



TGRE

TG REAL ESTATE



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

NOVEMBRO - 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: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Fatores de Risco: [Confira aqui](#)¹Conforme item 7.3.1 do Regulamento.****Tributação:** Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos, de acordo com a Política de Investimento definida em Regulamento, preponderantemente, em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros Imobiliários, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante a distribuição de lucros e o aumento do valor patrimonial das Cotas. Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([clikando aqui](#)).

DESCRIÇÃO

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

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

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

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: ri@tgcore.com.br.

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

RESUMO DO MÊS

Resultados de Novembro

Em novembro, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,11 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,12%, ou, em termos anualizados, de 14,28%.

No decorrer deste mês, destacamos como eventos de relevância:

- (i) O TG Real Estate atinge a marca de 100 ativos em seu portfólio;
- (ii) Integralização de quatro ativos, sendo três da classe de equity incorporação, e um para a classe de *time-sharing*; e
- (iii) Aquisição de quatro operações de crédito, e venda de outras duas.

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

Rendimento do mês (R\$/cota)	Rendimento 12 meses (R\$/cota)	Número de Cotistas
0,11	1,31	19.852
Dividend Yield (DY) mês	DY mês anualizado	DY 12 meses
1,12% DY Gross Up ¹ : 1,32%	14,28% DY Gross Up ¹ : 16,99%	14,23% DY Gross Up ¹ : 16,92%
Patrimônio Líquido (R\$)	% do PL alocado em ativos alvo	Quantidade de ativos
960,50 MM	96,77%	100

¹Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 8.668/93). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O mês de novembro foi marcado pela boa performance dos ativos de renda variável em escala global. Nos Estados Unidos, o S&P 500 registrou alta de 8,92%, enquanto a Nasdaq apresentou alta de 10,40%. Esse otimismo também permeou outras economias desenvolvidas, evidenciado pelos ganhos na bolsa alemã (DAX) de 9,32%, na francesa (CAC 40) de 6,20% e na japonesa (Nikkei) de 7,16%.

O sentimento positivo do mercado, em grande parte, baseou-se na melhora das expectativas para os juros futuros americanos devido a, principalmente, sinais de que o mercado de trabalho nos Estados Unidos está desacelerando. Na mesma direção, constatou-se viés desinflacionário em países desenvolvidos, bem como grandes economias dando indícios críveis de fim do ciclo de contração monetária, apesar da comunicação ainda *hawkish* de seus bancos centrais objetivando a contenção das expectativas para a inflação a médio e longo prazo.

Ainda nos Estados Unidos, os juros têm sido mantidos no intervalo entre 5,25% e 5,50%, à medida que os dados sobre atividade econômica seguem sendo monitorados pelo Federal Reserve (FED, Banco Central dos Estados Unidos). Gradualmente, tem sido observada desaceleração da economia americana, com destaque aos dados de mercado de trabalho, variável determinante para se analisar o nível de atividade. A inflação, apesar de ainda estar acima da meta devido a resiliência da economia, reduziu de quase 9,00% em junho de 2022 para 3,20% na medição de outubro de 2023, com seu núcleo continuando a apresentar quedas mensais desde setembro de 2022. Nesse contexto, as expectativas do mercado tanto sobre o fim ou não do atual ciclo de aperto monetário, quanto sobre o

timing de início do ciclo de corte de juros, têm melhorado, o que animou os mercados mundo afora.

Na Europa, o Banco Central da Inglaterra e o Banco Central Europeu (ECB, na sigla em inglês) seguiram a mesma linha do FED, optando por não aumentar mais as taxas de juros, sendo que, no caso do ECB, essa decisão interrompeu um ciclo de dez altas consecutivas. No que diz respeito à inflação, a tendência é semelhante à norte-americana. Como exemplo, na Alemanha, a inflação mostrou importante arrefecimento nos últimos 3 meses, passando de 6,14%, no acumulado de 12 meses, para 3,17%. O mesmo ocorreu no Reino Unido no último mês, que passou de 6,30% em setembro para 4,70% em outubro.

Apesar da postura cautelosa dos bancos centrais, a redução da pressão inflacionária incentivou os investidores a anteciparem de forma otimista a tendência das taxas de juros em escala global para o próximo ano. Algumas previsões sugerem possíveis cortes no segundo trimestre de 2024. Importante ressaltar que mesmo com o possível início do afrouxamento das políticas monetárias no próximo ano, os juros ainda devem permanecer em patamares restritivos e o ambiente econômico pode se mostrar menos dinâmico.

Como consequência dos eventos descritos anteriormente, a curva de juros norte-americana teve um fechamento acentuado. A taxa de juros da *Treasury* de 10 anos, por exemplo, que beirou 5,00% a.a. em outubro, reduziu significativamente, para 4,27% em novembro e continuou caindo para perto de 4,10% no início de dezembro. Esse mesmo

movimento foi observado em diversos países desenvolvidos, animando os mercados.

No Brasil, apesar das desconfianças acerca da sustentabilidade fiscal, o mercado também foi beneficiado pelos ventos positivos vindos do exterior. No mês, houve a entrada de mais de 21,00 bilhões de reais de capital estrangeiro na bolsa brasileira, sendo o maior volume desde março de 2022. Como resultado, o IBOV registrou alta de 12,54% no mês, sendo a maior variação desde novembro de 2020. O IFIX, por outro lado, não se beneficiou diretamente da entrada maciça de capital estrangeiro, haja vista que esse é um mercado ainda preponderantemente doméstico, e obteve alta mais modesta, de apenas 0,66%. Entretanto, em termos de variáveis, domésticas apenas, o atual movimento de corte de juros deve influenciar positivamente tanto na cotação desses ativos no mercado secundário, quanto nas reavaliações patrimoniais que devem ser divulgadas pela maior parte dos fundos entre os meses de dezembro e janeiro. Pelo lado das cotações, vale lembrar que os ativos de renda variável ganham atratividade frente à renda fixa em cenários de corte de juros. Já com relação às reavaliações, isso ocorre devido à probabilidade de redução na taxa de desconto utilizada na elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis.

No âmbito das leituras econômicas nacionais, o cenário inflacionário continua a mostrar indicadores favoráveis. Em consonância com essa perspectiva, no início do mês, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom), conforme previamente sinalizado, realizou um novo corte de 50 bps na taxa Selic, que atingiu 12,25% ao ano. Como evento subsequente, houve novo corte da mesma

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

magnitude na reunião do início de dezembro, fazendo com que o ano se encerre com uma Selic em 11,75% a.a., alinhado às expectativas do mercado.

Ainda no final do mês, o conselho curador do FGTS anunciou a destinação de R\$ 97,15 bilhões para a construção de 339 mil unidades vinculadas ao programa MCMV em 2024. O orçamento veio em linha com as expectativas do mercado e com o orçamento final de 2023, após suplementação de R\$ 28,86 bilhões ocorrida em julho. A meta do Governo é de construir 2,00 milhões de moradias pelo programa até o ano de 2026, medida que pode continuar impulsionando o setor habitacional.

Por fim, destacamos que a gradual redução das taxas de juros está contribuindo para criar um ambiente cada vez mais favorável para investimentos em fundos imobiliários e no setor da construção civil. Vale ressaltar que, geralmente, aqueles que se posicionam antecipadamente tendem a se beneficiar em maior parte das transições de ciclos econômicos.

CULT OXFORD

O Cult Oxford é uma incorporação vertical e fica localizada na cidade de Goiânia (GO). O empreendimento teve seu lançamento realizado em maio de 2022, e até o fechamento do mês de novembro, estava com 68,42% das unidades vendidas.

Em relação aos detalhes do empreendimento, o ativo é composto por 224 unidades e possui um VGV de R\$ 75.918.005,48. No que tange à taxa interna de retorno (TIR), a incorporação apresenta uma rentabilidade esperada de 1,73% a.m., ou 22,85% em termos anualizados.

ESG

O Cult Oxford incorpora práticas alinhadas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU. Confira:



O projeto possui uma área comum que estimula a integração social incluindo uma área de lazer, playground, espaço de jogos e um minimercado. Sua localização é estratégica situada próxima a praças, hospitais, mercados e um polo universitário, que oferece conveniência e uma experiência residencial enriquecedora.



Visando a eficiência hídrica e energética, o empreendimento incorpora práticas inovadoras, como o reuso de água da chuva e a implementação de elevadores regenerativos. Esses elevadores, ao invés de dissipar energia na forma de calor, a reintegra à rede elétrica interna do local.


Informações Gerais

Obras	Vendas	VGV	Nº de unidades
17,00%	68,42%	76 MM	224

TIR
1,73% a.m.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

A classe de loteamento continuou apresentando um fluxo de vendas em linha com os meses anteriores, no total, foram comercializadas 62 unidades, o que resultou em R\$ 7,37 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Esmeralda do Tapajós, com 22 unidades vendidas, totalizando R\$ 2,12 milhões de VGV vendido; (ii) Vila Carnaúba, com 1 unidade vendida, totalizando R\$ 1,19 milhão de VGV vendido; (iii) Valle do Açaí, com 13 unidades vendidas, totalizando R\$ 1,02 milhão de VGV vendido; e (iv) Quinta da Boa Vista, com 6 unidades vendidas, totalizando R\$ 0,74 milhão de VGV vendido.

Incorporação

No mês de novembro, houve a integralização de três novos empreendimentos, conforme detalhado abaixo:

Incorporação (ainda sem nomenclatura), localizada na cidade de Rio Verde (GO). Situada na região sudoeste de Goiás, a cidade possui como destaque a sua pujança econômica, a qual é baseada no agronegócio, com destaque para a produção de soja e algodão. Esse fator vai em linha ao foco de atuação do Fundo, o qual possui como tese de alocação regiões com matriz econômica direcionada ao

agronegócio (veja a seção "Estratégia de Alocação" para mais detalhes). A operação encontra-se em estágio de *landbank* e possui previsão de lançamento para o segundo trimestre de 2025. No total, o projeto contempla 102 unidades residenciais e 1 unidade comercial, resultando em um VGV estimado de R\$ 96,83 milhões. Em relação ao resultado esperado, o empreendimento possui uma TIR de 1,39% a.m.

Incorporação (ainda sem nomenclatura), localizada na cidade de Rio Verde (GO). A operação também encontra-se em fase de *landbank* e possui previsão de lançamento para o segundo trimestre de 2025. O projeto contempla 216 unidades residenciais e 1 comercial, resultando em um VGV estimado de R\$ 141,42 milhões. Em relação ao resultado esperado, o empreendimento possui uma TIR de 1,63% a.m.

Por fim, tem-se uma incorporação (ainda sem nomenclatura), localizada na cidade de Goiânia (GO), em fase de *landbank*. A operação contempla em seu projeto 232 unidades residenciais e 1 unidade comercial. O empreendimento possui uma TIR de 1,53% a.m., e tem previsão de lançamento para o quarto trimestre de 2024.

Em relação às vendas, no consolidado mensal, foram comercializadas 49 unidades, o que resultou em R\$ 18,41 milhões de VGV vendido. Como destaque, tem-se: (i) Conecte, com 4 vendas, resultando em R\$ 4,14 milhões de VGV vendido; (ii) Smart Kennedy, com 15 vendas, resultando em R\$ 3,14 milhões de VGV vendido; (iii) Be Bonifácio, com 7 vendas, resultando em R\$ 2,64 milhões de VGV vendido; e (iv) Smart Tower, com 3 vendas, resultando em R\$ 1,34 milhão de VGV vendido.

Multipropriedade

Em relação às multipropriedades, os ativos que mais se destacaram pelas vendas no mês de novembro foram: (i) Golden Dolphin, com 348 frações vendidas, resultando em R\$ 10,41 milhões de VGV vendido; (ii) Pipa Privilege Ocean, com 54 frações vendidas, o que resultou em R\$ 2,17 milhões de VGV vendido; e (iii) Lá Bás, com 44 frações vendidas, o que resultou em R\$ 1,94 milhão de VGV vendido.

Crédito

Conforme mencionado no início do relatório, em novembro, houve a aquisição de 4 novas operações de crédito, conforme detalhado abaixo:

R\$ 1,00 milhão do CRI New York 299ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação foi estruturada para realizar a finalização das obras do empreendimento New York Residence, incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). O empreendimento é composto por 114 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 175 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária das quotas; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 3,18 milhões do CRI Solar das Águas 339ª Série Sênior com remuneração de IGP-M + 9,50% a.a. A operação tem por objetivo realizar o financiamento das obras do empreendimento Solar das Águas Park, resort multipropriedade localizado em Olímpia (SP).

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Time-Sharing

No mês de novembro, ocorreu a integralização do empreendimento Wind House, um ativo de modalidade *time-sharing* localizado em Cruz (CE). O Fundo adquiriu 25% das ações da sociedade responsável pelo desenvolvimento da operação de créditos hoteleiros, a serem utilizados nas instalações do complexo Vila Carnaúba, o qual dispõe de praia privativa, 9 lagoas de água doce com fundo de areia (que se assemelham aos lençóis maranhenses), clube esportivo, *sunset club* (spa, restaurantes, *coworking* e academia), e *kids club*. No total, o projeto abarca 2.040 títulos de crédito, com VGV total de R\$ 825 milhões. A comercialização dos títulos será realizada em pacotes que podem ser utilizados de acordo com o contrato estipulado, no qual o adquirente recebe direito a créditos que podem ser utilizados anualmente, com preços que variam de R\$ 100 mil até R\$ 2,00 milhões. O empreendimento possui uma TIR de 1,77% a.m., o que, em termos anualizados, representa 23,45%.

O resort é composto por 23.421 frações e possui um VGV de R\$ 591 milhões. Ao final do mês de maio a operação estava com 84% das unidades vendidas e 100% das obras executadas. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) coobrigação; (iv) fundo de reserva; e (v) fundo de obras.

R\$ 0,83 milhão do CRI Thermas São Pedro 649ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. A operação foi estruturada para realizar o desenvolvimento das obras projeto Thermas São Pedro Park Resort, multipropriedade localizada na cidade de São Paulo (SP). A operação é composta por 13.124 frações e possui um VGV total de R\$ 131,81 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) coobrigação; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) fiança; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 1,48 milhão do CRI OP. Resort 586ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 9,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Ondas Praia Resort, multipropriedade localizada na cidade de Porto Seguro (BA). No total, o empreendimento possui 12.584 frações, resultando em um VGV total de R\$ 312,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) coobrigação; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de ações; e (iv) fundo de reserva.

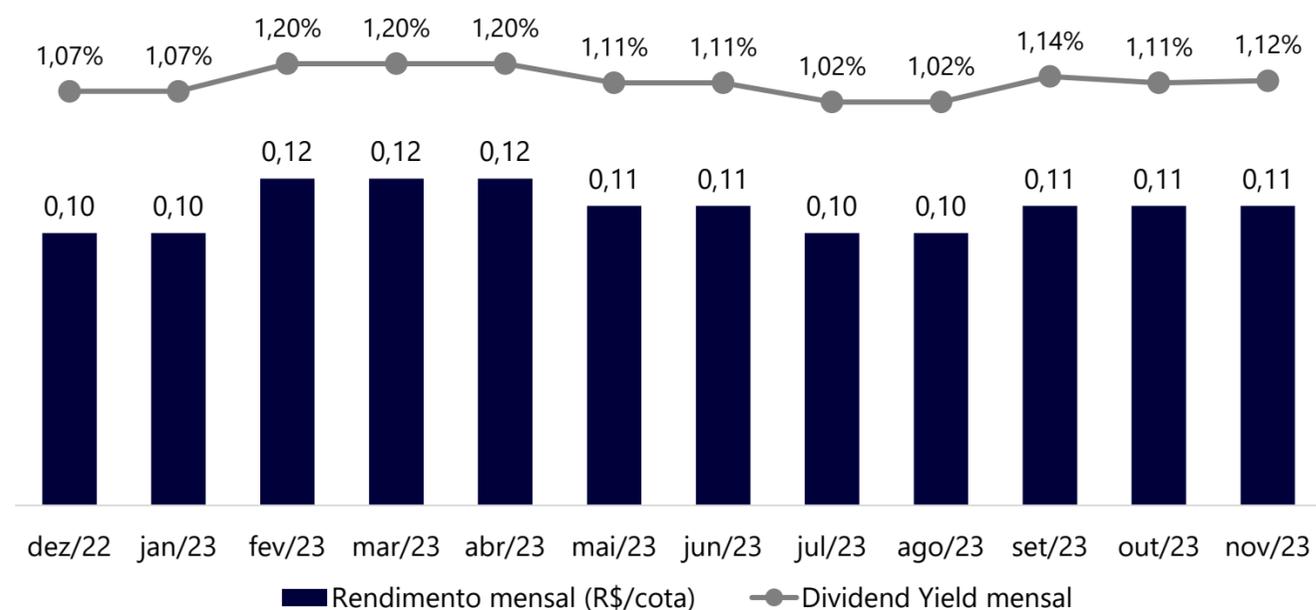
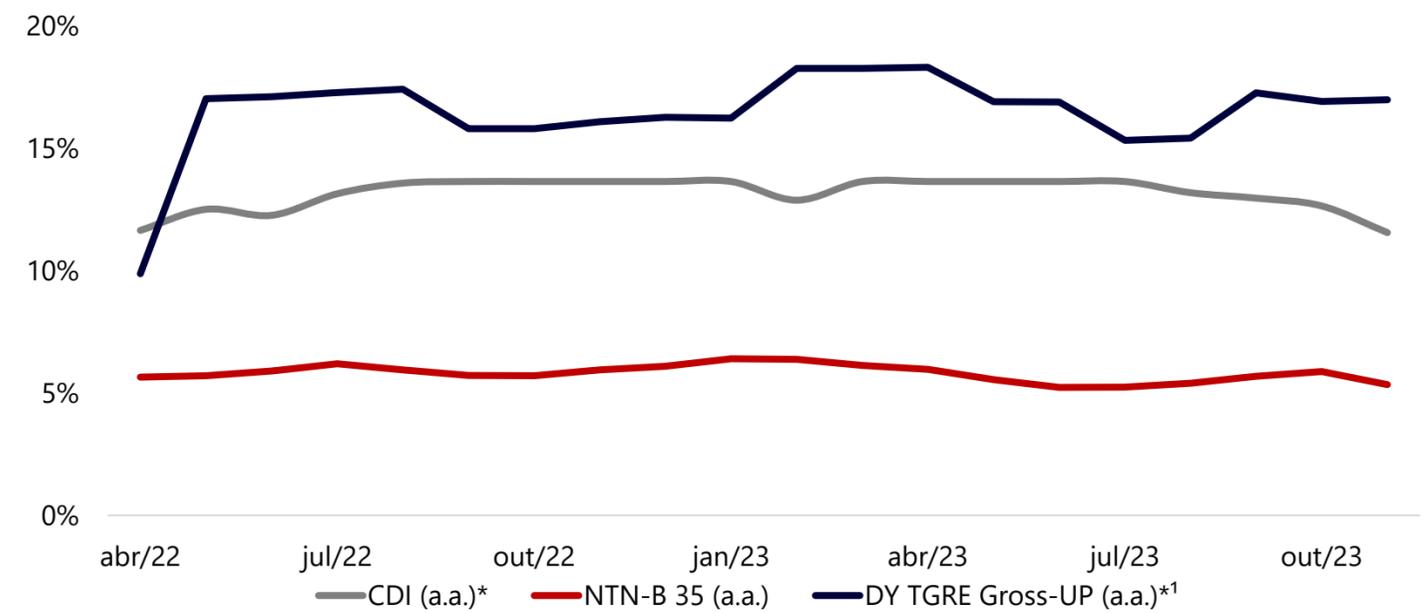
Por fim, foi realizada a venda de duas operações: R\$ 9,99 milhões do CRI pinheiros 309ª Série Sênior e, R\$ 24,99 milhões do CRI Blue III 1ª Série Sênior.

Rendimento e Distribuição

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

Rendimento e Dividend Yield

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR ¹	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) ²	-	-	-	0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	0,858	0,858
	DY	-	-	-	0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	9,28%	9,28%
	% DO CDI	-	-	-	72,62%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	102,50%	102,50%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	-	-	-	85,44%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	112,54%	121,43%	121,43%
2023	RENDIMENTO (R\$) ²	0,100	0,120	0,120	0,120	0,110	0,110	0,100	0,100	0,110	0,110	0,110		1,210	2,068
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%	1,14%	1,11%	1,12%		13,01%	23,50%
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,80%	89,88%	116,83%	111,73%	122,14%		108,12%	111,53%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,36%	153,41%	119,92%	153,73,%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%	131,45%	143,70%		128,47%	126,95%

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield

Desempenho Yield x NTN-B 2035


*Valores mensais anualizados.

¹Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 8.668/93). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

¹Início do Fundo em 22/04/2022.

²Valores arredondados.

³Considera uma alíquota de 15% de imposto.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

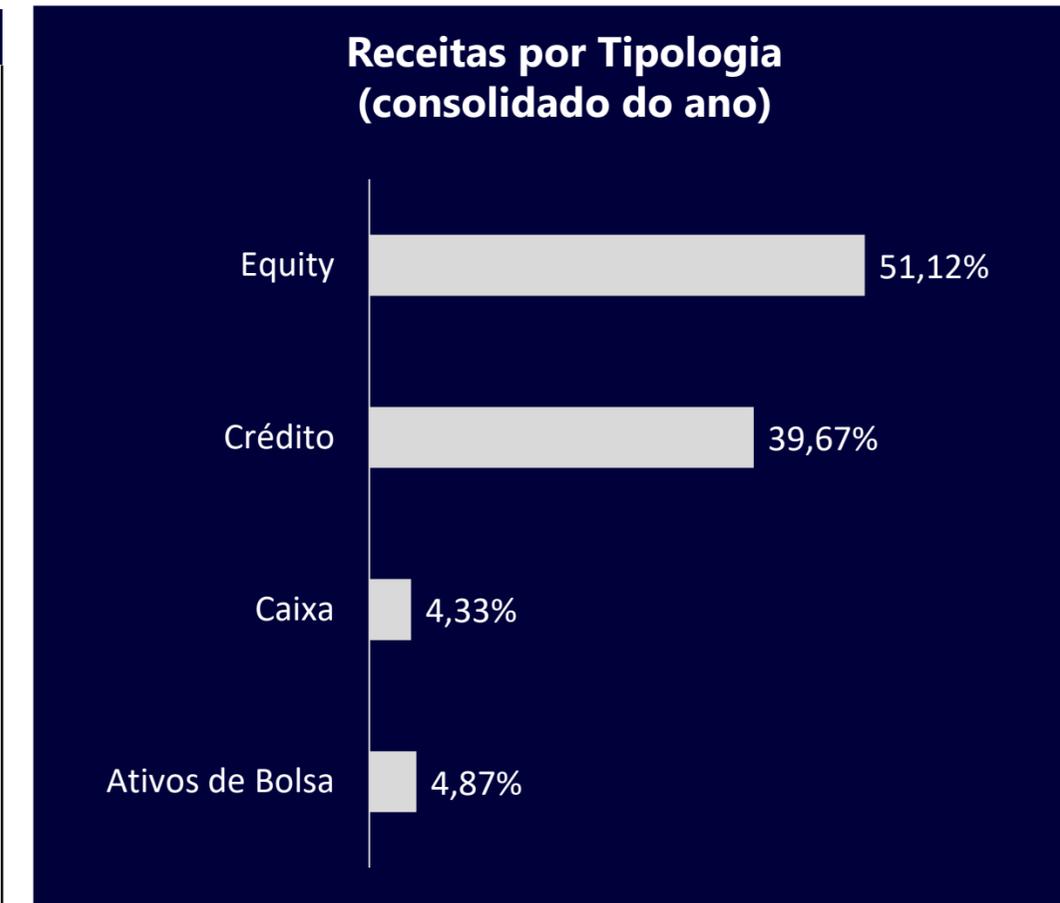
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

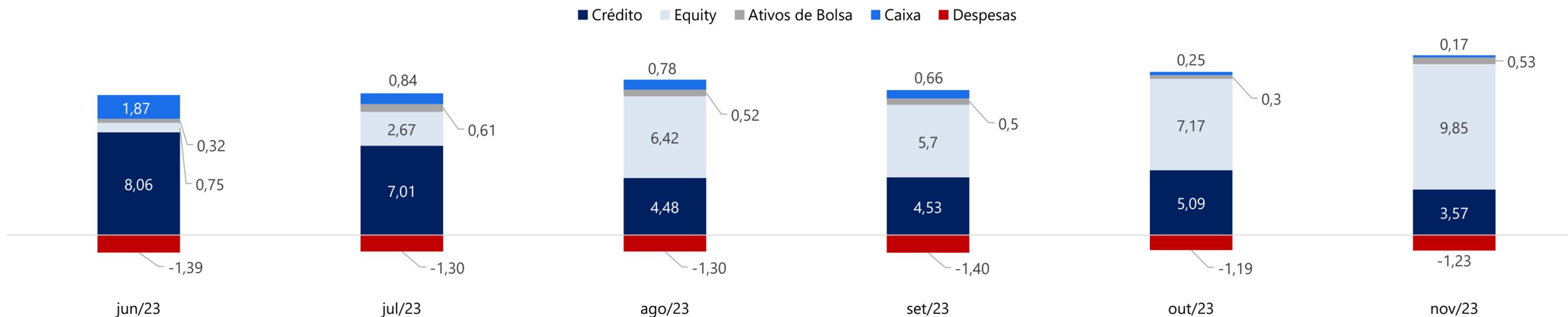
Resultados

	SET-23	OUT-23	NOV-23	2023-1	2023-2
1. Receitas	11.382.217	13.036.843	14.120.884	52.265.688	61.864.788
1.1. Crédito	4.532.294	5.083.385	3.574.903	34.300.012	24.682.426
1.2. Equity	5.699.981	7.169.361	9.849.699	11.254.265	31.802.875
1.3. Ativos de Bolsa	496.596	532.067	528.900	1.567.798	2.674.008
1.4. Caixa	653.027	263.215	167.382	5.151.607	2.695.845
2. Despesas	-1.404.296	-1.190.764	-1.227.251	-4.988.535	-6.422.540
2.1. Taxa de Administração	-193.978	-167.826	-174.026	-689.112	-892.474
2.2. Taxa de Gestão	-1.157.082	-998.291	-1.036.046	-4.036.222	-5.315.456
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas ¹	-53.236	-24.647	-17.179	-263.201	-214.611
3. Resultado – Caixa	9.977.921	11.846.079	12.893.633	47.277.153	55.442.248
3.1. Resultado caixa por cota	0,103	0,122	0,133	0,684	0,571
4. Rendimento Distribuído	10.674.855	10.674.855	10.674.855	47.694.338	51.433.390
4.1. Distribuição por cota	0,110	0,110	0,110	0,680	0,530



¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.

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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

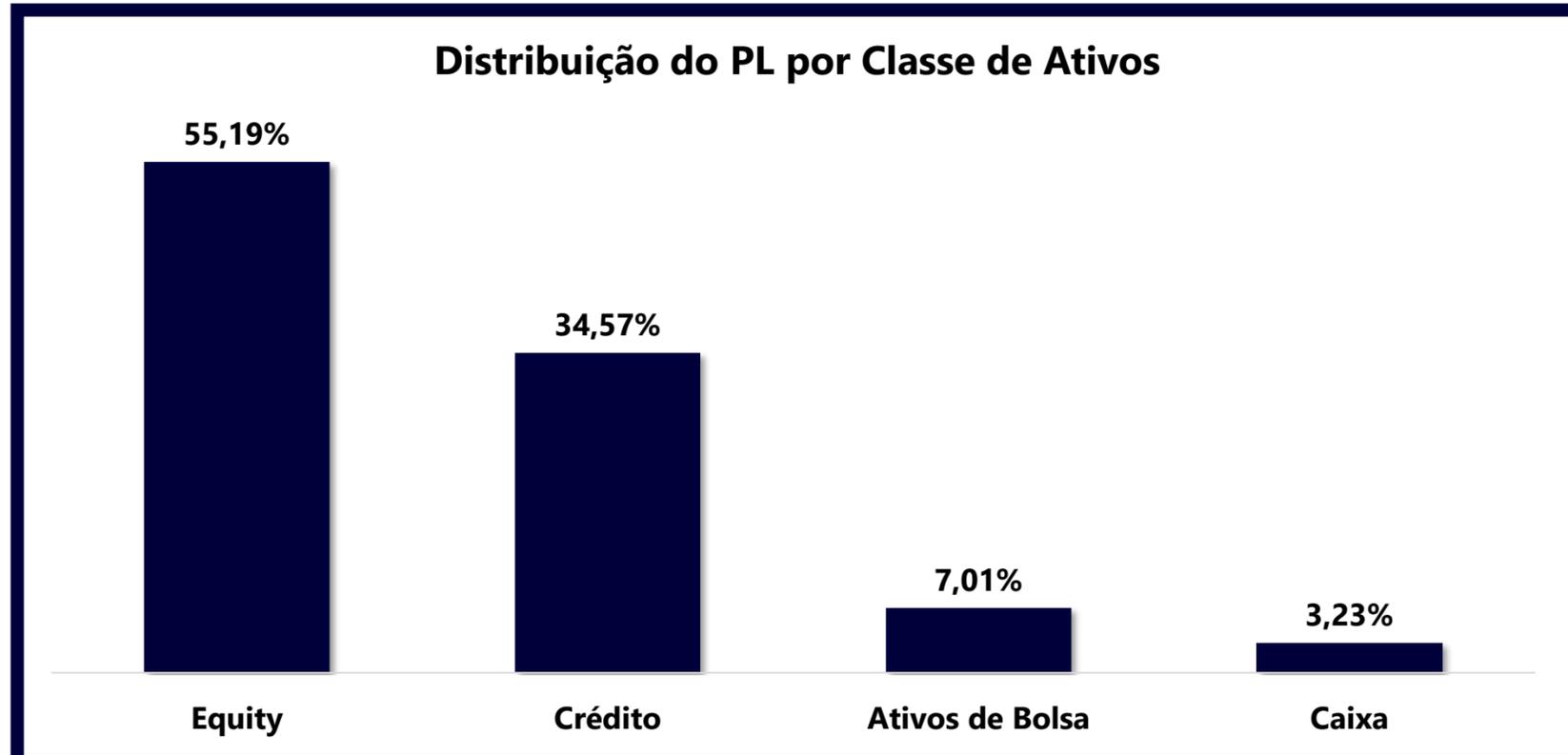
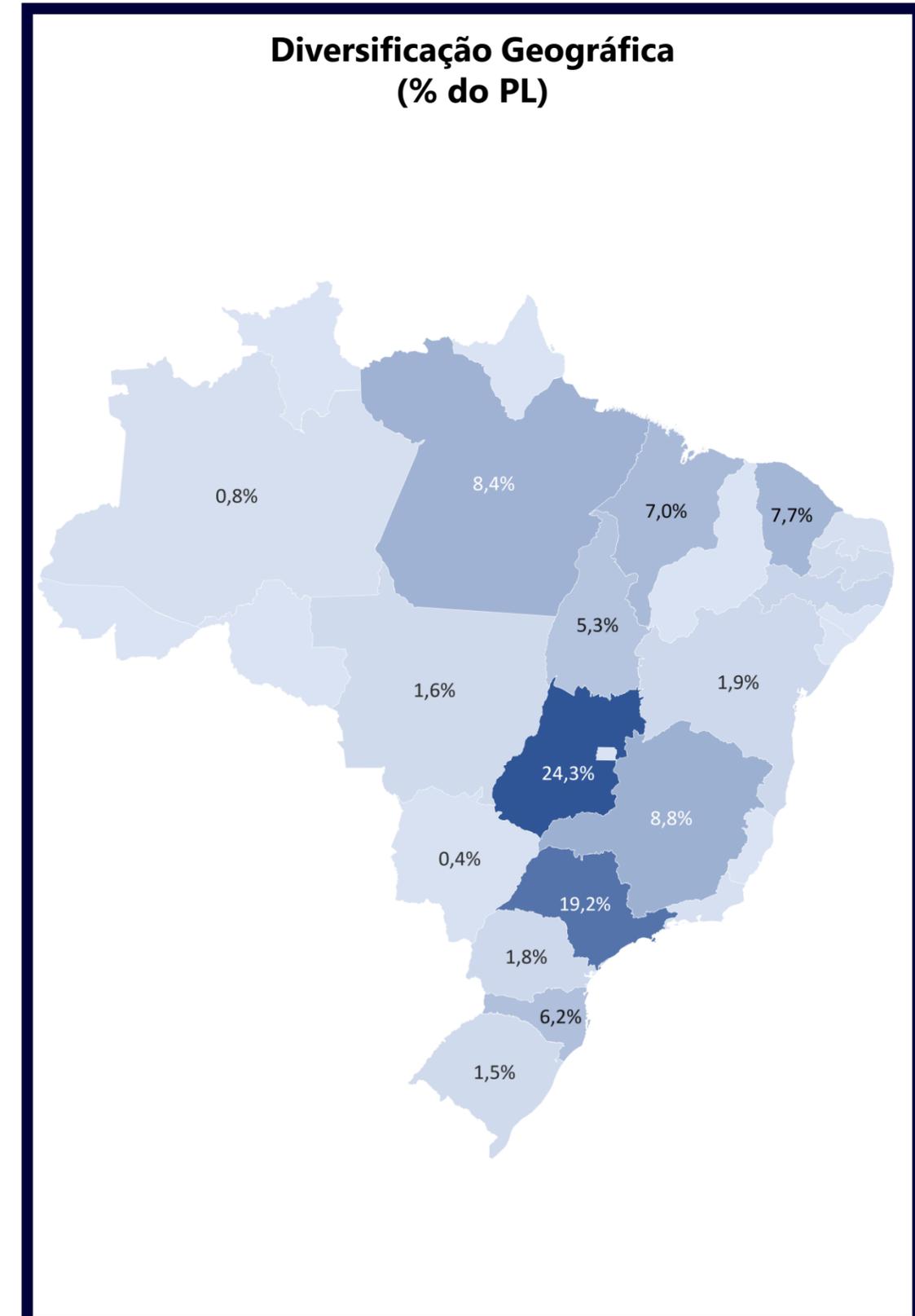
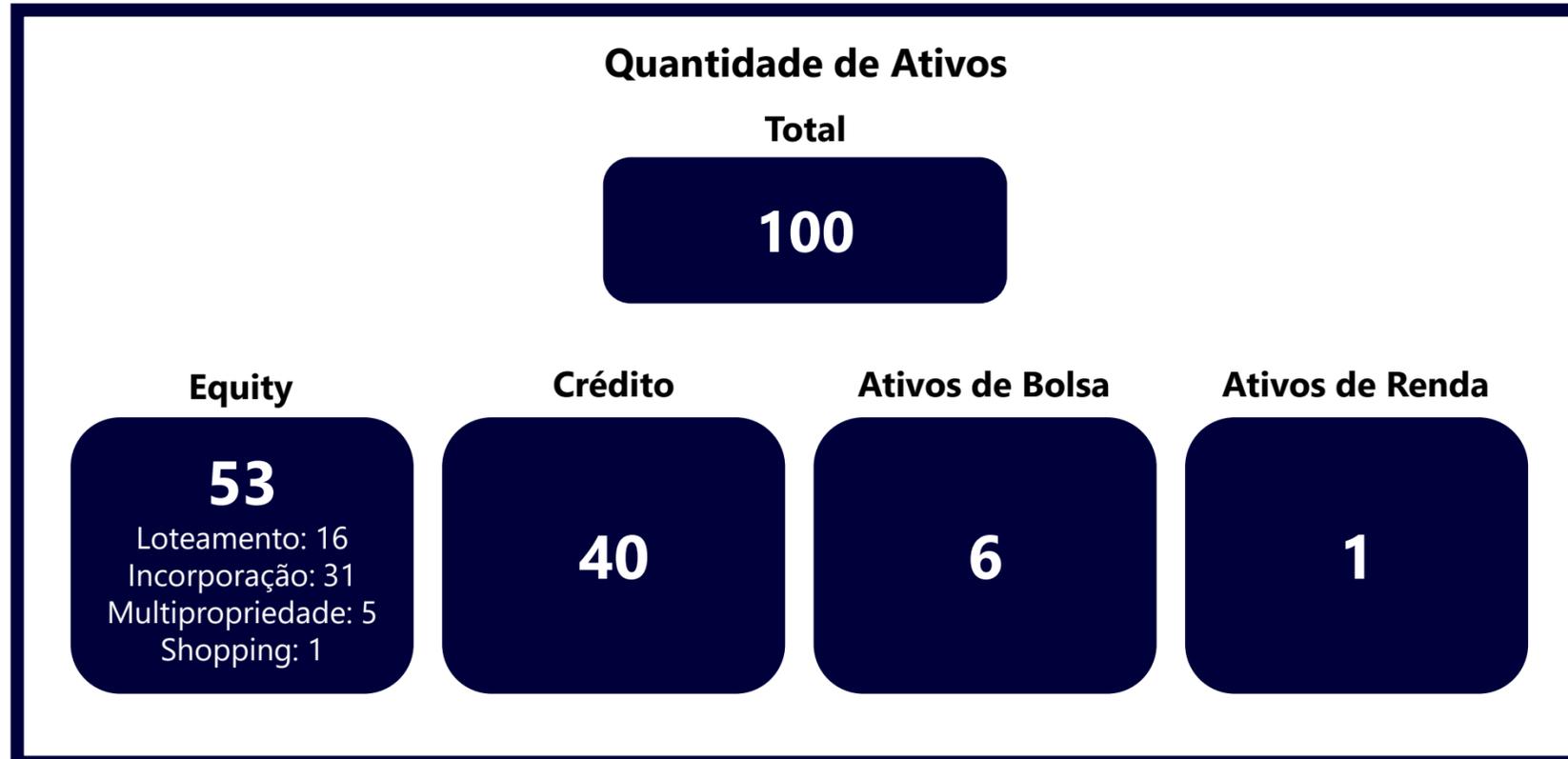
[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

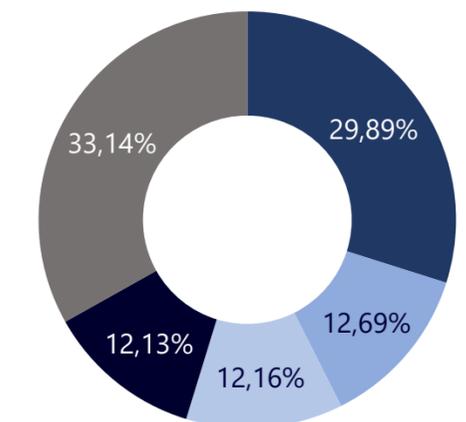


Portfólio de Equity
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)
Indicadores Consolidados da Carteira de Equity*
TIR Real (a.a.)
18,60%
 + inflação

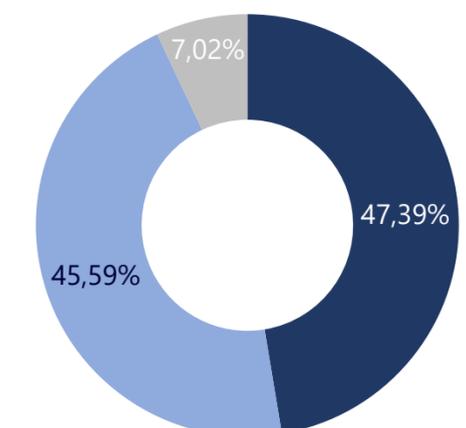
Obras
77%
Vendas
65%

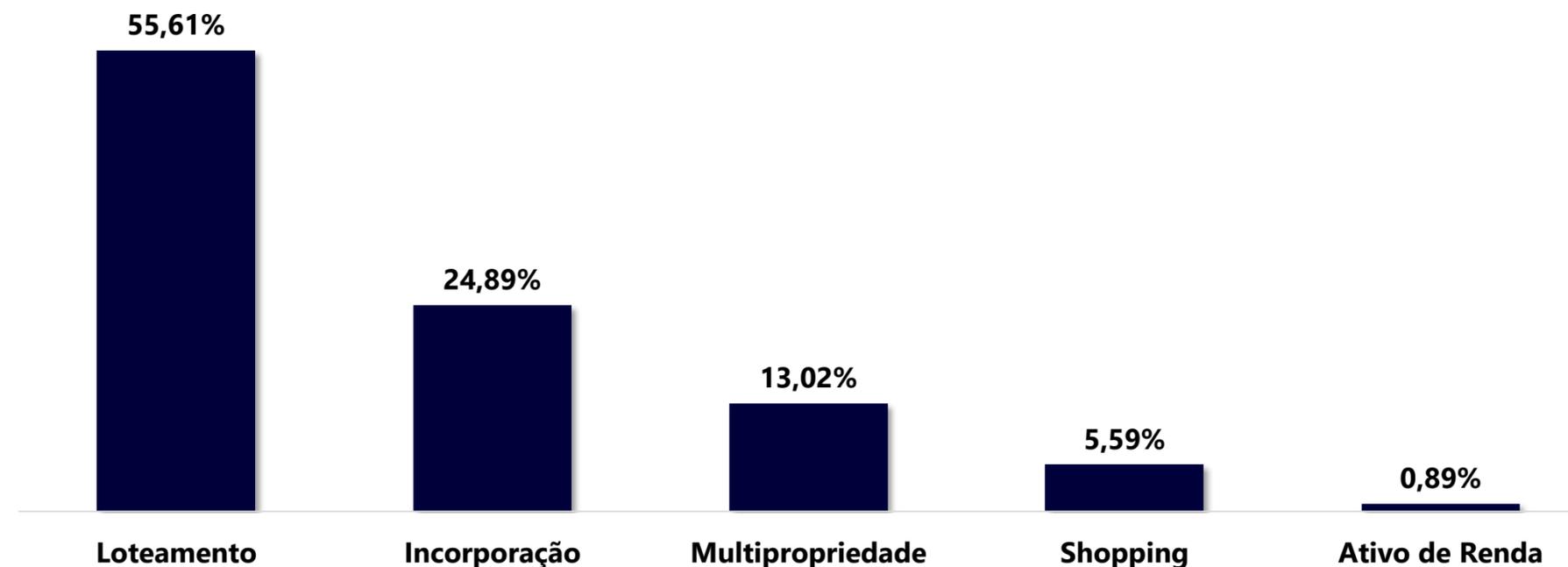
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,10%	13,98%	368.610.850	95%	71%
Incorporação	1,99%	26,61%	82.506.678	50%	57%
Multipropriedade	1,78%	23,52%	199.478.229	63%	63%
Shopping	1,20%	15,45%	213.068.359	57%	n/a

 *Valores deconsideram empreendimentos em *landbank*.

Distribuição da Carteira de Equity
Por Localização


■ GO ■ MA ■ SP ■ TO ■ OUTROS

Por Estágio

 ■ Lançados em desenvolvimento
 ■ Lançados entregues
 ■ Landbank

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia


Portfólio de Crédito

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

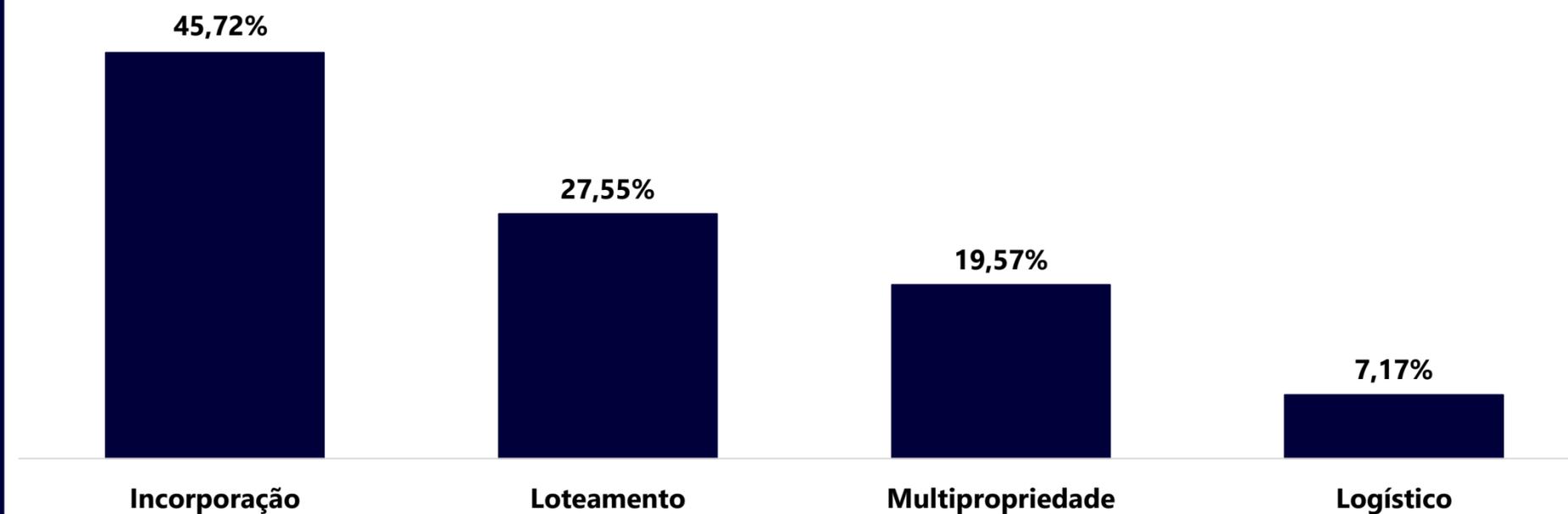
Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Razão de Fluxo Mensal
219%
Razão de Saldo Devedor
183%
LTV
44%
Taxa Média Real de Juros
11,75% a.a.
 + inflação

Duration (anos)
2,67
Obras
85%
Vendas
72%

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

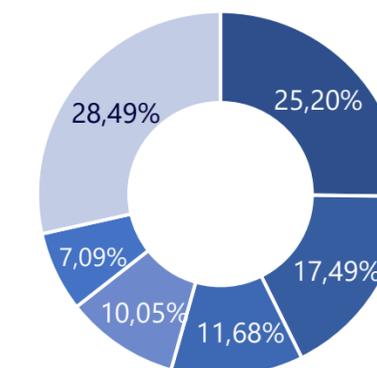
Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



Distribuição da Carteira de Crédito

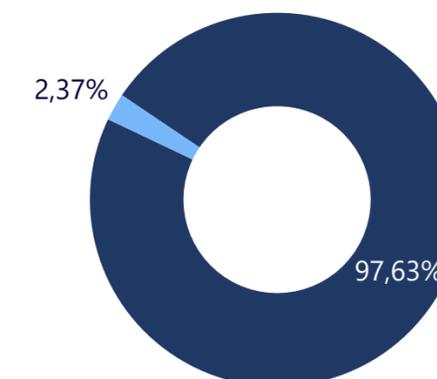
Por Localização

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



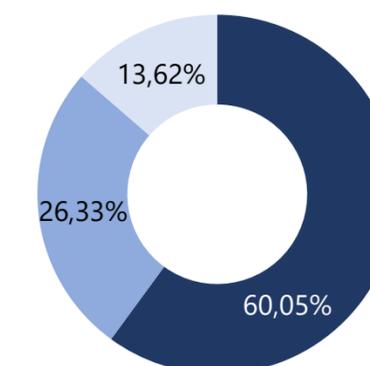
Por Indexador

- IPCA
- INPC



Por Classe

- Única
- Sênior
- Subordinada



DETALHAMENTO DE ATIVOS

Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	3,57%	34.088.889	249%	152%	23%	3,44	59%	44%
2	Aspam	Goiânia	GO	Galpão	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,28%	21.775.796	120%	186%	53%	3,64	100%	n/a
3	Villa Di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	2,28%	21.744.031	n/a	320%	33%	1,31	97%	64%
4	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,07%	19.789.310	n/a	150%	35%	3,00	60%	54%
5	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	1,81%	17.316.159	n/a	131%	34%	2,84	49%	71%
6	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,62%	15.485.252	n/a	220%	28%	1,08	73%	51%
7	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,45%	13.835.110	136%	154%	53%	4,90	87%	88%
8	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Pulverizado	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	1,44%	13.749.974	n/a	n/a	42%	3,31	n/a	n/a
9	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	1,30%	12.445.770	216%	421%	23%	1,70	100%	92%
10	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,26%	12.065.020	n/a	114%	84%	0,61	97%	82%
11	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,18%	11.287.556	252%	205%	30%	3,48	100%	88%
12	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	1,15%	10.966.508	446%	135%	72%	3,41	100%	99%
13	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,03%	9.789.706	159%	149%	49%	4,25	n/a	84%
14	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,99%	9.418.876	n/a	134%	59%	1,88	98%	65%
15	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,98%	9.378.566	n/a	46%	93%	2,03	99%	81%
16	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,97%	9.268.647	n/a	122%	49%	1,07	73%	51%
17	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,95%	9.055.591	n/a	174%	71%	1,85	100%	67%
18	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,91%	8.711.296	256%	196%	42%	2,54	100%	95%
19	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,82%	7.825.945	167%	203%	51%	3,21	100%	100%
20	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Pulverizado	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,64%	6.107.091	n/a	n/a	39%	3,49	n/a	n/a
21	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Pulverizado	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,64%	6.089.428	n/a	n/a	38%	3,43	n/a	n/a
22	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,53%	5.072.942	173%	134%	60%	2,43	100%	95%
23	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,50%	4.799.029	n/a	144%	19%	1,96	42%	39%
24	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,47%	4.489.599	n/a	170%	66%	2,98	74%	83%
25	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,40%	3.851.358	171%	329%	29%	1,67	100%	92%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
26	Salinas Resort	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	0,38%	3.599.865	n/a	146%	67%	1,80	100%	80%
27	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,36%	3.430.336	201%	209%	36%	3,35	100%	88%
28	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,35%	3.372.345	278%	206%	31%	2,67	99%	90%
29	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,33%	3.170.022	62%	73%	46%	1,04	100%	85%
30	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,29%	2.800.761	571%	255%	34%	2,70	100%	99%
31	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,29%	2.755.819	n/a	143%	64%	2,47	100%	84%
32	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,25%	2.397.883	194%	161%	61%	4,01	100%	97%
33	Vitória Tower	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,20%	1.949.149	n/a	n/a	67%	1,98	n/a	n/a
34	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,18%	1.675.117	182%	140%	45%	2,50	99%	90%
35	OP Resort	Porto Seguro	BA	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,16%	1.487.655	98%	137%	48%	1,83	100%	85%
36	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,15%	1.437.788	n/a	160%	60%	1,63	100%	88%
37	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,09%	900.608	235%	234%	16%	1,64	100%	86%
38	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,09%	826.212	563%	520%	19%	3,66	100%	98%
39	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,09%	824.193	150%	131%	76%	3,54	100%	97%
40	Thermas São Pedro	São Pedro	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,09%	822.114	129%	229%	24%	2,12	67%	65%
Total		-	-	-	-	-	11,75%	-	34,57%	330 MM	219%	183%	44%	2,67	85%	72%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Loteamento

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

Incorporação

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Shopping

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

Multipropriedade

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

Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
73	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	1,15%	1,97%	Loteamento	jan-24
74	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,94%	0,95%	Loteamento	fev-24
75	Sim Marista	Goiânia	GO	0,27%	1,60%	Incorporação	dez-23
76	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,22%	2,39%	Incorporação	ago-25
77	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,21%	1,24%	Loteamento	dez-23
78	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,19%	1,77%	Incorporação	jan-24
79	Green Park UDI	Uberlândia	MG	0,19%	2,56%	Incorporação	mar-24
80	Ararinha Azul	Curaçá	BA	0,16%	1,25%	Loteamento	jan-24
81	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,15%	1,72%	Incorporação	jun-24
82	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,15%	1,86%	Incorporação	mar-24
83	Mirassol	Mirassol	SP	0,14%	1,59%	Incorporação	abr-24
84	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,11%	1,00%	Incorporação	mai-24
85	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,10%	1,68%	Incorporação	nov-24
86	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,09%	1,71%	Incorporação	nov-24
87	Residencial Quebec	Chapecó	SC	-	1,84%	Incorporação	out/24
88	Residencial Viscinde Tower	Chapecó	SC	-	1,32%	Incorporação	nov/24
89	Avva	Passo Fundo	RS	-	1,38%	Incorporação	mar-24

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

91	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	-	1,53%	Incorporação	nov/24
92	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	-	1,63%	Incorporação	jun/24
93	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	-	1,39%	Incorporação	mai/25

Ativos de Bolsa

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

Time-Sharing

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Vendas	Obras
100	Wind House	Cruz	CE	0,89%	1,77%	-	-

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 24/12/2024 Série: 299ª (Sênior) IF: 21L0967455	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

SOLAR DAS ÁGUAS	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Olímpia (SP) Vencimento: 20/11/2025 Série: 339ª (Sênior) IF: 19K1139242	Coobrigação Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ACRÓPOLE

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LOTES ALPHAVILLE

DESCRIÇÃO



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

ALTIPLANO SERRA RICA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

ESMERALDA DO TAPAJÓS

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MORADA DA BARONEZA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

ARARINHA AZUL

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

JARDIM DOS IPÊS

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

NOVA IACIARA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

CHÁCARAS CORUMBÁ

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

JARDIM SANTA CECÍLIA

DESCRIÇÃO



Localização: Alta Floresta (MT)
 Tipologia: Loteamento Aberto
 Quantidade de unidades: 360
 VGV: R\$ 59,03 milhões

[veja a localização](#)

PARK BAHIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LOTEAMENTO

QUINTA DA BOA VISTA

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

TERRAS DAS ÍNDIAS

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

VALLE DO AÇAÍ

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

VILA CARNAÚBA

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ALTIPLANO



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BE GARDEN



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

GARDEN RESIDENCE



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

AVVA



DESCRIÇÃO

Localização: Passo Fundo (RS)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 99
 VGV: R\$ 69,34 milhões

[veja a localização](#)

BLEND



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

GRAN LIFE



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BAIRRO DOS ESTADOS



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BOSQUET MONET



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

GREEN PARK



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BE BONIFÁCIO



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

CASA GENEBRA



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

INSIDE



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

LAKE 21

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

ORLA 14

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SMART TOWER

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LESTE 52

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

QUEBEC

DESCRIÇÃO



Localização: Chapecó (SC)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 93
VGV: R\$ 44,43 milhões

[veja a localização](#)

TC MULTI

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MAISON VISCONDE

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SIM MARISTA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

VILA SÔNIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MIRASSOL

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SMART KENNEDY

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

VISCONDE TOWER

DESCRIÇÃO



Localização: Chapecó (SC)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 178
VGV: R\$ 50,91 milhões

[veja a localização](#)

MULTIPROPRIEDADE

CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO **DESCRIÇÃO**



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

[veja a localização](#)

LÁ BAS **DESCRIÇÃO**



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

[veja a localização](#)

SUNNY PARK **DESCRIÇÃO**



Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)

[veja a localização](#)

GOLDEN DOLPHIN **DESCRIÇÃO**



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

[veja a localização](#)

PIPA PRIVILEGE OCEAN **DESCRIÇÃO**



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

[veja a localização](#)

SHOPPING

LAGO CENTER SHOPPING **DESCRIÇÃO**



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

[veja a localização](#)

TIME-SHARING

WIND HOUSE **DESCRIÇÃO**



Localização: Cruz (CE)
Títulos de Crédito: 2.040
VGV: R\$ 825,50 milhões

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

Como um FII de desenvolvimento, a principal atuação do TGRE é na integralização de ativos em fase de desenvolvimento, fornecendo expertise em governança e *funding* para desenvolvedores imobiliários regionais. Esses parceiros são peças cruciais para o sucesso dos empreendimentos, pois detêm o *know-how* sobre as atividades comerciais e imobiliárias de suas respectivas regiões de atuação.

Dessa forma, o FII TG Real Estate possui como estratégia principal o investimento em participações societárias (*equity*) em projetos de desenvolvimento residencial. Ou seja, o foco do Fundo é participar ativamente de todo o processo de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários como, por exemplo, loteamentos abertos, condomínios fechados, incorporações verticais e horizontais e projetos de multipropriedade. Além disso, o Fundo possui como estratégia complementar o investimento em ativos de outros segmentos, como, por exemplo, em crédito por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), shoppings, ativos de bolsa e imóveis para renda.

Ao se investir no mercado imobiliário, o fator localização se faz de extrema relevância, de modo que ter uma tese de alocação geográfica bem definida é fundamental para se obter bons resultados.

O TG Real Estate possui uma tese de alocação muito bem definida, focada na identificação de *clusters* regionais com dinâmicas próprias de crescimento econômico e, preferencialmente, ligadas ao agronegócio. Historicamente, regiões com as

características elencadas mostram-se mais resilientes e menos correlacionadas às transições de ciclos macroeconômicos. No Brasil, o Gestor entende que algumas regiões em específico se adequam às características apontadas, quais sejam: (i) a região do Matopiba (a nova fronteira agrícola do Brasil, composta por porções dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia); (ii) o Cinturão da Soja, com destaque ao estado do Mato Grosso; além (iii) da região que engloba o estado de Goiás, o Triângulo Mineiro e o interior paulista.

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes players, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que deve seguir em terreno positivo ao menos nas próximas duas décadas.

Diante desta realidade socioeconômica e devido a seu *ticket* médio, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria.

Dessa forma, o TGRE atua, majoritariamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais graças à estrutura da Trinus co. (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Real Estate.

Portanto, há uma grande sinergia entre o Fundo e o empreendedor regional, dado que este entende muito bem da região em que atua e não precisa mais se preocupar com questões de governança como, por exemplo, contabilidade, auditoria, controladoria, entre outros. Na visão do Fundo, como esse mercado é tão grande e pouco atendido por grandes incorporadoras, abre espaço para encontrar diversas oportunidades de investimento em projetos com rentabilidade atraente ao investidor e assumindo riscos controlados devido ao controle e governança que a estrutura da Trinus oferece.

Importante também ressaltar que, atualmente, o Fundo possui um portfólio de ativos majoritariamente performados, ou seja, com obras e/ou vendas iniciadas, e, contando com a evolução contínua das obras, possibilita o reconhecimento do lucro contábil dos empreendimentos e, conseqüentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (consulte "PoC" na seção "Glossário").

Nos próximos parágrafos, serão detalhadas as características principais das tipologias alvo de investimento do Fundo.

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

Essa classe possui, além dos loteamentos abertos, outros tipos de ativos correlacionados, como: os condomínios fechados e aquisição de unidades imobiliárias finalizadas.

Os **loteamentos abertos e condomínios fechados** são áreas planejadas e desenvolvidas para posterior construção de moradias. Dessa forma, o desenvolvedor constrói a infraestrutura adequada (como vias de acesso pavimentadas, serviços públicos básicos como água e esgoto, áreas verdes e espaços comuns) para que os compradores dos lotes construam suas casas e tenham a conveniência de viver em uma comunidade.

Por meio da atuação do Fundo, há geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, contribui para a democratização do acesso à moradia digna; (ii) assiste o médio empreendedor regional na execução dos projetos com capital (preponderantemente via participações societárias, *equity*, mas também via crédito) e com boas práticas de governança e gestão; e (iii) disponibiliza aos investidores uma opção alternativa aos produtos de investimento tradicionais, com distribuições mensais atrativas e isentas de imposto de renda. Outrossim, por ser o player financiador, o Fundo consegue definir e calibrar os juros a depender de fatores como, por exemplo, a conjuntura socioeconômica das regiões dos

empreendimentos, nível de atividade econômica regional à época da comercialização das unidades, público-alvo do empreendimento, entre outros, tornando a performance dos empreendimentos menos correlacionada com fatores macroeconômicos.

Essa tipologia, a qual é estratégia *core* do Fundo, possui fundamentos intrínsecos que a deixam com maior adaptabilidade às oscilações de indicadores econômicos, como: (i) déficit habitacional elevado; (ii) menor *ticket* médio do setor, o que resulta em efeito substituição (aumento da demanda em conjunturas inflacionárias ao setor imobiliário); (iii) o financiamento é feito à taxas calibradas pelo Fundo (credor), haja vista que tal tipologia possui oferta restrita de crédito bancário; e (iv) é característica do desenvolvimento residencial a existência de indexadores inflacionários nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, dessa forma, a parcela mensal paga ao desenvolvedor é corrigida, normalmente, uma vez ao ano pela inflação, além disso, há também a valorização dos imóveis em estoque de acordo com o crescimento da região em que estão inseridos. No caso do TGRE, o Fundo possui exposição principal a regiões em estágio de adensamento urbano, que, desta forma, favorece a valorização das unidades em estoque.

A **aquisição de unidades imobiliárias finalizadas**, trata-se de estoque para venda ou unidades já vendidas com fluxo futuro a ser recebido, é uma estratégia que consiste na compra direta de imóveis por preços abaixo do mercado, os quais somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no momento da aquisição de grandes quantidades de lotes (compra no atacado). Posteriormente, o Fundo

revende os lotes aos compradores finais (venda no varejo) com valores maiores que os de aquisição. Dessa forma, o Fundo consegue rentabilizar sua carteira de duas maneiras: (i) arbitragem entre os valores de compra à vista de grandes quantidades e venda individual a prazo; e (ii) através da cobrança de juros dos clientes no parcelamento do lote.

Incorporação

A classe de incorporação consiste no investimento voltado para o desenvolvimento de empreendimentos habitacionais prontos para o uso. Sejam incorporações verticais (prédios de apartamentos) ou horizontais (condomínios de casas).

Esta classe também possui detalhes específicos: (i) a dinâmica desta tipologia é caracterizada pelo preço de venda da unidade (*ticket*) mais elevado; e (ii) o *payback* dessa classe tende a ser realizado em um estágio temporal inferior a classe de loteamento, isso ocorre, principalmente, pela fase de desligamento bancário (etapa em que o comprador final encerra seu financiamento com o incorporador e passa a se financiar com um banco, que repassa o valor financiado à vista para o empreendedor, via de regra uma Sociedade de Propósito Específico, SPE, em que o Fundo é sócio). Desta forma, em momentos de desligamento bancário, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

Multipropriedade

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

A classe de multipropriedade consiste em uma tipologia imobiliária que permite que as pessoas compartilhem o uso de uma propriedade, geralmente um imóvel de férias dentro de um resort.

As pessoas compram "frações" da propriedade, que lhes permitem usá-la por um período específico a cada ano.

As multipropriedades são uma alternativa acessível ao aluguel de férias ou à aquisição de uma segunda moradia, e podem ser uma boa opção para as pessoas que desejam usar uma propriedade de férias regularmente.

Ao mesmo tempo, o investimento nessa classe de ativos permite bons retornos ao desenvolvedor, visto que possibilita a venda de unidades por um preço por metro quadrado mais elevado do que as incorporações tradicionais e gera um fluxo robusto de recebimentos (carteira).

Nessa tipologia, o período de férias escolares é muito importante para impulsionar as vendas, dado que é o momento que as famílias saem de férias e o fluxo de pessoas nos resorts aumenta. Entretanto, como não se trata de primeira moradia, também é mais frequente o giro de carteira, ou seja, é mais comum o distrato e necessidade de realização de nova venda, sendo importante a manutenção de uma equipe de vendas eficiente por um maior período quando comparado com outras tipologias.

Shopping Center

Esta classe consiste no desenvolvimento de complexos comerciais que reúnem várias lojas,

restaurantes, salas de cinema e outros estabelecimentos comerciais em um só local. Eles são projetados para oferecer uma ampla variedade de opções de compras e entretenimento aos consumidores e visitantes, e são geralmente localizados em áreas de alta densidade populacional ou em regiões próximas a grandes rodovias.

Os shoppings são importantes para a economia local, pois geram empregos, impostos e atraem turistas e compradores de outras regiões.

Atualmente o TG Real Estate possui apenas um ativo na tipologia de shopping center. O empreendimento, denominado Araguaína Shopping, fica localizado em Araguaína (TO). O ativo teve seu lançamento ocorrido em novembro de 2021 e foi integralizado no Fundo em julho de 2022.

Crédito

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

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

A estratégia nessa classe de ativos é dividida em alocação estratégica, ou *core*, e alocação tática. A carteira estratégica é composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio do Fundo. Já a carteira tática consiste em ativos, geralmente corporativos, que apresentam menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário e, além disso, possuem rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira estratégica de crédito do Fundo. Com isso, dado o ingresso dos recursos da 3ª Oferta no caixa, a Gestão julgou como eficiente a montagem de uma carteira tática de crédito imobiliário, que deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito para carregamento. Portanto, a utilização da carteira tática visa uma melhor alocação do caixa do Fundo.

Ativos de Bolsa

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

Entenda o que é um fundo “Cetipado”

Frente à grande maioria dos FIs da indústria, o Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate possui como peculiaridade seu ambiente de negociação, que acontece através da Cetip (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados).

Em 2017 a Cetip se uniu à BM&FBovespa, formando a atual B3 (Brasil, Bolsa, Balcão). A Cetip é uma câmara de liquidação e custódia de títulos privados, sendo classificada como um mercado de balcão organizado e, uma das características que a diferencia do mercado de bolsa, é a forma de lançamento de ordens. Enquanto na bolsa os agentes apregoam suas ordens em um book de ofertas de compra e venda, na Cetip as negociações não dependem do casamento entre a melhor ordem de compra e a melhor ordem de venda, podendo ocorrer por livre negociação de preços entre a parte vendedora e a compradora.

Diante do exposto, e dada a liberdade de conclusão de um negócio a preços acordados entre vendedor e comprador, ao contrário do que ocorre com as cotas de FIs na bolsa, na Cetip o preço em que foi executada a última negociação do ativo não necessariamente se torna o preço do ativo. Em outras palavras, para o detentor de cotas de um FI negociado em bolsa, por exemplo, o valor de seu patrimônio neste ativo tem por base o valor da última negociação. Na Cetip, não necessariamente.

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

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

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

Diante das distorções comumente observadas entre valor patrimonial e de negociação em bolsa, geralmente associados às complexidades de cenários econômicos e políticos, a TG Core Asset lançou o FI TG Real Estate com uma proposta diferente da indústria de fundos imobiliários. A liquidez das cotas será provida em mercado de balcão organizado (Cetip), intermediado pelo distribuidor das cotas do Fundo, pelo preço que representa o valor patrimonial do FI TG Real Estate.¹

Desta forma, a TG Core Asset espera que os detentores das cotas do FI TG Real Estate possam negociá-las pelo seu valor intrínseco, resultado do trabalho da Gestão, sem os ruídos comuns ao mercado secundário de bolsa.

Conforme a legislação vigente, pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota. A Cetip é um mercado de balcão organizado e, desta forma, os cotistas que se enquadrem nos critérios acima expostos, seguem com isenção sobre os rendimentos distribuídos.

¹ Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

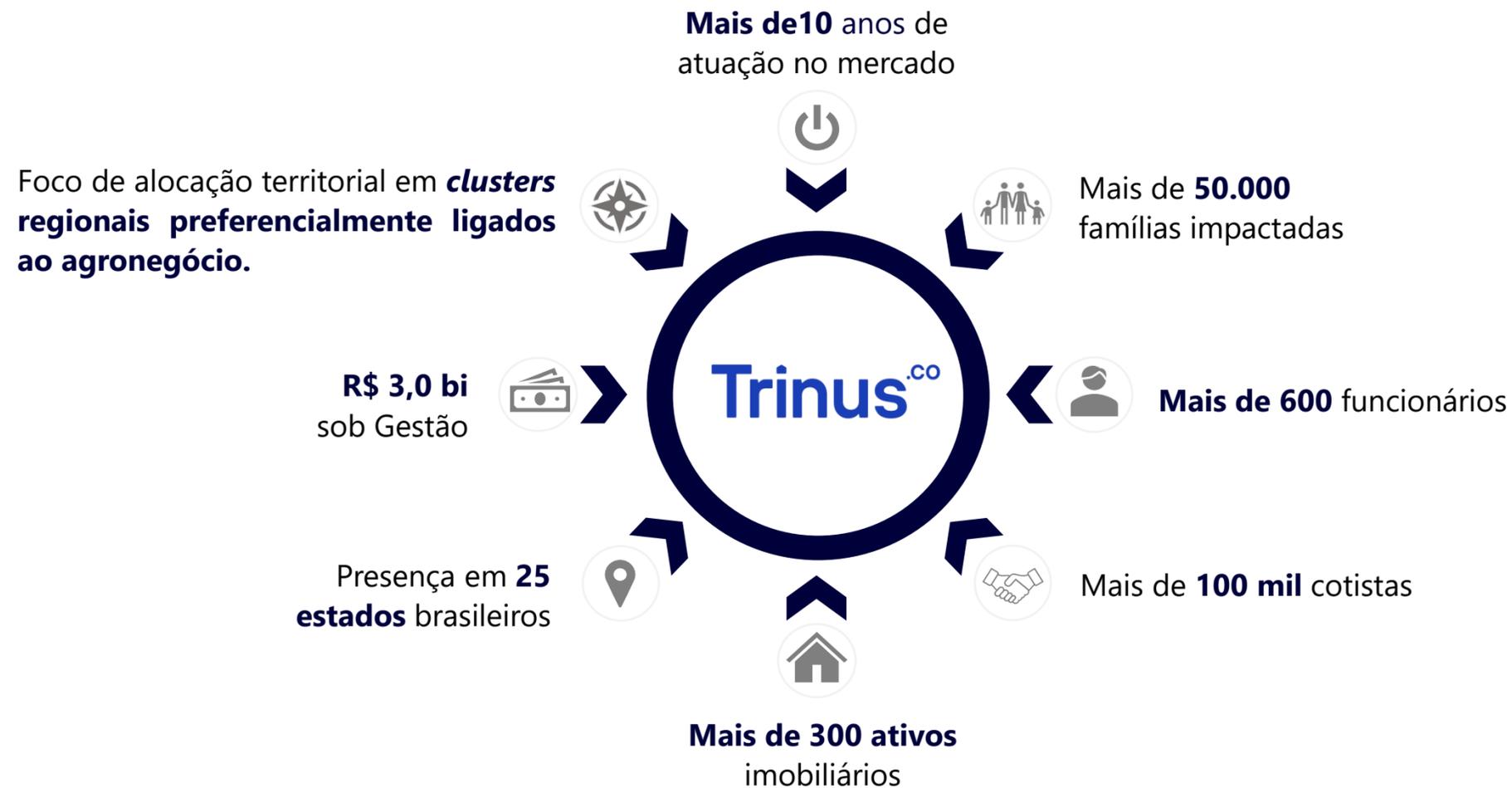
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

QUEM SOMOS

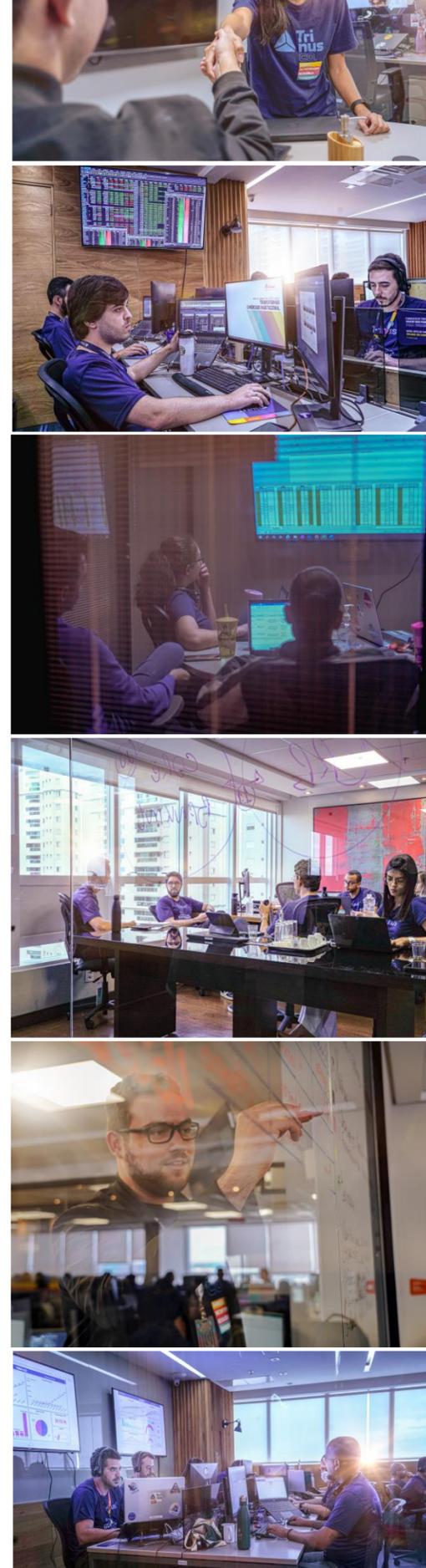
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

A Gestora faz parte da holding Trinus.Co, que atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. A Trinus atua em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança e gestão. Esse apoio é fundamental para auxiliar empreendedores imobiliários regionais em seus negócios, promovendo o desenvolvimento econômico e social de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais.

Dessa forma, graças ao recurso proveniente dos investidores de fundos imobiliários, a Trinus contribui para geração de empregos, renda, infraestrutura e habitação nessas regiões.



Para mais informações, [acesse nosso site.](#)



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 146 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1.659 milhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 104 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.		Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual LTV = $SDL / (VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)$ Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	LTV:	
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PL:	Patrimônio Líquido.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, método contábil para o reconhecimento de receitas à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	VGV:	Valor Geral de Vendas.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGRE

TG REAL ESTATE

SÃO PAULO

Rua Helena, Nº 260, Ap. 13
São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 19º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

ri@tgcore.com.br

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

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

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

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