



# TGRE

TG REAL ESTATE



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

DEZEMBRO - 2024

## INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa - Outros

Quantidade de Emissões: 4

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

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

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst &amp; Young

Taxa de Administração | Gestão: 0,20% a.a. | 1,30% 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, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/2023), 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](mailto:ri@tgcore.com.br).

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

## RESUMO DO MÊS

### Resultados de Dezembro

Neste mês, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,09 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 0,96%, ou, em termos anualizados, de 12,18%.

Em relação à carteira do Fundo, durante o mês, foram adquiridas oito operações de crédito e realizada a venda de outras três. Além disso, houve o encerramento de um fundo imobiliário. Consulte a seção 'Monitoramento de Ativos' para mais detalhes.

### Reavaliação de Ativos

No mês de dezembro, os ativos de *equity* investidos pelo Fundo foram remarcados pelo método de equivalência patrimonial, conforme as normas contábeis vigentes. Esse procedimento resultou em variação positiva de 3,04% no valor do patrimônio líquido do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

Importante lembrar que os títulos e valores mobiliários, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) são precificados diariamente com base nas suas respectivas cotações no mercado secundário, ou, no caso dos CRIs que não possuem negociação, com base no movimento dos juros da NTN-B com vencimento mais próximo à *duration* do CRI. Detalhes adicionais sobre a metodologia empregada estão disponíveis na seção "Características do Fundo".

Como resultado dessa reavaliação, a cota patrimonial do TG Real Estate passou de R\$ 9,08 no fechamento de novembro de 2024 para R\$ 9,35 ao final de dezembro.



<sup>1</sup>Os 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.

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

## Taxa de Performance

No exercício de 2024, não haverá taxa de performance.

## Alterações na Classificação dos FIIs

A partir de dezembro de 2024, entrou em vigor a nova classificação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) definida pela ANBIMA. Os FIIs agora são classificados em três categorias principais: Tijolo, Papel e Multiestratégia.

Além disso, o tipo de gestão também sofreu alteração em sua nomenclatura, que passa a ser Definida (equivalente à gestão passiva) ou Ativa.

No caso do TGRE, o Fundo passará a ser classificado como "Multiestratégia" por não possuir em seu regulamento qualquer concentração especificada em imóveis ou em títulos e valores mobiliários, e manterá o tipo de gestão como "Ativa". Importante ressaltar que nada muda na estratégia de investimento do Fundo.



## CENÁRIO MACROECONÔMICO

No relatório gerencial de novembro antecipamos alguns eventos relevantes que ocorreram em dezembro. Com isso, neste mês iniciaremos o texto com algumas atualizações do cenário macroeconômico após tais acontecimentos e, em seguida, faremos uma retrospectiva do ano de 2024.

A economia brasileira enfrenta um cenário de incertezas, marcado por perspectivas de desaceleração da atividade econômica, aceleração da inflação e manutenção de juros elevados. A combinação de: (i) elevação dos gastos públicos persistentemente acima do crescimento do PIB e da arrecadação; (ii) ausência de reformas estruturais; e (iii) um governo que tem se mostrado pouco comprometido com a sustentabilidade das contas públicas, torna ainda mais desafiadora a tarefa do Banco Central de ancoragem de expectativas e controle da inflação.

Nesse contexto, 2025 promete ser particularmente desafiador para o setor imobiliário, cujos ciclos estão intimamente ligados aos movimentos da economia.

Com a retomada do ciclo de aperto monetário iniciada novamente em setembro de 2024, é esperado que o primeiro semestre de 2025 seja caracterizado pelo ápice desse movimento, com a Selic atingindo 15,00% ao ano.

O mercado de crédito imobiliário também passou por mudanças no final de 2024. A Caixa Econômica Federal, responsável por cerca de 67% do financiamento habitacional no país, elevou suas taxas de financiamento para 11,50% ao ano. Além disso, a Caixa implementou novas restrições ao percentual financiável, impactando ainda mais o acesso ao crédito. Com o crédito mais restritivo, a Gestão acompanha com cautela possíveis reflexos nas vendas e nos desligamentos bancários de unidades imobiliárias, com especial ao segmento de

incorporação vertical residencial que costuma ser mais sensível a esse cenário.

Em 2024, a inflação oficial do Brasil medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) encerrou o ano em 4,83%, ultrapassando o limite superior do intervalo de tolerância de 4,50%. De acordo com a carta aberta divulgada pelo Banco Central, os principais fatores que contribuíram para a inflação elevada foram: (i) o forte crescimento da atividade econômica; (ii) a desvalorização cambial; e (iii) eventos climáticos adversos. Entre os destaques de alta nos preços, os alimentos para consumo domiciliar registraram aumento nos últimos 12 meses de 8,22%, com elevações expressivas em itens como carnes (+20,84%), leites (+10,37%), óleos (+18,72%), frutas (+12,12%) e café moído (+39,60%). Os combustíveis, incluindo gasolina e etanol, também pressionaram o índice com alta de 10,09%.

Dessa forma, a análise retrospectiva de 2024 permite compreender o contexto completo que influenciou o desempenho dos ativos de renda variável e do mercado imobiliário ao longo do ano. O IFIX iniciou o ano de 2024 em 3.314,09 pontos, com a taxa Selic em 11,25% a.a. e projeções de mercado apontando uma redução para 9,00% a.a. até o final do ano. Esse cenário trouxe expectativas de valorização para ativos de renda variável, impulsionados pela perspectiva de um custo de capital mais baixo, o que aumentaria a atratividade relativa desses investimentos em comparação aos ativos de renda fixa.

Com a possível queda da Selic, também se intensificou a expectativa de valorização dos fundos imobiliários, uma vez que a redução nos juros tende também a impulsionar a economia, gerando maior demanda por imóveis comerciais (galpões logísticos, escritórios, shoppings, entre outros) e residenciais

devido à maior acessibilidade ao crédito. Esse movimento foi refletido no IFIX, que atingiu seu pico de 3.423,95 pontos em abril.

Entretanto, no segundo semestre, o cenário foi aos poucos se invertendo e sendo criado um ambiente maior de incerteza e volatilidade. Nesse período, as atenções foram cada vez mais se direcionando às discussões a respeito da condução da política fiscal e a preocupação com a sustentabilidade da dívida pública brasileira. Gradualmente, as expectativas de inflação se desancoraram, exigindo uma resposta mais contundente do Banco Central. Em setembro, o ciclo de aperto monetário com aumento da taxa Selic, interrompido em agosto de 2022, foi retomado, culminando em um aumento de 1,00 ponto percentual na taxa Selic em dezembro e um posicionamento extremamente *hawkish*, ou rígido, da autarquia em sinalizar pelo menos mais dois aumentos de mesma magnitude nas reuniões subsequentes.

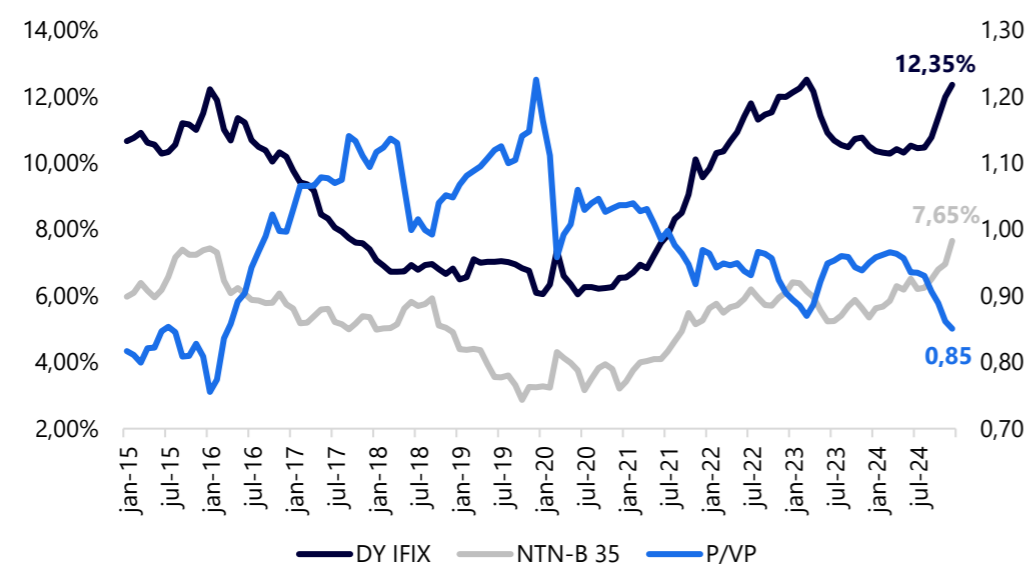
Outro fator que contribuiu para o aumento da volatilidade foi o anúncio de um pacote fiscal frágil, com poucas medidas estruturais e renúncias fiscais significativas. A percepção de falta de comprometimento com ajustes mais robustos gerou uma forte reação nos mercados de renda variável, elevou a volatilidade cambial e aumentou as perspectivas inflacionárias.

A Selic terminal projetada para 2024, inicialmente estimada em 9,00% a.a., se consolidou em 12,25% a.a., com previsão de atingir 15,00% a.a. em 2025. Diante desse cenário, o IFIX, após uma volatilidade acima do normal em dezembro, encerrou o ano em 3.116,28 pontos, acumulando uma variação anual de -5,89%. O Ibovespa também registrou desempenho negativo, com uma queda anual de 10,36%. Já o dólar fechou o ano cotado a R\$ 6,18, registrando valorização de 27,34% frente ao real, mesmo com o

# CENÁRIO MACROECONÔMICO

o Banco Central realizando vendas de montantes históricos por meio de leilões em dezembro.

Além da taxa Selic, um importante indicador na mensuração do “risco país” é a parte prefixada da NTN-B (título da dívida pública atualmente denominado como Tesouro IPCA+). A NTN-B com vencimento mais próximo de 10 anos (2035) é amplamente utilizada na precificação dos fundos imobiliários. Em geral, quando a taxa da NTN-B sobe, o *dividend yield* (DY) exigido pelos investidores também aumenta, pressionando os preços para baixo e reduzindo a relação P/VP (preço/valor patrimonial), como ilustrado no gráfico abaixo.



Fonte: Economatica, elaboração TG Core Asset.

Os juros da NTN-B 2035 fecharam o ano em 7,65% a.a., um patamar extremamente elevado, visto pela última vez apenas no auge da incerteza política e econômica causada pelo momento anterior ao impeachment da ex-presidente Dilma, em meados de 2016. Como resultado, o DY do IFIX atingiu níveis historicamente altos, refletindo descontos nos preços de fundos imobiliários poucas vezes vistos.

Diante desse cenário, a Gestão considera que o posicionamento do Fundo segue resiliente, tanto em

termos de portfólio, quanto de estratégia. Mais de 85% do portfólio encontra-se alocado em ativos que geram fluxo de caixa robusto e recorrente, sendo 26% em crédito e 46% na Carteira de Recebíveis - Equity Performado. Entretanto, diante da deterioração das expectativas, principalmente para os juros, e conforme mencionado nos meses anteriores, a Gestão decidiu adotar uma postura mais conservadora na distribuição de lucros da carteira de participações societárias (equity) para o desenvolvimento imobiliário, o que ocasionou a redução dos rendimentos para R\$ 0,09 nos últimos quatro meses. Tal postura, conforme exposto nos últimos relatórios, visa avaliar o comportamento das vendas de unidades imobiliárias frente ao novo cenário para os juros, bem como trazer estabilidade e perenidade aos rendimentos no longo prazo. Continuaremos monitorando atentamente os resultados dos projetos investidos e as condições de mercado e ajustaremos nossas estratégias conforme necessário visando a resiliência do Fundo e a entrega de resultados sólidos aos nossos investidores.

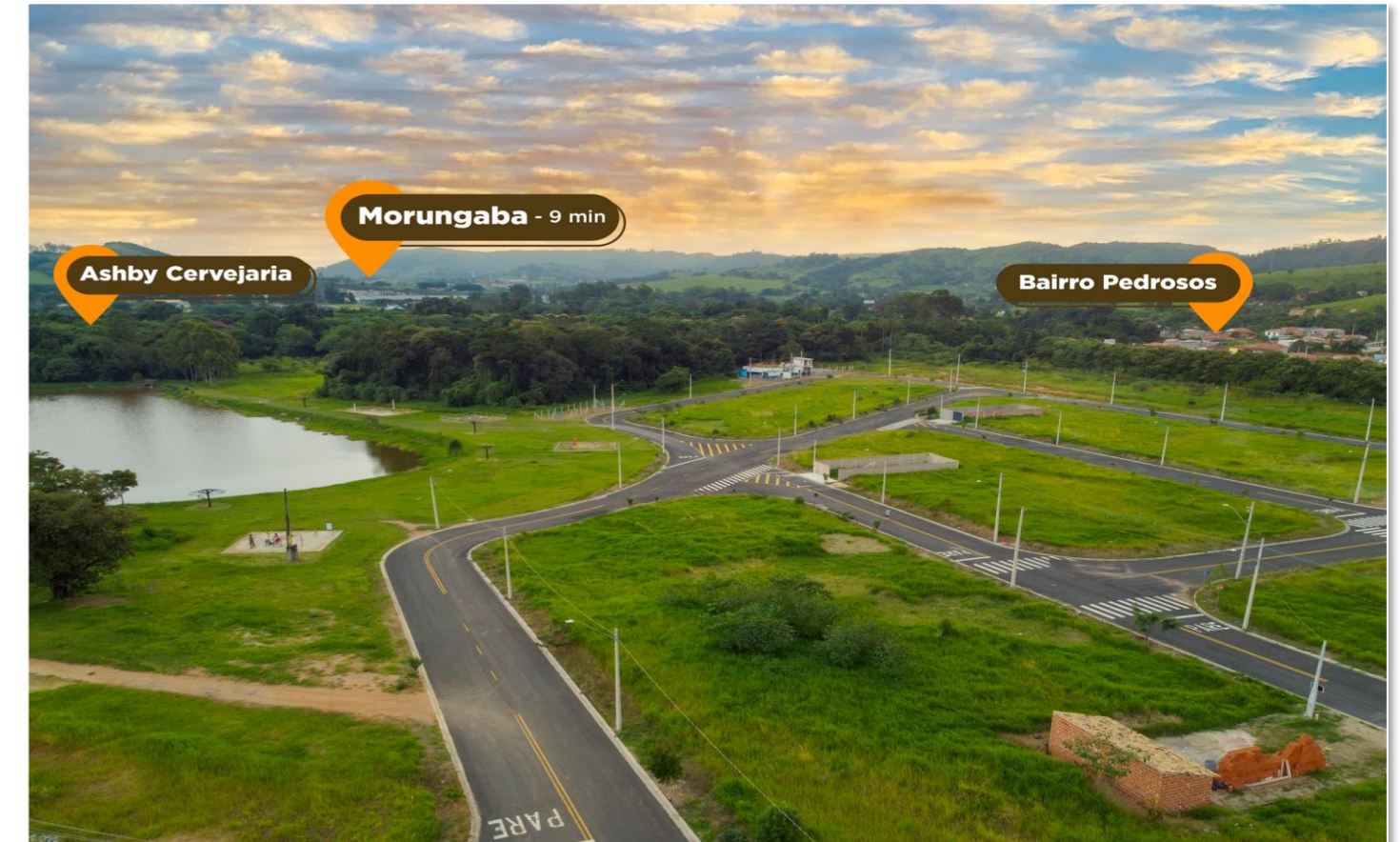
Agradecemos, mais uma vez, a confiança dos investidores.



**RESIDENCIAL MORADA DA BARONESA**

O Residencial Morada da Baronesa é um loteamento fechado, localizado na cidade de Amparo (SP). Composto por 299 unidades, com lotes a partir de 160 m<sup>2</sup>, o empreendimento possui um VGV total de R\$ 23,5 milhões e conta com diversas áreas de lazer, como trilhas para caminhada, academia ao ar livre, pet place e campo de futebol.

Lançado em abril de 2020 e integralizado pelo Fundo em julho de 2023, o loteamento encerrou o mês com 100% de suas obras concluídas e 86% das unidades vendidas. Em relação aos resultados, o ativo apresenta uma taxa interna de retorno (TIR) projetada de 1,46% a.m., o que equivale a 19,00% em termos anualizados.


**TIR (a.a.)**

19,00%

**VGv R\$**

23,5 MI

**Integralização**

set/2023

**Unidades**

299

**Obras**

100%

**Vendas**

86%

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



# MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

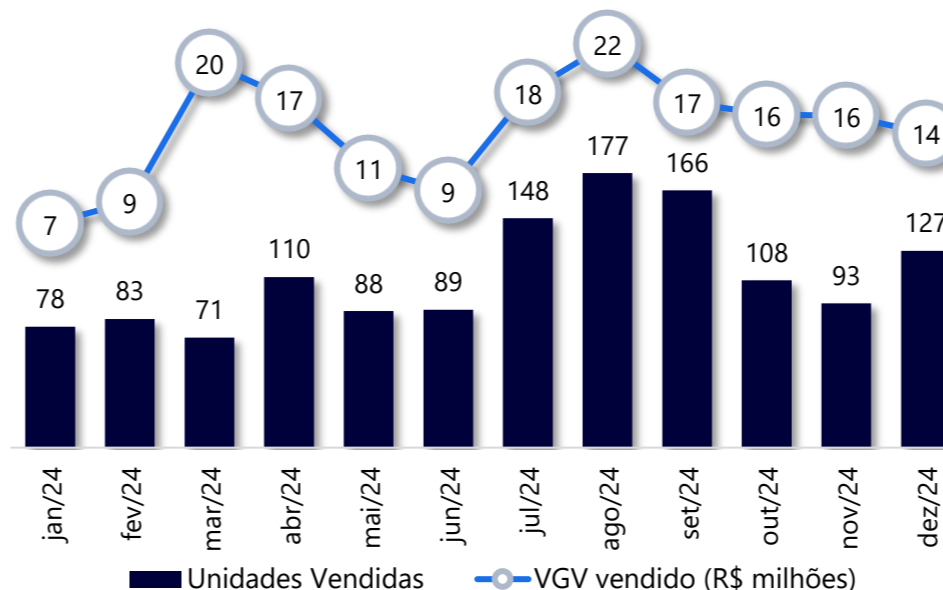
## Loteamento

No mês de dezembro, dois empreendimentos dessa classe passaram para a integrar a classe "Carteira de Recebíveis – Equity Performado". O primeiro foi o loteamento Acrópole, localizado em Goiânia (GO), que possui 86% das obras concluídas e 98% das unidades vendidas. O outro loteamento foi o Residencial Esmeralda dos Tapajós, localizado em Itaituba (PA), que possui 86% das obras concluídas.



Em relação aos valores consolidados, o VGV vendido dessa classe foi de R\$ 14,30 milhões, resultado de 127 unidades comercializadas. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Esmeralda dos Tapajós, com 36 vendas, resultando em R\$ 3,49 milhões de VGV vendido; (ii) Jardim Santa Cecília, com 12 vendas, resultando em R\$ 2,20 milhões de VGV vendido; e (iii) Quinta da Boa Vista, com 19 vendas, resultando em R\$ 1,90 milhão de VGV vendido.

## Histórico de Vendas - Loteamento



## Incorporação

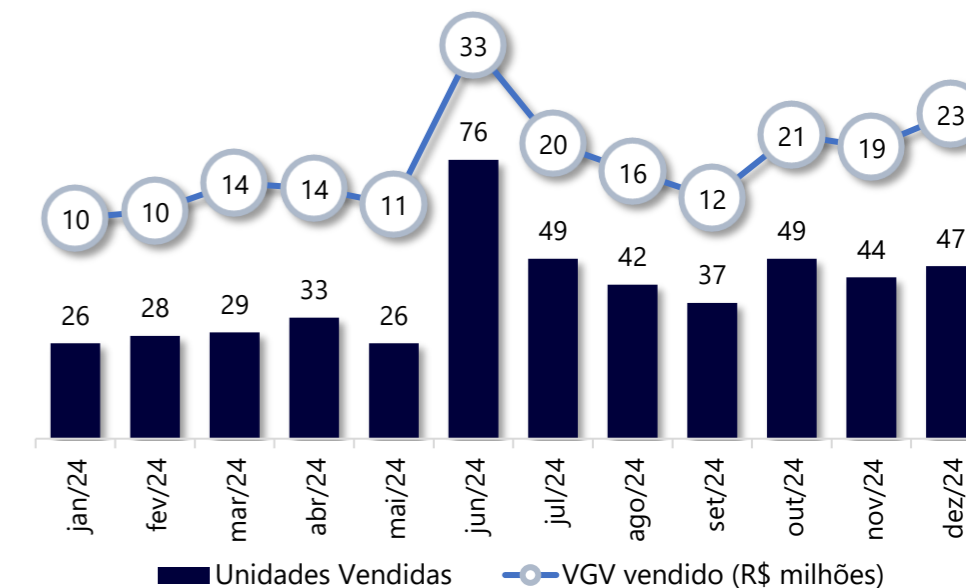
Nessa classe de ativos, dois empreendimentos também passaram para a Carteira de Recebíveis – Equity Performado. O primeiro foi o Residencial Smart Tower, localizado em Manaus (AM), que possui 82% das obras concluídas e 49% de suas unidades vendidas. O outro empreendimento é o condomínio Smart Kennedy, localizado em Campos dos Goytacazes, que possui 81% das obras concluídas e 76% das unidades vendidas.



No consolidado do mês foram comercializadas 47 unidades dessa classe, resultando em R\$ 23,44 milhões de VGV vendido. Como destaque, têm-se os

empreendimentos: (i) Smart Tower, com 14 vendas, totalizando R\$ 6,29 milhões de VGV vendido; (ii) Inside, com 5 vendas, resultando em R\$ 3,02 milhões de VGV vendido; (iii) Conecte, com 2 vendas, resultando em R\$ 2,43 milhões de VGV vendido; (iv) Bosque Monet, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,07 milhões de VGV vendido; e (v) Maison, com 3 vendas, totalizando R\$ 2,06 milhões de VGV vendido.

## Histórico de Vendas - Incorporação



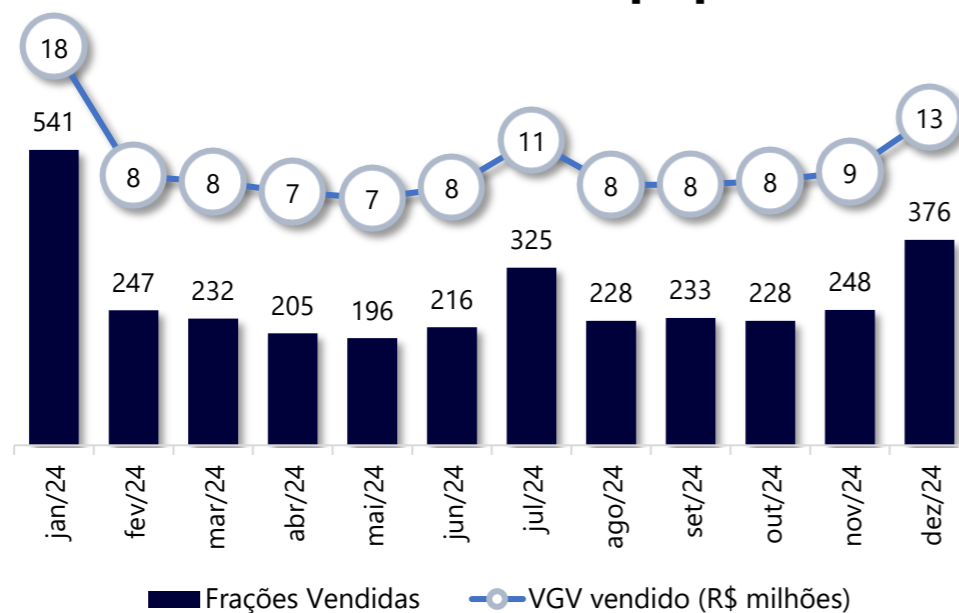
## Multipropriedade

Em relação às multipropriedades, no consolidado do mês foram comercializadas 376 frações, resultando em R\$ 12,82 milhões de VGV vendido. Os ativos que mais se destacaram pelas vendas foram: (i) Golden Dolphin, com 224 frações vendidas, resultando em R\$ 7,03 milhões de VGV vendido; e (ii) Pipa Privilege Ocean, com 134 frações vendidas, resultando em R\$ 5,17 milhões de VGV vendido.



# MONITORAMENTO DE ATIVOS

## Histórico de Vendas - Multipropriedade



## Crédito

Neste mês, foram adquiridas 8 operações de crédito no valor total de R\$ 23,50 milhões, com uma taxa média ponderada de IPCA + 11,13% a.a.

Do montante total, R\$ 21,29 milhões foram alocados em 6 operações já existentes na carteira, sendo: (i) R\$ 1,91 milhão do CRI Maison, sendo R\$ 951,92 mil correspondentes à 3ª Série Sênior, com remuneração IPCA + 8,00% a.a., e R\$ 955,01 mil correspondentes à 4ª Série Subordinada, com remuneração IPCA + 15,00% a.a.; (ii) R\$ 5,00 milhões do CRI GR Group 2ª Série Subordinada, com remuneração IPCA + 12,00% a.a.; (iii) R\$ 1,50 milhão do CRI Supreme, sendo R\$ 747,47 mil correspondentes à 3ª Série Sênior, com remuneração de IPCA + 8,00% a.a., e R\$ 750,23 mil correspondentes à 4ª Série Subordinada, com remuneração de IPCA + 16,00% a.a.; (iv) R\$ 374,85 mil do CRI Arvorys da Vila 2ª Série Única, com remuneração IPCA + 13,00% a.a.; (v) R\$ 495,98 mil do CRI Green Life 3ª Série Única, com remuneração IPCA + 12,68% a.a.; e (vi) R\$ 12,01 milhões do CRI

Blue VII 2ª Série Subordinada, com remuneração IPCA + 12,00% a.a.

O restante foi alocado em duas novas operações. Adiante, segue o detalhamento delas.

R\$ 1,80 milhão do CRI Cidade Universitária 1ª Série Única com remuneração IPCA + 14,00% a.a. A operação tem como objetivo financiar o término das obras do Loteamento Cidade Universitária, localizado em Iranduba (AM). O empreendimento é composto por 1.166 unidades e possui um VGV de R\$ 67,21 milhões. Como garantias, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval dos sócios; (iv) fundo de reserva; (v) fundo de obra; e (vi) fundo de despesas.

R\$ 410,06 mil do CRI Torres de Paris 3ª Série Única com remuneração IPCA + 12,68% a.a. A operação tem como objetivo financiar o término das obras do Condomínio Misto Torres de Paris, uma incorporação vertical localizada em Nova Mutum (MT). O empreendimento é composto por 98 unidades, sendo 92 residenciais e 6 comerciais, e possui um VGV de R\$ 43,00 milhões. Como garantias, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária do imóvel; (iv) aval dos sócios; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obra.

Por fim, houve a venda de 3 operações, no montante total de R\$ 30,19 milhões, sendo (i) R\$ 11,19 milhões do CRI GR Group; (ii) R\$ 10,51 milhões do CRI Terra Santa e (iii) R\$ 8,49 milhões do CRI Green Park.

## Ativos de Bolsa

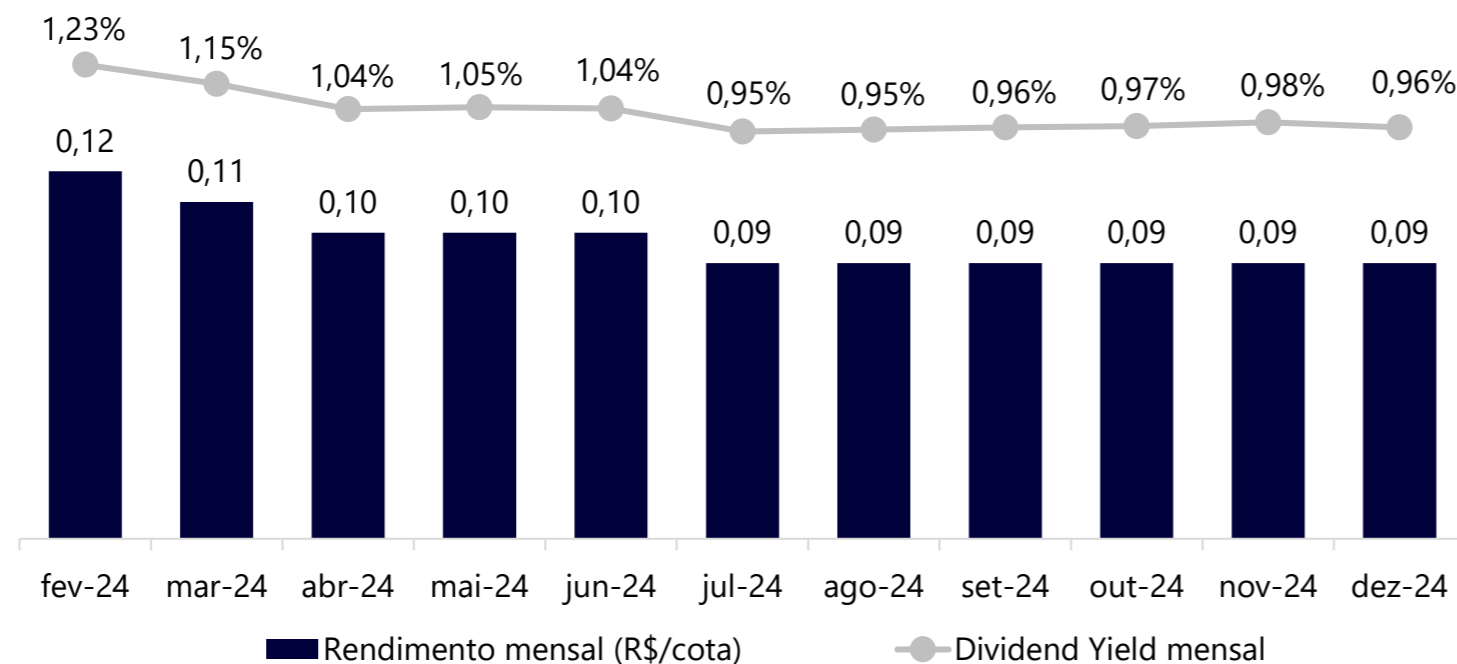
Em relação aos ativos de bolsa, o Fundo Leste Riva Equity Preferencial (LSPA11) foi encerrado neste mês. O investimento, iniciado em novembro de 2022, apresentou uma TIR de 21,91% ao ano, considerando dividendos e ganho de capital, que foram distribuídos ao longo do período.

## Rendimento e Distribuição

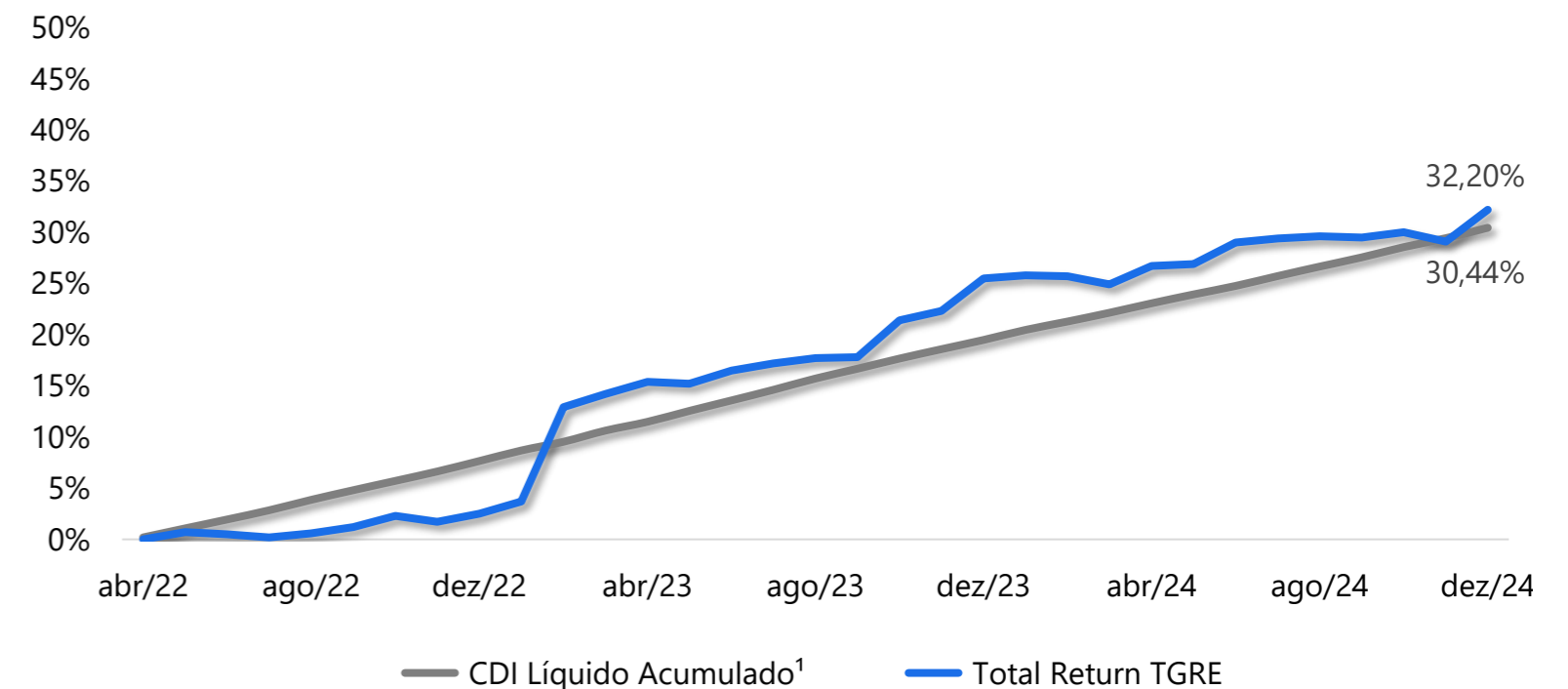
### Rendimento e Dividend Yield

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>				0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	<b>0,858</b>	<b>0,858</b>
	DY				0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	<b>9,28%</b>	<b>9,28%</b>
	% DO CDI				72,75%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	94,93%	<b>102,50%</b>	<b>102,50%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>				85,59%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	111,69%	<b>121,43%</b>	<b>121,43%</b>
2023	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	0,100	0,120	0,120	0,120	0,110	0,110	0,100	0,100	0,110	0,110	0,110	0,120	<b>1,330</b>	<b>2,188</b>
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%	1,14%	1,11%	1,12%	1,20%	<b>14,38%</b>	<b>24,99%</b>
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,81%	89,88%	116,83%	111,73%	122,14%	134,68%	<b>110,25%</b>	<b>107,38%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	112,36%	153,41%	119,92%	153,73%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%	131,45%	143,70%	158,44%	<b>129,70%</b>	<b>126,32%</b>
2024	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	0,120	0,120	0,110	0,100	0,100	0,100	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	<b>1,190</b>	<b>3,378</b>
	DY	1,22%	1,23%	1,15%	1,04%	1,05%	1,04%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,98%	0,96%	<b>13,25%</b>	<b>41,55%</b>
	% DO CDI	125,81%	153,93%	138,28%	117,30%	126,15%	125,41%	104,22%	109,86%	115,35%	104,36%	124,18%	103,31%	<b>121,85%</b>	<b>113,29%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	148,01%	181,09%	162,68%	138,00%	148,41%	147,54%	122,61%	129,25%	135,71%	122,78%	146,10%	121,55%	<b>143,35%</b>	<b>133,28%</b>

### Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



### Total Return x CDI Líquido Acumulado



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

<sup>2</sup>Valores arredondados.

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

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

<sup>1</sup>Os 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.  
Total Return = Variação da Cota + Distribuição de Rendimentos



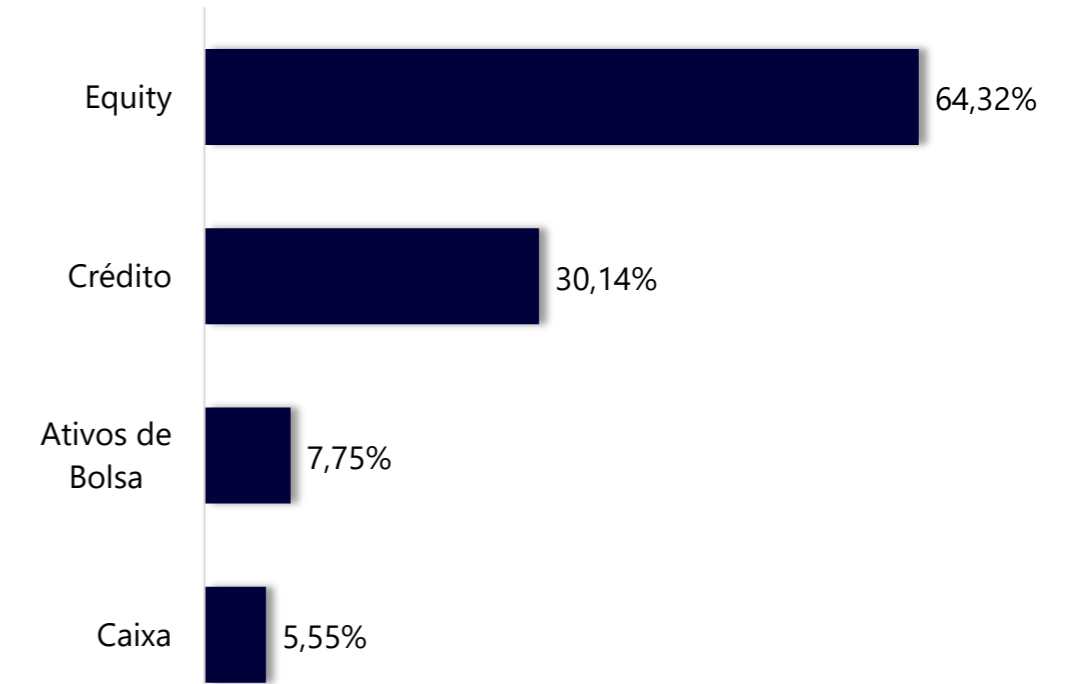
## Resultados

	OUT-2024	NOV-2024	DEZ-2024	2024-1	2024-2
<b>1. Receitas</b>	<b>14.466.876</b>	<b>15.133.708</b>	<b>14.907.949</b>	<b>91.123.264</b>	<b>88.931.154</b>
1.1. Crédito	4.349.227	4.668.313	4.962.806	20.084.763	30.293.709
1.2. Equity	8.435.738	8.895.430	8.104.831	59.875.310	47.644.617
1.3. Ativos de Bolsa	1.501.635	1.466.573	1.616.671	4.322.621	8.556.102
1.4. Caixa	180.276	103.392	223.641	6.840.570	2.436.726
<b>2. Despesas</b>	<b>-1.802.168</b>	<b>-1.912.644</b>	<b>-1.593.137</b>	<b>-17.644.472</b>	<b>-10.943.416</b>
2.1. Taxa de Administração	-248.868	-269.873	-221.050	-1.192.415	-1.518.058
2.2. Taxa de Gestão	-1.490.368	-1.617.909	-1.321.461	-7.120.487	-9.093.104
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-9.028.094	0
2.4. Outras Despesas <sup>1</sup>	-62.932	-24.862	-50.627	-303.476	-332.255
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>12.664.708</b>	<b>13.221.064</b>	<b>13.314.812</b>	<b>73.478.792</b>	<b>77.987.737</b>
3.1. Resultado caixa por cota	0,089	0,092	0,093	0,622	0,545
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>12.877.844</b>	<b>12.877.844</b>	<b>12.877.844</b>	<b>76.891.592</b>	<b>77.267.062</b>
4.1. Distribuição por cota	0,090	0,090	0,090	0,650	0,540

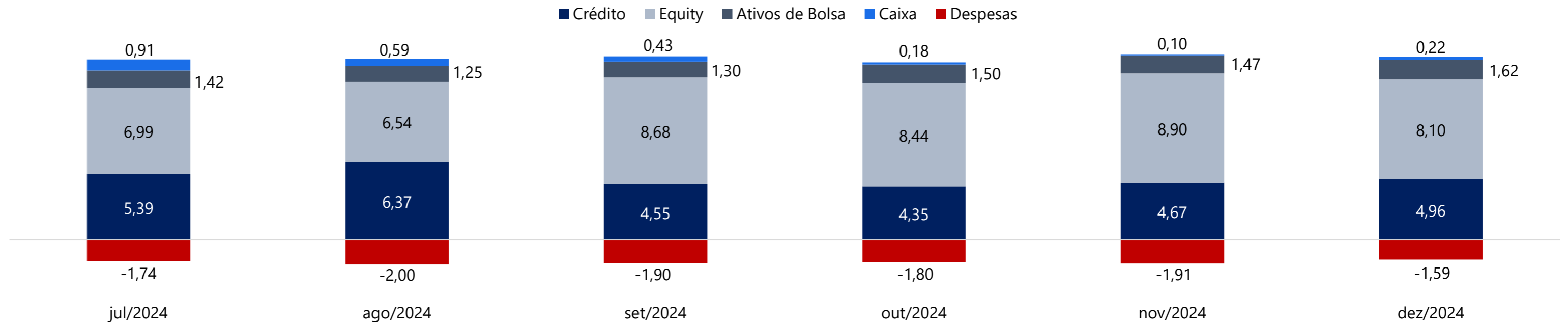
<sup>1</sup>Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

## Receitas por Tipologia (consolidado do ano)



## 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

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](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### Quantidade de Ativos

#### Total

125

#### Carteira de Recebíveis - Equity Performado

21

Loteamento: 12  
Incorporação: 7  
Multipropriedade: 2

#### Equity em Desenvolvimento

22

Loteamento: 4  
Incorporação: 15  
Multipropriedade: 2  
Time-Sharing: 1

#### Landbank

20

Loteamento: 6  
Incorporação: 13  
Multipropriedade: 1

#### Crédito

45

#### Ativos de Bolsa

16

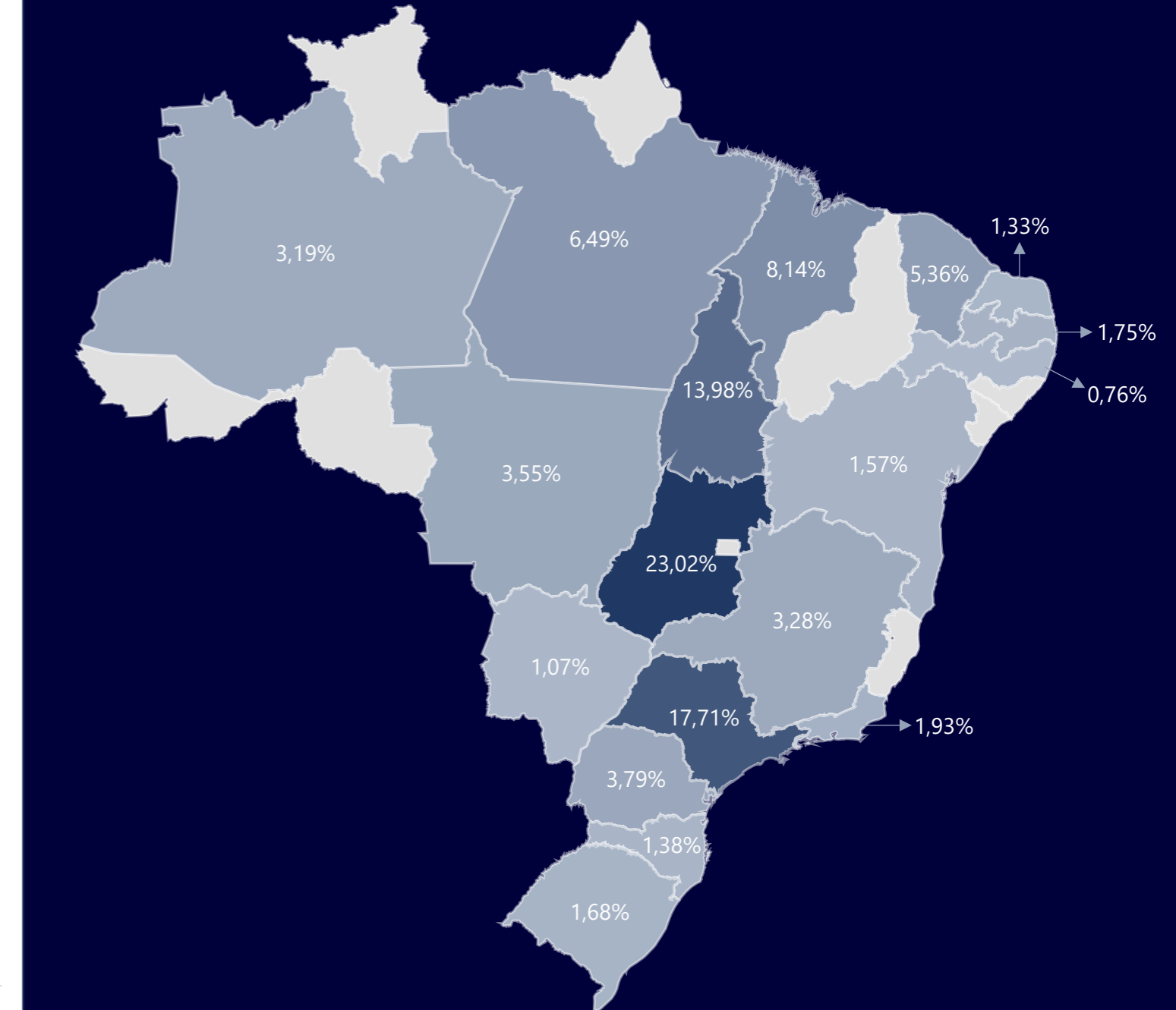
#### Shopping

1

### Distribuição do PL por Classe de Ativos



### Diversificação Geográfica (% do PL)

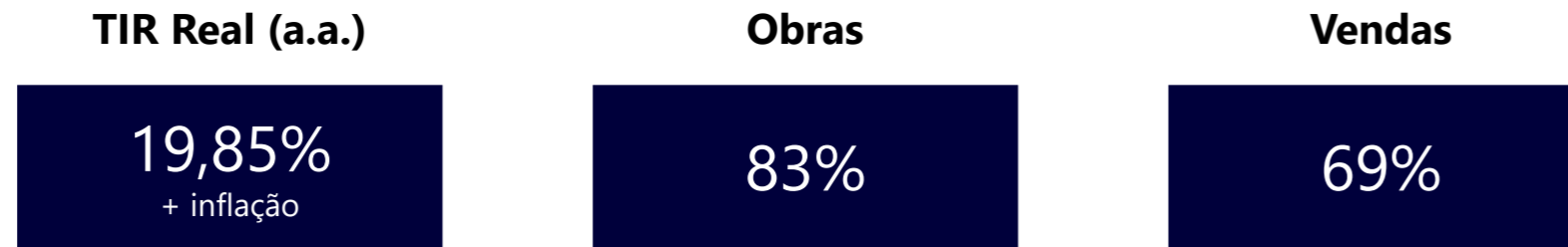


A "Carteira de Recebíveis – Equity Performado" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.



## Portfólio de Equity

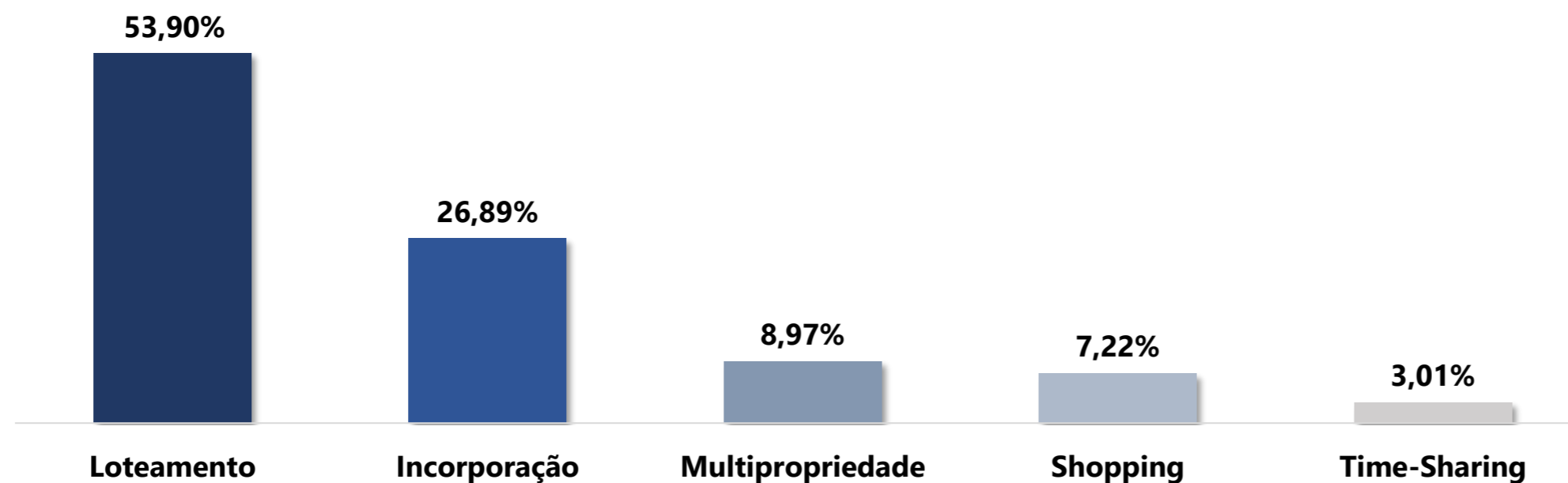
### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity\*



Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,43%	18,54%	881.157.884	91%	71%
Incorporação	1,59%	20,85%	134.285.743	71%	67%
Multipropriedade	1,85%	24,57%	248.493.934	75%	60%
Shopping	1,10%	14,03%	155.517.212	100%	n.a.
Time-Sharing	1,21%	15,53%	28.456.599	19%	8%

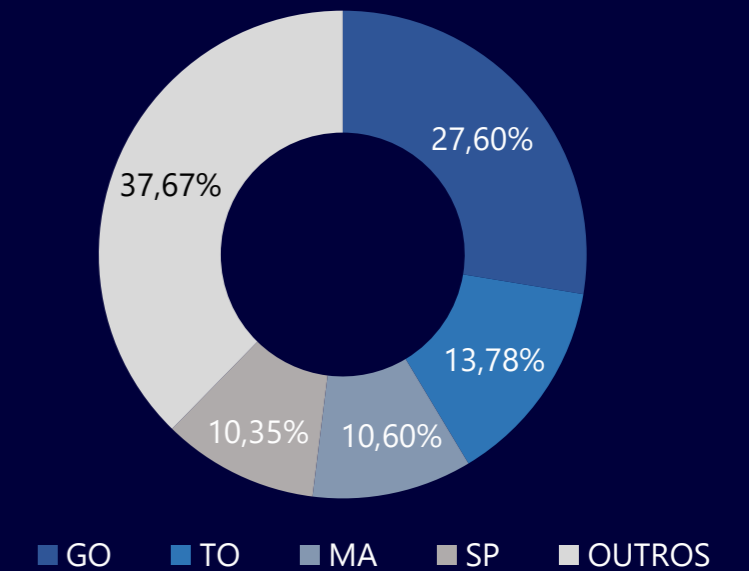
\*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

### Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

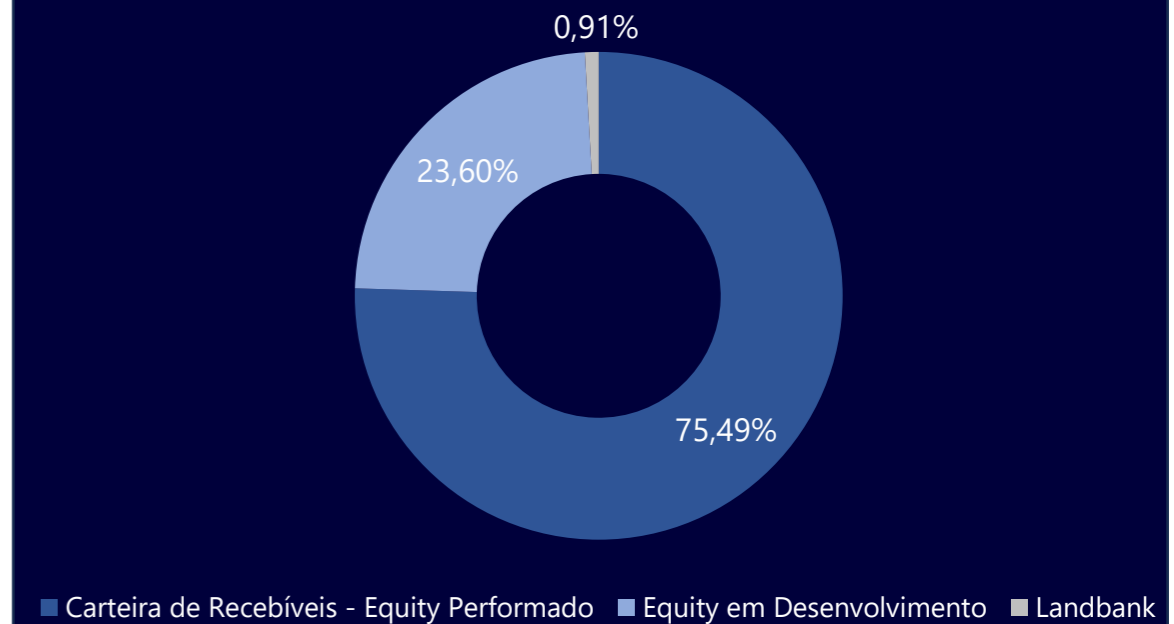


### Distribuição da Carteira de Equity

#### Por Localização



#### Por Fase



A "Carteira de Recebíveis - Equity Performado" corresponde a ativos de equity caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**PORTFÓLIO**

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros

**11,97% a.a.**  
+ Inflação

Razão de Fluxo Mensal

**227%**

Razão de Saldo Devedor

**150%**

LTV

**54%**

Duration (anos)

**2,41**

Vendas

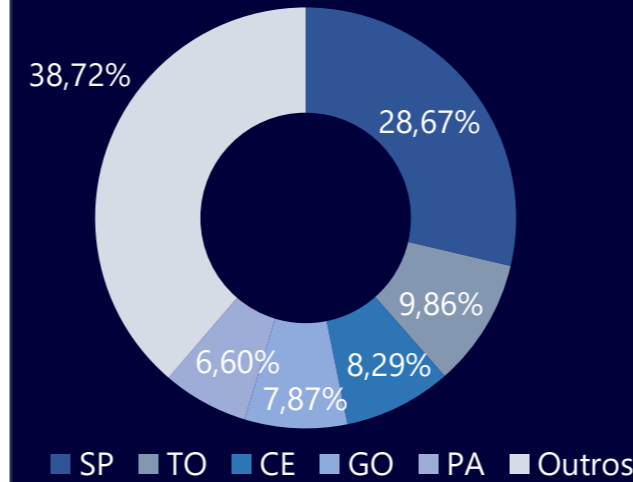
**76%**

Obras

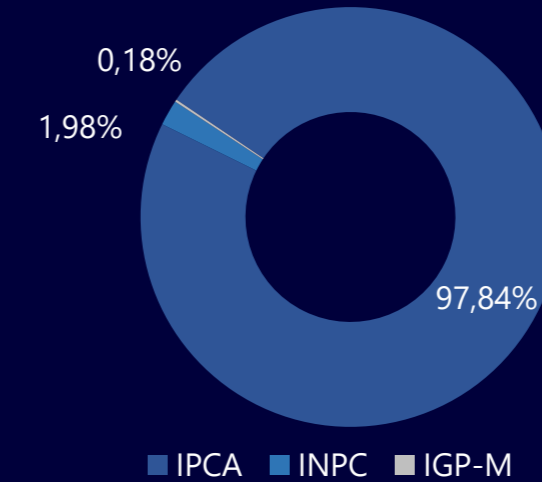
**90%**

### Distribuição da Carteira de Crédito

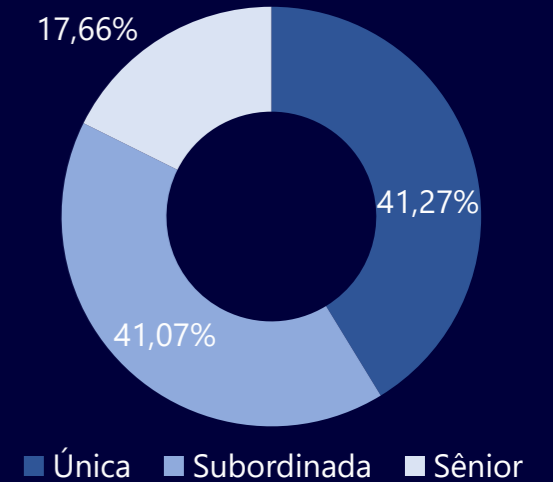
Por Localização



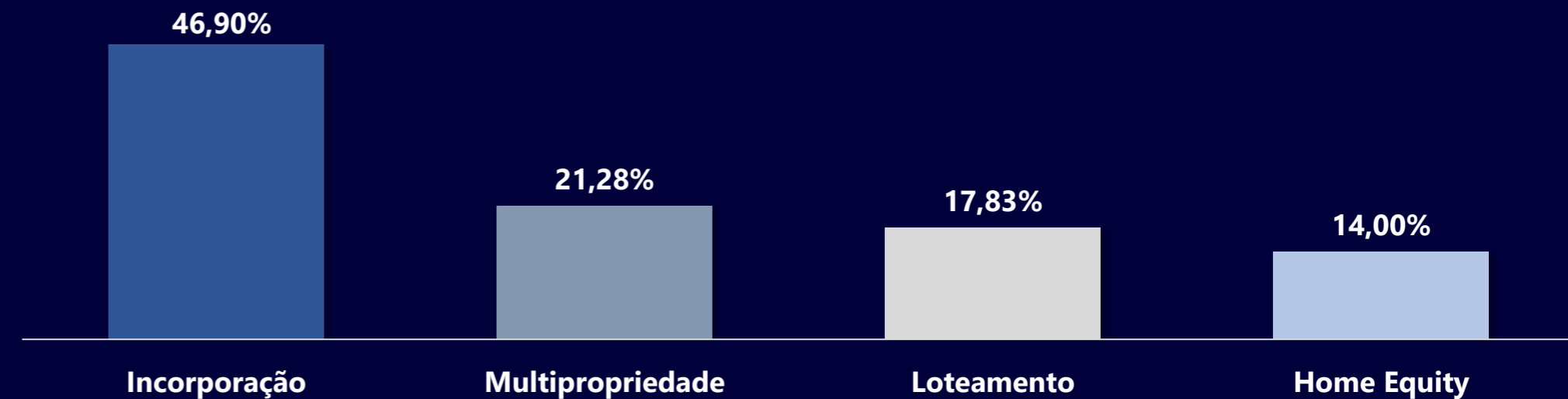
Por Indexador



Por Classe



### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia





## Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%*	Subordinada	3,65%	48.871.317	n/a	n/a	69%	3,58	n/a	n/a
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	3,28%	43.860.207	223%	151%	54%	2,92	97%	65%
3	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,52%	20.373.631	n/a	n/a	45%	2,26	94%	69%
4	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	1,29%	17.263.754	n/a	n/a	55%	2,40	78%	73%
5	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	1,28%	17.156.825	n/a	n/a	32%	2,65	78%	73%
6	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,19%	15.924.766	n/a	n/a	73%	2,20	93%	84%
7	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	1,12%	14.953.304	268%	n/a	43%	2,06	89%	88%
8	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	1,05%	14.025.012	n/a	n/a	95%	1,06	100%	81%
9	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,91%	12.179.149	142%	138%	38%	3,38	100%	69%
10	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,73%	9.815.582	n/a	n/a	49%	0,15	93%	65%
11	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	0,73%	9.777.974	352%	n/a	34%	2,11	89%	88%
12	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,69%	9.225.591	n/a	n/a	34%	0,15	93%	65%
13	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,68%	9.071.953	n/a	n/a	71%	2,07	87%	79%
14	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	15,00%	Subordinada	0,57%	7.665.595	n/a	n/a	70%	2,33	53%	56%
15	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,57%	7.652.418	n/a	n/a	60%	2,43	53%	56%
16	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,55%	7.422.481	149%	134%	46%	4,49	97%	85%
17	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,52%	6.974.445	n/a	n/a	59%	0,93	100%	94%
18	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,52%	6.907.749	192%	220%	47%	2,80	100%	100%
19	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,48%	6.431.295	n/a	n/a	54%	0,53	100%	83%
20	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,47%	6.348.855	n/a	n/a	74%	1,07	55%	33%
21	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,46%	6.207.636	257%	187%	41%	2,19	100%	97%
22	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,34%	4.604.168	n/a	n/a	54%	0,85	100%	79%
23	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,28%	3.809.562	n/a	n/a	59%	2,07	100%	85%
24	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,28%	3.683.895	173%	127%	59%	2,12	100%	97%
25	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,25%	3.319.848	n/a	n/a	25%	2,83	29%	59%
26	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,24%	3.242.525	302%	181%	24%	3,72	99%	91%

\*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[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)	% Obras	% Vendas
27	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,23%	3.043.048	29%	42%	54%	0,50	83%	100%
28	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,21%	2.809.877	283%	216%	31%	2,20	92%	99%
29	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	0,20%	2.663.791	n/a	171%	41%	1,38	81%	100%
30	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	0,19%	2.564.918	153%	n/a	62%	2,88	98%	100%
31	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,17%	2.334.271	198%	239%	21%	3,03	87%	100%
32	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,16%	2.186.492	n/a	n/a	54%	2,79	83%	94%
33	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,16%	2.165.244	382%	314%	25%	2,29	99%	100%
34	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,16%	2.111.857	265%	137%	44%	3,96	82%	100%
35	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,16%	2.080.327	297%	285%	19%	3,97	69%	100%
36	Cidade Universitária	Irlanduba	AM	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Única	0,13%	1.790.259	162%	n/a	12%	3,09	58%	26%
37	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,13%	1.724.263	196%	n/a	36%	3,64	99%	100%
38	Vitória Tower	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,11%	1.462.068	n/a	n/a	55%	1,46	n/a	100%
39	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,11%	1.415.455	186%	145%	46%	2,09	92%	99%
40	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,08%	1.093.803	265%	300%	10%	1,16	87%	100%
41	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,07%	888.357	631%	569%	18%	3,22	99%	100%
42	A&C LIMA	Caruaru	PE	Loteamento	Fortesec	IGP-M	16,00%	Subordinada	0,05%	616.567	79%	85%	114%	0,96	99%	100%
43	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,05%	603.126	196%	n/a	45%	3,25	99%	100%
44	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,03%	413.851	n/a	n/a	56%	2,06	84%	80%
45	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,08%	Subordinada	0,03%	392.136	420%	386%	26%	3,08	99%	100%
Total		-	-	-	-	-	11,97%	-	26,09%	349.129.245	227%	150%	53%	2,41	90%	76%

## INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

## TGRE IN LOCO

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

## DADOS GERENCIAIS

## PORTFÓLIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

## QUEM SOMOS

## CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

## GLOSSÁRIO

## Carteira de Recebíveis – Equity Performado

LOTEAMENTO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
46	Acrópole	Goiânia	GO	6,80%	1,72%	86%	98%
47	Valle do Açaí	Açailândia	MA	6,55%	0,98%	100%	75%
48	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	2,68%	1,00%	86%	33%
49	Jardim Santa Cecília	Alta Floresta	MT	2,39%	1,83%	91%	65%
50	Portal do Sol Golf	Goiânia	GO	1,77%	2,50%	100%	86%
51	Morada da Baroneza	Amparo	SP	1,66%	1,50%	100%	86%
52	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,63%	0,96%	100%	51%
53	Nova Iaciara	Iaciara	GO	1,43%	3,05%	100%	93%
54	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,34%	1,08%	100%	53%
55	Ararinha Azul	Curaçá	BA	1,30%	0,97%	82%	35%
56	Vila das Flores	Itaituba	PA	1,18%	1,36%	100%	100%
57	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,11%	1,20%	97%	54%
58	Monte Hermom & Galileia	Trindade	GO	0,82%	0,90%	100%	75%
59	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,44%	0,58%	100%	67%

INCORPORAÇÃO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
60	Supreme	Palmas	TO	3,94%	2,25%	98%	73%
61	Smart Tower	Manaus	AM	2,44%	1,73%	82%	49%
62	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	1,43%	0,22%	81%	76%
63	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,63%	1,50%	91%	91%
64	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,45%	2,31%	100%	92%
65	Gran Life	Anápolis	GO	0,13%	1,36%	97%	65%
66	Lake 21	Araguaína	TO	0,08%	1,93%	97%	96%
67	Catena	Goiânia	GO	0,07%	1,41%	96%	76%
68	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,04%	1,01%	89%	65%

MULTIPROPRIEDADE							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
69	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	1,76%	0,95%	100%	69%
70	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,13%	2,74%	100%	84%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## Equity em Desenvolvimento

LOTEAMENTO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
71	Jardim Canedo	Senador Canedo	GO	1,08%	1,48%	40%	16%
72	Salto Imperial	Corumbá de Goiás	GO	0,95%	1,32%	31%	32%

INCORPORAÇÃO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
73	Maison	Sorocaba	SP	1,62%	0,84%	64%	56%
74	BE Garden	Maringá	PR	1,35%	1,32%	60%	75%
75	Conecte	Campo Grande	MS	0,90%	2,16%	39%	85%
76	Inside	Cascavel	PR	0,84%	1,55%	43%	48%
77	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,62%	0,92%	28%	62%
78	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,41%	1,91%	36%	69%
79	Blend	Cascavel	PR	0,33%	1,16%	64%	72%
80	Sim Marista	Goiânia	GO	0,32%	1,58%	29%	69%
81	Urbanity Kasa	Rio Verde	GO	0,27%	2,08%	0%	60%
82	Vida Firenze	Santa Bárbara d'Oeste	SP	0,12%	1,98%	0%	59%
83	Avva	Passo Fundo	RS	0,11%	1,25%	12%	10%
84	Quebec Tower	Chapecó	SC	0,08%	1,80%	12%	56%
85	Áquila	Itumbiara	GO	0,07%	1,29%	16%	70%

MULTIPROPRIEDADE							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
86	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	2,81%	2,55%	66%	63%
87	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	0,84%	1,41%	52%	23%

TIME-SHARING							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% Obras
88	Wind House	Cruz	CE	1,86%	1,21%	8%	19%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## Landbank

### INFORMAÇÕES GERAIS

### RESUMO DO MÊS

### CENÁRIO MACROECONÔMICO

### TGRE IN LOCO

### MONITORAMENTO DE ATIVOS

### DADOS GERENCIAIS

### PORTFÓLIO

### DETALHAMENTO DE ATIVOS

### ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

### QUEM SOMOS

### CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

### GLOSSÁRIO

#### LOTEAMENTO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
89	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,10%	0,91%	abr/25
90	Quintas do Cerrado	Trindade	GO	0,05%	1,51%	jan/25
91	Vila Nativa	Luziânia	GO	0,03%	1,13%	mar/25
92	Vale Verde	Trindade	GO	0,01%	1,29%	mai/25
93	Reserva Monte Hermon	Trindade	GO	0,00%	1,51%	mar/25
94	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,00%	1,37%	mar/25

#### INCORPORAÇÃO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
95	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,11%	1,99%	mar/25
96	Villagio Portofino	Mirassol	SP	0,04%	0,90%	jul/25
97	AltiPlano Fase 1	João Pessoa	PB	0,03%	1,65%	ago/25
98	AltiPlano Fase 2	João Pessoa	PB	0,03%	2,30%	jun/26
99	Green Park	Uberlândia	MG	0,03%	1,95%	ago/25
100	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	0,02%	1,35%	ago/25
101	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,02%	1,21%	jun/25
102	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,02%	1,86%	jan/27
103	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,02%	1,83%	jul/26
104	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,02%	1,20%	mai/25
105	Visconde Tower	Chapécó	SC	0,02%	1,75%	mar/25
106	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	0,01%	1,50%	mai/25
107	Urbanismo Madri	Goiânia	GO	0,01%	1,43%	out/25

#### MULTIPROPRIEDADE

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
108	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,00%	0,96%	mar/25

## Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Taxa de Ocupação	% Obras
109	Lago Center Shopping	Araguaína	TO	4,46%	1,10%	92%	100%


## Ativos de Bolsa


Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
110	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Híbrido	1,99%	26.634.570
111	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritórios	1,43%	19.100.101
112	Blue Securities	BLUE FII	Recebíveis Imobiliários	1,43%	19.123.657
113	Dama Fundo de Investimento Imobiliário	DAMA11	Títulos e Valores Mobiliários	0,74%	9.882.800
114	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis	RECD11	Recebíveis Imobiliários	0,67%	8.980.596
115	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Títulos e Valores Mobiliários	0,57%	7.573.149
117	Suno Multiestratégia	SNME11	Títulos e Valores Mobiliários	0,53%	7.067.326
116	Riza Terrax	RZTR11	Agronegócio	0,45%	6.014.595
118	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,33%	4.464.965
119	RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis Imobiliários	0,35%	4.654.176
120	XP Carnaúba Fundo de Investimento Imobiliário	XP Carnaúba	Desenvolvimento	0,30%	3.953.192
121	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,34%	4.513.534
122	Habitat Recebíveis Pulverizados FII	HABT11	Recebíveis Imobiliários	0,22%	2.966.572
123	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,13%	1.751.402
124	Rio Bravo Crédito Imobiliário	RBHG11	Recebíveis Imobiliários	0,12%	1.550.396
125	RBR Plus Multiestratégia Real Estate	RBRX11	Híbrido	0,00%	38.509


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




# 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


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


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


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


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


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


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


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


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





# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


MAISON	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Sorocaba (SP) Vencimento: 22/05/2028 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 24E2213960 / 24E2256429	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Quotas


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


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

GR GROUP	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Pulverizado Vencimento: 26/06/2029 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 23G1149789 / 23G1149794	Fundo de Obras Fundo de Reserva Fiança dos Sócios Cessão Fiduciária dos Recebíveis Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas das SPE


SUPREME	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Palmas (TO) Vencimento: 22/11/2027 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 24E2494968 / 24E2495042	Aval Fiança Coobrigação Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


BALNEÁRIO BÚZIOS	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Armação de Búzios (RJ) Vencimento: 20/07/2034 Série: 1ª e 2ª (Única) IF: 24G1888841 / 24G1944447	Fiança Coobrigação Cessão fiduciária dos Recebíveis Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Reserva Fundo de obra


TERRA SANTA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Trindade (GO) Vencimento: 20/08/2029 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada) IF: 24E3056419 / 24E3066291	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 23/06/2026 Série: 161ª (Única) IF: 19J0327167	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

TORRES DE PARIS	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Nova Mutum (MT) Vencimento: 15/04/2027 Série: 3ª (Única) IF: 23J1135553	Aval Fundo Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

ARVORYS DA VILA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 24/04/2025 Série: 1ª (Única) IF: 24C2146614	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MOOV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Cuiabá (MT) Vencimento: 24/04/2028 Série: 2ª (Única) IF: 23E1202404	Aval Fiança Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CIDADE UNIVERSITÁRIA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Iranduba (AM) Vencimento: 22/12/2038 Série: 1ª (Única) IF: 24L2327181	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas 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](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ACRÓPOLE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Tipologia: Loteamento Aberto</p> <p>Quantidade de unidades: 1.135</p> <p>VGv: R\$ 113,83 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Trindade (GO)</p> <p>Tipologia: Condomínio Fechado</p> <p>Quantidade de unidades: 627</p> <p>VGv: R\$ 150,37 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

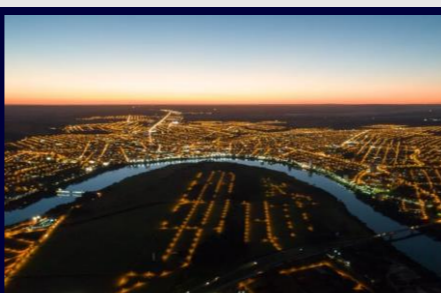
LOTES ALPHAVILLE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Pulverizada</p> <p>Tipologia: Condomínio Fechado</p> <p>Quantidade de unidades: 25</p> <p>VGv: R\$ 9,75 milhões</p>


ALTIPLANO SERRA RICA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Campina Grande (PB)</p> <p>Tipologia: Loteamento Aberto</p> <p>Quantidade de unidades: 378</p> <p>VGv: R\$ 18,20 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

ESMERALDA DO TAPAJÓS	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Itaituba (PA)</p> <p>Tipologia: Loteamento Aberto</p> <p>Quantidade de unidades: 1.300</p> <p>VGv: R\$ 91,00 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

MORADA DA BARONEZA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Amparo (SP)</p> <p>Tipologia: Loteamento Aberto</p> <p>Quantidade de unidades: 300</p> <p>VGv: R\$ 24,59 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

ARARINHA AZUL	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Curaçá (BA)</p> <p>Tipologia: Loteamento Aberto</p> <p>Quantidade de unidades: 766</p> <p>VGv: R\$ 31,57 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

JARDIM DOS IPÊS	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Araporã (MG)</p> <p>Tipologia: Loteamento Aberto</p> <p>Quantidade de unidades: 1.125</p> <p>VGv: R\$ 57,94 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

NOVA IACIARA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Iaciara (GO)</p> <p>Tipologia: Loteamento Aberto</p> <p>Quantidade de unidades: 664</p> <p>VGv: R\$ 22,74 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

CHÁCARAS CORUMBÁ	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Corumbá de Goiás (GO)</p> <p>Tipologia: Condomínio Fechado</p> <p>Quantidade de unidades: 649</p> <p>VGv: R\$ 140,38 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

JARDIM SANTA CECÍLIA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Alta Floresta (MT)</p> <p>Tipologia: Loteamento Aberto</p> <p>Quantidade de unidades: 360</p> <p>VGv: R\$ 59,03 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

PARK BAHIA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)</p> <p>Tipologia: Condomínio Fechado</p> <p>Quantidade de unidades: 440</p> <p>VGv: R\$ 59,20 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>



## LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### QUINTA DA BOA VISTA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### JARDIM CANEDO

### DESCRIÇÃO



Localização: Senador Canedo (GO)  
Tipologia: Loteamento Fechado  
Quantidade de unidades: 1.463  
VGV: R\$ 568,32 milhões

### RESERVA MONTE HERMON

### DESCRIÇÃO



Localização: Trindade (GO)  
Segmento: Condomínio Fechado  
Quantidade de unidades: 70  
VGV: R\$ 18,50 milhões

### TERRAS DAS ÍNDIAS

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### VILA NATIVA

### DESCRIÇÃO



Localização: Luziânia (GO)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 353  
VGV: R\$ 120,00 milhões

### VALLE DO AÇAÍ

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### QUINTAS DO CERRADO

### DESCRIÇÃO



Localização: Trindade (GO)  
Tipologia: Condomínio Fechado  
Quantidade de unidades: 408  
VGV: R\$ 132,00 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](#)

### VALE VERDE

### DESCRIÇÃO



Localização: Trindade (GO)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 510  
VGV: R\$ 33,00 milhões



## INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)


[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)


[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)

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

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

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


AVVA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Passo Fundo (RS)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 99</p> <p>VGv: R\$ 69,34 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>


BLEND	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Cascavel (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 69</p> <p>VGv: R\$ 48,48 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

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

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

BOSQUET MONET	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Jacareí (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 132</p> <p>VGv: R\$ 33,60 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

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

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

CASA GENEBRA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Bela Vista (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 133</p> <p>VGv: R\$ 49,62 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

INSIDE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Cascavel (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 179</p> <p>VGv: R\$ 68,45 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>



## INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

LAKE 21	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Araguaína (TO)</p> <p>Quantidade de unidades: 85</p> <p>VGv: R\$ 71,94 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

ORLA 14	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Palmas (TO)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 182</p> <p>VGv: R\$ 89,87 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>


SMART TOWER	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Manaus (AM)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 320</p> <p>VGv: R\$ 120,00 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>


LESTE 52	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 224</p> <p>VGv: R\$ 81,93 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

QUEBEC	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 93</p> <p>VGv: R\$ 44,43 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

TC MULTI	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Campo Grande (MS)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 83</p> <p>VGv: R\$ 90,86 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

MAISON VISCONDE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Sorocaba (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 128</p> <p>VGv: R\$ 80,02 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

SIM MARISTA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 176</p> <p>VGv: R\$ 70,25 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

VILA SÔNIA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 137</p> <p>VGv: R\$ 58,51 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

MIRASSOL	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Mirassol (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Horizontal</p> <p>Quantidade de unidades: 301</p> <p>VGv: R\$ 155,09 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

SMART KENNEDY	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Campo dos Goytacazes (RJ)</p> <p>Segmento: Incorporação Horizontal</p> <p>Quantidade de unidades: 368</p> <p>VGv: R\$ 62,84 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

VISCONDE TOWER	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 178</p> <p>VGv: R\$ 50,91 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>



## INCORPORAÇÃO

### CASAS IPÊS

### DESCRIÇÃO



Localização: Araguaína (TO)  
Segmento: Incorporação Vertical  
Quantidade de unidades: 64  
VGV: R\$ 25,27 milhões



### URBANITY KASA

### DESCRIÇÃO



Localização: Rio Verde (GO)  
Segmento: Incorporação Vertical  
Quantidade de unidades: 224  
VGV: R\$ 204,29 milhões



### URBANISMO MADRI

### DESCRIÇÃO



Localização: Goiânia (GO)  
Segmento: Incorporação Vertical  
Quantidade de unidades: 2.202  
VGV: R\$ 915,72 milhões

### CATENA

### DESCRIÇÃO



Localização: Goiânia (GO)  
Segmento: Incorporação Vertical  
Quantidade de unidades: 135  
VGV: R\$ 57,51 milhões



### Áquila

### DESCRIÇÃO



Localização: Itumbiara (GO)  
Segmento: Incorporação Vertical  
Quantidade de unidades: 504  
VGV: R\$ 298,80 milhões



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## 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: 3.879  
VGV: R\$ 117,48 milhões

[veja a localização](#)

### PIPA PRIVILEGE OCEAN DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

## SHOPPING

### LAGO CENTER SHOPPING DESCRIÇÃO

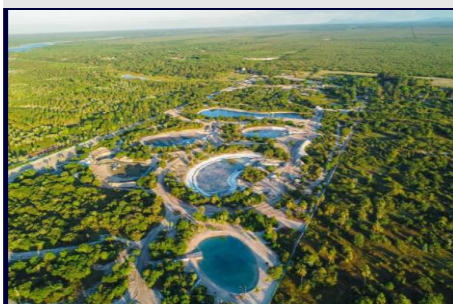


Localização: Araguaína (TO)  
Área Bruta Locável: 17.349 m<sup>2</sup>

[veja a localização](#)

## 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](#)

[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 2022, era esperada demanda adicional de 1,1 milhão de residências por ano em todo Brasil, o que representa uma demanda anual total de cerca de R\$ 236 bilhões em VGV. 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 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.

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### 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.

### Multipropriedade

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.

### Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco principal proveniente de um projeto imobiliário. Isso é, ativos que busquem financiar o término de obras de empreendimentos imobiliários residenciais, como loteamentos e incorporações, e que possuem fluxo de caixa proveniente das vendas de unidades imobiliárias do projeto como principal garantia (mas não a única) do pagamento da dívida.

Outra vertente desse tipo de ativo são os CRIs que busquem realizar a antecipação do fluxo de

recebíveis de um projeto imobiliário que já não possui mais obras, mas que mantém uma carteira de recebíveis considerável devido ao financiamento direto ao comprador final das unidades imobiliárias por parte do empreendedor.

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 apresentem 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 TG Real Estate. Essa estratégia deverá ser utilizada, principalmente, após períodos de emissões de cotas, dado o ingresso de um elevado volume de recursos no caixa do Fundo.

Essa carteira tática 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.

## Timeshare

O timeshare é um modelo que permite que pessoas compartilhem o uso de uma propriedade durante períodos específicos no ano.

A propriedade é dividida em semanas ou meses, e cada proprietário tem o direito de usar o imóvel durante um período fixo, ou seja, o mesmo período todos os anos, ou flutuante, com os períodos variando anualmente. Dessa forma, um grupo de pessoas se compromete a utilizar o imóvel em períodos alternados, sem que haja a divisão formal de frações ideais.

Essa classe é particularmente popular em destinos turísticos, onde pessoas têm acesso a um empreendimento de alto padrão sem arcar com os custos totais e a responsabilidade de possuir o imóvel o ano todo.

Uma das grandes vantagens do time-sharing é o acesso garantido a um local de férias durante períodos específicos, o que facilita o planejamento. Por outro lado, diferentemente das outras classes imobiliárias, no time-sharing o comprador não adquire um imóvel ou parte dele, mas sim um direito de uso.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

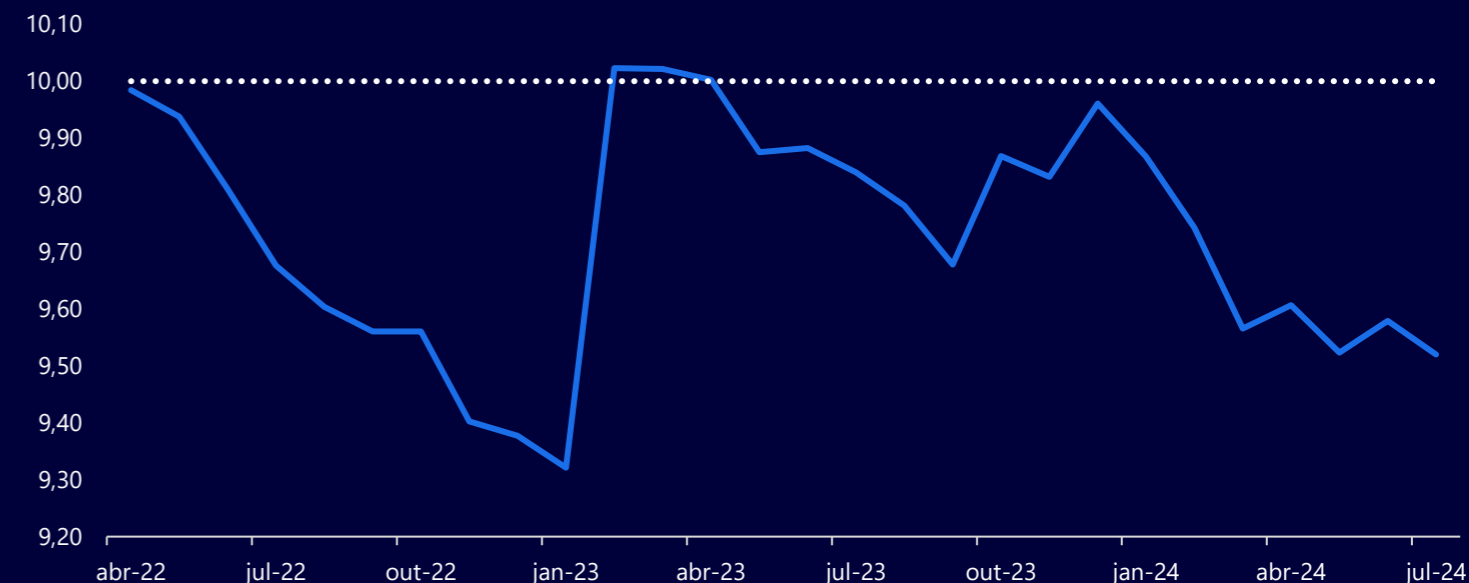
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

## Entenda como é feita a precificação dos ativos e da cota patrimonial do TGRE

### Composição Patrimônio Líquido TGRE

<b>Patrimônio líquido SPE 1</b>	}	Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base no balanço patrimonial das investidas. O valor de uma SPE no fundo reflete o valor presente dos recebíveis das unidades vendidas ponderado pelo percentual do financeiro de obras concluídas + estoque - passivo, tudo isso ponderado pelo percentual de participação do fundo na sociedade. Essa tipologia deve ser precificada pelo menos uma vez ao ano e esses valores são auditados pela Ernst & Young.
+		
<b>Patrimônio líquido SPE 2</b>		
+		
<b>Patrimônio líquido SPE n</b>		
+		
<b>Imóveis para venda detidos diretamente pelo fundo</b>	}	As unidades vendidas são marcadas de acordo com o valor presente do fluxo de recebíveis e o estoque é marcado a custo ou valor realizável líquido, entre eles o menor. Essa precificação é feita pelo menos uma vez ao ano.
+		
<b>Outros FIIs</b>	}	Precificação diária de acordo com o fechamento do fundo caso seja negociado em bolsa e cota patrimonial caso o fundo não seja listado em bolsa.
+		
<b>Caixa</b>	}	Precificação diária de acordo com a cota divulgada pelos administradores dos fundos de renda fixa investidos.
+		
<b>CRIs</b>	}	A marcação a mercado dos CRIs é preferencialmente obtida pela coleta de preços e taxas divulgadas pela ANBIMA e disponibilizadas para consulta pública. Entretanto, ocasionalmente, não existem dados publicamente disponíveis para certos ativos, como é o caso de todos os CRIs da carteira do TGRE. Para essas situações, leva-se em consideração o spread da taxa da operação em relação à taxa de uma NTN-B Principal com vencimento mais próximo à duration do ativo, calculado diariamente.
-		
<b>Passivos do Fundo</b>		

### Histórico Cota Patrimonial TGRE



Em termos práticos, a cota patrimonial do TGRE tende a apresentar variações diárias em decorrência das precificações de acordo com a metodologia de cada ativo. Para mitigar movimentos mais acentuados, a reprecificação das quotas das SPEs vem sendo realizada com maior frequência, mais de uma vez por ano. Importante ressaltar que, para que isso seja possível, é necessário um esforço considerável de todas as partes envolvidas, uma vez que o administrador e o auditor do Fundo precisam estar completamente seguros com os balanços das mais de 60 SPEs presentes no portfólio do Fundo.

A última reprecificação dos ativos de equity foi realizada em dezembro de 2023, assim sendo, devido ao avanço de obras e vendas desde dezembro até hoje, os empreendimentos apresentaram evolução patrimonial ainda não refletida no patrimônio do Fundo, o qual será atualizado em um próximo momento de reprecificação.

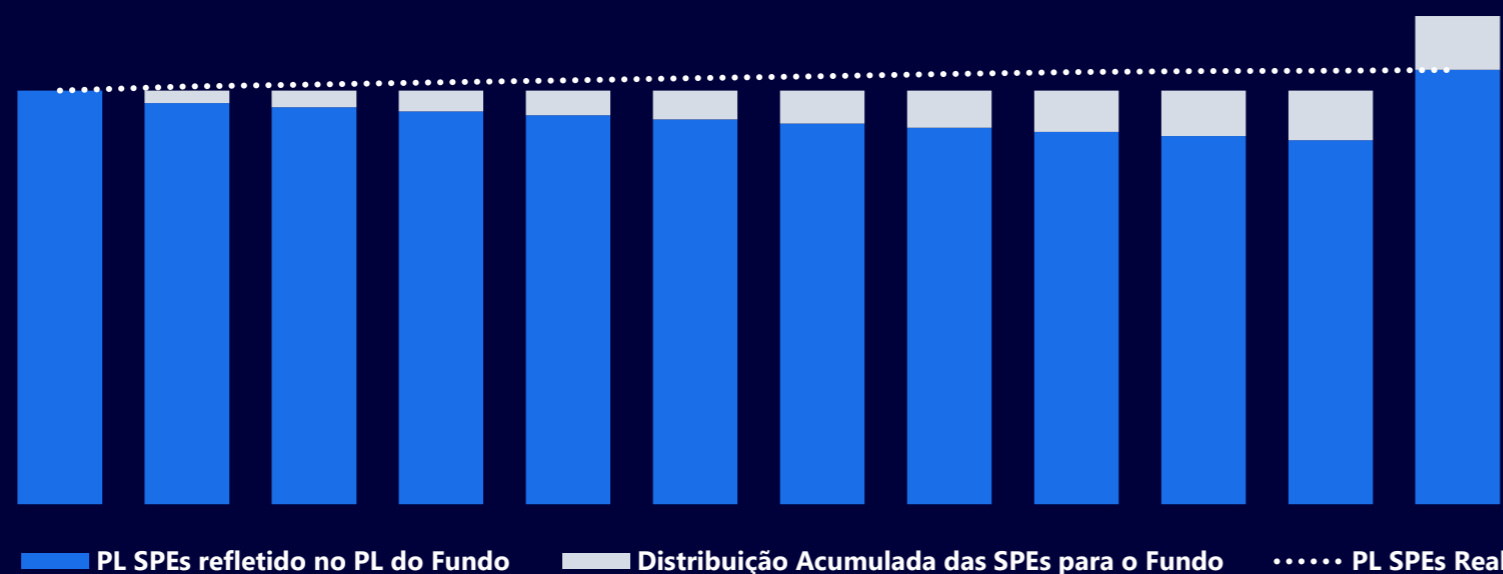
Por fim, vale ressaltar que a gestora já iniciou o processo para a próxima reavaliação de cotas das SPEs do TGRE que ocorrerá em breve e será auditada pela Ernst & Young.

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



**Entenda como é feita a precificação dos ativos e da cota patrimonial do TGRE**
**Fluxo Genérico dos ativos de Equity**

Para melhor entendimento de como é realizada a precificação dos ativos de equity, apresentamos a ilustração a seguir:



As participações societárias do Fundo são precificadas pelo método de equivalência patrimonial, com atualização de pelo menos uma vez ao ano. Durante os meses em que não ocorre reprecificação e os ativos distribuem lucro ao fundo, o lucro, uma vez distribuído, é retirado do ativo em questão e, com isso, o patrimônio do fundo é reduzido de forma pontual (mesmo que tenha sido distribuído apenas o lucro), até que haja uma nova reprecificação do ativo e o patrimônio do fundo seja atualizado. Ou seja, há apenas um descasamento temporal entre o recebimento de lucro pelo fundo e a atualização do valor do ativo. Os resultados gerados pelos empreendimentos são de fato refletidos no balanço do fundo apenas no momento de reprecificação.

Como o TGRE é um fundo com posição majoritária em ativos em desenvolvimento, a perspectiva é que as reprecificações levem à valorização da cota patrimonial, ao reconhecer o avanço de vendas e permitir maior reconhecimento de lucro contábil mediante o avanço de PoC<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Veja seção Glossário.

Para maiores detalhes a respeito da metodologia de precificação de ativos, favor conferir a seção "Precificação de ativos" do Release de Resultados do FII TG Ativo Real [clikando aqui](#).

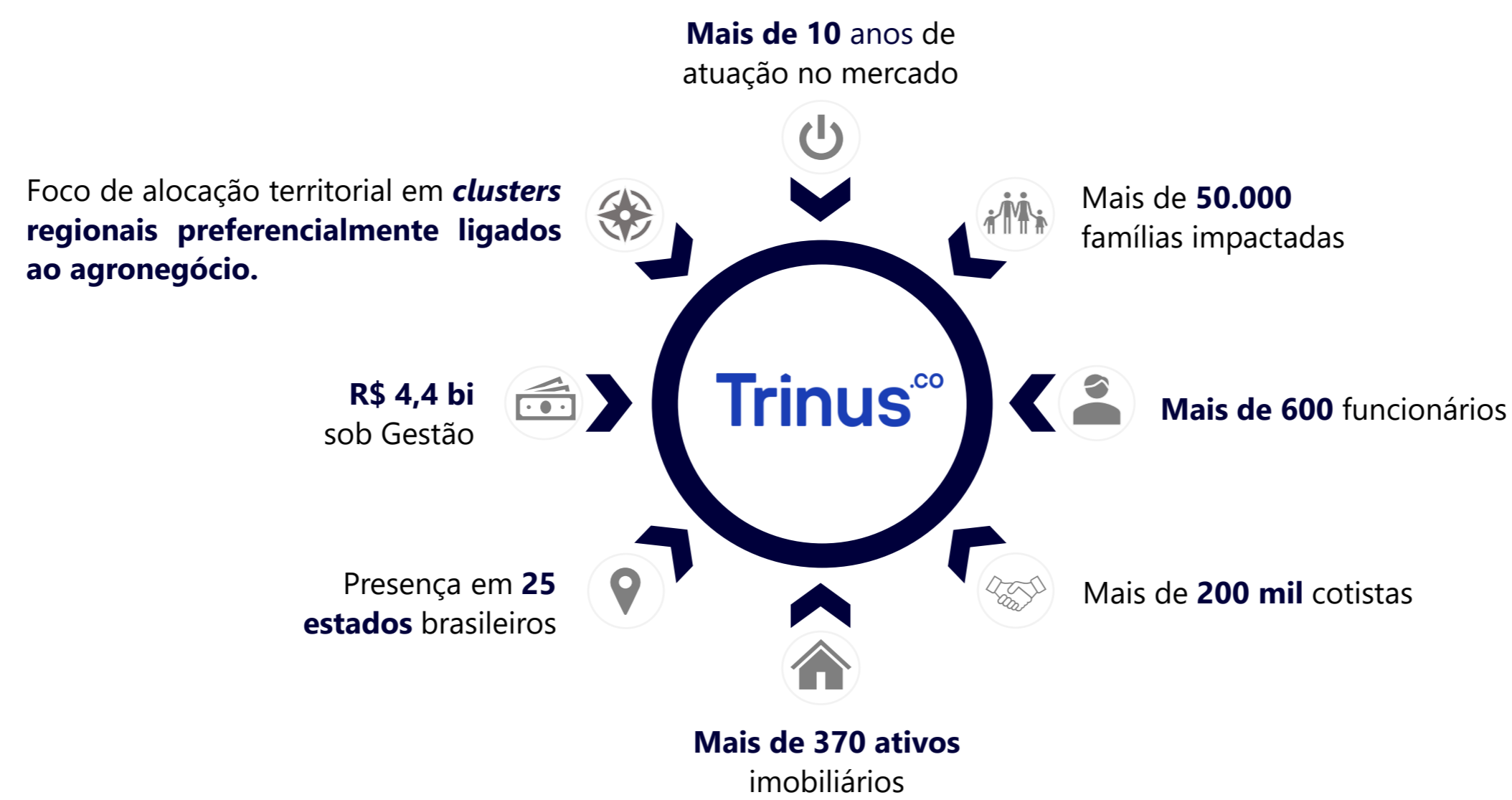
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

# QUEM SOMOS

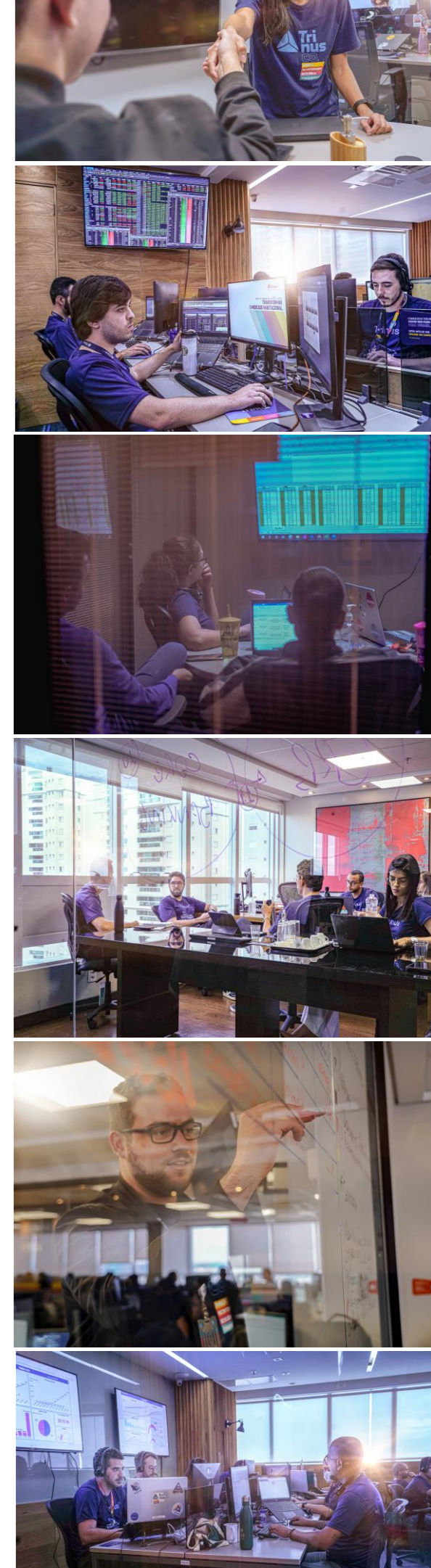
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior 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](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 36 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\$ 30 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\$ 2.714 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\$ 129 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

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

## QUEM SOMOS

## CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

## GLOSSÁRIO

VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.		Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual <b>LTV = SDL/(VPe + (VPi + VGV do estoque)*0,7)</b>
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	LTV:	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.
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, medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado 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
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	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.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Indicador de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com o objetivo de medir a variação de preços de um conjunto de bens e serviços que representam os gastos das famílias com renda mensal de até 33 salários mínimos.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
IPCA:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, é o indicador oficial de inflação do Brasil. Ele é calculado mensalmente pelo IBGE e, reflete a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras com renda entre 1 e 40 salários mínimos.	Yield Gross-up:	<i>Dividend Yield</i> 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. Leia o Prospecto 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 Dr. Renato Paes de Barros, 1017  
Corporate Park, 8º andar  
São Paulo - SP - 04530-001  
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)