



# TGRE

TG REAL ESTATE



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

MAIO - 2023

## INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 3

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

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

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Fatores de Risco: [Confira aqui](#)

<sup>1</sup>Conforme item 7.3.1 do Regulamento.

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

## OBJETIVO DO FUNDO

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

## DESCRIÇÃO

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

Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência.

Para maiores informações, acesse o site do Fundo: <http://www.tgrealestate.com.br>.

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

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## RESUMO DO MÊS

### 3ª Oferta

Conforme mencionado no relatório gerencial do mês anterior, no dia 04/05/2023 foi publicado o Anúncio de Encerramento da 3ª Oferta do Fundo ([clique aqui](#)). No total, foram captados R\$ 387.788.690,25, elevando o Patrimônio Líquido (PL) do Fundo para, aproximadamente, R\$ 960 milhões.

Agradecemos mais uma vez a confiança dos investidores em nosso trabalho. Com os recursos captados, a Gestão se empenhará em investir o capital de forma ágil em operações que apresentem risco retorno atrativo para os investidores. É importante ressaltar que o *pipeline* de operações propostas possui retorno superior à da carteira atual do Fundo, além de proporcionar uma maior diversificação interna.

### Resultados de Maio

Em maio 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 um total de 16 ativos, dos quais, 8 já faziam parte do portfólio do Fundo. Além disso, ocorreu a venda parcial do CRI Quaresmeira e, conforme mencionado no relatório anterior, toda a posição do CRI Termas Resort. Ambas as movimentações do mês são melhor detalhadas na seção "Monitoramento de Ativos".

Rendimento do mês  
(R\$/cota)

0,11

Rendimento | 12 meses  
(R\$/cota)

1,3005

Número de Cotistas

18.533

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>: 16,91%

DY | 12 meses

14,28%

DY Gross Up<sup>2</sup>: 16,98%

Valor Patrimonial (R\$)

958,36 MM

% do PL alocado em ativos  
alvo

71,96%

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

A compreensão de que o cenário inflacionário brasileiro começa a apresentar sinais de arrefecimento se tornou mais sólida em maio. Esse movimento foi reforçado pelo anúncio da Petrobrás sobre a redução dos preços dos combustíveis nas refinarias, o que levou o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), indicador oficial da inflação brasileira, a desacelerar, registrando 0,23% no mês. O valor apurado representa uma queda em relação aos 0,71% e 0,61% registrados em março e abril, respectivamente. No acumulado de 12 meses, o IPCA registra alta de 3,94%, situando-se dentro do intervalo das bandas da meta de inflação estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

Por outro lado, no cenário internacional, apesar da desaceleração de importantes indicadores de atividade econômica, a inflação segue se mostrando resiliente, o que embasa a manutenção dos juros em um viés restritivo em economias avançadas, como a Zona do Euro e os Estados Unidos, que mantiveram o ciclo de aperto monetário em maio. Apesar do contexto global ainda desafiador, o Brasil tem apresentado um desempenho superior ao esperado por instituições como o FMI (Fundo Monetário Internacional) e a OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico). A visão mais construtiva para o Brasil se deve, principalmente, à conjunção entre o movimento de desinflação e a apuração de dados sobre atividade econômica ainda robustos, sugerindo que a contração monetária continue se refletindo paulatinamente na economia. Esse progresso é impulsionado principalmente pela melhoria nos indicadores de inflação e pela reabertura econômica chinesa, que fomenta o mercado de *commodities*

agrícolas.

Ainda sobre atividade econômica, foi divulgado o Produto Interno Bruto (PIB) referente ao primeiro trimestre, revelando uma surpresa positiva na leitura devido, preponderantemente, ao setor agropecuário. Como um dos maiores *players* nesse mercado, o Brasil continua apresentando resultados positivos na balança comercial, com um saldo recorde de US\$ 11,35 bilhões em maio. A atividade econômica do setor agropecuário registrou aumento relevante, atingindo um crescimento de 16% em relação a 2022, seguido pela indústria extrativa com 12,8% e a indústria da transformação com 8,3%. Esses dados confirmam as revisões de expectativas do Boletim Focus para o crescimento do PIB nacional para 2023, que passou de 1,02% há 4 semanas, para 1,84%.

Esse otimismo ficou evidenciado pela continuidade do fechamento das curvas de juros futuros durante o mês, com a NTN-B 2035 batendo IPCA+ 5,55% a.a. no fechamento do mês, contra IPCA+ 5,96% a.a. em abril. Esse otimismo se refletiu no avanço dos investimentos em renda variável, com o Ibovespa registrando alta de 3,74% e o IFIX com alta de 5,43%.

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 uma inflação controlada 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

devido à redução do custo de financiamento para os consumidores finais, o que estimula a demanda pelos imóveis.

Dessa forma, a Gestão reforça a confiança em sua tese de alocação, que permite que o desempenho do Fundo seja menos correlacionado às condições econômicas externas, tornando possível a manutenção do desempenho positivo do portfólio em diferentes cenários. Essa estratégia é pautada, principalmente, em: (i) uma tese de alocação geográfica resiliente (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 buscar retornos consistentes para os cotistas.

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

### Incorporação

No consolidado mensal foram comercializadas 31 unidades dentre as operações desta classe, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 15,22 milhões. Como destaque, tem-se os empreendimentos: (i) Smart Tower com 10 vendas, resultando em R\$ 4,06 milhões de VGV vendido; (ii) Supreme com 5 vendas, resultando em R\$ 3,39 milhões de VGV vendido; (iii) Casa Genebra com 5 vendas mensais, totalizando em R\$ 1,80 milhão de VGV vendido; e (iv) Smart Kennedy com 8 vendas, resultando em R\$ 1,39 milhão 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, atingindo um consolidado de 2.164 cotas comercializadas, o equivalente a R\$ 56,32 milhões de VGV vendido. No mês em questão, foram comercializadas 239 cotas, resultando em R\$ 6,48 milhões de VGV vendido.

### Crédito

Em maio, o Fundo realizou R\$ 17,26 milhões em operações de venda, enquanto que as aquisições,

por sua vez, totalizaram R\$ 128,69 milhões.

As movimentações de ativos corresponderam a: (i) venda parcial do CRI Quaresmeira 193ª série Sênior, no valor de R\$ 4,00 milhões; (ii) venda total do CRI Termas Resort, conforme apresentado no Relatório Gerencial do mês anterior, no valor de R\$ 13,26 milhões; (iii) aquisição adicional das seguintes operações que já compunham o portfólio do Fundo: R\$ 13,70 milhões do CRI Gran Paradiso 2ª e 3ª séries Única, R\$ 9,81 milhões do CRI Massangano 1ª, 2ª e 3ª séries Única, R\$ 2,02 milhões do CRI Green Park 1ª série Única, R\$ 7,45 milhões do CRI Torre Lumiar 3ª e 4ª séries Única, R\$ 3,61 milhões do CRI Villa di Trento 469ª, 470ª e 471ª séries Única, R\$ 13,70 milhões do CRI Salinas Resort 3ª série Subordinada, R\$ 7,44 milhões do CRI Recanto das Flores 430ª, 432ª e 434ª séries Sênior e R\$ 9,26 milhões do CRI Florata 1ª série Única; e (iv) aquisição inicial das seguintes operações: R\$ 18,00 milhões do CRI L Braga 1ª série Única, R\$ 4,41 milhões do CRI Yes 1ª série Única, R\$ 2,05 milhões do CRI Vitória Tower 1ª série Única, R\$ 1,21 milhão do CRI Urbanes Santa Maria 523ª série Sênior e R\$ 0,87 milhão do CRI União do Lago 501ª série Sênior.

Para os novos ativos, as operações serão melhores detalhadas adiante.

O CRI L Braga possui remuneração de IPCA + 12,68% a.a. e tem o objetivo principal de financiar as obras da incorporação vertical residencial denominada "Vangarden Living", localizada em Uberlândia (MG). O empreendimento atrelado à operação possui VGV de R\$ 94,12 milhões e, ao final de maio, estava com 69% das unidades vendidas e 39% das obras concluídas. Em relação aos indicadores de solvência são apresentados: LTV de 53% e RSD de 139%.

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; (vii) fundo de despesas; (viii) alienação fiduciária de imóvel complementar; e (ix) cessão fiduciária adicional dos recebíveis referentes ao edifício Itália.

O CRI Yes possui remuneração de IPCA + 12,68% a.a., e tem o objetivo de financiar o término das obras da incorporação vertical residencial denominada "Yes! Ideal Living Jundiaí", localizada em Jundiaí (SP). O empreendimento atrelado à operação, que está com 61% obras concluídas e 97% de unidades vendidas, possui VGV de R\$ 39,98 milhões e, ao final de maio, apresentava os seguintes indicadores de solvência: LTV de 68% e RSD de 186%. 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.

O CRI Vitória Tower possui remuneração de IPCA + 12,68% a.a. e possui como lastro o estoque remanescente do empreendimento "Vitória Tower", incorporação localizada em Vitória da Conquista (BA). A operação foi estruturada para giro de estoque do empreendimento, que está com obras concluídas, e ao final de maio, apresentava o seguinte indicador de solvência: LTV de 57%. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) alienação fiduciária de um terreno complementar; e (vi) fundo de reserva.

O CRI Urbanes Santa Maria possui remuneração de

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

IPCA + 9,00% a.a. e é vinculado a 3 loteamentos localizados em Santa Maria (RS). Os empreendimentos atrelados à operação possuem um VGV total de R\$ 173,90 milhões e, ao final de maio, estava com as obras finalizadas e 89% das unidades vendidas. Em relação aos indicadores de solvência consolidados da operação são apresentados: LTV de 20%, RFM de 149% e RSD de 246%. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) coobrigação; (v) fiança; e (vi) fundo de obras.

O CRI União do Lago possui remuneração de IPCA + 8,25% a.a. e foi estruturado com o objetivo de antecipar os recebíveis referentes ao loteamento "Parque dos Girassóis", localizado em Campo Novo do Parecis (MT). O empreendimento mencionado possui VGV de R\$ 117,00 milhões e, ao final de maio, já apresentava obras concluídas e 98% das unidades disponíveis vendidas. Em relação aos indicadores de solvência são apresentados: LTV de 20%, RFM de 567% e RSD de 496%. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fundo de obras; e (v) fundo de reserva.

Além das movimentações já mencionadas, recentemente surgiram oportunidades de investimento em ativos de crédito que apresentam uma rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para gerir o caixa do Fundo. No entanto, essa rentabilidade é inferior à média da carteira atual de crédito do TG Real Estate. Esses ativos possuem um perfil de risco menor e maior liquidez no mercado secundário.

Com a entrada dos recursos provenientes da 3ª Emissão no caixa, a Gestão considerou eficiente montar uma carteira tática de ativos de crédito. Essa carteira será vendida no mercado secundário à medida que os recursos forem alocados em operações de *equity* ou crédito para carrego. À carteira de crédito que o Fundo já possuía, composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio, é dada a classificação de carteira "estratégica" ou "core".

Atualmente, a carteira tática possui 3 operações que serão melhor descritas a seguir, sendo que as movimentações ocorridas no mês de maio corresponderam às seguintes aquisições: R\$ 16,98 milhões do CRI Opy 319ª série Única, R\$ 13,94 milhões do CRI Esatas 179ª série Sênior e R\$ 4,25 milhões do CRI Tocantins 177ª série Única.

O CRI Opy possui lastro em debêntures emitidas pela ONM Health S.A., concessionária que administra os serviços não assistenciais no Hospital Metropolitano Doutor Célio de Castro, localizado em Belo Horizonte (MG). O ativo, que apresenta LTV de 45%, possui remuneração de IPCA + 7,36 a.a., e tem como objetivo o custeio das obras de expansão, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção do hospital. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança outorgada pela OPY Health S.A., plataforma líder na aquisição de imóveis e na prestação de serviços não clínicos para hospitais públicos e privados; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios, sendo principalmente, os recebíveis decorrentes do contrato de concessão celebrado entre a ONM e a Secretaria Municipal de Saúde de Belo Horizonte pelo prazo de 20 anos; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) fundo de reserva; e (v) fundo de

despesas.

O CRI Esatas possui remuneração de IGP-M + 8,00% a.a., e tem o objetivo de financiar a construção de um galpão localizado no Aeroporto Viracopos, em Campinas (SP). O empreendimento lastro da operação, que já está com obras concluídas, é composto por 7.400 m<sup>2</sup> de ABL e 13.000 m<sup>2</sup> de pátio destinado a manobras e estacionamento. A operação apresenta LTV de 80%. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) fundo de liquidez; (iv) fundo de reserva; e (v) fundo de despesas.

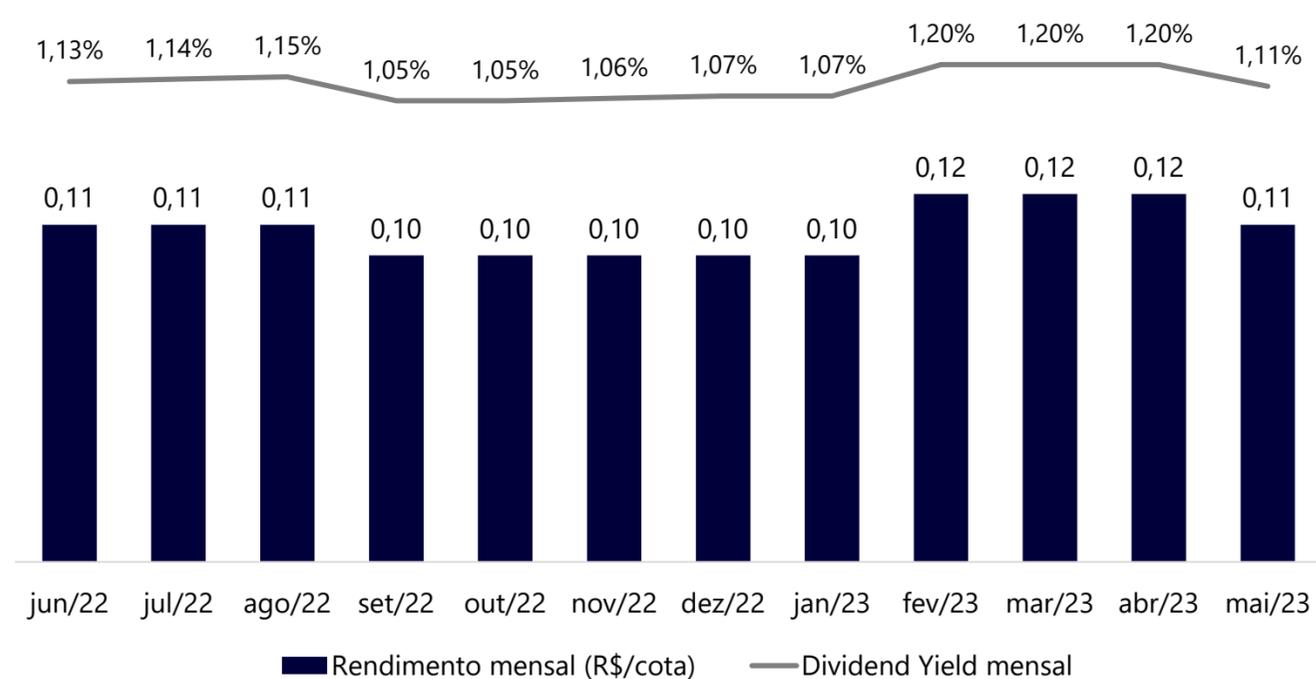
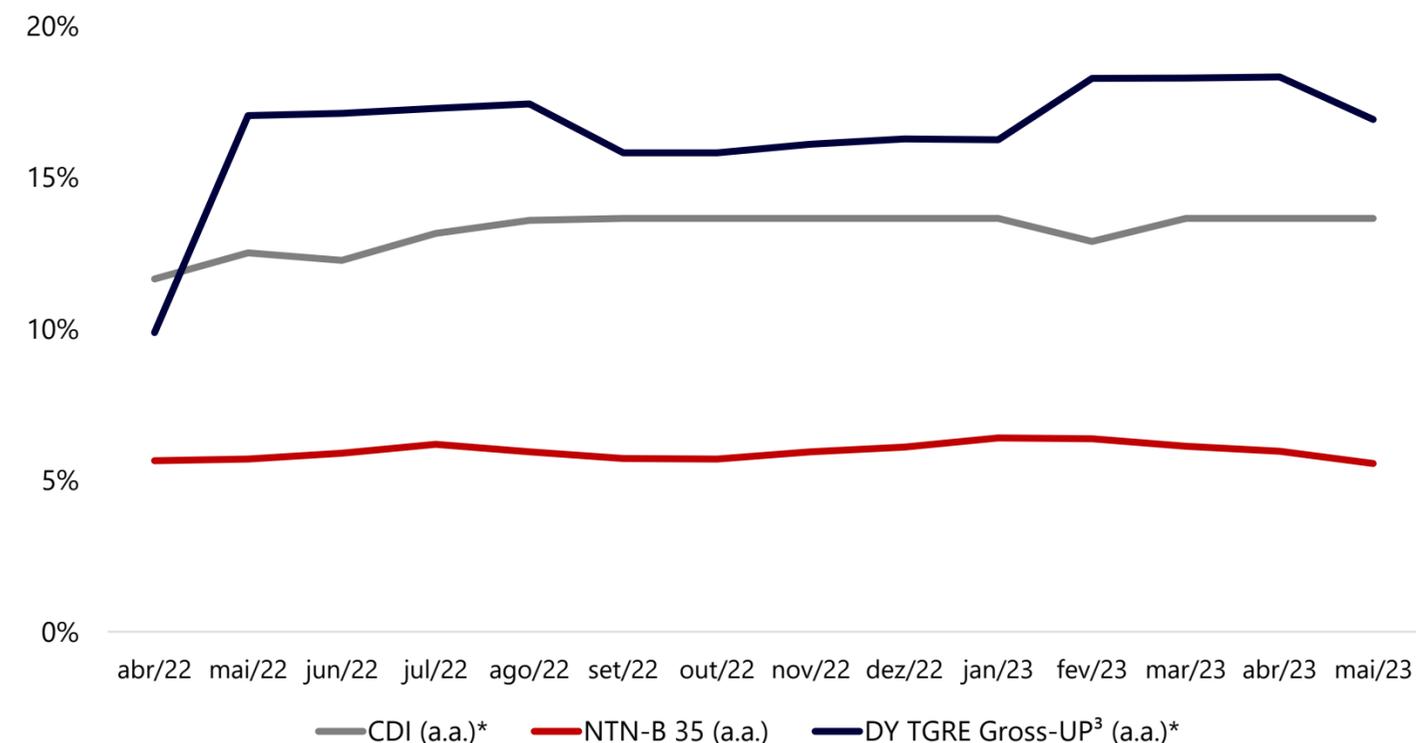
O CRI Tocantins possui remuneração de IPCA + 7,50% a.a., e foi estruturado para antecipar os recebíveis de 6 loteamentos, já performados, desenvolvidos pela Tocantins Participações Societárias S.A. O VGV consolidado dos empreendimentos, que são localizados em Palmas (TO), é de R\$ 255,11 milhões. Em relação aos indicadores de solvência são apresentados: LTV de 45%, RFM de 156% e RSD de 234%. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; e (iv) fundo de reserva.

**Rendimento e Distribuição**

No mês de maio, 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
<b>2022</b>	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>
<b>2023</b>	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	0,100	0,120	0,120	0,120	0,110								<b>0,570</b>	<b>1,428</b>
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%								<b>5,92%</b>	<b>15,74%</b>
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%								<b>110,19%</b>	<b>105,61%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	112,36%	153,41%	119,92%	153,73%	116,66%								<b>130,17%</b>	<b>125,77%</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

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

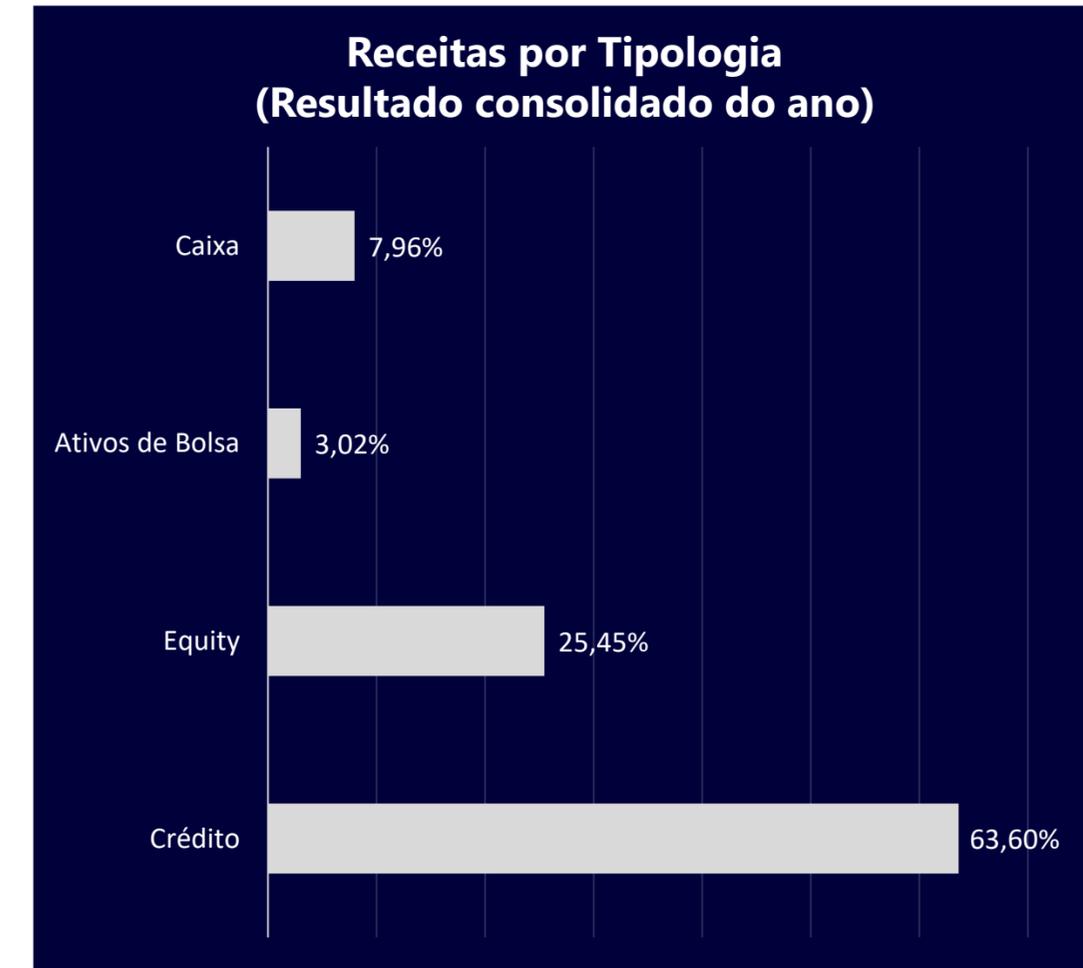
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

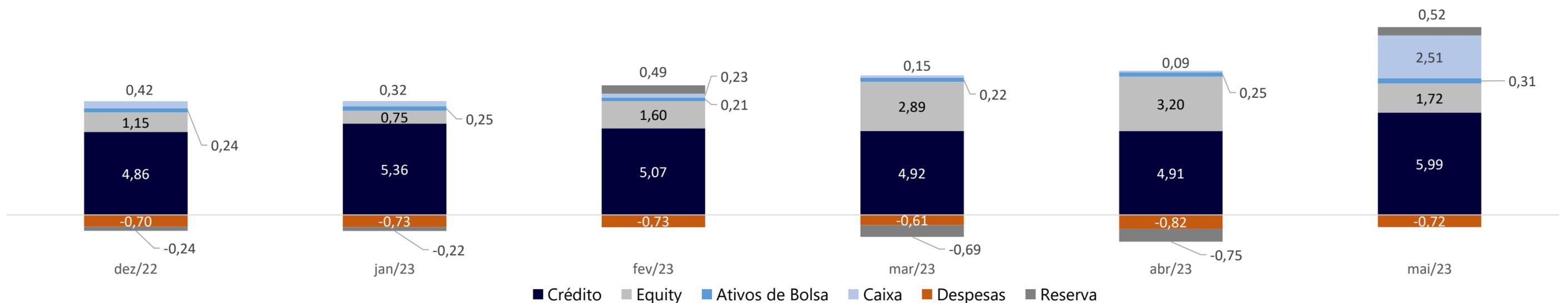
GLOSSÁRIO

## Resultados

	MAR-23	ABR-23	MAI-23	2023-1
<b>1. Receitas</b>	<b>8.168.600</b>	<b>8.444.760</b>	<b>10.872.085</b>	<b>41.269.808</b>
1.1. Crédito	4.916.105	4.911.131	5.989.070	26.246.009
1.2. Equity	2.889.029	3.195.489	2.066.102	10.502.677
1.3. Ativos de Bolsa	223.913	253.408	305.897	1.245.102
1.4. Caixa	145.445	86.835	2.511.017	3.284.013
<b>2. Despesas</b>	<b>-605.938</b>	<b>-824.943</b>	<b>-718.133</b>	<b>-3.600.536</b>
2.1. Taxa de Administração	-87.922	-118.246	-93.083	-505.351
2.2. Taxa de Gestão	-504.205	-685.127	-534.996	-2.941.176
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas	-13.811	-21.570	-90.054	-154.009
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>7.562.662</b>	<b>7.619.817</b>	<b>10.153.952</b>	<b>37.669.271</b>
3.1. Resultado caixa por cota	<b>0,132</b>	<b>0,133</b>	<b>0,105</b>	<b>0,585</b>
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>6.872.512</b>	<b>6.872.512</b>	<b>10.674.855</b>	<b>37.019.484</b>
4.1. Distribuição por cota	<b>0,120</b>	<b>0,120</b>	<b>0,110</b>	<b>0,570</b>



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


[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[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](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

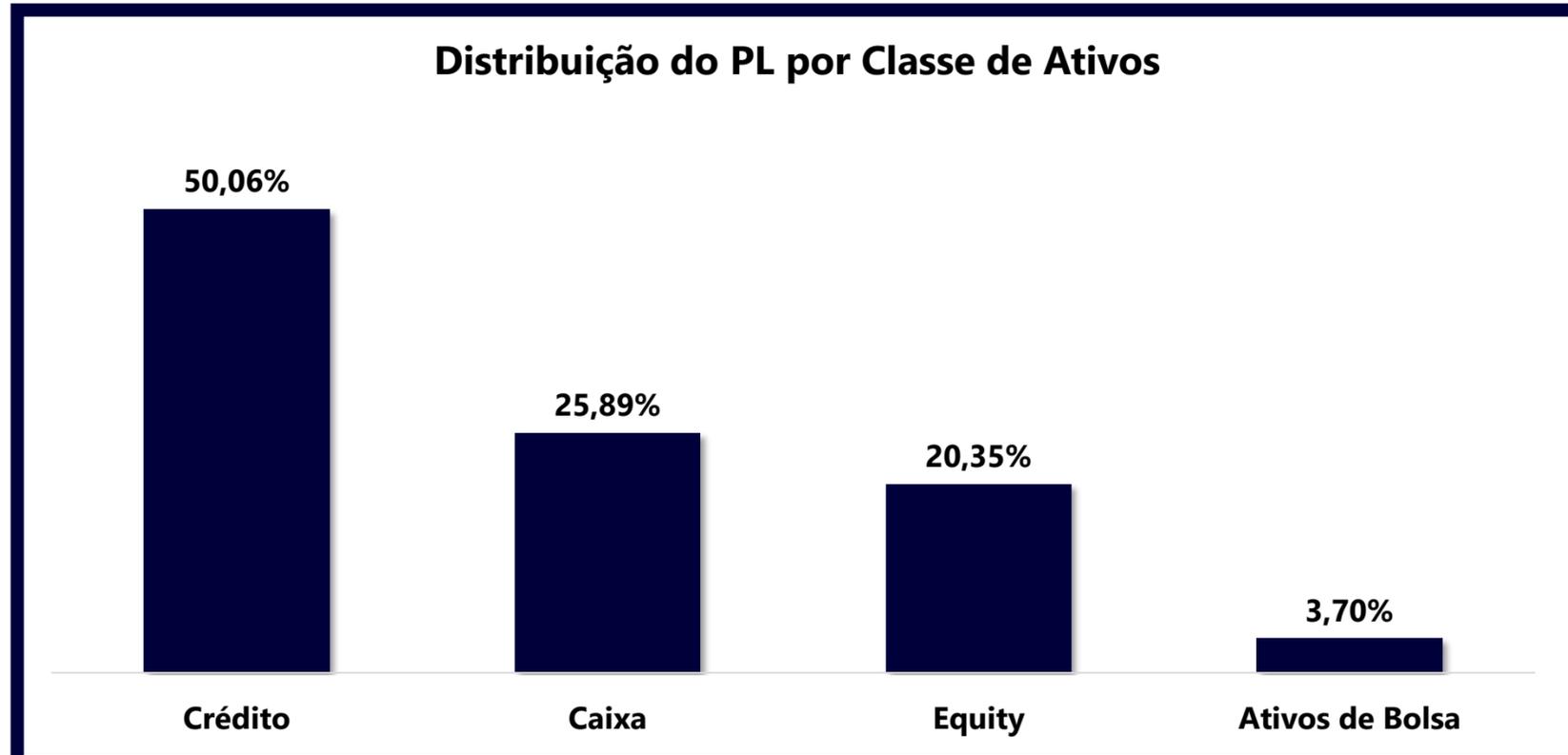
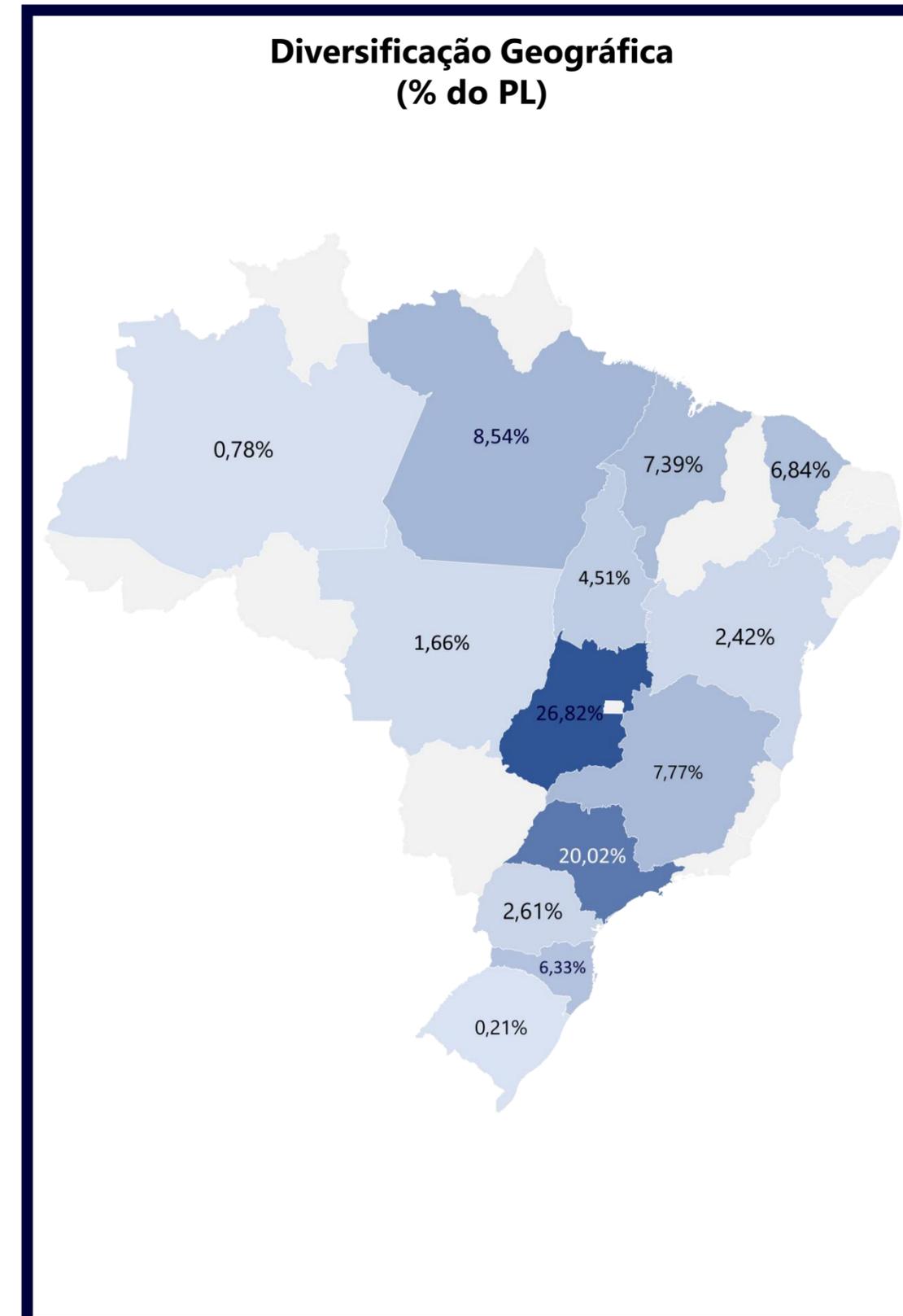
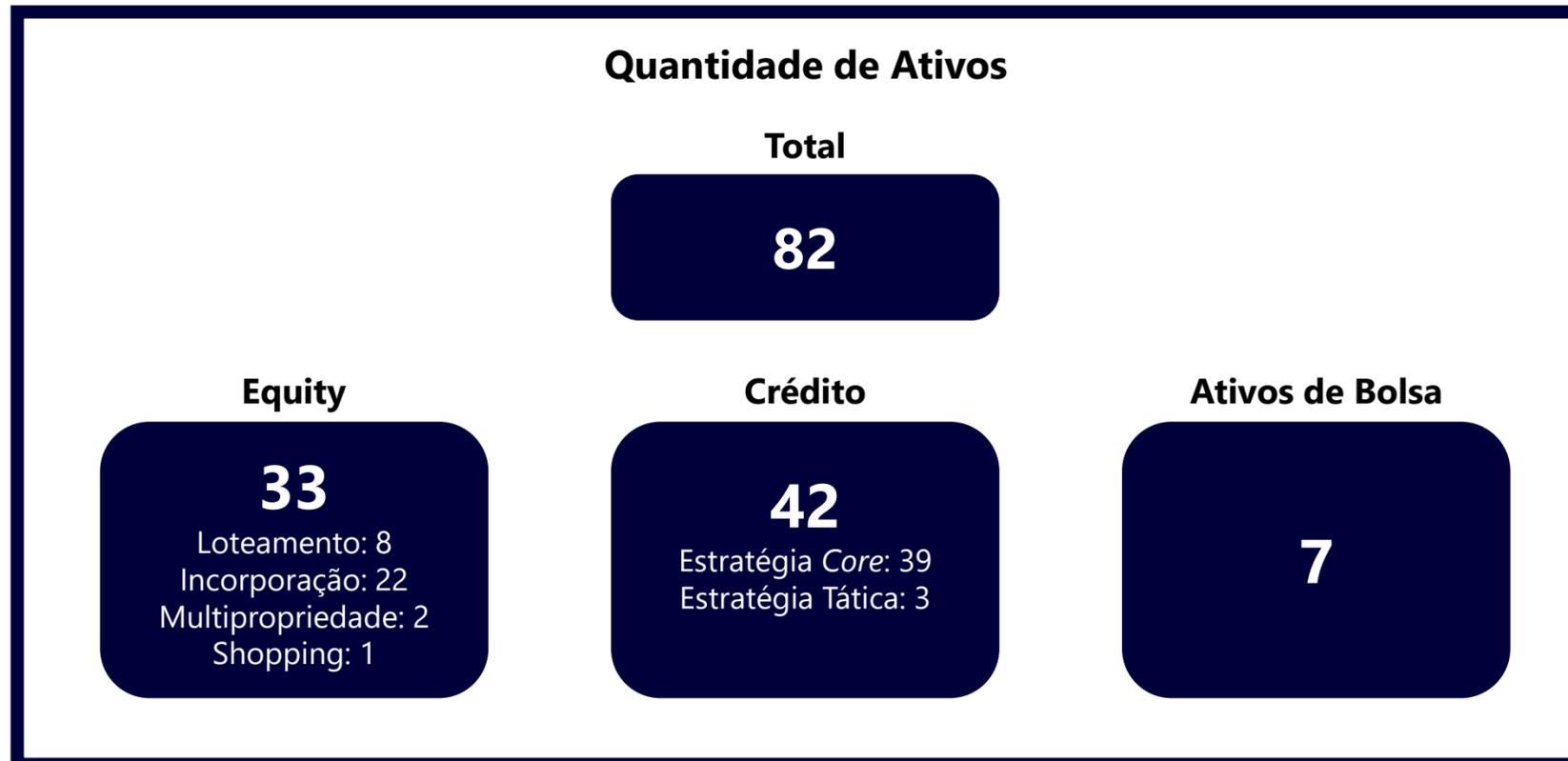
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



## Portfólio de Equity

### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

22,21%

Vendas

61,73%

Obras

59,47%

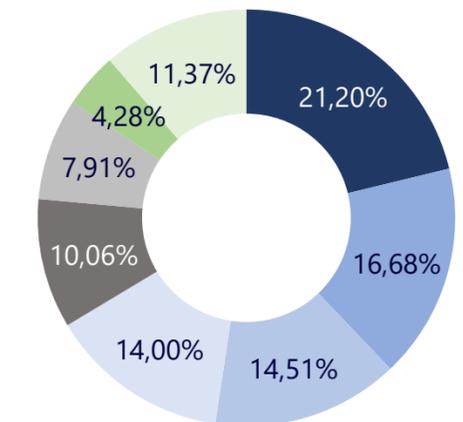
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Vendas*	Obras*
Loteamento	1,20%	15,41%	R\$ 255.230.129	76%	100%
Incorporação	2,14%	28,93%	R\$ 234.424.854	43%	30%
Multipropriedade	2,29%	31,23%	R\$ 47.597.746	50%	58%
Shopping	1,39%	18,08%	R\$ 138.273.525	n.a.	22%

\*Valores não consideram empreendimentos em *landbank*.

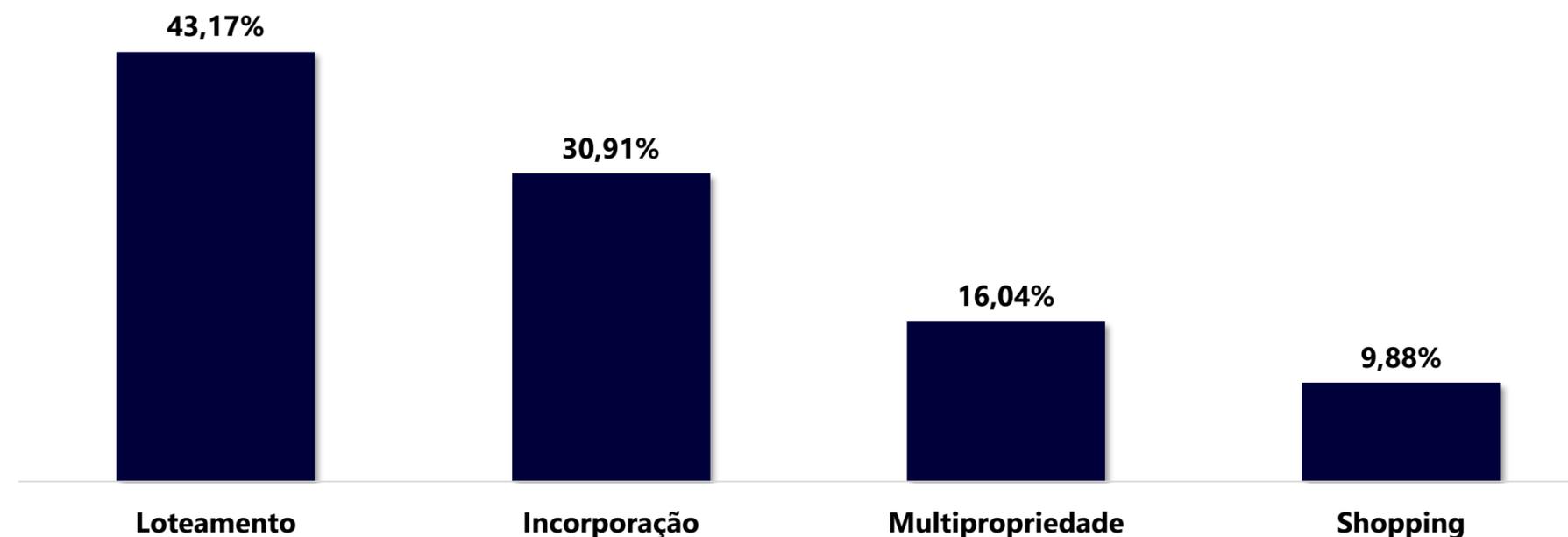
### Distribuição da Carteira de Equity

#### Por Localização

- MA
- GO
- TO
- SP
- PR
- BA
- PB
- OUTROS

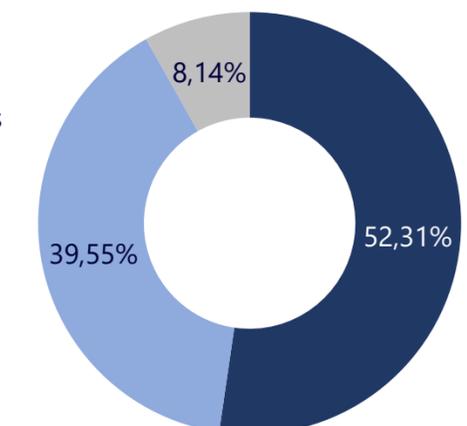


### Distribuição da Carteira de Equity por tipologia (% do PL)



### Por Estágio

- Lançados entregues
- Lançados em desenvolvimento
- Landbank



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## Portfólio de Crédito

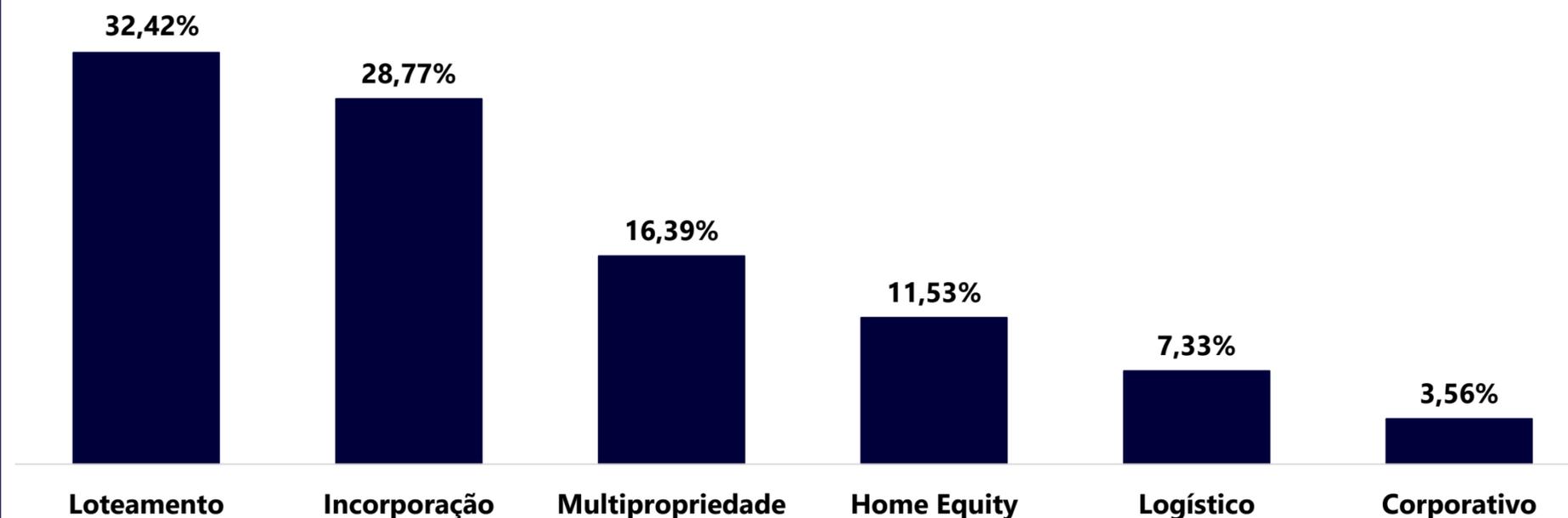
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

**Razão de Fluxo Mensal**
**197,34%**
**Razão de Saldo Devedor**
**201,22%**
**LTV**
**43,48%**
**Taxa Média Real de Juros**
**11,66% a.a.**
**Duration (anos)**
**3,45**
**Obras**
**83,17%**
**Vendas**
**74,23%**

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

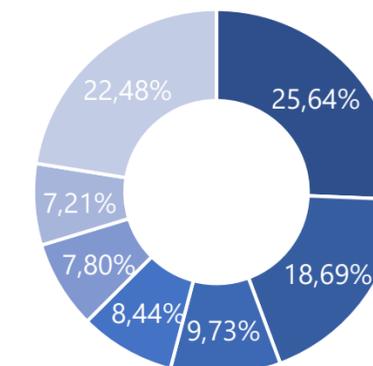
### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia (% do PL)



### Distribuição da Carteira de Crédito

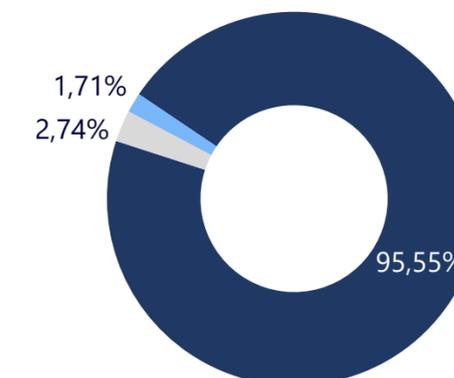
#### Por Localização

- GO
- SP
- PA
- MG
- CE
- SC
- Outros



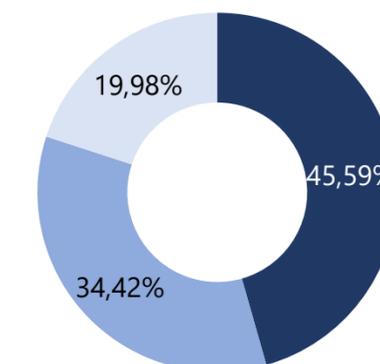
#### Por Indexador

- IPCA
- IGP-M
- INPC



#### Por Classe

- Única
- Sênior
- Subordinada



# 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 sem assistência (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 devem 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 TGAR11 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, e, 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 TGAR11, 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**, sejam elas: 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) apesar de contribuir para o fluxo de distribuição mensal, essa tipologia possui um fluxo de recebimento temporal inferior aos loteamentos, ocasionado, 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 carrego. Portanto, a utilização da carteira tática visa uma melhor alocação do caixa do Fundo.

### Ativos de Bolsa

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

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

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



**Mar**



- Campanha de **Doação de Sangue**.

- 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.



**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.



- 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.



**Mai**

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

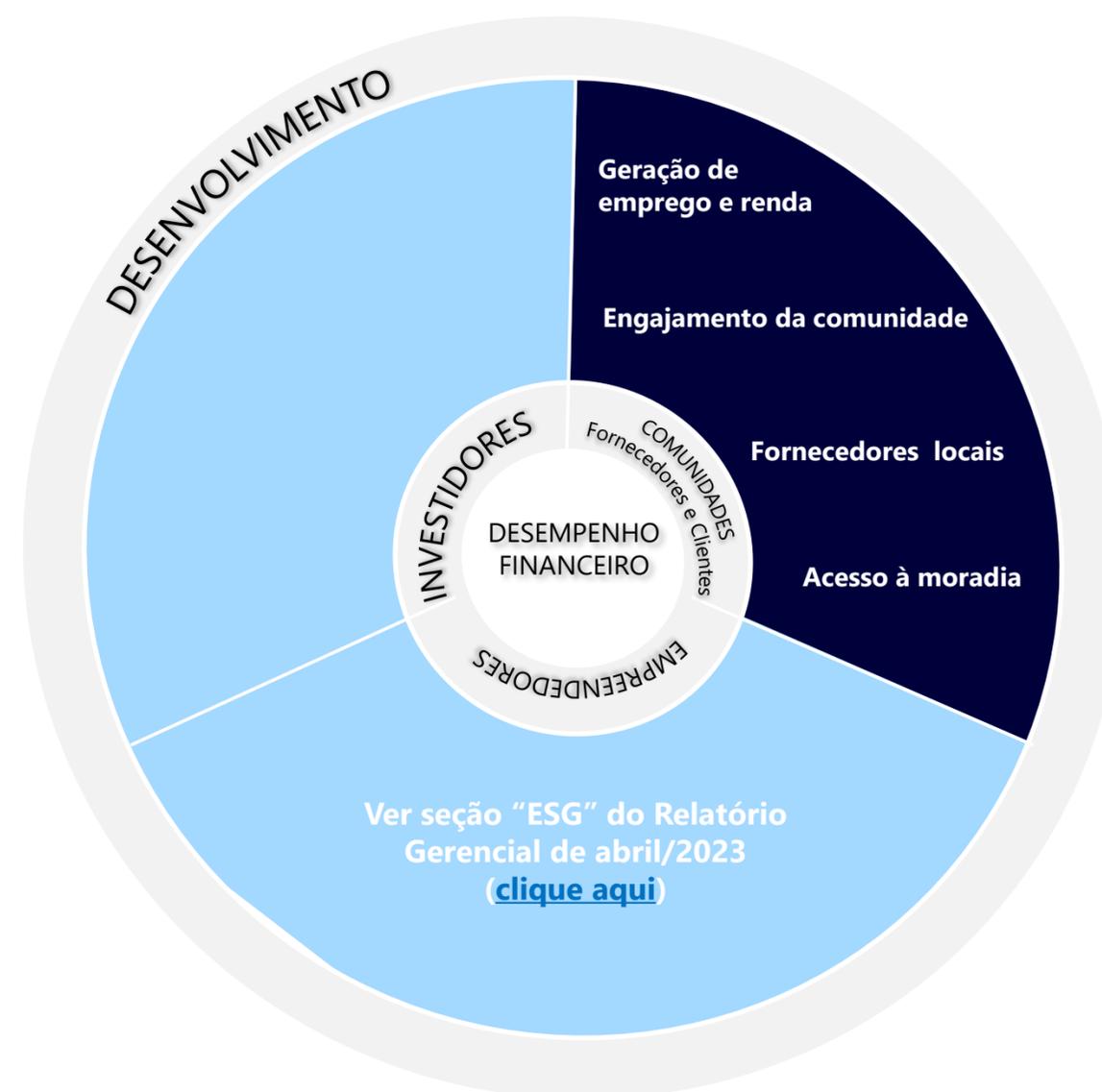


O TGRE é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, tradicionalmente, direciona recursos majoritariamente para o eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo participa ativamente da transformação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



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

**ESG**

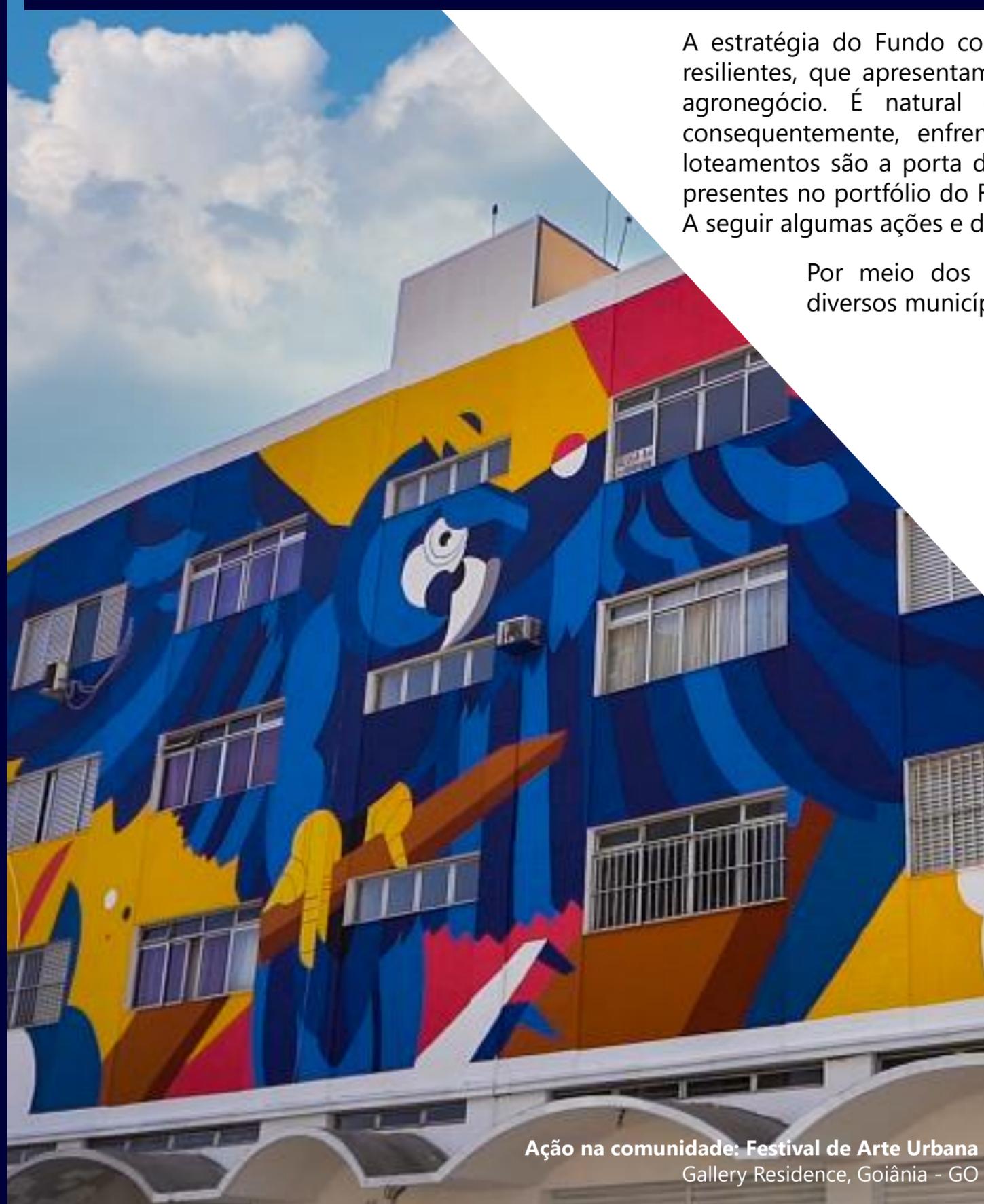
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



A estratégia do Fundo consiste em investir em ativos em fase de desenvolvimento localizados em regiões resilientes, que apresentam 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, enfrentem uma grande necessidade de expansão imobiliária. 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**

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

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.

## 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	4,23%	40.561.870	n/a	n/a	42%	3,59	n/a	n/a
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	3,58%	34.322.570	263%	241%	14%	3,71	41%	33%
3	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	2,95%	28.310.589	n/a	162%	62%	6,98	82%	100%
4	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,50%	Sênior	2,84%	27.192.036	n/a	333%	44%	6,07	82%	100%
5	Salinas Resort	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	2,73%	26.182.295	131%	135%	56%	1,35	85%	100%
6	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,30%	22.018.763	136%	178%	64%	3,91	100%	100%
7	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,14%	20.490.536	n/a	153%	21%	3,32	49%	47%
8	Villa di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	2,01%	19.292.191	n/a	287%	31%	1,87	74%	73%
9	LBraga	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	1,89%	18.159.617	n/a	139%	53%	3,18	69%	39%
10	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,47%	14.134.365	n/a	142%	24%	1,60	31%	61%
11	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	1,45%	13.856.249	133%	358%	25%	1,80	88%	100%
12	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,45%	13.851.233	n/a	151%	71%	3,44	94%	100%
13	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	1,41%	13.477.612	257%	175%	57%	4,24	96%	100%
14	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,31%	12.534.587	334%	211%	32%	3,75	87%	100%
15	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,24%	11.927.682	272%	408%	18%	4,97	89%	100%
16	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,22%	11.733.143	n/a	144%	64%	1,15	83%	100%
17	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	1,16%	11.077.818	142%	137%	71%	3,70	99%	100%
18	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,08%	10.339.072	120%	229%	20%	4,33	53%	98%
19	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	1,04%	9.932.877	191%	206%	43%	2,68	95%	100%
20	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,96%	9.206.562	n/a	140%	43%	2,17	68%	82%
21	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,95%	9.134.766	n/a	92%	78%	2,36	86%	100%
22	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,86%	8.267.796	n/a	n/a	44%	3,69	n/a	n/a
23	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,85%	8.186.041	146%	200%	52%	3,42	100%	100%
24	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,80%	7.632.092	n/a	81%	41%	1,57	31%	61%
25	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,67%	6.459.608	n/a	n/a	40%	3,28	n/a	n/a
26	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,60%	5.738.215	130%	140%	62%	2,55	95%	100%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[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	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
27	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,49%	4.703.681	n/a	120%	18%	2,37	32%	36%
28	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,46%	4.447.975	n/a	186%	71%	3,28	77%	61%
29	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,45%	4.280.581	106%	281%	31%	1,76	88%	100%
30	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,40%	3.793.103	269%	173%	39%	3,59	87%	100%
31	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,37%	3.529.427	280%	242%	29%	2,90	91%	99%
32	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,32%	3.032.061	n/a	131%	61%	1,67	78%	92%
33	Vitoria Tower	Vitória da Conquista	BA	Corporativo	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,21%	2.052.918	n/a	n/a	57%	2,36	n/a	n/a
34	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,18%	1.744.985	184%	165%	42%	2,69	91%	99%
35	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,12%	1.172.997	149%	246%	20%	1,80	89%	100%
36	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,09%	877.643	567%	496%	20%	3,70	98%	100%
37	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,09%	866.587	197%	138%	73%	3,72	96%	100%
38	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,07%	692.849	266%	262%	34%	2,90	99%	100%
39	Charme da Villa	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,02%	155.636	n/a	n/a	14%	3,53	100%	100%
<b>TOTAL</b>							<b>11,66%</b>	<b>-</b>	<b>46,47%</b>	<b>445.370.628</b>	<b>197%</b>	<b>201%</b>	<b>43%</b>	<b>3,45</b>	<b>74%</b>	<b>83%</b>

## Crédito – Estratégia Tática

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
40	Opy	Belo Horizonte	MG	Corporativo	Virgo	IPCA	7,36%	Única	1,78%	17.074.620	n/a	n/a	45%	4,06	n/a	n/a
41	Esatas	Campinas	SP	Logístico	Virgo	IGP-M	8,00%	Sênior	1,37%	13.121.052	n/a	n/a	80%	8,19	n/a	100%
42	Tocantins	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,43%	4.140.438	156%	234%	45%	1,88	85%	100%
<b>TOTAL</b>							<b>7,62%</b>	<b>-</b>	<b>3,58%</b>	<b>34.336.110</b>	<b>156%</b>	<b>234%</b>	<b>58%</b>	<b>5,38</b>	<b>85%</b>	<b>100%</b>

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[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
38	Valle do Açaí	Açailândia	MA	6,26%	1,23%	79%	100%
39	TG Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,62%	1,41%	74%	100%
40	Monte Hermon & Galileia	Trindade	GO	1,78%	1,10%	80%	100%
41	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	1,11%	0,89%	64%	100%
42	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	0,31%	1,43%	68%	100%

## Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
43	BE Garden	Maringá	PR	1,61%	1,54%	64%	21%
44	Supreme Residence	Palmas	TO	1,26%	3,13%	51%	53%
45	Smart Tower	Manaus	AM	0,87%	1,43%	8%	17%
46	Smart Kennedy	Campo dos Goytacazes	RJ	0,73%	1,33%	16%	16%
47	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,36%	1,32%	49%	9%
48	Inside	Cascavel	PR	0,35%	2,67%	15%	0%
50	Blend	Cascavel	PR	0,30%	2,10%	36%	27%
51	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,26%	2,28%	49%	4%
52	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,22%	2,44%	71%	72%

## Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
53	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	2,52%	1,82%	60%	100%
54	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	2,15%	2,74%	37%	11%

## Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC
55	Shopping Araguaína	Palmas	TO	2,91%	1,39%	22%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[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
56	Terras da Índia	Caçapava	SP	0,69%	1,17%	Loteamento	jul-23
57	Ararinha Azul	Curaçá	BA	0,61%	1,20%	Loteamento	jul-23
58	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,43%	1,06%	Incorporação	jul-23
59	Green Park UDI	Uberlândia	MG	0,17%	1,60%	Incorporação	fev-24
60	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,16%	2,02%	Incorporação	ago-25
61	TCMulti	Campo Grande	MS	0,15%	2,26%	Incorporação	jul-23
62	Link R.140	Goiânia	GO	0,14%	1,18%	Incorporação	set-23
63	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	0,14%	1,95%	Loteamento	jun-23
64	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,12%	1,86%	Incorporação	jan-24
65	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,12%	1,94%	Incorporação	fev-24
66	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,11%	1,20%	Incorporação	nov-23
67	Mirassol	Mirassol	SP	0,11%	1,61%	Incorporação	abr-24
68	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,10%	1,62%	Incorporação	nov-24
69	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,10%	1,64%	Incorporação	nov-24
70	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,10%	1,91%	Incorporação	jun-24

## Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
71	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	2,07%	11.909.142
72	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,79%	4.518.593
73	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,60%	3.462.650
74	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,52%	3.000.000
75	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Recebíveis Imobiliários	0,30%	1.718.753
76	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,30%	1.705.896
77	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,22%	1.282.500

Nota: As tabelas referentes ao portfólio de *equity* apresentadas no tópico "Detalhamento de Ativos" serão atualizadas em periodicidade trimestral.  
 Data da última atualização: mar/23

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

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](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## ASPAM



Segmento: Logístico

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 22/03/2032

Série: 259<sup>a</sup> / 260<sup>a</sup> / 261<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

O CRI Aspam, emitido pela Virgo Securitizadora, foi estruturado para levantar recursos para a construção de um galpão logístico que já possui contrato assinado na modalidade *built-to-suit*. O empreendimento ficará localizado em uma região privilegiada para a atuação logística. Em suma, as características físicas do Galpão Logístico acumulam: Área Bruta Locável de cerca de 6.300 m<sup>2</sup>, 1.200 m<sup>2</sup> de escritório, piso em concreto, pé direito de 12 metros e área de carregamento, circulação e manobra de 24.000 m<sup>2</sup>.

## BLUE I, II e III



Segmento: Home-Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 15/02/2032

Série: 101<sup>a</sup>/107<sup>a</sup>/1<sup>a</sup>

GARANTIAS

Fundo de Reserva  
 Alienação Fiduciária de Imóveis

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

## ALAMEDA ITAMIRIM



Segmento: Incorporação

Localização: Itajaí (SC)

Vencimento: 20/06/2024

Série: 159<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

O CRI foi estruturado para financiamento do empreendimento "Residencial Alameda Itamirim", uma incorporação vertical residencial localizada em Itajaí (SC) e composta por 128 unidades, totalizando um VGV de R\$ 28,18 milhões. A incorporação foi lançada em jan/19 e as obras têm previsão para conclusão em mar/23.

## CHARME DA VILLA



Segmento: Incorporação

Localização: São Paulo (SP)

Vencimento: 24/09/2031

Série: 343<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

O CRI Charme da Villa trata-se do financiamento das obras de uma Incorporação Residencial Vertical localizada em São Paulo (SP). A incorporação, a qual terá unidades de até 58 m<sup>2</sup>, tem um VGV estimado de R\$ 59,35 milhões. Os indicadores de desempenho da operação já indicam a conclusão das obras e 100% das unidades comercializadas.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## CUMARU GOLF



Segmento: Incorporação

Localização: São Paulo (SP)

Vencimento: 20/01/2026

Série: 161<sup>a</sup> / 163<sup>a</sup> / 165<sup>a</sup> / 169<sup>a</sup> / 171<sup>a</sup>

**GARANTIAS**

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

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

## FLORATA



Segmento: Loteamento

Localização: Santo Antônio (GO)

Vencimento: 20/10/2031

Série: 1<sup>a</sup>

**GARANTIAS**

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

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

## DOS LAGOS



Segmento: Loteamento

Localização: Jequitibá (MG)

Vencimento: 20/06/2029

Série: 387<sup>a</sup> e 388<sup>a</sup>

**GARANTIAS**

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

O CRI Dos Lagos tem como objetivo o financiamento do término das obras do loteamento denominado "Relva de Prata", localizado em Jequitibá (MG). O referido empreendimento, que está com obras 99% concluídas, possui VGV de R\$ 38,97 milhões.

## FRANZOLIN



Segmento: Incorporação

Localização: Dourados (MS) e Bauru (SP)

Vencimento: 24/11/2025

Série: 145<sup>a</sup>

**GARANTIAS**

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

O CRI Franzolin, emitido pela Virgo Securitizadora, foi estruturado com a finalidade de financiar a construção de duas incorporações verticais desenvolvidas pela Franzolin Engenharia. As incorporações são: o edifício Thropos, composto por 84 unidades e localizado em Bauru (SP), e o edifício Ethos Hall, composto por 76 unidades e localizado em Dourados (MS). O edifício Thropos terá uma área privativa de 7.218 m<sup>2</sup> frente a um VGV de R\$ 31,80 milhões. Já o edifício Ethos apresenta 9.867 m<sup>2</sup> de área privativa e um VGV total de R\$ 55,25 milhões.

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

## GRAN PARADISO



Segmento: Multipropriedade

Localização: Campos do Jordão (SP)

Vencimento: 20/07/2032

Série: 1ª e 2ª

**GARANTIAS**

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

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

## GREEN PARK



Segmento: Loteamento

Localização: Bacabal (MA)

Vencimento: 19/02/2035

Série: 1ª

**GARANTIAS**

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

O CRI, emitido pela securitizadora Virgo é lastreado em um loteamento localizado em Bacabal (MA).

## GREEN LIFE



Segmento: Incorporação

Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC)

Vencimento: 21/01/2026

Série: 1ª

**GARANTIAS**

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

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

## JACARANDÁ



Segmento: Loteamento

Localização: Aparecida de Goiânia (GO)

Vencimento: 20/04/2030

Série: 104ª

**GARANTIAS**

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

O CRI Jacarandá é um ativo que foi desenvolvido para financiar o loteamento fechado Parqville Jacarandá (Aparecida de Goiânia - GO). O empreendimento foi lançado em set/17 com previsão de entrega para mar/21. O loteamento é desenvolvido para atender à "Classe B", com capacidade para 403 lotes em uma área total de construção de 138.762 m<sup>2</sup>. Atualmente, tanto as obras quanto as vendas do empreendimento já se encontram praticamente finalizadas.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## MALUHIA



Segmento: Incorporação

Localização: Santo André (SP)

Vencimento: 22/10/2025

Série: 1<sup>a</sup>

**GARANTIAS**

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

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

## NEW YORK



Segmento: Incorporação

Localização: Fortaleza (CE)

Vencimento: 24/12/2024

Série: 300<sup>a</sup> e 295<sup>a</sup> / 296<sup>a</sup>

**GARANTIAS**

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

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

## MASSANGANO



Segmento: Loteamento

Localização: Petrolina (PE)

Vencimento: 20/12/2034

Série: 2<sup>a</sup>

**GARANTIAS**

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

O CRI Massangano tem o objetivo de financiar o término de obras do loteamento denominado "Residencial Massangano", localizado em Petrolina (PE). O empreendimento atrelado à operação, que está com obras concluídas, possui VGV de R\$ 90,00 milhões.

## PINHEIROS



Segmento: Loteamento

Localização: Aparecida de Goiânia (GO)

Vencimento: 20/06/2033

Série: 310<sup>a</sup> e 309<sup>a</sup>

**GARANTIAS**

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

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## QUARESMEIRA



Segmento: Loteamento

Localização: Trindade (GO)

Vencimento: 20/01/2032

Série: 192<sup>a</sup>/194<sup>a</sup>/196<sup>a</sup> e 191<sup>a</sup>/193<sup>a</sup>/195<sup>a</sup>/197<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

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

## RECANTO DAS FLORES



Segmento: Loteamento

Localização: Maracanaú (CE)

Vencimento: 20/08/2029

Série: 429<sup>a</sup>/ 431<sup>a</sup>/ 433<sup>a</sup>/ 435<sup>a</sup>/ 437<sup>a</sup> e 428<sup>a</sup> / 436<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

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

## QUATTO ATLANTIS



Segmento: Loteamento

Localização: Sorriso (MT)

Vencimento: 20/02/2031

Série: 508<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

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

## SALINAS RESORT



Segmento: Multipropriedade

Localização: Salinópolis (PA)

Vencimento: 24/05/2028

Série: 3<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## SOLAR PEDRA



Segmento: Multipropriedade

Localização: Penha (SC)

Vencimento: 20/05/2028

Série: 551<sup>a</sup> / 553<sup>a</sup> e 552<sup>a</sup> / 554<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

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

## TERRA SANTA



Segmento: Loteamento

Localização: Trindade (GO)

Vencimento: 22/12/2031

Série: 439<sup>a</sup> e 438<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

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

## TERMAS RESORT



Segmento: Multipropriedade

Localização: Gramado (RS)

Vencimento: 20/01/2026

Série: 458<sup>a</sup>/461<sup>a</sup> e 460<sup>a</sup> e 459<sup>a</sup>/462<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

A operação CRI Termas Resort foi estruturada para realizar o financiamento da obra do empreendimento Gramado Termas Resort. O ativo fica localizado em Gramado (RS), região com destaque para atividades de turismo. O resort possui 464 unidades com obras já finalizadas, divididas em 7.449 frações e um VGV estimado de R\$ 541,84 milhões. Outro ponto que vale ser destacado é em relação aos indicadores de solvência do CRI, que, ao fim do mês de fevereiro/23, estavam enquadrados, com RSD de 247%, LTV de 40% e RFM em 142%.

## TORRE LUMIAR



Segmento: Incorporação

Localização: Belém (PA)

Vencimento: 21/07/2027

Série: 1<sup>a</sup> / 2<sup>a</sup> / 3<sup>a</sup>

GARANTIAS

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

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

**VILLA DI TRENTO**

Segmento: Incorporação

Localização: Itú (SP)

Vencimento: 24/04/2025

Série: 466<sup>a</sup>**GARANTIAS**Aval  
Fundo de Obra  
Fundo de Reserva  
Fundo de Despesas  
Alienação Fiduciária de Imóvel  
Alienação Fiduciária de Quotas  
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

**VIVER FAMA**

Segmento: Incorporação

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 24/09/2025

Série: 275<sup>a</sup> / 276<sup>a</sup>**GARANTIAS**Aval  
Fundo de Obra  
Fundo de Reserva  
Alienação Fiduciária de Imóvel  
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Viver foi estruturado para o financiamento de obras. A incorporação vertical denominada Residencial Viver Fama é localizada em Goiânia (GO). O VGV estimado é de R\$ 57,16 milhões. O relançamento do residencial ocorreu em set/21 e as torres E e F foram entregues em out/22.

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

## LOTEAMENTO

### 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.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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

**SHOPPING****SHOPPING ARAGUAÍNA**

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](#)[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 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: Jacaré (SP)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 132

A incorporação Bosque Monet, localizada em Jacaré (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](#)[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, espaço delivery, 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 UNIVERSITÁRIO**

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 por ser tida como um setor universitário com muitas opções de escolas, faculdades, hospitais, dentre outros.

**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.

**LINK R.140**

Localização: Goiânia (GO)  
Segmento: Incorporação Vertical  
Quantidade de unidades: 176

O Link R.140 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.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[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](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## 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.

## 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 milhões. Com obras já iniciadas e um bom volume de vendas o ativo tem apresentado indicadores de desempenho acima dos previstos.

## SMART TOWER



Localização: Manaus (AM)  
 Segmento: Incorporação Vertical  
 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 milhões e seu cronograma de obras já está em estágio mais avançado do que o previsto em projeto.

## 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 milhões.

## 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

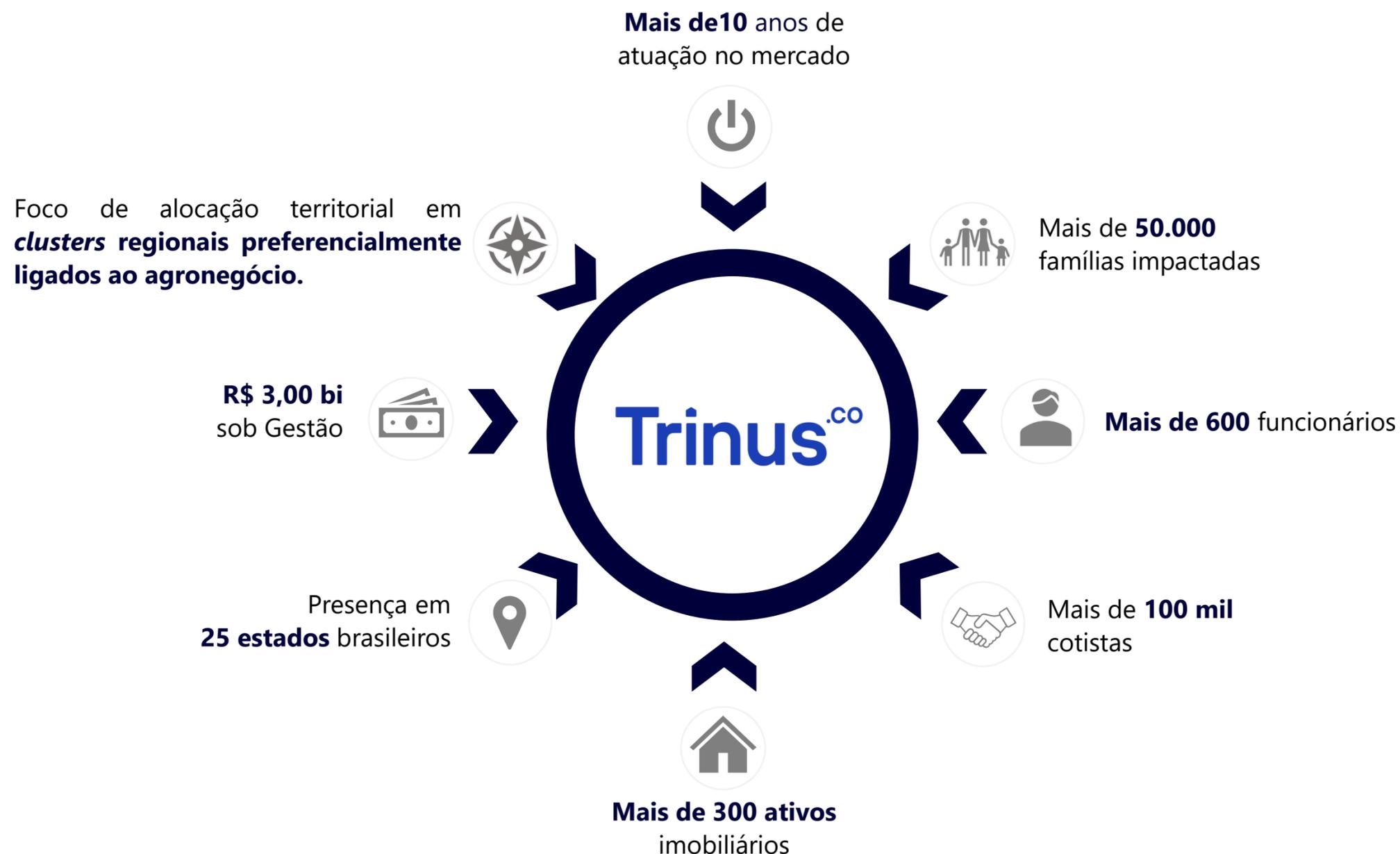
O Vila Sônia, empreendimento a ser desenvolvido em São Paulo (SP), possui uma localização, no Bairro Vila Sônia, que é considerada privilegiada na região por estar próxima de importantes vias de escoamento de tráfego. O residencial é projetado para atender 137 unidades (área média de 44,44 m<sup>2</sup>), 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](#)[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, possui capital proprietário investido nas mesmas estratégias.

A Gestora está inserida na *holding* Trinus Co., que é a primeira *landtech* do mundo. A Trinus atua como uma plataforma tecnológica de serviços imobiliários e serviços financeiros, sendo um novo conceito de companhia a partir da junção de três mercados já conhecidos: o financeiro (*fintech*), o imobiliário (*proptech*) e o legal (*lawtech*).



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[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

## 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>\frac{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)