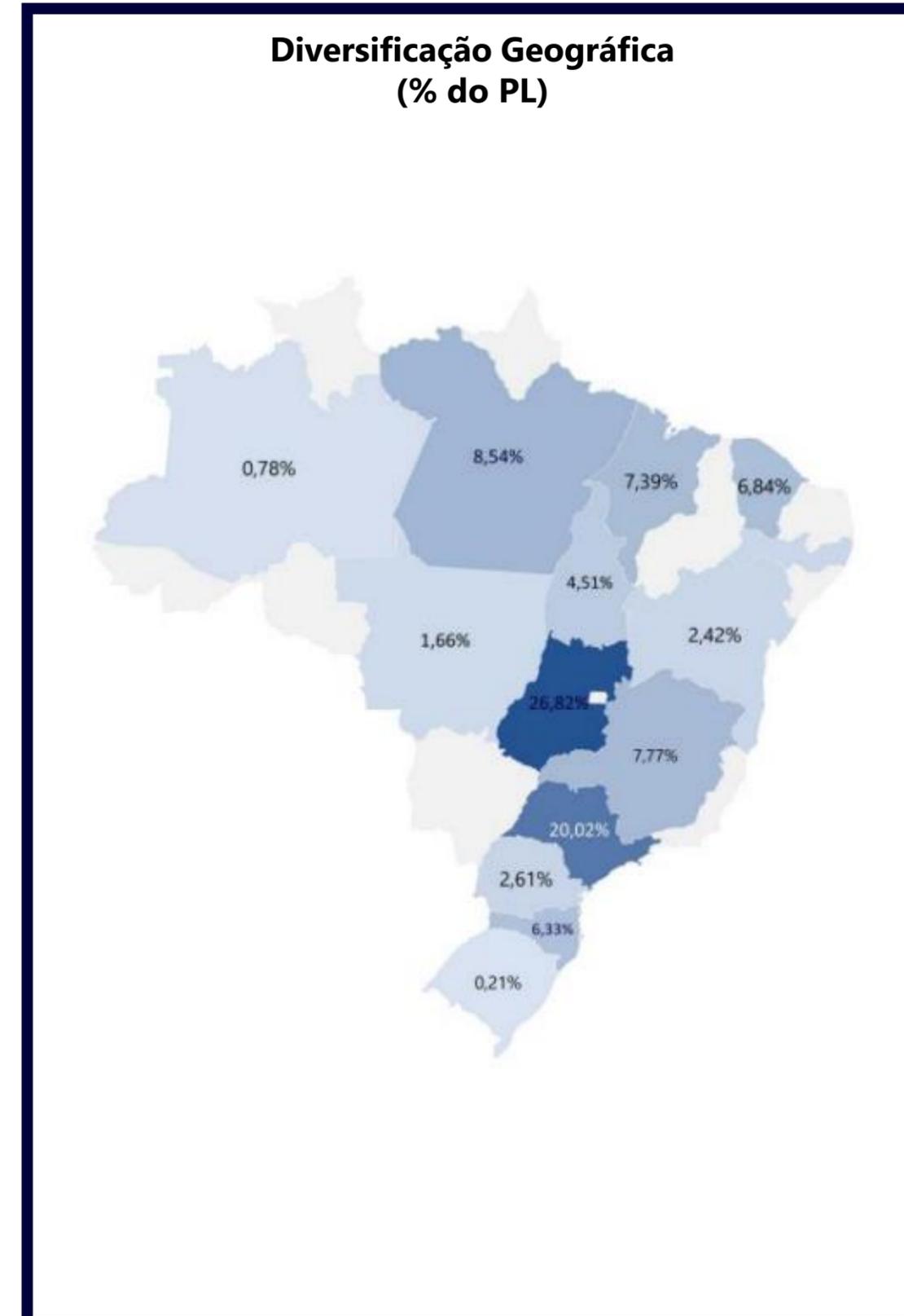
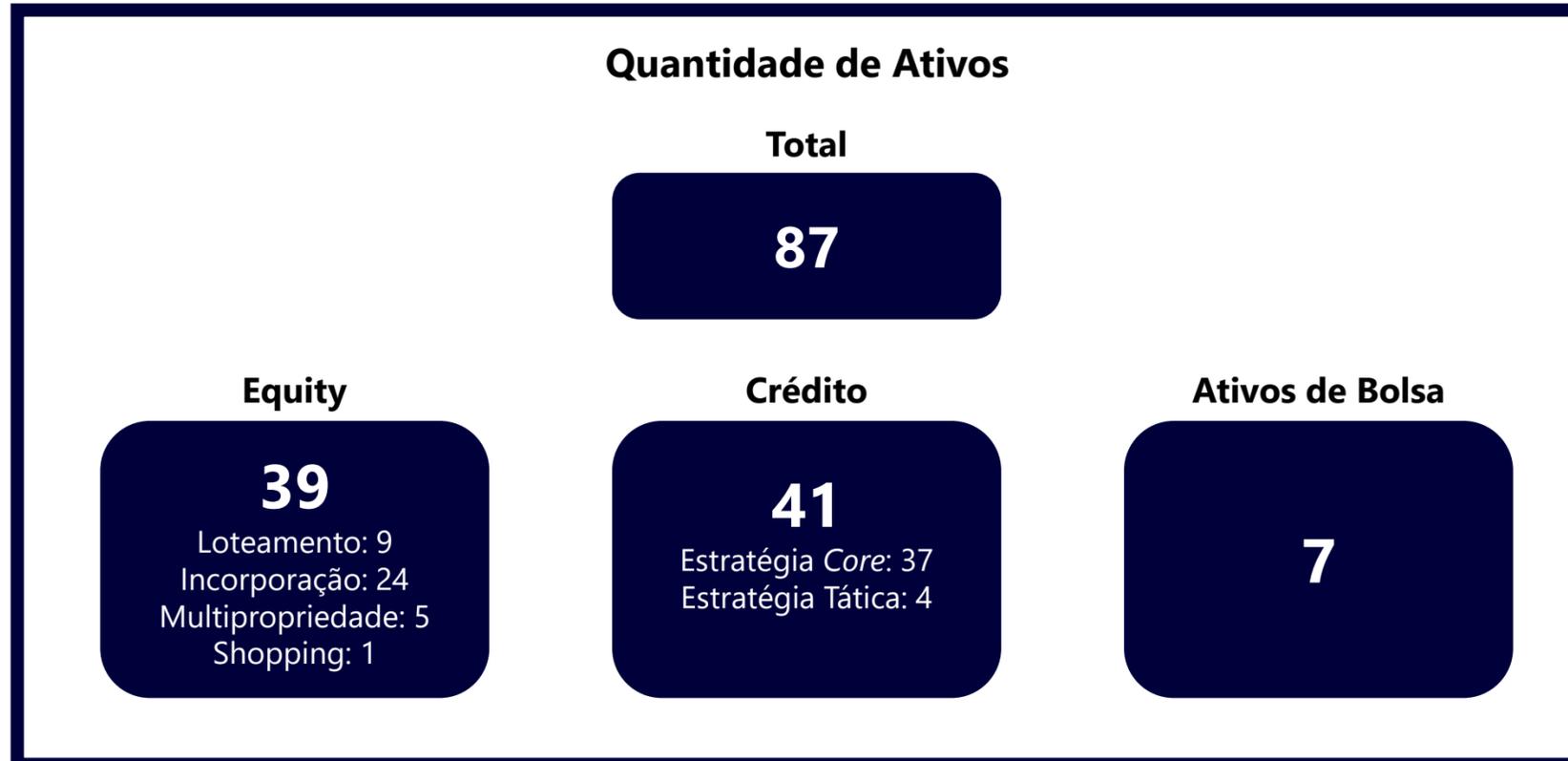
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[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](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)
20,44%
Vendas
59%
Obras
66%

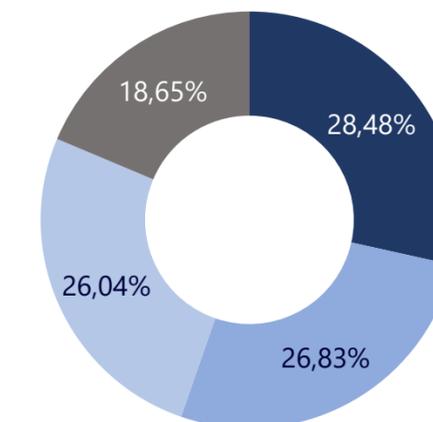
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Vendas*	Obras*
Loteamento	1,30%	16,83%	R\$ 112.268.187	77%	100%
Incorporação	1,95%	26,11%	R\$ 148.902.403	50%	39%
Multipropriedade	1,47%	19,08%	R\$ 108.062.886	45%	53%
Shopping	1,32%	17,10%	R\$ 149.786.512	n/a	35%

*Valores deconsideram empreendimentos em *landbank*.

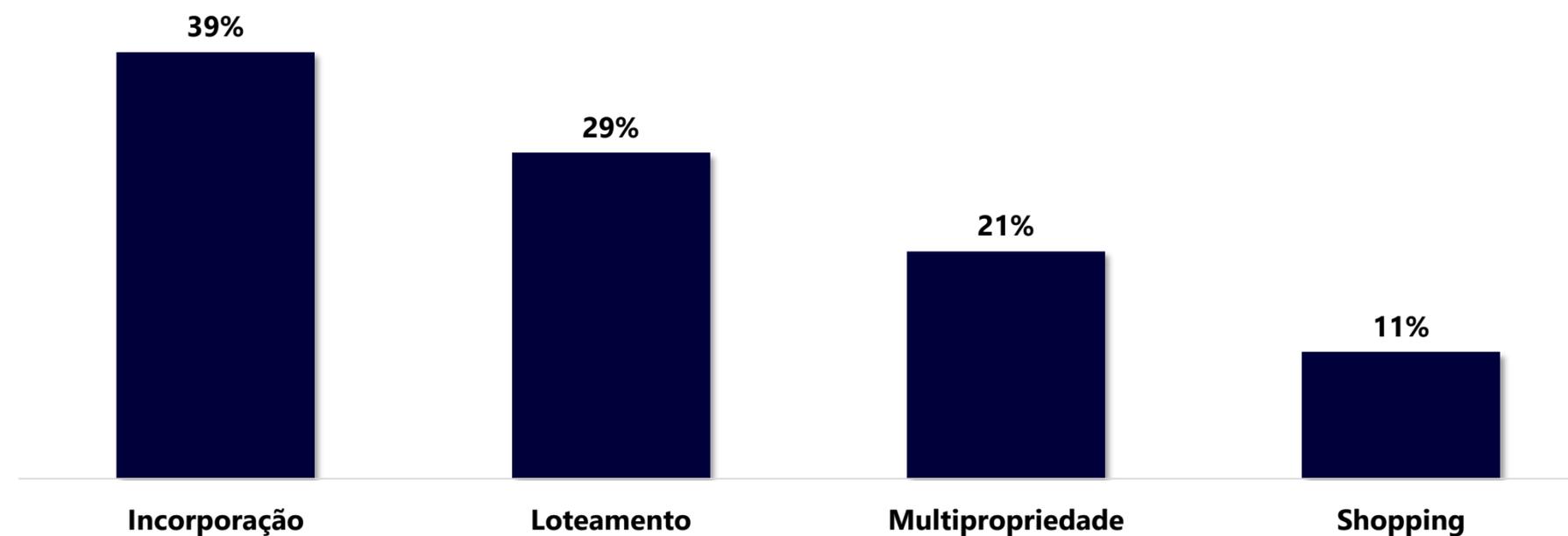
Distribuição da Carteira de Equity

Por Localização

■ MA
 ■ TO
 ■ GO
 ■ OUTROS

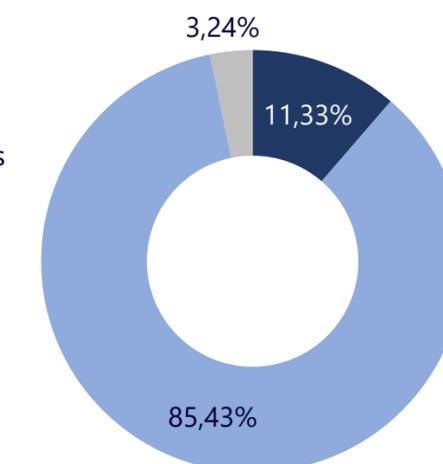


Distribuição da Carteira de Equity por tipologia



Por Estágio

■ Lançados entregues
 ■ Lançados em desenvolvimento
 ■ Landbank



Portfólio de Crédito

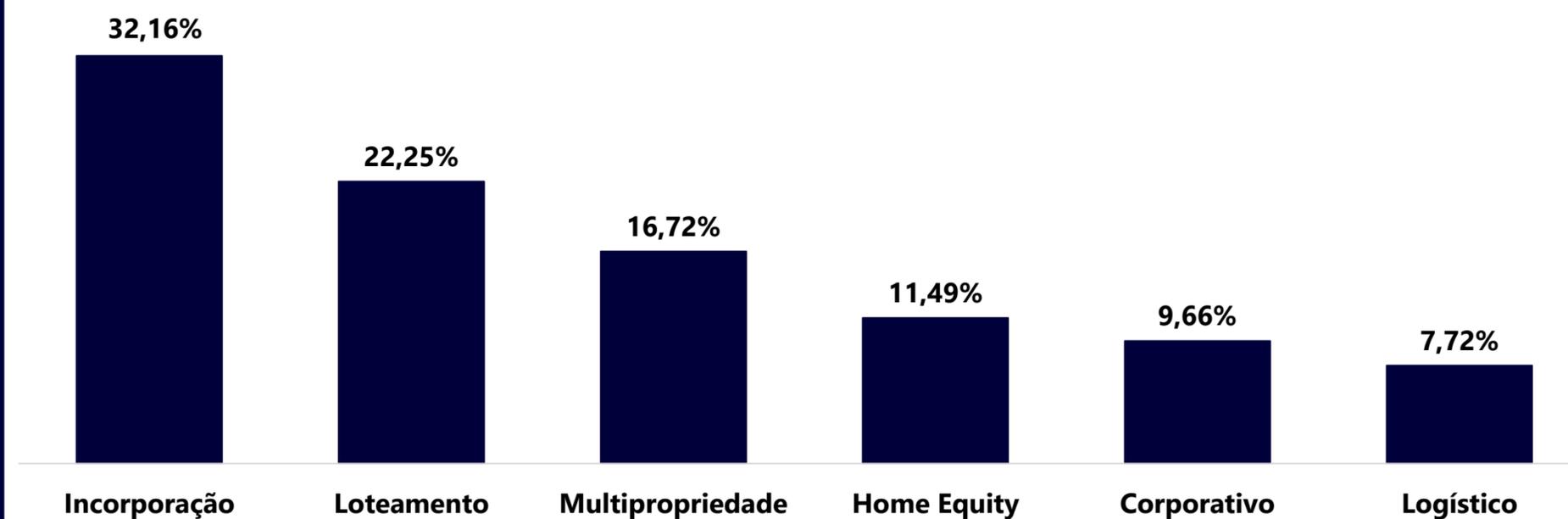
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Razão de Fluxo Mensal
178%
Razão de Saldo Devedor
173%
LTV
47%
Taxa Média Real de Juros
10,69% a.a.
Duration (anos)
3,23
Obras
82%
Vendas
74%

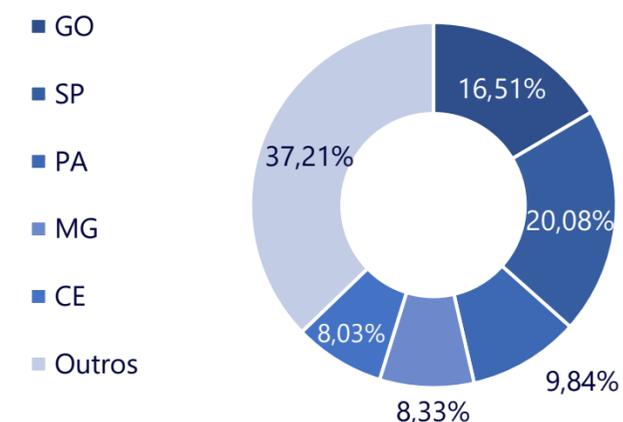
*Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia

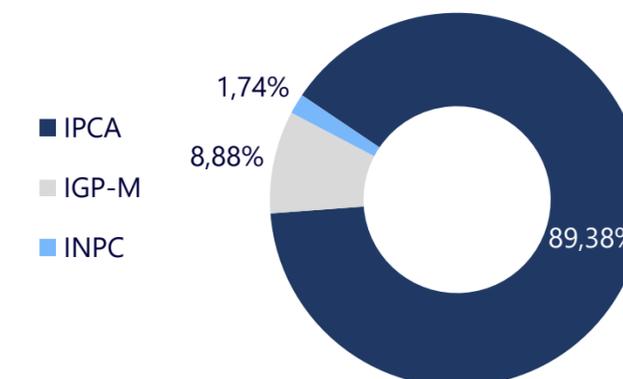


Distribuição da Carteira de Crédito

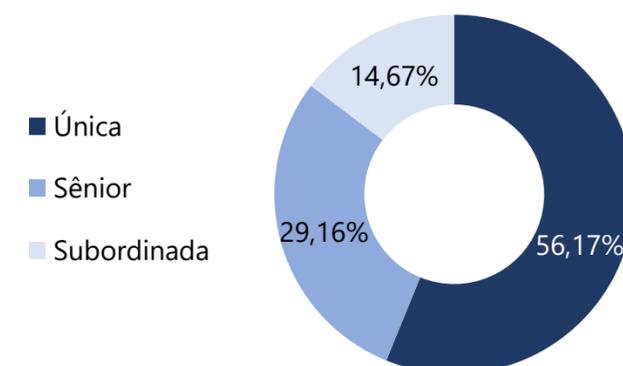
Por Localização



Por Indexador



Por Classe



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 classes 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.

ESG

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:

- Em parceria com o **Instituto Semear o Bem**, realizamos a Campanha de Doação de Absorventes para mulheres em situação de vulnerabilidade.



- A Trinus se torna signatária do **Pacto Global da ONU**, alinhando-se aos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e reforçando seu compromisso com a sustentabilidade e a cidadania.




- Em parceria com a **Junior Achievement**, voluntários da Trinus conduziram o programa de educação financeira: "Meu Dinheiro, Meu Negócio", para alunos de ensino médio da rede pública.



Mar

- Campanha de **Doação de Sangue**.



Abr

- A Trinus Co. se torna parceira do **ENREDES**, o primeiro ecossistema de inovação e relacionamento que promove ações para todo o setor da construção. Assim, passa a ter acesso à **Rede Construção Digital, Industrializada e Sustentável (RCDI+S)**, uma plataforma que permite acesso a informações especializadas e recursos avançados sobre o mercado da construção civil.



Mai

- Treinamento de **Privacidade e Proteção de Dados** com tema "**Direito dos Titulares**".

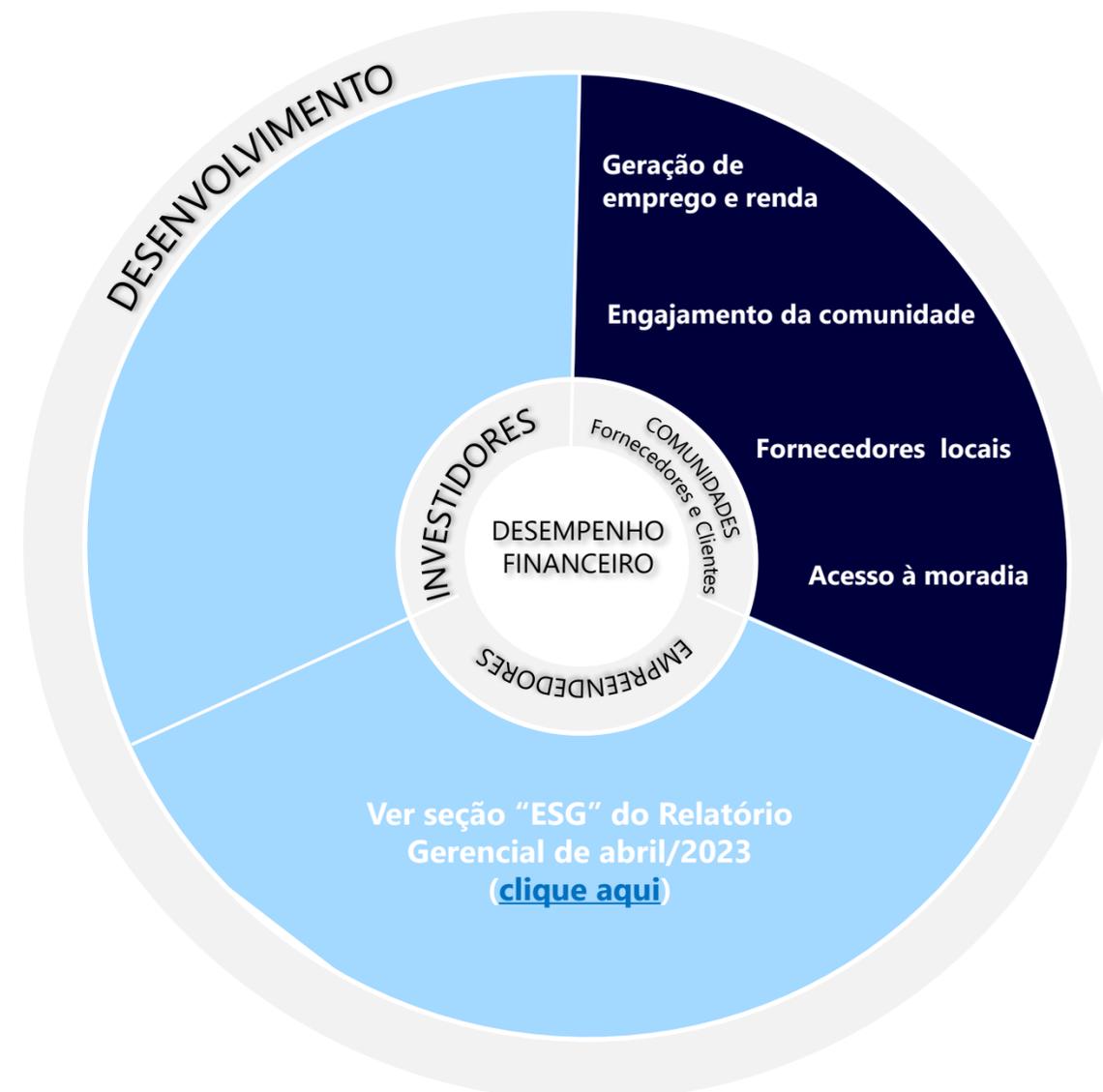


O TGRE é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, tradicionalmente, direciona recursos majoritariamente para o eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo participa ativamente da transformação do mercado habitacional e é um agente fomentador do desenvolvimento de todas as regiões do Brasil.

No ciclo de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

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

Neste relatório, será feito um recorte do impacto do fundo para o desenvolvimento das comunidades em que atua, contemplando clientes e fornecedores.





A estratégia do Fundo consiste em investir em ativos em fase de desenvolvimento localizados em regiões resilientes, que apresentem um crescimento pujante e, de preferência, cuja matriz econômica está ligada ao agronegócio. É natural que essas regiões estejam passando por um processo de urbanização e, conseqüentemente, apresentem maior demanda por unidades habitacionais. Nessas localidades, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria. Por meio dos loteamentos presentes no portfólio do Fundo, comunidades e famílias em mais de 50 municípios brasileiros são impactadas. A seguir algumas ações e dados relevantes:

Por meio dos loteamentos na carteira do fundo, são impactadas comunidades e famílias de diversos municípios brasileiros. Veja algumas ações e dados de impacto relevantes:

○ **COMUNIDADE**

O engajamento e a promoção de ações nas comunidades nas quais o Fundo possui empreendimentos, além de gerar bem estar social, ainda traz vantagens para os ativos investidos, uma vez que: gera uma melhoria significativa no relacionamento com os moradores locais (compradores de unidades imobiliárias), organizações e líderes comunitários; conecta os moradores da cidade ao loteamento e, conseqüentemente, potencializa as vendas.

○ **COMPRADORES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS**

O Fundo procura democratizar o acesso a moradia à medida que visa financiar o comprador final de unidades imobiliárias, que é desassistido pelo sistema bancário tradicional.

❑ **26%** dos compradores de unidades imobiliárias são das classes sociais C, D e E.

○ **FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS**

Ao estimular a economia local, a contratação de fornecedores da região desempenha um papel crucial no desenvolvimento socioeconômico da comunidade. Essa prática não apenas gera empregos, mas também impulsiona o comércio local. A proximidade geográfica entre os fornecedores e o projeto proporciona uma comunicação e coordenação mais eficazes, permitindo uma resposta ágil às necessidades específicas. Além disso, os fornecedores locais possuem um conhecimento aprofundado das características e particularidades da região, o que lhes permite se adaptar facilmente às normas e regulamentações locais.

❑ **54,6%** das contratações totais de fornecedores foram realizadas no **mesmo estado do empreendimento**

❑ **+ 200 empregos diretos gerados**

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.¹

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.

¹ Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

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

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	4,25%	40.588.342	n/a	n/a	44%	3,47	n/a	n/a
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	3,62%	34.544.715	206%	161%	21%	3,64	42%	39%
3	Salinas Resort	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	2,67%	25.470.880	n/a	136%	57%	1,96	83%	100%
4	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,67%	25.470.880	n/a	136%	57%	1,96	n/a	100%
5	Villa di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	2,34%	22.353.758	138%	170%	65%	3,79	76%	86%
6	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,32%	22.143.437	n/a	313%	30%	1,66	57%	53%
7	Lbraga	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	2,13%	20.353.390	n/a	143%	33%	3,22	78%	40%
8	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,50%	14.362.694	n/a	111%	24%	1,46	41%	65%
9	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,49%	14.217.656	149%	191%	33%	4,97	81%	73%
10	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,44%	13.762.448	n/a	102%	74%	2,16	94%	100%
11	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	1,43%	13.630.054	282%	345%	21%	1,86	81%	100%
12	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	1,38%	13.163.238	147%	172%	58%	4,17	97%	100%
13	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,30%	12.425.608	328%	216%	32%	3,75	88%	100%
14	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,25%	11.961.651	n/a	122%	81%	0,99	83%	96%
15	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	1,18%	11.224.491	126%	154%	84%	3,57	99%	100%
16	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,07%	10.214.202	125%	163%	29%	4,26	59%	100%
17	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	6,97%	Sênior	1,01%	9.634.209	182%	194%	39%	2,63	90%	100%
18	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,98%	9.372.625	n/a	160%	44%	2,03	68%	90%
19	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,98%	9.344.609	n/a	71%	76%	2,28	83%	100%
20	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,96%	9.202.153	n/a	111%	43%	1,43	41%	65%
21	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,85%	8.108.168	169%	200%	47%	3,33	100%	100%
22	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,68%	6.491.911	n/a	n/a	39%	3,60	n/a	n/a
23	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,67%	6.419.613	n/a	144%	69%	1,97	81%	99%
24	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,67%	6.409.109	n/a	n/a	41%	3,27	n/a	n/a
25	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,58%	5.585.186	123%	132%	57%	2,50	90%	100%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[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	0,50%	4.785.970	n/a	137%	16%	2,27	34%	36%
27	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,47%	4.507.415	n/a	171%	67%	3,22	78%	61%
28	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,44%	4.212.058	221%	270%	27%	1,82	81%	100%
29	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,39%	3.763.786	264%	177%	39%	3,50	88%	100%
30	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,37%	3.521.608	275%	215%	23%	2,82	91%	99%
31	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,37%	3.510.742	n/a	138%	73%	3,08	77%	99%
32	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,33%	3.120.953	246%	270%	33%	2,75	99%	100%
33	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,22%	2.061.737	n/a	n/a	70%	2,24	n/a	n/a
34	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,18%	1.743.424	180%	146%	33%	2,63	91%	99%
35	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,12%	1.099.627	166%	238%	19%	1,72	88%	100%
36	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,09%	873.680	498%	645%	20%	3,78	98%	100%
37	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,09%	860.390	124%	135%	74%	4,13	97%	100%
TOTAL							11,68%	-	42,20%	402,97 MM	187%	172%	44%	2,91	74%	82%

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	Green Towers	Brasília	DF	Corporativo	Opea	IGP-M	4,75%	Única	2,91%	27.784.954	107%	n/a	68%	5,28	n/a	n/a
39	Opy	Belo Horizonte	MG	Corporativo	Virgo	IPCA	7,36%	Única	1,80%	17.165.208	n/a	n/a	42%	3,93	n/a	n/a
40	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	1,42%	13.558.970	n/a	n/a	80%	8,08	n/a	100%
41	Tocantins	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,42%	4.040.156	146%	234%	43%	1,82	85%	100%
TOTAL							6,35%	-	6,55%	62,55 MM	112%	234%	62%	5,29	85%	100%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Loteamento

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
42	Valle do Açaí	Açailândia	MA	4,57%	1,20%	79%	100%
43	TG Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,23%	1,45%	75%	100%
44	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	1,02%	0,93%	60%	100%
45	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	0,56%	1,43%	68%	100%
46	Monte Hermon & Galileia	Trindade	GO	0,55%	0,82%	75%	100%

Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
47	Gran Life	Anápolis	GO	2,17%	0,82%	62%	57%
48	Supreme Residence	Palmas	TO	1,41%	3,56%	54%	64%
49	BE Garden	Maringá	PR	1,25%	1,68%	51%	15%
50	Smart Tower	Manaus	AM	0,60%	1,59%	16%	20%
51	Smart Kennedy	Campo dos Goytacazes	RJ	0,57%	1,77%	20%	19%
52	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,40%	2,44%	74%	72%
53	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,33%	2,10%	54%	33%
54	Inside	Cascavel	PR	0,29%	1,69%	15%	0%
55	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,20%	1,82%	51%	15%
56	Leste 52	Goiânia	GO	0,17%	2,00%	53%	0%
57	Blend	Cascavel	PR	0,13%	1,03%	38%	33%
58	Lake 21	Araguaína	TO	0,05%	2,60%	89%	48%

Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
59	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	2,31%	1,83%	65%	100%
60	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	1,35%	1,20%	n/a	0%
61	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	0,67%	2,54%	51%	8%
62	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	0,50%	1,49%	41%	47%
63	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,35%	2,06%	81%	100%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[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	2,85%	1,38%	30%

Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
65	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,67%	0,90%	Loteamento	ago-23
66	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,34%	1,12%	Incorporação	set-23
67	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,12%	1,86%	Incorporação	jan-24
68	Terras da Índia	Caçapava	SP	0,11%	1,17%	Loteamento	set-23
69	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,10%	2,38%	Incorporação	ago-25
70	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	0,10%	1,91%	Loteamento	set-23
71	Green Park UDI	Uberlândia	MG	0,09%	2,56%	Incorporação	fev-24
72	Sim Marista	Goiânia	GO	0,09%	1,49%	Incorporação	set-23
73	TCMulti	Campo Grande	MS	0,08%	2,43%	Incorporação	set-23
74	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,07%	1,80%	Incorporação	nov-24
75	Mirassol	Mirassol	SP	0,07%	1,59%	Incorporação	abr-24
76	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,07%	1,22%	Incorporação	nov-24
77	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,06%	2,25%	Incorporação	fev-24
78	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,06%	1,81%	Incorporação	nov-23
79	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,05%	1,78%	Incorporação	jun-24
80	Ararinha Azul	Curaçá	BA	0,05%	1,17%	Loteamento	set-23

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

Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
81	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	3,79%	36.310.550
82	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,47%	4.518.593
83	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,36%	3.448.799
84	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,31%	3.000.000
85	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Recebíveis Imobiliários	0,20%	1.873.863
86	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,19%	1.833.152
87	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,14%	1.312.500

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

ALTIPLANO SERRA RICA

DESCRIÇÃO



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

LOTES ALPHAVILLE

DESCRIÇÃO



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

TERRAS DA ÍNDIA

DESCRIÇÃO



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

ARARINHA AZUL

DESCRIÇÃO



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

MORADA BARONEZA

DESCRIÇÃO



Localização: Amparo (SP)
Quantidade de unidades: 300
VGV: R\$ 3,06 milhões

VALLE DO AÇAÍ

DESCRIÇÃO



Localização: Açailândia (MA)
Quantidade de unidades: 2.842
VGV: R\$ 133,92 milhões

CHÁCARAS CORUMBÁ

DESCRIÇÃO



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

NOVA IACIARA

DESCRIÇÃO



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

CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA

DESCRIÇÃO



Localização: Campina Grande (PB)
Quantidade de unidades: 627
VGV: R\$ 150,37 milhões

PARK BAHIA

DESCRIÇÃO



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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ALTIPLANO	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: João Pessoa (PB)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 152</p> <p>VGv: R\$ 159,61 milhões</p>

BLEND	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Cascavel (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 69</p> <p>VGv: R\$ 48,48 milhões</p>

GRAN LIFE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Anápolis (GO)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: n/a</p> <p>VGv: R\$ 224,34 milhões</p>

BAIRRO DOS ESTADOS	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: João Pessoa (PB)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 156</p> <p>VGv: R\$ 85,23 milhões</p>

BOSQUET MONET	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Jacareí (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 132</p> <p>VGv: R\$ 32,13 milhões</p>

GREEN PARK	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Uberlândia (MG)</p> <p>Segmento: Incorporação Horizontal</p> <p>Quantidade de unidades: 156</p> <p>VGv: R\$ 96,16 milhões</p>

BE BONIFÁCIO	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Maringá (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 217</p> <p>VGv: R\$ 79,87 milhões</p>

CASA GENEBRA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Bela Vista (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 85</p> <p>VGv: R\$ 32,65 milhões</p>

INSIDE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Cascavel (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 179</p> <p>VGv: R\$ 68,45 milhões</p>

BE GARDEN	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Maringá (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 320</p> <p>VGv: R\$ 101,24 milhões</p>

GARDEN RESIDENCE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Uberlândia (MG)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 264</p> <p>VGv: R\$ 117,35 milhões</p>

LAKE 21	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Araguaína (TO)</p> <p>Quantidade de unidades: 85</p> <p>VGv: R\$ 71,94 milhões</p>

INCORPORAÇÃO

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

LESTE 52



DESCRIÇÃO

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

SIM MARISTA



DESCRIÇÃO

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

VILA SÔNIA



DESCRIÇÃO

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

MAISON VISCONDE



DESCRIÇÃO

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

SMART KENNEDY



DESCRIÇÃO

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

MIRASSOL



DESCRIÇÃO

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

SMART TOWER



DESCRIÇÃO

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

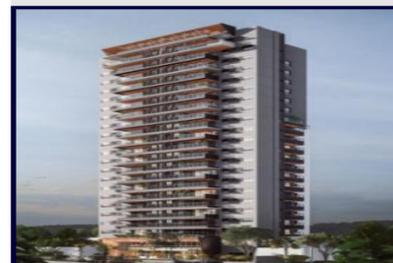
ORLA 14



DESCRIÇÃO

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

TC MULTI



DESCRIÇÃO

Localização: Campo Grande (MS)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 98
 VGV: R\$ 90,86 milhões

MULTIPROPRIEDADE

CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO DESCRIÇÃO



Localização: Campos do Jordão (SP)
Frações: 2.397
VGV: R\$ 157,76 milhões

LÁ BAS DESCRIÇÃO



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

SUNNY PARK DESCRIÇÃO



Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)

GOLDEN DOLPHIN DESCRIÇÃO



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

PIPA PRIVILEGE OCEAN DESCRIÇÃO



Localização: Porto Seguro (BA)
Frações: 2.295
VGV: R\$ 80,61 milhões

SHOPPING

LAGO CENTER SHOPPING DESCRIÇÃO



Localização: Araguaína (TO)
Área Bruta Locável: 17.349 m²

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

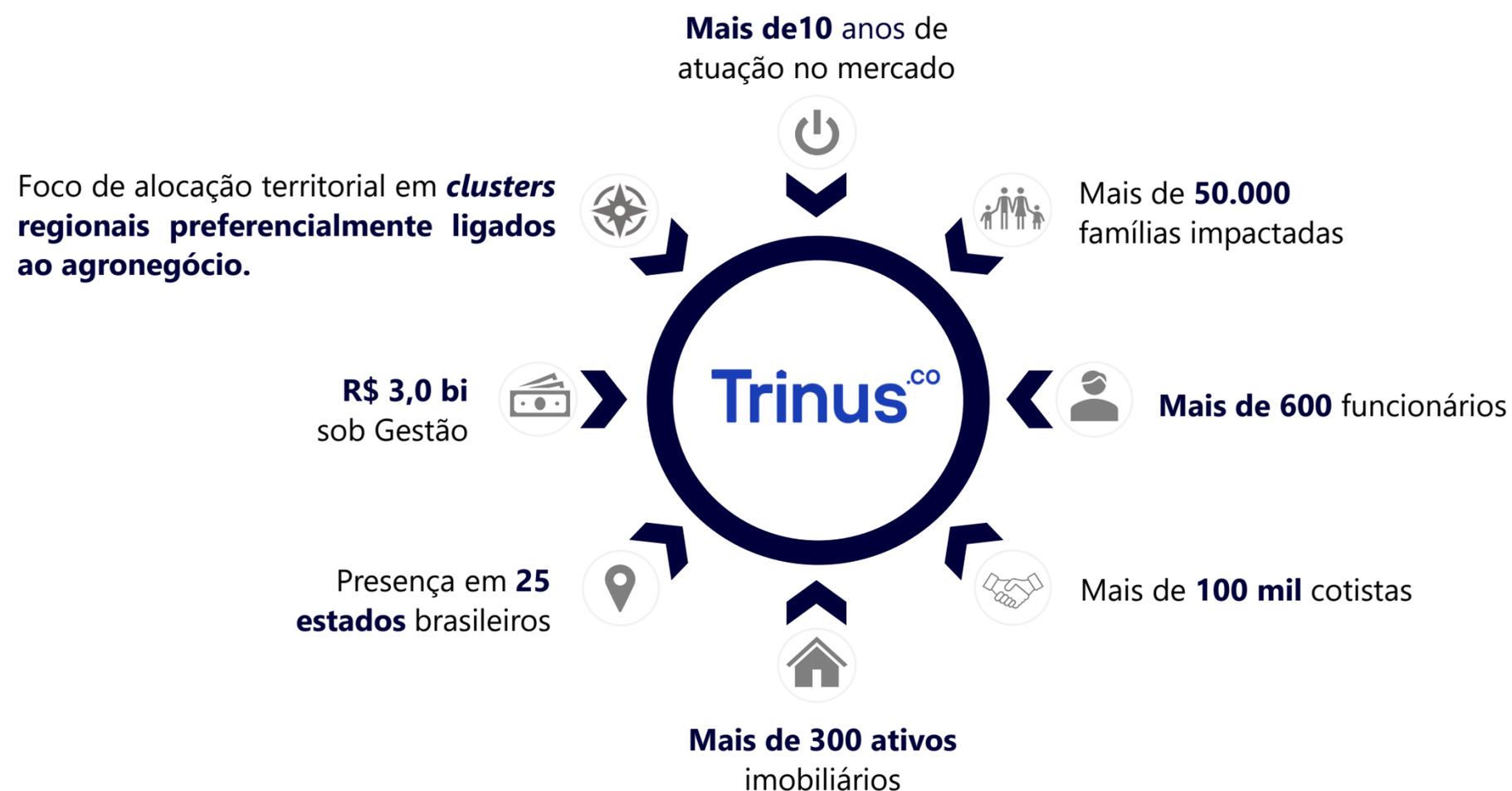
[GLOSSÁRIO](#)

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](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[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

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

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 LTV = $SDL / (VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)$ Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos 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

[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)