



# TGRE

TG REAL ESTATE



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

JUN - 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: Indeterminado<sup>1</sup>

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst &amp; 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.<sup>\*\*</sup>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 Junho

Em junho, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,11 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,11%, ou, em termos anualizados, de 14,22%.

Durante o mês, a carteira de *equity* manteve sua performance dentro das projeções realizadas pela equipe de monitoramento, sendo destacados alguns empreendimentos com indicadores de desempenho crescentes, conforme será exposto posteriormente. Em relação à classe de crédito, foram adquiridos 2 ativos, sendo que 1 já fazia parte do portfólio do Fundo. Além disso, ocorreu a quitação do CRI Charme da Villa. Ambas as movimentações do mês são melhor detalhadas na seção "Monitoramento de Ativos".

Com o intuito de promover a aproximação entre os investidores e os ativos investidos pelo Fundo, introduzimos, neste relatório, uma nova seção denominada "TGRE in loco". Nesse capítulo, serão apresentadas informações detalhadas, a cada dois meses, sobre um ativo específico presente na carteira do Fundo.

Rendimento do mês  
(R\$/cota)

0,11

Rendimento | 12 meses  
(R\$/cota)

1,30

Número de Cotistas

18.671

Dividend Yield (DY) | mês

1,11%

DY Gross Up<sup>2</sup>: 1,31%

DY | mês anualizado

14,22%

DY Gross Up<sup>2</sup>: 16,90%

DY | 12 meses

14,26%

DY Gross Up<sup>2</sup>: 16,96%

Patrimônio Líquido (R\$)

959,07 MM

% do PL alocado em ativos  
alvo

73,82%

Quantidade de ativos

82

<sup>1</sup>Considera 15% de imposto no CDI bruto.  
<sup>2</sup>Considera uma alíquota de 15% de Imposto.  
<sup>3</sup>Considera a variação da cota + distribuição de rendimentos.

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

No mês de junho, a conjuntura global continuou apresentando sinais de desaceleração gradual no nível de atividade, tomando como exemplo o PMI (*Purchasing Manager's Index*, índice que mede o nível de atividade econômica) que registrou o baixo desempenho de diversos setores econômicos. Mesmo diante desse cenário, devido à persistência de dados inflacionários em níveis elevados, as autoridades monetárias, em sua grande maioria, mantiveram o *guidance* de políticas contracionistas. No entanto, uma exceção foi o PBoC (Banco Popular da China – Banco Central Chinês), que adotou uma abordagem diferente buscando ampliar os estímulos locais após a apuração de resultados aquém do esperado para o 2º trimestre.

No cenário nacional, a decisão do Comitê de Política Monetária (Copom) de começar a subir os juros antes das demais economias vem permitindo a sustentação de expectativas mais sólidas frente ao gradual arrefecimento inflacionário. Esse movimento é reforçado pelas projeções atualizadas da pesquisa Focus, divulgada pelo Banco Central que, em janeiro, previa um Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de 5,62% para o ano de 2023 e, agora, projeta 4,95%, refletindo a ancoragem das expectativas do mercado em direção ao intervalo da meta. Já em junho, o indicador registrou sua primeira deflação do ano, de -0,08%, acumulando alta de 3,16% nos últimos 12 meses, situando-se dentro do intervalo da meta estipulada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), cujo centro é em 3,25%.

Ainda, a dinâmica positiva da economia brasileira segue impulsionada pelo bom desempenho no comércio exterior, especialmente em relação às exportações do agronegócio que, mesmo com a retração de preços das commodities, se beneficiaram

do aumento do quantum exportado. Neste contexto, o desempenho da balança comercial nos últimos meses, o qual, para junho, correspondeu a um saldo superavitário 18% superior ao obtido em jun/22 (US\$ 10,59 bilhões), continuou sendo sustentado pelos resultados do setor agropecuário. Com possíveis contribuições para os resultados futuros desse setor, dois pronunciamentos ganharam destaque durante o mês de junho, quais sejam: (i) Plano Safra, que foi anunciado pelo Governo Federal, prevendo o investimento de R\$ 364 bilhões, valor 27% superior ao recurso disponibilizado em 2022, para créditos rurais no biênio 2023-2024; e (ii) divulgação do Levantamento Sistemático da Produção Agrícola (LSPA) do IBGE, que estima um aumento de 17% para a safra de 2023.

Já em relação ao setor imobiliário, as atividades em torno da construção civil seguem apresentando indicadores altistas, principalmente com a retomada e atualizações do programa “Minha Casa, Minha Vida”. Alinhado a isto, a indústria da construção tem apresentado indicadores de confiança crescentes para o nível de atividade, que engloba: compras de insumos e matérias-primas, construção de novos empreendimentos e aumento do número de empregos, de acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Corroborando com as expectativas anteriores, o Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC) aferiu aumento de 1,3% nas vendas de cimento em relação a 2022, o que, dentre outros, aponta retomada no ritmo das atividades do setor.

De forma semelhante, em relação ao mercado financeiro, o mês de junho também carregou otimismo com a economia nacional, sendo refletido pela melhora das perspectivas da S&P Global para a

nota de risco soberano brasileiro. O panorama nacional mais positivo corroborou com o fechamento das curvas de juros futuros durante o mês, com a parte pré-fixada da NTN-B 2035 chegando a 5,23% a.a. no mercado secundário, sendo o quinto mês consecutivo de redução. Além disso, o fluxo positivo de capital estrangeiro de R\$ 10,14 bilhões na bolsa de valores brasileira contribuiu para o avanço dos investimentos em renda variável, com o Ibovespa registrando alta de 9,36% e o IFIX de 4,71% no mês, deixando, porém, o maior destaque a cargo do IMOB (índice composto pelas ações do setor imobiliário) que apresentou uma variação mensal positiva de 9,62%.

Diante do contexto apresentado, destaca-se que uma inflação mais controlada e a perspectiva de redução de juros traz benefícios significativos para o setor imobiliário, especialmente para os desenvolvedores. Isso ocorre porque permite previsões mais precisas em relação aos custos de obras e menor necessidade de ajustes nos preços dos imóveis para manutenção das margens de lucro. Além disso, a possibilidade de redução das taxas de juros pode impulsionar o mercado imobiliário como um todo, especialmente o segmento de incorporação residencial. Isso ocorre tanto devido à redução do custo de financiamento para os consumidores finais, o que estimula a demanda pelos imóveis, quanto devido à redução dos custos do financiamento à produção para o incorporador.

Dessa forma, a Gestão reforça a confiança em sua tese de alocação, cuja estratégia é pautada, principalmente, em: (i) uma tese de alocação geográfica focada em *clusters* regionais de crescimento econômico, grande parte das vezes

[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](#)

ligados ao agronegócio (para mais detalhes consulte a seção “Estratégia de Alocação”); (ii) uma estrutura de governança e controle rigorosa; (iii) diversificação do portfólio; e (iv) uma carteira composta principalmente por ativos com obras e vendas em estágio avançado. Esses elementos combinados fortalecem a capacidade do Fundo de enfrentar os desafios do mercado e trazer retornos consistentes para os cotistas.

Por fim, caso as expectativas se concretizem, a Gestão visualiza uma possível oportunidade de potencializar os rendimentos distribuídos aos cotistas. No entanto, por enquanto, não será realizada uma revisão do *guidance* apresentado. Ressaltamos que, qualquer alteração nesse sentido será devidamente comunicada no Relatório Gerencial do Fundo.

# BE GARDEN

Localização: Av. Sen. Petrônio Portela, 923, Jardim Aclimação, Maringá – PR  
 Área Equivalente: 19.910m<sup>2</sup>

## 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: 51%  
 Obras: 15%

## ESG

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

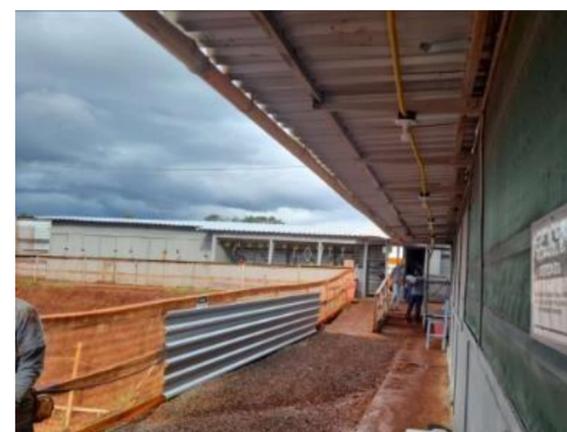


## INOVAÇÃO

### • 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 geográfica do prédio é estratégica, pois fica próximo de importantes avenidas, universidades, parques, centro cívico, fórum e um hospital. A presença de um *mall* de serviços no térreo também contribui para a conveniência comercial 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. 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".

### Incorporação

No consolidado mensal foram comercializadas 24 unidades dentre as operações desta classe, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 8,36 milhões. Como destaque, tem-se os empreendimentos: (i) Smart Tower, com 7 vendas, resultando em R\$ 2,75 milhões de VGV vendido; (ii) Supreme, com 3 vendas, resultando em R\$ 1,93 milhão de VGV vendido; e (iii) Smart Kennedy, com 10 vendas, totalizando R\$ 1,72 milhão de VGV vendido.

Ainda, em meados de maio foi realizado o lançamento da incorporação vertical Leste Universitário, localizada em Goiânia (GO), e que, até então, compunha o portfólio do Fundo na categoria de *landbank*. O empreendimento, que agora passa a se chamar Leste 52, teve desde o seu evento de lançamento a comercialização de 138 unidades, totalizando um VGV vendido de R\$ 47,79 milhões.

### 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, atingindo um consolidado de 2.316 cotas comercializadas, o equivalente a R\$ 60,56 milhões de VGV vendido. No mês em questão, foram

comercializadas 185 cotas, resultando em R\$ 5,08 milhões de VGV vendido.

### Crédito

Em junho, o Fundo obteve R\$ 0,16 milhões na quitação do CRI Charme da Villa, enquanto que as aquisições, por sua vez, totalizaram R\$ 22,71 milhões.

Mediante o exposto, é importante ressaltar a quitação do CRI Charme da Villa. A operação foi iniciada em out/21 e adquirida pelo Fundo em abr/22. O CRI foi estruturado para a associação de adquirentes de unidades do condomínio "Charme da Villa" com o objetivo de concluir o remanescente de obras do projeto localizado na capital de São Paulo. Mediante ao exposto, vale destacar que o fluxo de caixa estimado pela Gestão cumpriu com o objetivo, o que trouxe um retorno em termos anualizado para o fundo de 15,49% a.a.

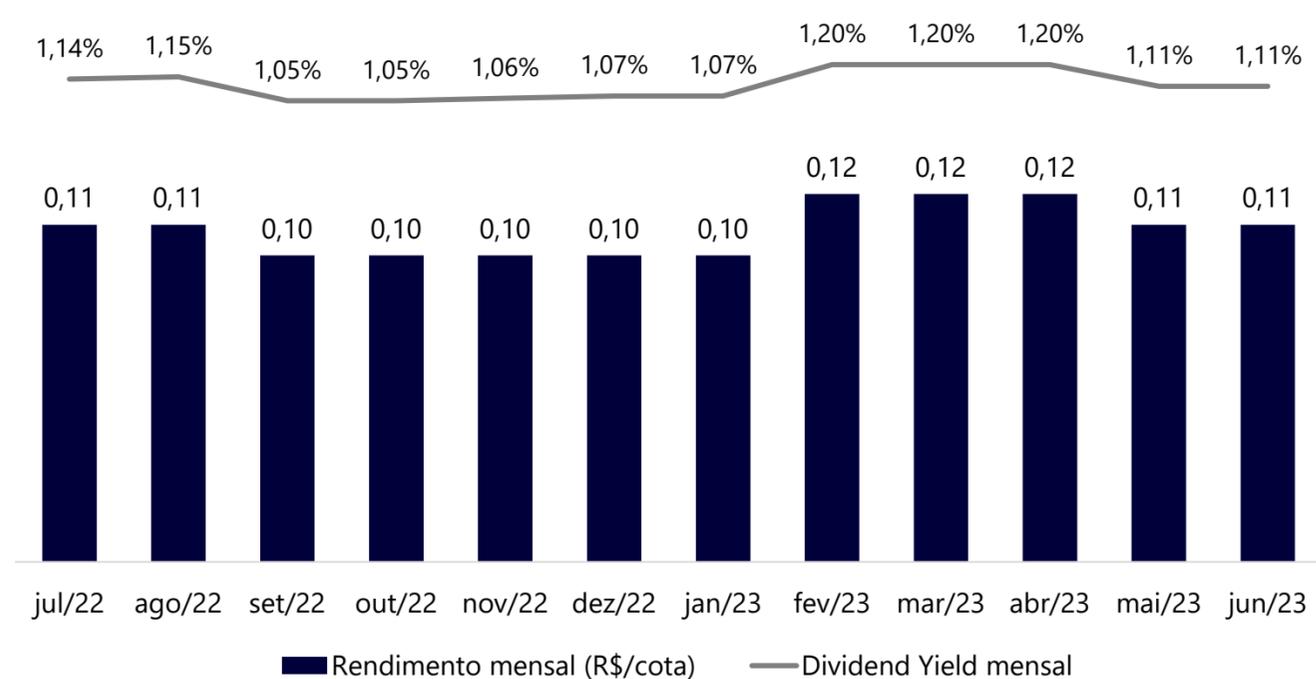
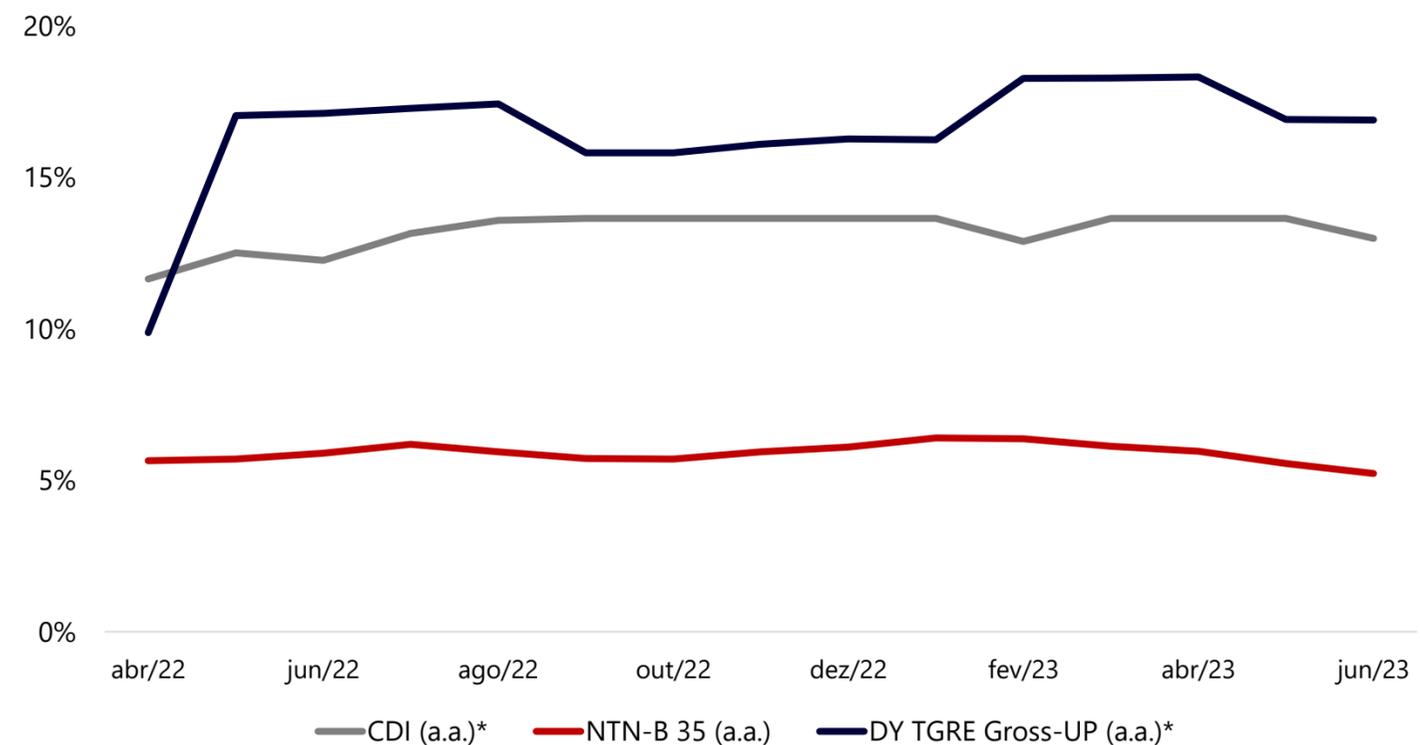
Em relação às compras de ativos, são discriminados: (i) aquisição adicional de R\$ 2,60 milhões do CRI Villa di Trento 472ª série Única; e (ii) alocação tática de R\$ 20,11 milhões do CRI Green Towers 239ª série Única.

**Rendimento e Distribuição**

No mês de junho, 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							<b>0,680</b>	<b>1,538</b>
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%							<b>7,10%</b>	<b>17,03%</b>
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%							<b>109,18%</b>	<b>105,53%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	112,36%	153,41%	119,92%	153,73,%	116,66%	122,15%							<b>129,10%</b>	<b>125,81%</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>% CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

\*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

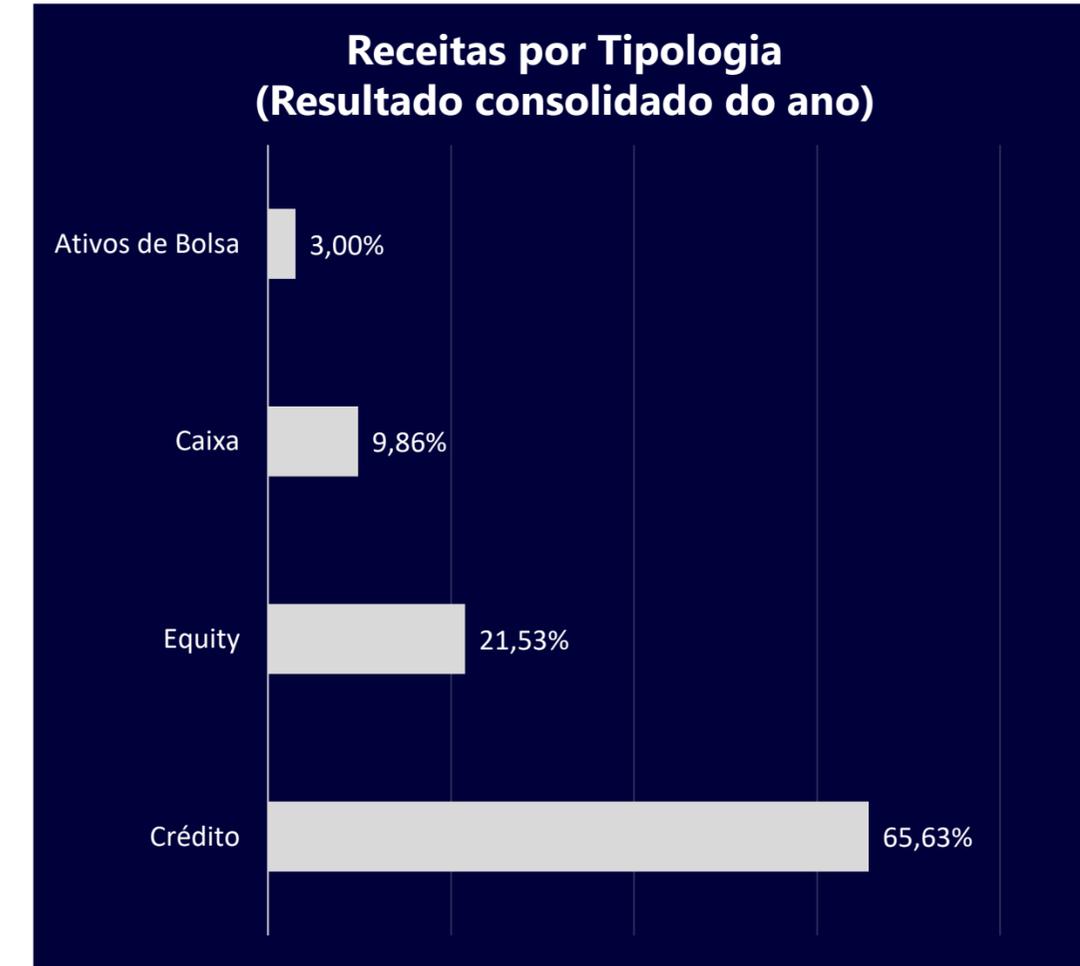
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## Resultados

	ABR-23	MAI-23	JUN-23	2023-1
<b>1. Receitas</b>	<b>8.444.760</b>	<b>10.872.085</b>	<b>10.995.881</b>	<b>52.265.688</b>
1.1. Crédito	4.911.131	5.989.070	8.054.003	34.300.012
1.2. Equity	3.195.489	2.066.102	751.588	11.254.265
1.3. Ativos de Bolsa	253.408	305.897	322.696	1.567.798
1.4. Caixa	86.835	2.511.017	1.867.594	5.151.607
<b>2. Despesas</b>	<b>-824.943</b>	<b>-718.133</b>	<b>-1.387.999</b>	<b>-4.988.535</b>
2.1. Taxa de Administração	-118.246	-93.083	-183.761	-689.112
2.2. Taxa de Gestão	-685.127	-534.996	-1.095.046	-4.036.222
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas	-21.570	-90.054	-109.192	-263.201
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>7.619.817</b>	<b>10.153.952</b>	<b>9.607.882</b>	<b>47.277.153</b>
3.1. Resultado caixa por cota	<b>0,133</b>	<b>0,105</b>	<b>0,099</b>	<b>0,684</b>
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>6.872.512</b>	<b>10.674.855</b>	<b>10.674.855</b>	<b>47.694.338</b>
4.1. Distribuição por cota	<b>0,120</b>	<b>0,110</b>	<b>0,110</b>	<b>0,680</b>



## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

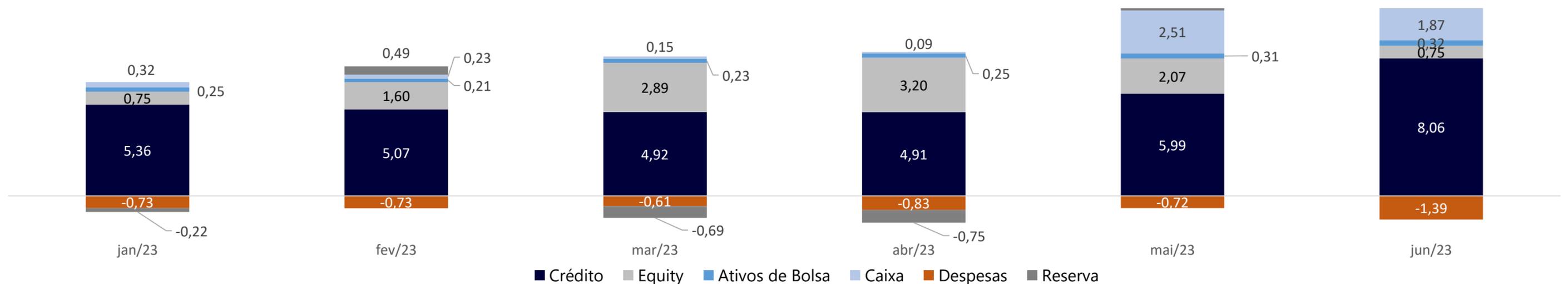
## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## QUEM SOMOS

## CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

## GLOSSÁRIO

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



## Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

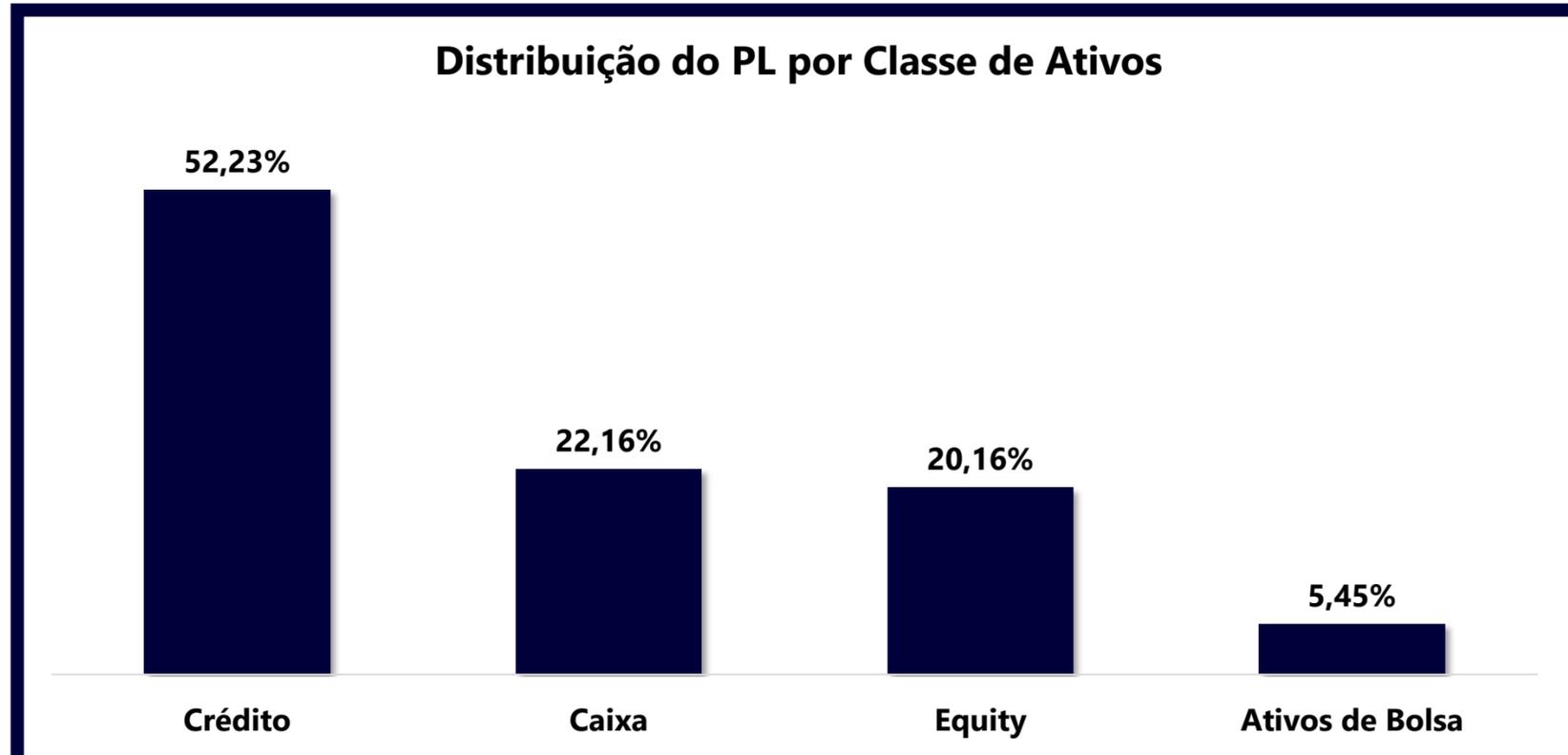
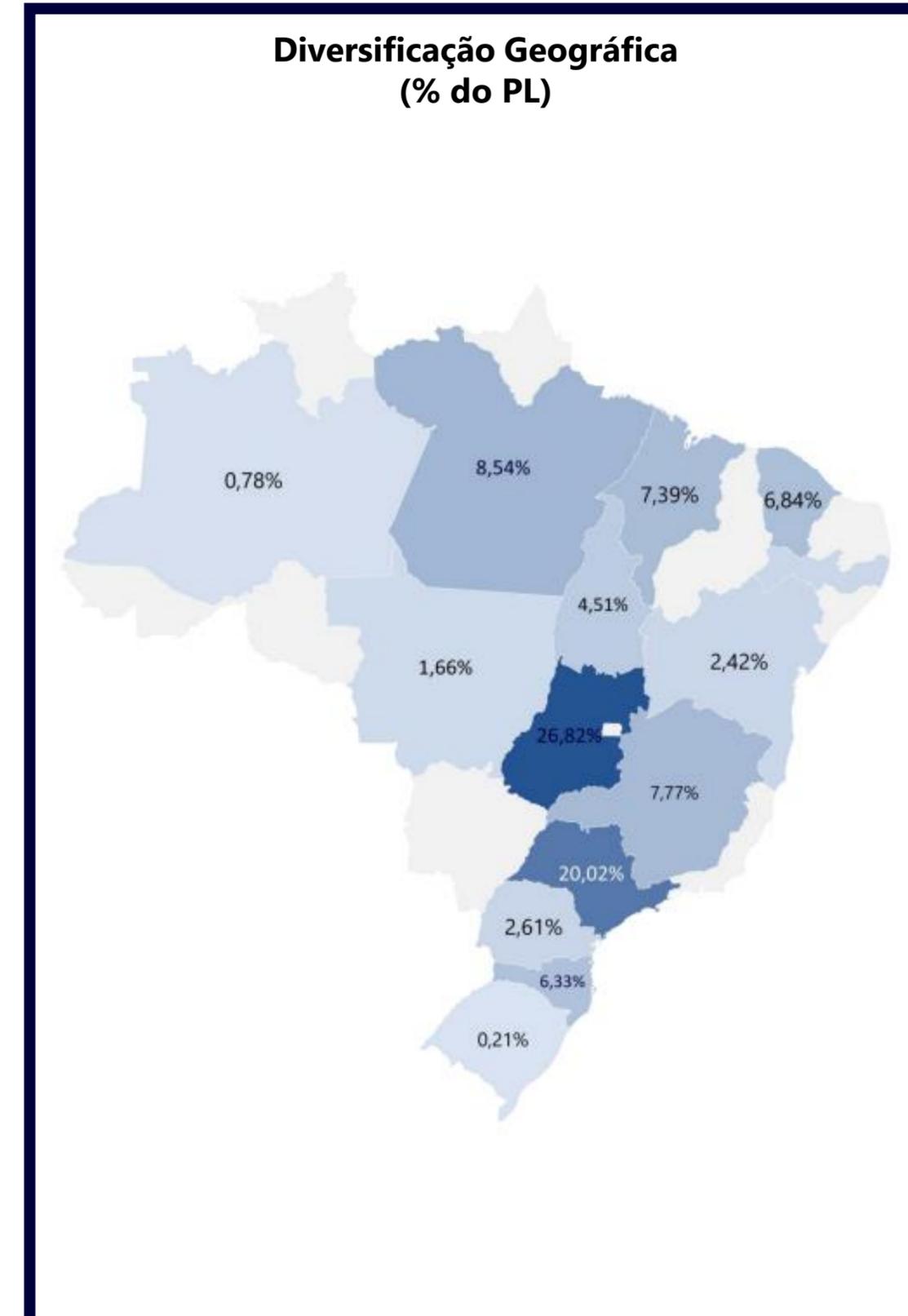
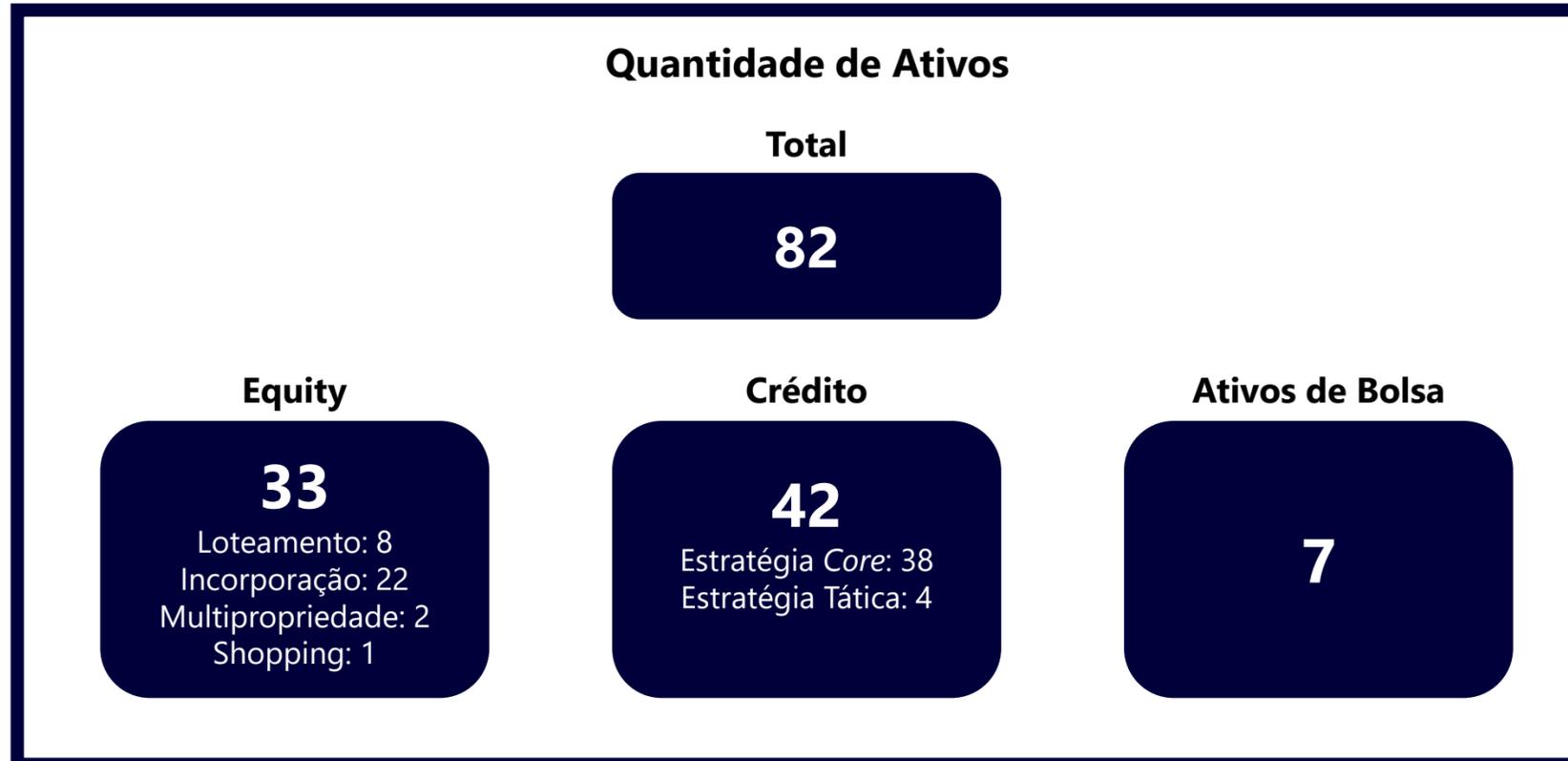
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[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.)**
**21,90%**
**Vendas**
**63%**
**Obras**
**75%**

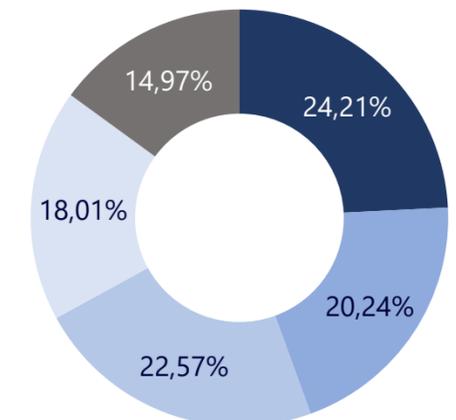
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Vendas*	Obras*
Loteamento	1,22%	15,69%	R\$ 166.330.564	74%	100%
Incorporação	2,19%	29,76%	R\$ 77.975.500	45%	34%
Multipropriedade	1,99%	26,70%	R\$ 48.427.117	62%	79%
Shopping	1,38%	17,94%	R\$ 136.805.318	n/a	30%

\*Valores deconsideram empreendimentos em *landbank*.

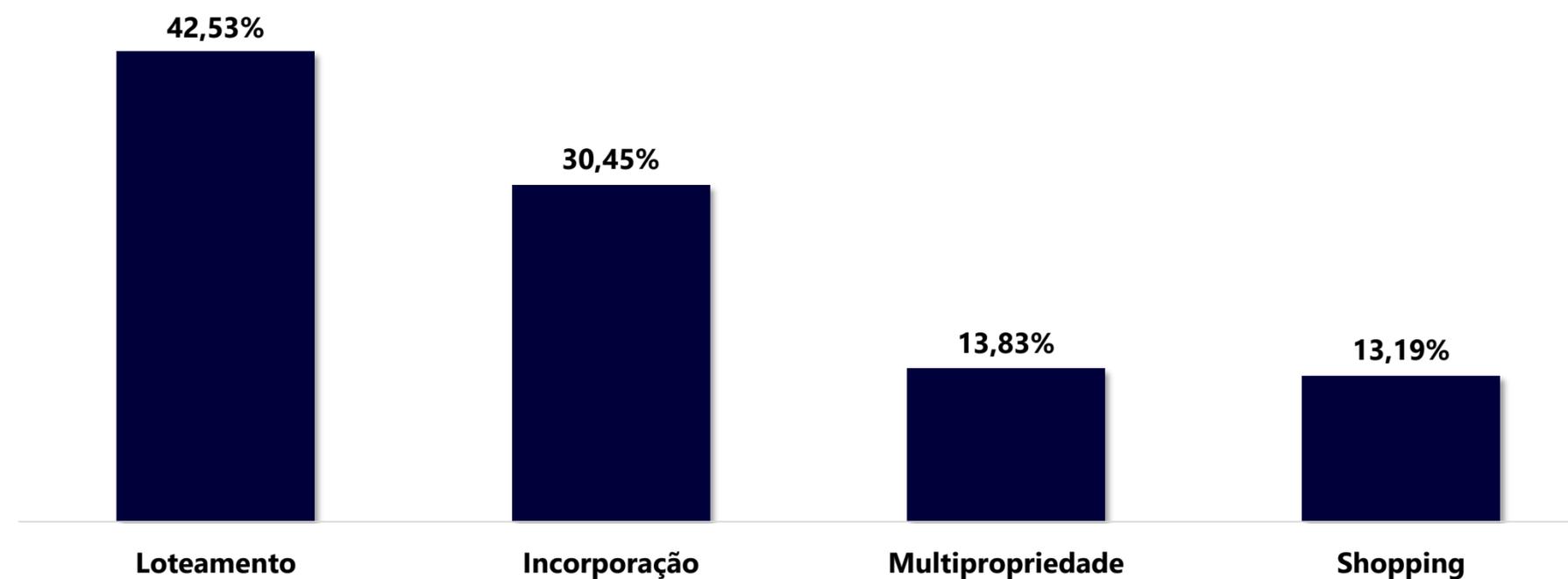
### Distribuição da Carteira de Equity

#### Por Localização

- MA
- GO
- TO
- SP
- OUTROS

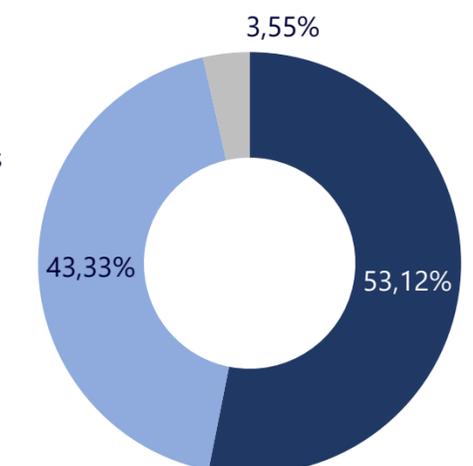


### Distribuição da Carteira de Equity por tipologia (% do PL)



### Por Estágio

- Lançados entregues
- Lançados em desenvolvimento
- Landbank



## Portfólio de Crédito

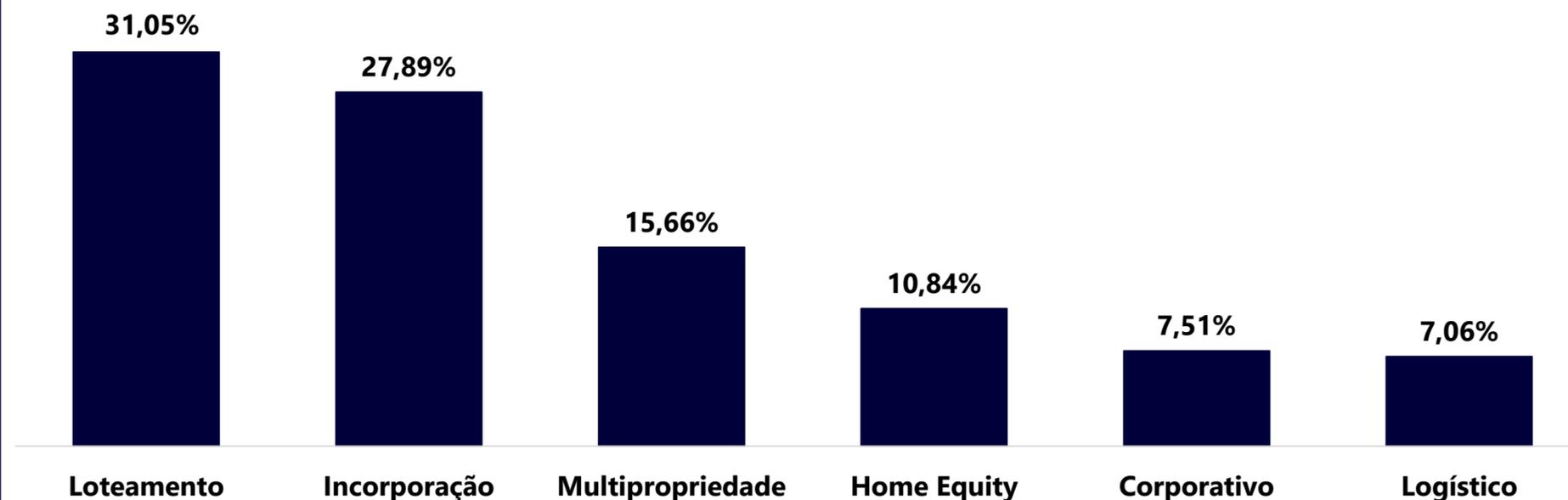
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

**Razão de Fluxo Mensal**
**173%**
**Razão de Saldo Devedor**
**184%**
**LTV**
**46%**
**Taxa Média Real de Juros**
**11,10% a.a.**
**Duration (anos)**
**3,56**
**Obras**
**83%**
**Vendas**
**75%**

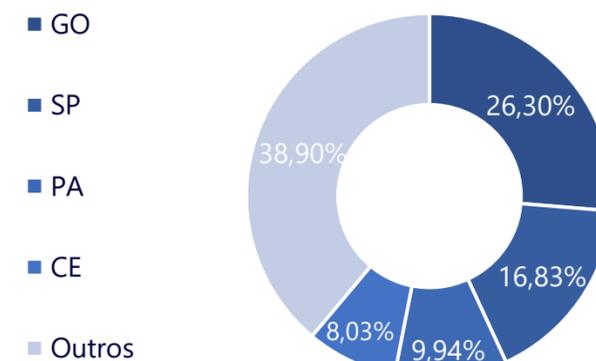
\*Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia (% do PL)

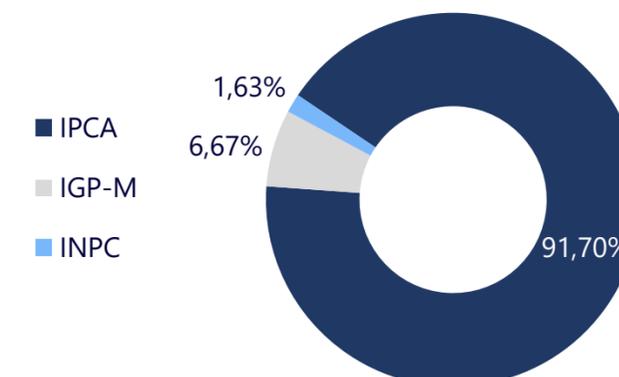


### Distribuição da Carteira de Crédito

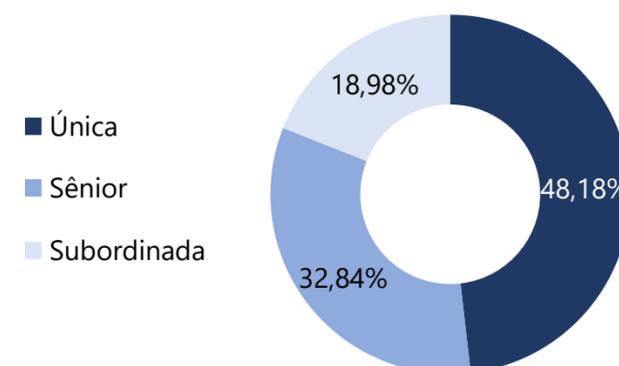
#### Por Localização



#### 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**".

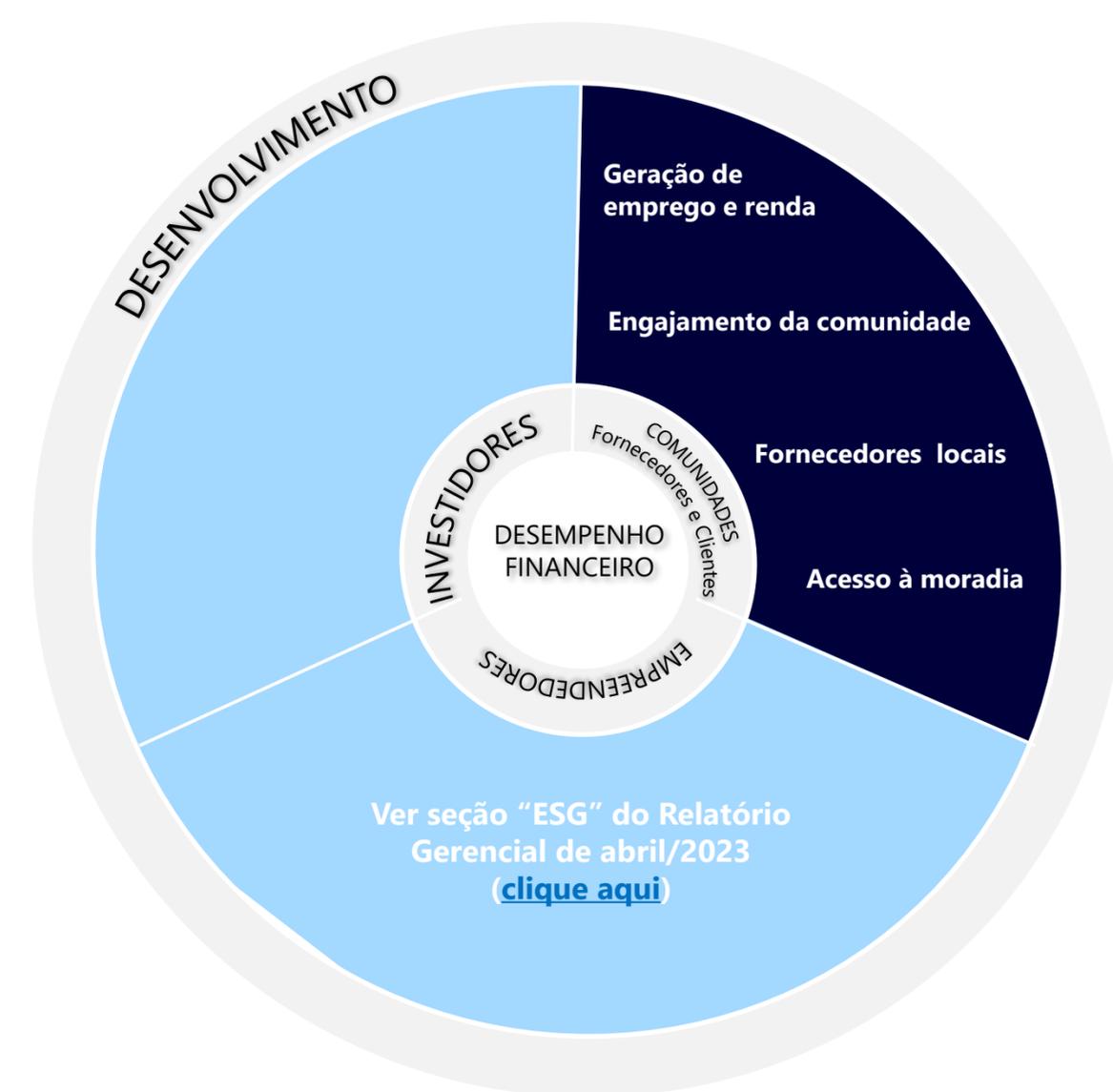


O TGRE é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, tradicionalmente, direciona recursos majoritariamente para o eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo participa ativamente da transformação 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.<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](#)[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	4,27%	40.924.977	n/a	n/a	44%	3,47	n/a	n/a
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	3,60%	34.507.254	168%	161%	20%	3,67	41%	34%
3	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,50%	Sênior	2,90%	27.826.796	n/a	315%	27%	5,95	81%	100%
4	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	2,89%	27.692.293	n/a	152%	55%	6,73	81%	100%
5	Salinas Resort	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	2,70%	25.877.991	135%	143%	56%	1,96	83%	100%
6	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,33%	22.325.155	145%	175%	65%	3,83	n/a	100%
7	Villa di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	2,19%	20.956.089	n/a	266%	33%	1,73	76%	80%
8	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,14%	20.508.642	n/a	155%	32%	3,22	57%	52%
9	Lbraga	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	1,92%	18.371.974	n/a	131%	38%	3,10	78%	40%
10	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,49%	14.277.422	n/a	194%	23%	1,46	38%	63%
11	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	1,44%	13.798.323	290%	318%	21%	1,90	81%	100%
12	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,43%	13.745.565	n/a	140%	72%	2,16	94%	100%
13	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	1,39%	13.325.982	124%	172%	58%	4,17	97%	100%
14	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,31%	12.600.295	266%	215%	32%	3,64	87%	100%
15	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,26%	12.066.692	149%	189%	35%	4,97	89%	60%
16	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,24%	11.859.986	n/a	121%	82%	0,99	83%	96%
17	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	1,17%	11.218.241	148%	124%	76%	3,62	99%	100%
18	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,08%	10.403.802	107%	230%	43%	4,26	55%	100%
19	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	6,24%	Sênior	1,02%	9.816.195	204%	186%	39%	2,63	90%	100%
20	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,97%	9.322.651	n/a	149%	43%	2,09	68%	86%
21	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,97%	9.268.002	n/a	75%	83%	2,15	83%	100%
22	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,85%	8.154.080	169%	194%	47%	3,35	100%	100%
23	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,80%	7.707.703	n/a	112%	40%	1,43	38%	63%
24	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,71%	6.837.533	n/a	n/a	46%	3,27	n/a	n/a
25	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,68%	6.511.185	n/a	n/a	40%	3,60	n/a	n/a

[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	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,59%	5.670.504	138%	130%	57%	2,50	90%	100%
27	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,50%	4.758.527	n/a	137%	16%	2,27	34%	36%
28	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,47%	4.482.815	n/a	165%	69%	3,22	78%	61%
29	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,44%	4.263.351	228%	254%	27%	1,86	81%	100%
30	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,40%	3.814.229	216%	177%	39%	3,50	87%	100%
31	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,37%	3.537.884	289%	224%	22%	2,85	91%	99%
32	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,25%	2.353.081	n/a	133%	74%	1,97	78%	97%
33	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,22%	2.074.559	n/a	n/a	70%	2,24	n/a	n/a
34	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,18%	1.750.148	190%	155%	32%	2,65	91%	99%
35	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,12%	1.143.171	134%	245%	19%	1,76	89%	100%
36	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,09%	878.868	552%	493%	20%	3,79	98%	100%
37	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,09%	870.496	95%	135%	74%	3,66	97%	100%
38	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,07%	682.058	232%	271%	33%	2,75	99%	100%
<b>TOTAL</b>							<b>11,65%</b>	<b>-</b>	<b>46,52%</b>	<b>446,19 MM</b>	<b>181%</b>	<b>184%</b>	<b>44%</b>	<b>3,35</b>	<b>75%</b>	<b>83%</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
39	Green Towers	Brasília	DF	Corporativo	Opea	IGP-M	4,75%	Única	2,13%	20.414.602	106%	n/a	70%	5,35	n/a	n/a
40	Opy	Belo Horizonte	MG	Corporativo	Virgo	IPCA	7,36%	Única	1,79%	17.207.870	n/a	n/a	45%	3,94	n/a	n/a
41	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	1,36%	13.002.781	n/a	n/a	80%	8,08	n/a	100%
42	Tocantins	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,43%	4.096.230	156%	234%	43%	1,82	85%	100%
<b>TOTAL</b>							<b>6,55%</b>	<b>-</b>	<b>5,71%</b>	<b>54,72 MM</b>	<b>115%</b>	<b>234%</b>	<b>63%</b>	<b>5,29</b>	<b>85%</b>	<b>100%</b>

[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
43	Valle do Açaí	Açailândia	MA	4,57%	1,20%	79%	100%
44	TG Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,23%	1,45%	75%	100%
45	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	1,02%	0,93%	60%	100%
46	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	0,56%	1,43%	68%	100%
47	Monte Hermon & Galileia	Trindade	GO	0,55%	0,82%	75%	100%

## Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
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%

## Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
58	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	2,31%	1,83%	65%	100%
59	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	0,67%	2,54%	51%	8%

## Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC
60	Lago Center Shopping	Palmas	TO	2,85%	1,38%	30%

[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

## Landbank

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

## Ativos de Bolsa

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

Nota: As tabelas referentes ao portfólio de *equity* apresentadas no tópico "Detalhamento de Ativos" serão atualizadas em periodicidade trimestral.  
 Data da última atualização: jun/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

# 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

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

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

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

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

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

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

GRAN PARADISO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Campos do Jordão (SP) Vencimento: 20/07/2032 Série: 1ª, 2ª e 3ª (Única) IF: 22I0050260 / 22I0248791 / 22I0248815	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

GREEN LIFE	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC) Vencimento: 21/01/2026 Série: 1ª (Única) IF: 22I0351637	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: 22I1290893 / 22I1290978	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 Patrimônio Separado 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

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 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

SOLAR PEDRA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Penha (SC) Vencimento: 20/05/2028 Série: 575ª e 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

TERRA SANTA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Trindade (GO) Vencimento: 22/12/2031 Série: 438ª (Sênior) e 439ª (Subordinada) IF: 21L0902221 / 21L0902449	Fiança Fundo de Juros 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 Imóvel e 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](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### ALTIPLANO SERRA RICA



Localização: Campina Grande (PB)

Quantidade de unidades: 378

Área vendável: 22.105 m<sup>2</sup>

O Altiplano Serra Rica é um loteamento aberto localizado em Campina Grande (PB). O empreendimento já se encontra aprovado e registrado, além de dispor das obras já concluídas. Ao todo são 378 lotes disponíveis com um total de 22.105 m<sup>2</sup> de área vendável.

### CHÁCARAS CORUMBÁ



Localização: Corumbá de Goiás (GO)

Quantidade de unidades: 1.029

Área vendável: 567.875 m<sup>2</sup>

O Condomínio de Chácaras Corumbá (localizado em Corumbá de Goiás - GO) foi integralizado em agosto de 2022 e se encontra em fase inicial de desenvolvimento, sendo classificado, desta forma, como *landbank*. O condomínio será constituído por 1.029 lotes com áreas de até 940 m<sup>2</sup>, a depender da etapa de lançamento.

### LOTES ALPHAVILLE



Localização: Pulverizada

Quantidade de unidades: 25

Área vendável: 36.072 m<sup>2</sup>

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

### ARARINHA AZUL



Localização: Curaçá (BA)

Quantidade de unidades: 766

Área vendável: 131.553 m<sup>2</sup>

O ativo Ararinha Azul é um loteamento aberto que fica localizado na cidade de Curaçá (BA). O empreendimento será composto por 766 lotes e totaliza um VGV de R\$ 31,57 milhões.

### CONDOMÍNIO MONTE HERMON E GALILEIA



Localização: Trindade (GO)

Quantidade de unidades: 627

Área vendável: 755.631 m<sup>2</sup>

Os Condomínios Monte Hermon & Galileia são dois condomínios fechados localizados em Trindade (GO). Os empreendimentos tiveram seu lançamento em 2016 e apresentaram uma boa curva de vendas desde então. Os ativos totalizam 627 lotes residenciais com obras finalizadas e entregues em 2022.

### NOVA IACIARA



Localização: Iaciara (GO)

Quantidade de unidades: 664

Área vendável: 132.800 m<sup>2</sup>

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

**TERRAS DA ÍNDIA**

Localização: Caçapava (SP)

Quantidade de unidades: 541

Área vendável: 83.979 m<sup>2</sup>

O empreendimento Terras da Índia trata-se de um loteamento aberto localizado na cidade de Caçapava (SP). O ativo será composto por 541 lotes, o que totaliza um VGV de R\$ 44,51 milhões.

**VALLE DO AÇAÍ**

Localização: Açailândia (MA)

Quantidade de unidades: 2.842

Área vendável: 606.737 m<sup>2</sup>

O Valle do Açaí é um loteamento aberto com obras finalizadas e um bom desempenho em vendas, tendo seu lançamento ocorrido em dezembro de 2014. O produto foi desenvolvido tendo como ponto focal a qualidade de vida dos clientes e, portanto, trouxe em seu projeto, além de áreas residenciais, área comercial (34.028 m<sup>2</sup>), área institucional (38.886 m<sup>2</sup>) e área verde (10.476 m<sup>2</sup>).

[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](#)

**SHOPPING****LAGO CENTER SHOPPING**

Localização: Araguaína (TO)

ABL: 16.798 m<sup>2</sup>

O Shopping Araguaína está localizado em Araguaína (TO). O shopping foi integralizado em julho de 2022 e teve seu lançamento ocorrido em novembro de 2021. O ativo terá Área Bruta Locável (ABL) inicial de, aproximadamente, 16.798 m<sup>2</sup> distribuída entre serviços de lazer, alimentação e comércio.

**MULTIPROPRIEDADE****GOLDEN DOLPHIN**

Localização: Porto Seguro (BA)

Segmento: Multipropriedade

Lançamento: Out/22

O Golden Dolphin foi integralizado em junho de 2022 e teve seu evento de lançamento ocorrido em outubro de 2022. O evento foi um marco no segmento de multipropriedade na cidade de Porto Seguro (BA). O empreendimento é de médio padrão e, ao total, o VGV estimado para o conjunto de frações disponibilizadas é de R\$ 106,58 milhões.

**LÁ BAS**

Localização: Campos do Jordão (SP)

Segmento: Multipropriedade

Lançamento: Dez/19

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

[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](#)

## INCORPORAÇÃO

### ALTIPLANO



Localização: João Pessoa (PB)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 456

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

### BE BONIFÁCIO



Localização: Maringá (PR)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 142

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

### BLEND



Localização: Cascavel (PR)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 69

Trata-se de uma incorporação vertical que terá um total de 69 unidades majoritariamente residenciais. O empreendimento somará um VGV de R\$ 43,00 milhões. Por fim, o ativo já se encontra em desenvolvimento e teve seu lançamento realizado em março de 2022, mês em que já fora alcançado o status de 29% das unidades disponíveis vendidas.

### BAIRRO DOS ESTADOS



Localização: João Pessoa (PB)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 156

A operação remete à parceria para o desenvolvimento de duas incorporações verticais em João Pessoa (PB). O empreendimento será composto por 3 torres mais um *mall*. As torres residenciais serão compostas por 156 unidades, com perfis que variam entre 89 m<sup>2</sup> e 109 m<sup>2</sup>, e o *mall* com 51 unidades. Ao todo serão desenvolvidos 35 pavimentos que totalizarão 12.544 m<sup>2</sup> de área privativa.

### BE GARDEN



Localização: Maringá (PR)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 320

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

### BOSQUE MONET



Localização: Jacareí (SP)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 Quantidade de unidades: 132

A incorporação Bosque Monet, localizada em Jacareí (SP), trata-se de um empreendimento com 132 unidades residenciais com apartamentos que variam em metragens de 59,35 m<sup>2</sup> a 72,26 m<sup>2</sup>. Sendo o ativo já lançado, as obras do residencial se encontram em estágio avançado com previsão para a entrega no terceiro trimestre de 2023.

[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](#)

[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](#)

## CASA GENEBRA



Localização: Bela Vista (SP)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 133

Participação na incorporação vertical residencial localizada no Bairro Bela Vista, da cidade de São Paulo (SP), cidade mais populosa do país. O empreendimento contará com 133 unidades, com área privativa variando entre 21 m<sup>2</sup> a 36,5 m<sup>2</sup>. São oferecidos diferenciais construtivos e de serviços prestados, como: sistemas de ar-condicionado, som e internet em áreas comuns, academia, lavanderia, *coworking* e uma arquitetura única que se estende ao stand de vendas.

## GREEN PARK



Localização: Uberlândia (MG)

Segmento: Incorporação Horizontal

Quantidade de unidades: 201

O negócio refere-se ao desenvolvimento de incorporações horizontais, em formato de sobrados com três quartos, em um loteamento em Uberlândia (MG). Ao todo são projetadas 201 unidades que, juntas, atingem um total de 14.352 m<sup>2</sup> de área privativa.

## LESTE 52



Localização: Goiânia (GO)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 176

O Leste 52 é um projeto para uma incorporação vertical residencial na cidade de Goiânia (GO). A incorporação terá capacidade para 176 apartamentos, com áreas que variam entre 40,31 m<sup>2</sup> e 74,65 m<sup>2</sup>, buscando atender a linha de produtos já ofertados na região. Com o significativo adensamento urbano presenciado pela cidade nos últimos anos, a Gestão se mantém otimista com o futuro desempenho de vendas do ativo.

## GARDEN RESIDENCE



Localização: Uberlândia (MG)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 176

O negócio refere-se ao desenvolvimento de uma incorporação vertical em Uberlândia (MG). Ao todo são projetadas 176 unidades habitacionais, as quais serão divididas em opções de 74 m<sup>2</sup> ou 58 m<sup>2</sup>. A área privativa da construção totalizará 17.424 m<sup>2</sup> e um VGV de R\$ 105,35 milhões.

## INSIDE



Localização: Cascavel (PR)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 145

O "Inside", lançado em nov/22, trata-se de uma incorporação vertical de caráter residencial que está sendo desenvolvida em Cascavel (PR). O ativo integralizado teve suas obras iniciadas em jan/23, sendo o escopo do projeto baseado na construção de 145 unidades habitacionais e 6 espaços comerciais, que, ao todo, irão somar uma área privativa de 8.137 m<sup>2</sup>. A finalização da incorporação está prevista para dez/25.

## MAISON VISCONDE



Localização: Sorocaba (SP)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 180

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

[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](#)

## MIRASSOL



Localização: Mirassol (SP)

Segmento: Incorporação Horizontal

Quantidade de unidades: 301

O ativo refere-se a uma operação de desenvolvimento de uma incorporação localizada em Mirassol (SP). O empreendimento é composto por três condomínios, sendo dois residenciais e um comercial. No consolidado, serão 301 unidades, sendo 5 voltadas para atividades comerciais. A incorporação possui uma área privativa de 30.391,90 m<sup>2</sup>, e um VGV estimado de R\$ 152,00 milhões.

## SIM MARISTA



Localização: Goiânia (GO)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 176

O projeto de incorporação Leste Universitário, empreendimento localizado na cidade de Goiânia (GO), passou a compor o portfólio do Fundo como *landbank*. A região em que o prédio será desenvolvido apresenta grande potencial de adensamento urbano e fluxo diário de pessoas, principalmente pela proximidade com escolas, faculdades, hospitais, dentre outros.

## SMART TOWER



Localização: Manaus (AM)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 320

O empreendimento Smart Tower, localizado em Manaus (AM), se trata de uma incorporação de 5 torres com 320 unidades no total. O projeto conta com um VGV de, aproximadamente, R\$ 120,00 milhões e seu cronograma de obras já está em estágio mais avançado do que o previsto em projeto.

## ORLA 14



Localização: Palmas (TO)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 182

O empreendimento Supreme, lançado com o nome de Orla 14, localizado na capital do estado do Tocantis, Palmas, é uma incorporação vertical com projeção para comportar 182 unidades e VGV potencial de R\$ 101,00 milhões. Com obras já iniciadas e um bom volume de vendas o ativo tem apresentado indicadores de desempenho acima dos previstos.

## SMART KENNEDY



Localização: Campo dos Goytacazes (RJ)

Segmento: Incorporação Horizontal

Quantidade de unidades: 368

O Smart Kennedy, localizado na cidade de Campo dos Goytacazes (RJ), foi integralizado em maio e lançado em setembro de 2022. O ativo é composto por 12 torres com diferentes metragens de apartamentos. Ao todo são 368 unidades que totalizam, aproximadamente, 17 mil m<sup>2</sup> de área vendável e VGV estimado de R\$ 62,84 milhões.

## TC MULTI



Localização: Campo Grande (MS)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 98

O ativo fica localizado na cidade de Campo Grande (MS). O empreendimento será composto por 98 unidades, 10.968 m<sup>2</sup> de área privativa e um VGV de R\$ 77,32 milhões.

**VILA SÔNIA**

Localização: São Paulo (SP)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 137

O Vila Sônia, empreendimento a ser desenvolvido em São Paulo (SP), possui uma localização, no Bairro Vila Sônia, que é considerada privilegiada na região por estar próxima de importantes vias de escoamento de tráfego. O residencial é projetado para atender 137 unidades (área média de 44,44 m<sup>2</sup>), com a disponibilidade de áreas de lazer coletivas no térreo e na cobertura. O lançamento é previsto para nov/2023 e o VGV total é de R\$ 58,51 milhões.

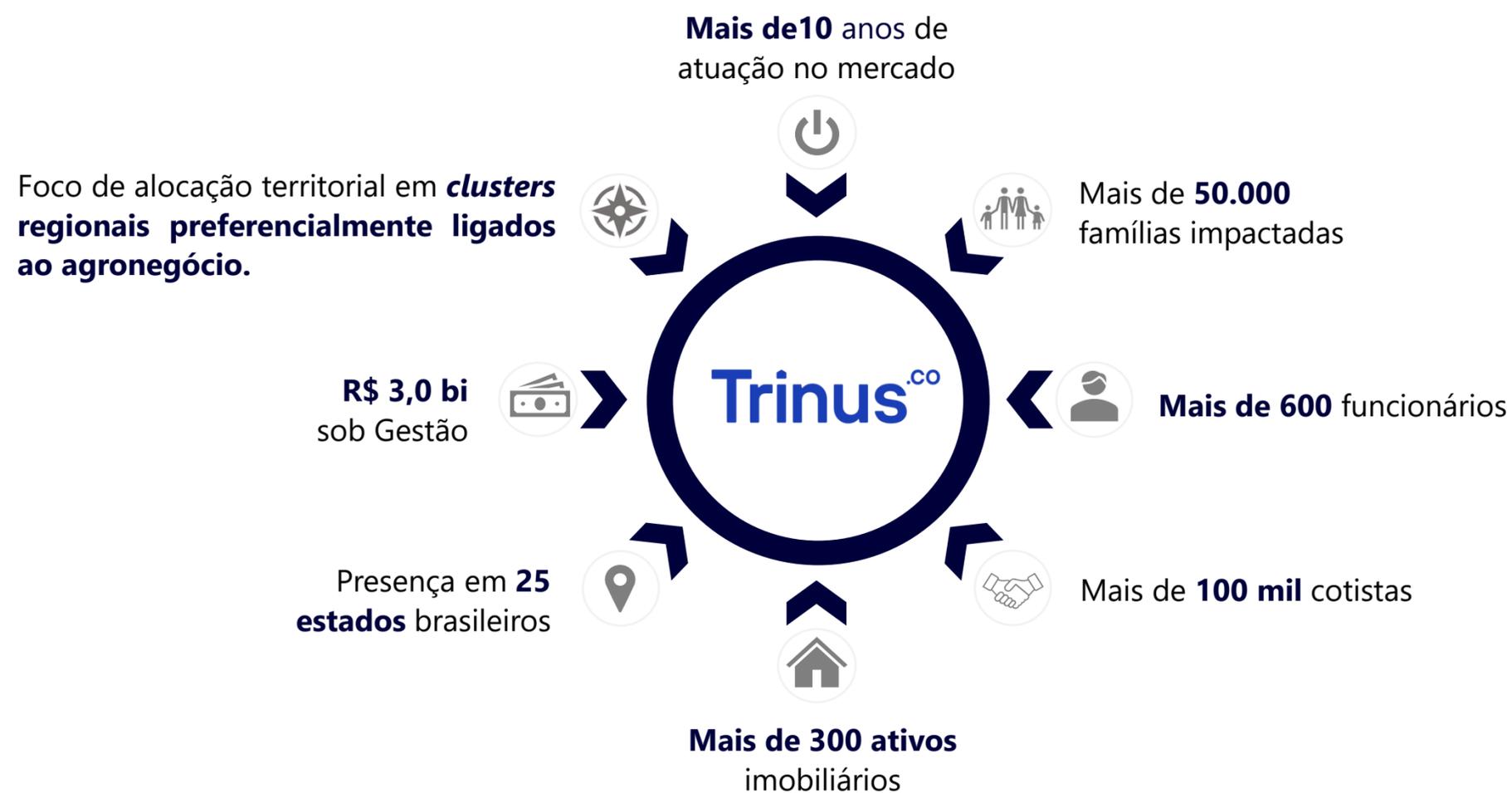
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

## 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 <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)