



TGRE

TG REAL ESTATE



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG REAL ESTATE**

FEVEREIRO - 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 3

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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

RESUMO DO MÊS

Resultados de Fevereiro

Neste mês, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,12 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,23%, ou, em termos anualizados, de 15,82%.

Em relação às movimentações da carteira, no mês, ocorreu a aquisição de 8 operações de *equity*, sendo 4 incorporações e 4 loteamentos, e também a venda de cinco operações de crédito, conforme detalhado na seção "Monitoramento de Ativos".

Rendimento do mês (R\$/cota) 0,12	Rendimento 12 meses (R\$/cota) 1,35	Número de Cotistas 20.759
Dividend Yield (DY) mês 1,23% <small>DY Gross Up¹: 1,45%</small>	DY mês anualizado 15,82% <small>DY Gross Up¹: 18,84%</small>	DY 12 meses 14,58% <small>DY Gross Up¹: 17,34%</small>
Patrimônio Líquido (R\$) 945,43 MM	% do PL alocado em ativos alvo 94,76%	Quantidade de ativos 101

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

CENÁRIO MACROECONÔMICO

No mês de fevereiro, as discussões acerca da condução da política monetária nas principais economias globais permaneceram em destaque. Nos Estados Unidos, os dados de inflação embasaram a postura mais cautelosa do Federal Reserve (FED), Banco Central norte-americano, evidenciando a persistência da inflação americana acima do centro da meta de 2,00% no acumulado de 12 meses. O índice registrado em fevereiro se manteve em 3,20%, situando-se há 8 meses no intervalo entre 3,10% e 3,70%. Atualmente o mercado espera o primeiro corte de juros em junho. Na Europa, Joachim Nagel, dirigente do Banco Central Europeu (BCE) e presidente do Banco Central alemão, ressaltou que a perspectiva inflacionária na zona do euro ainda não está clara o suficiente para justificar o início do ciclo de cortes de juros, com o mercado prevendo uma possível redução no início do segundo semestre. Na China, o governo continuou a implementar medidas de estímulo econômico, especialmente diante das dificuldades enfrentadas pelo setor imobiliário. Nesse sentido, o Banco Central chinês optou por reduzir a taxa de referência para empréstimos de 5 anos de 4,20% para 3,95% ao ano, o menor valor histórico.

Consequentemente, o mercado global continuou a ajustar as expectativas ao discurso do FED, conforme mencionado no relatório de janeiro, o que se refletiu em um leve aumento na Treasury de 10 anos durante o mês. Com os investidores estrangeiros menos propensos a assumir riscos, os mercados emergentes sofreram significativas saídas de capital e, no Brasil, o fluxo negativo foi de R\$ 9,5 bilhões no mês e de R\$ 17,4 bilhões nos dois primeiros meses do ano. No entanto, essa saída de capital foi compensada pelo otimismo dos investidores locais, que conseguiram

manter o Ibovespa em território positivo, com um retorno de 0,99% no mês, enquanto o IFIX registrou um aumento de 0,79%.

No contexto nacional, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de fevereiro registrou uma variação de 0,83%, ficando acima das expectativas e exatamente no limite superior da meta definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), cujo centro é 3,00% no acumulado de 12 meses e o limite superior é de 4,50%. Do lado da atividade econômica, neste mês houve a divulgação do PIB nacional referente ao 4T23, o qual fechou o ano com um crescimento anual de 2,90%, ligeiramente abaixo das expectativas de mercado de 3,00%. O resultado foi impulsionado pelo sólido desempenho do setor agropecuário no primeiro semestre do ano, que, apesar da desaceleração causada pelo El Niño no segundo semestre, encerrou o ano com crescimento de 15,10%. Em complemento, o Índice de Atividade Econômica do Banco Central (IBC-Br) em janeiro, considerado uma prévia do PIB, também foi positivo, avançando 0,60% e superando as expectativas do mercado que esperava uma alta de 0,26%. Outro resultado bastante positivo no mês foi a balança comercial, que registrou superavit de US\$ 5,4 bilhões, sendo recorde para o mês de fevereiro e representando alta de 111,80% em comparação com o mesmo período de 2023. No acumulado do ano, o superavit é de US\$ 11,9 bilhões, ante US\$ 4,9 bilhões no mesmo período do ano anterior. Por fim, a taxa de desemprego também apresentou leitura positiva, recuando a 7,60% em janeiro, o menor patamar desde o final de 2014.

No campo fiscal, a arrecadação de janeiro, divulgada em fevereiro, surpreendeu positivamente. O volume

de arrecadação das receitas federais atingiu R\$ 280,6 bilhões, um crescimento de 11,50% em relação ao mesmo período de 2023, representando o maior valor para o mês de janeiro desde o início da série histórica. Para o mês de fevereiro, a expectativa é de mais uma boa leitura. Apesar desse cenário mais benigno para as contas fiscais, o mercado continua projetando um déficit nas contas públicas para 2024 e já espera uma revisão na meta de déficit zero por parte do governo nos próximos meses.

Com uma inflação controlada, atividade econômica forte e indícios de cortes de juros de forma generalizada globalmente em 2024, o Brasil está preparado para um ano promissor. O país tem mostrado resiliência, com investidores locais sustentando o mercado acionário nacional mesmo em um momento de saída dos estrangeiros. Os indicadores internos, incluindo o crescimento do PIB, a redução do desemprego e recordes na arrecadação fiscal, apesar de um cenário ainda incerto, fornecem uma base sólida para o otimismo.

Como evento subsequente, em março a maioria das incorporadoras listadas em bolsa divulgou seus resultados e, de maneira geral, apresentaram desempenhos positivos. Os dados do setor divulgados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) destacaram a resiliência do segmento, que apresentou crescimento de 23 % no volume financeiro de vendas, apesar de um aumento de apenas 2% na quantidade de unidades vendidas. Isso resultou em um aumento de, aproximadamente, 20% no preço médio por unidade vendida em comparação com o mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o volume de vendas superou os lançamentos, fator que contribuiu para a redução dos estoques, aumento do preço médio das

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

unidades, e, dessa forma, preparou o terreno para uma nova safra de lançamentos em 2024, cuja demanda é cada vez mais impulsionada pela redução dos juros e melhora na acessibilidade ao crédito.

No segmento de baixa renda, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), financiado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), recentemente teve seu orçamento destinado à habitação aumentado e alcançou R\$ 105 bilhões. Além disso, outras medidas foram implementadas, ou estão em vias de serem efetivadas, a fim de incentivar o setor, como: (i) o aumento do prazo máximo e do teto do financiamento, sendo alterados para, respectivamente, 35 anos e R\$ 350 mil; (ii) a utilização do FGTS futuro como parte da capacidade de pagamento do comprador; (iii) a redução das alíquotas de impostos para as faixas mais baixas do programa, entre outras iniciativas. Essas medidas visam incentivar tanto a oferta quanto a demanda de unidades imobiliárias voltadas para a baixa renda. Uma consequência disso é o aumento nos preços das unidades, melhora nas margens, expansão nas métricas de lucratividade e aumento na geração de caixa das incorporadoras. Adicionalmente, programas regionais como o Pode Entrar e o Casa Paulista, ambos em São Paulo, estão impulsionando ainda mais a demanda nessa região, criando uma expectativa positiva para o setor em 2024.

Com as medidas implementadas e o cenário econômico mais favorável, estamos confiantes de que o setor imobiliário continuará a se fortalecer, contribuindo para o crescimento econômico do país.

Mais uma vez, agradecemos a confiança de todos os investidores.

BOSQUE MONET

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

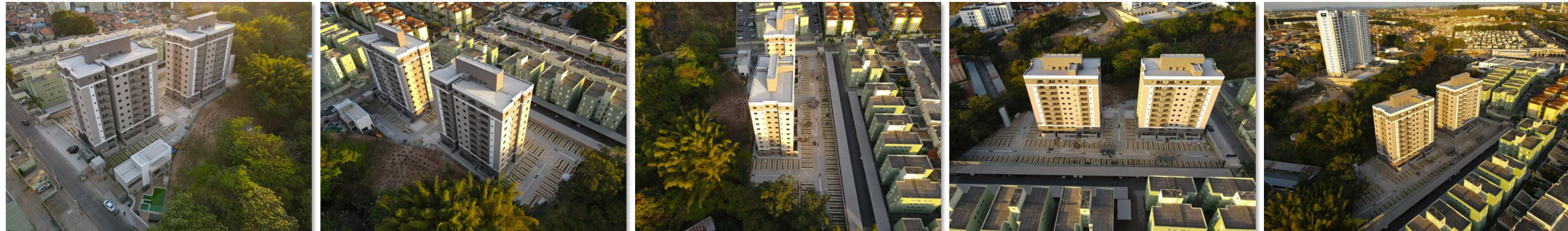
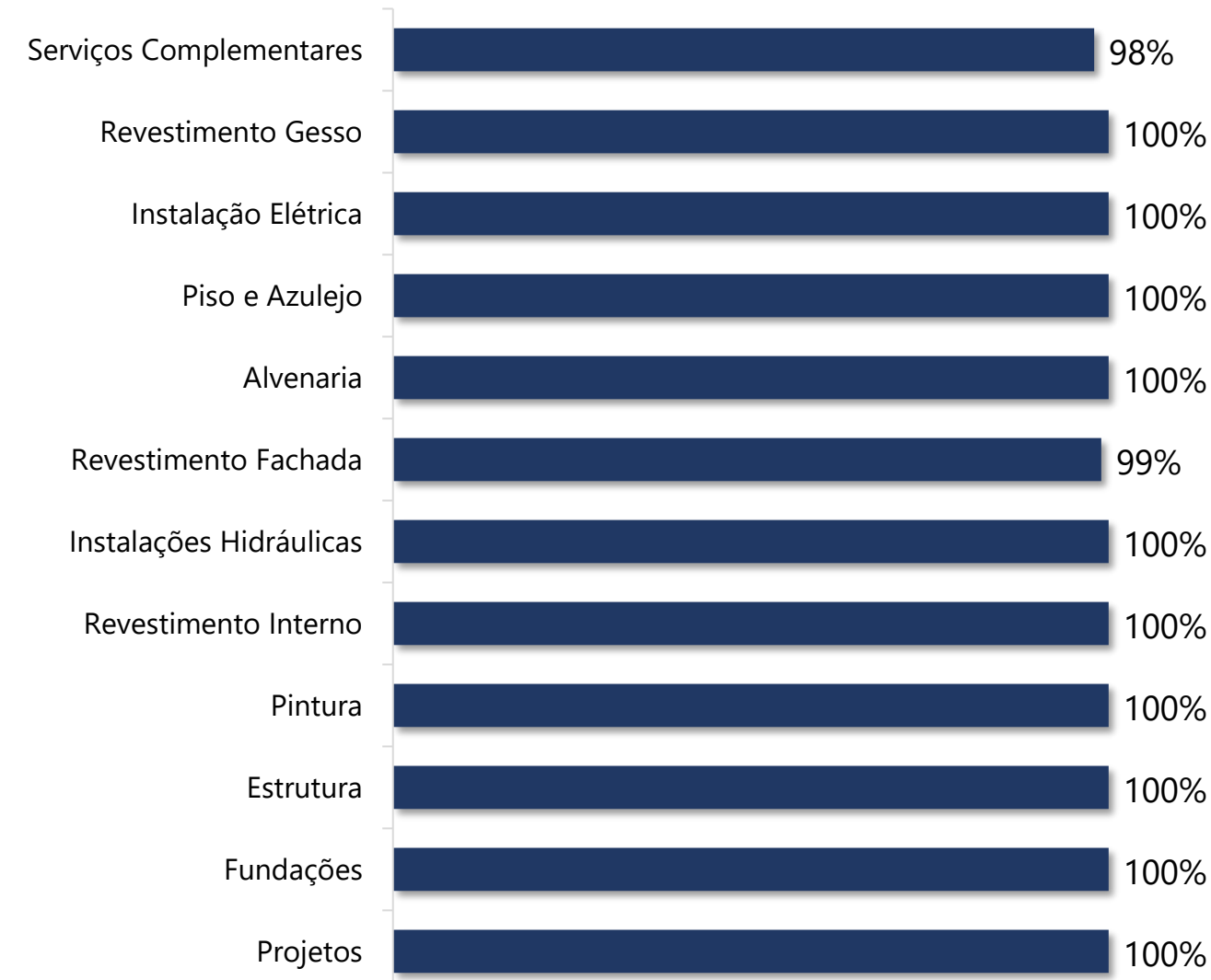
ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

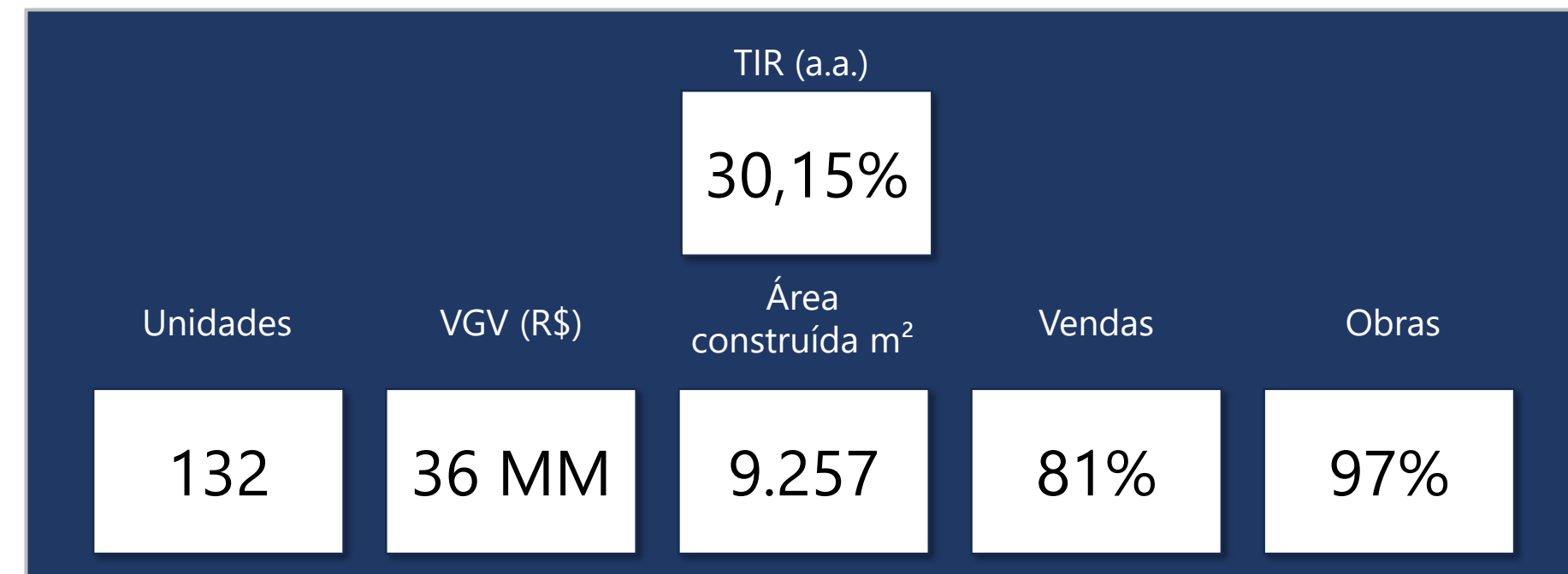
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

 RELATÓRIO GERENCIAL
 FEVEREIRO/2024

Acompanhamento de Obras


O Bosque Monet é uma incorporação vertical residencial localizada na cidade de Jacareí (SP). O empreendimento possui uma área construída de 9.257 m² e compreende 132 unidades, resultando em um VGV total de R\$ 33,60 milhões. Quanto às suas instalações, o empreendimento conta com playground, espaço gamer, espaço gourmet, academia, salão de festas, espaço kids, rooftop, entre outros.

Lançado no último trimestre de 2020, e integralizado pelo fundo no primeiro trimestre de 2023, o empreendimento finalizou o mês de janeiro com 97% das obras executadas e 81% das unidades vendidas. No que tange à taxa interna de retorno (TIR), a incorporação apresenta uma rentabilidade esperada de 2,22% a.m., ou 30,15% em termos anualizados.



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

Em fevereiro, houve a integralização de 4 empreendimentos da classe de loteamento, todas em estágio de *landbank*, conforme melhor detalhado abaixo.

O Vila Nativa, loteamento residencial localizado na cidade de Luziânia (GO). O empreendimento é composto por 353 lotes, com áreas a partir de 1.000 m² cada, resultando em um VGV total de R\$ 120 milhões. O empreendimento ainda encontra-se em estágio de *landbank*, e possui seu lançamento previsto para o mês de jul/24. O projeto possui uma TIR estimada de 1,24% a.m., e ao final do mês de fevereiro era responsável por 0,11% do PL do Fundo.

O Quintas do Cerrado, condomínio residencial localizado em Trindade (GO). O empreendimento possui uma área privativa de 467.985 m², distribuída entre 408 lotes com áreas a partir de 1.000 m² cada, resultando em um VGV total de R\$ 132 milhões. O empreendimento ainda encontra-se em estágio de *landbank*, e possui seu lançamento previsto para o mês de jun/24. O projeto possui uma TIR estimada de 1,37% a.m., e ao final do mês de fevereiro era responsável por 0,08% do PL do Fundo.

O Reserva Monte Hermon, condomínio residencial localizado na cidade de Trindade (GO). O empreendimento é composto por 70 lotes com áreas

a partir de 1.000 m² cada, resultando em um VGV total de R\$ 18 milhões. O empreendimento ainda encontra-se em estágio de *landbank*, e possui seu lançamento previsto para o mês de out/24. O projeto possui uma TIR estimada de 1,34% a.m., e ao final do mês de fevereiro era responsável por 0,01% do PL do Fundo.

O Vale Verde, loteamento residencial localizado na cidade de Trindade (GO). O empreendimento possui uma área privativa de 86.006 m², distribuída entre 420 lotes residenciais e 90 lotes comerciais, totalizando um VGV de R\$ 33 milhões. O empreendimento também encontra-se em estágio de *landbank*, e possui seu lançamento previsto para o mês de mai/24. O projeto possui uma TIR estimada de 1,19% a.m., e ao final do mês de fevereiro era responsável por 0,01% do PL do Fundo.

Em relação às vendas, neste mês, a classe de loteamento continuou apresentando um fluxo de vendas em linha com os meses anteriores. No total, foram comercializadas 83 unidades, o que resultou em R\$ 8,55 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Esmeralda do Tapajós, com 29 vendas, totalizando R\$ 3,06 milhões de VGV vendido; (ii) Alta Floresta, com 11 vendas, resultando em R\$ 1,97 milhão de VGV vendido; (iii) Quinta da Boa Vista, com 10 vendas, resultando em R\$ 988 mil de VGV vendido; e (iv) Valle do Açaí, com 12 vendas, resultando em R\$ 759 mil de VGV vendido.

Incorporação

Durante o mês, houve a integralização de 4 empreendimentos para a classe de incorporação,

sendo 3 em estágio de desenvolvimento e 1 em estágio de *landbank*, conforme melhor detalhado abaixo.

A incorporação Áquila, empreendimento localizado em Itumbiara (GO). O ativo foi lançado em junho de 2022, e suas obras tiveram início em janeiro de 2023. O projeto é composto por 120 unidades residenciais, 144 unidades comerciais e 240 unidades flat (unidades compactas ou de uso compartilhado), resultando em um VGV total de R\$ 299 milhões. O empreendimento possui uma TIR estimada de 1,39% a.m., e ao final do mês de fevereiro estava com 8% das suas obras concluídas e 74% das unidades comercializadas.

A incorporação Madri, localizada na cidade de Goiânia (GO). O projeto será desenvolvido em uma área de 5 quadras, a qual será composta por 4 incorporações verticais, com 2.202 unidades, e 2 malls, totalizando um VGV de R\$ 916 milhões. O empreendimento encontra-se em estágio de *landbank*, possui previsão de lançamento da primeira etapa para o mês de set/24 e uma TIR estimada de 1,33% a.m.

A incorporação Casas Ipês, localizada em Araguaína Tocantins. O empreendimento foi lançado em agosto de 2022 e suas obras foram iniciadas em fevereiro de 2023. O projeto possui uma área construída de 7.090 m², a qual é composta por 64 unidades, com um VGV total de R\$ 25,27 milhões. O empreendimento possui uma TIR estimada de 1,12% a.m., e ao final do mês de fevereiro estava com 25% das obras concluídas e 65% das unidades comercializadas.

A incorporação Catena, localizada na cidade de Goiânia (GO). O empreendimento foi lançado em fevereiro de 2021, e suas obras tiveram início em

MONITORAMENTO DE ATIVOS

mai/19. O projeto possui uma área construída de 17.564 m², distribuída entre 135 unidades, com VGV total de R\$ 57,51 milhões. O empreendimento possui uma TIR estimada de 1,41% a.m., e ao final do mês de fevereiro estava com 85% das suas obras concluídas e 72% das unidades comercializadas.

Por fim, em relação às vendas, no consolidado do mês, foram comercializadas 28 unidades da classe de incorporação, resultando em R\$ 10,46 milhões de VGV vendido. Como destaque, tem-se: (i) Smart Tower, com 8 vendas, resultando em R\$ 3,51 milhões de VGV vendido; (ii) Be Bonifácio, com 4 vendas, resultando em R\$ 2,34 milhões de VGV vendido; (iii) Smart Kennedy, com 8 vendas, resultando em R\$ 1,49 milhão de VGV vendido; (iv) Casa Genebra, com 4 vendas, resultando em R\$ 1,45 milhões de VGV vendido; e (v) Bosque Monet, com 3 vendas, resultando em R\$ 1,00 milhão de VGV vendido.

São Pedro, Série 649^a no valor de R\$ 793 mil; CRI Op. Resort, Série 586^a no valor de R\$ 1,54 milhão; e CRI Florata 1^a Série no valor de R\$ 7,50 milhões.

Multipropriedade

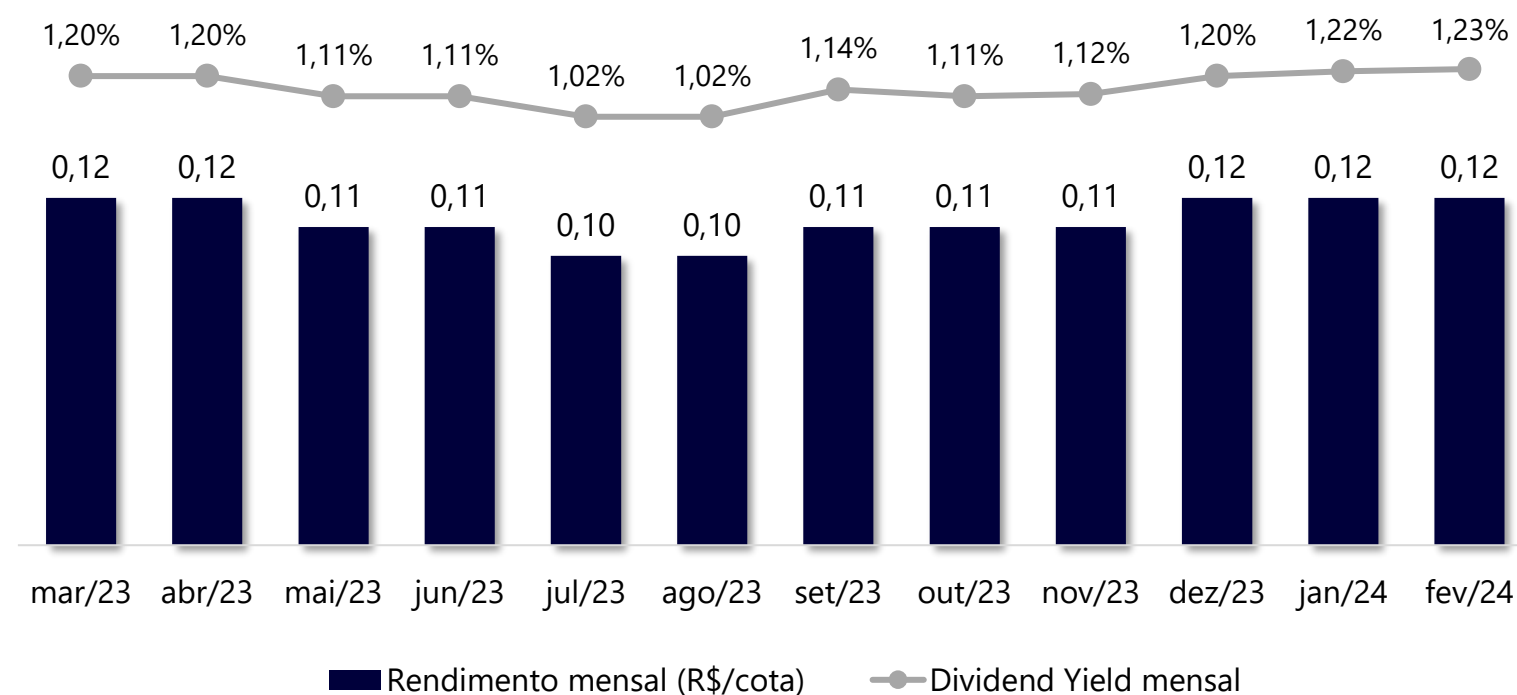
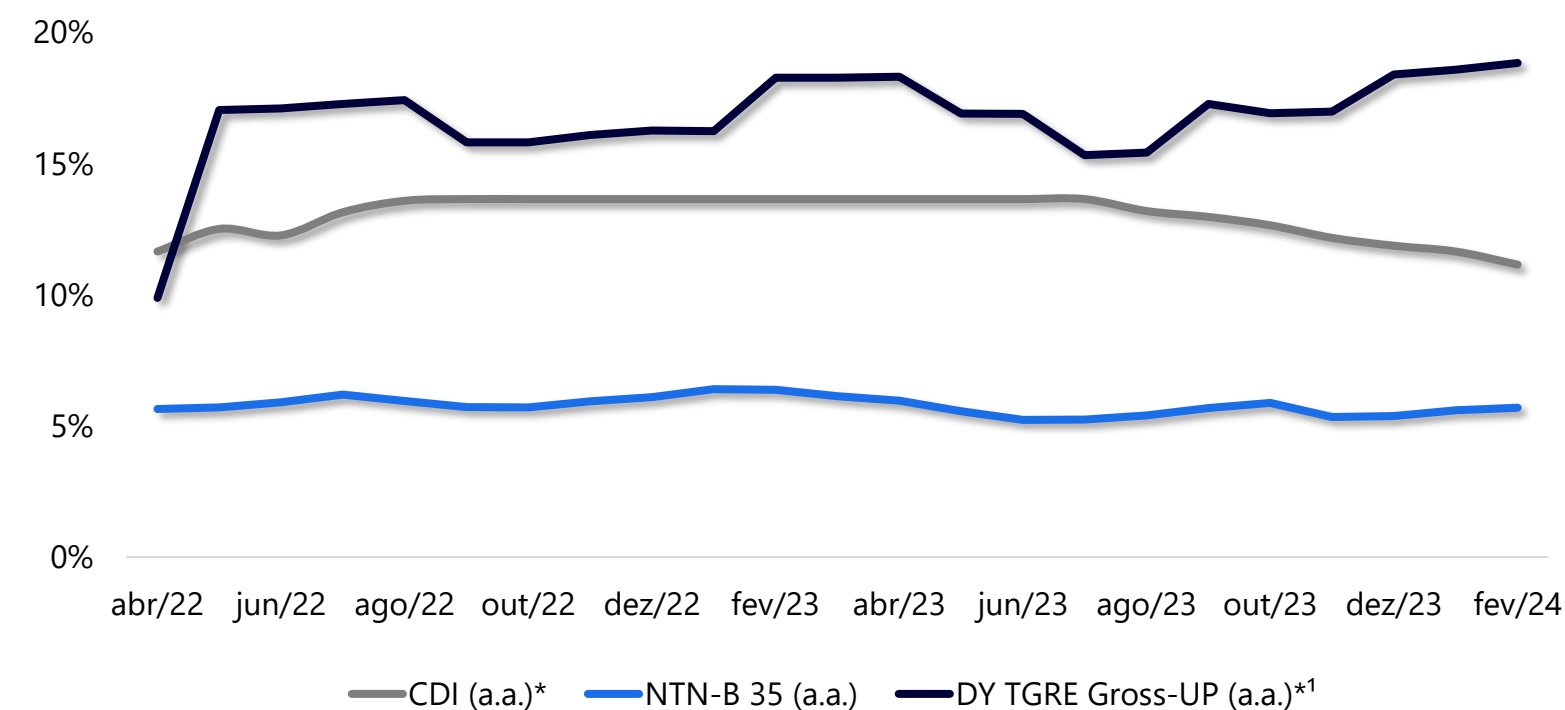
Em relação às multipropriedades, os ativos que mais se destacaram pelas vendas no mês de fevereiro, foram: (i) Golden Dolphin, com 171 frações vendidas, resultando em R\$ 5,27 milhões de VGV vendido; e (ii) Lá Bás, com 46 frações vendidas, o que resultou em R\$ 1,98 milhão de VGV vendido.

Crédito

No que diz respeito a carteira de crédito, em fevereiro, houve a venda de cinco operações, sendo elas: CRI New York, Séries 295^a, 296^a, 299^a, 300^a e 302^a no valor de R\$ 27,97 milhões; CRI Massangano, Série 1^a no valor de R\$ 5,81 milhões; CRI Thermas

Rendimento e Distribuição
Rendimento e Dividend Yield

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR ¹	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) ²	-	-	-	0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	0,858	0,858
	DY	-	-	-	0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	9,28%	9,28%
	% DO CDI	-	-	-	72,62%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	102,50%	102,50%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	-	-	-	85,44%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	112,54%	121,43%	121,43%
2023	RENDIMENTO (R\$) ²	0,100	0,120	0,120	0,120	0,110	0,110	0,100	0,100	0,110	0,110	0,110	0,120	1,330	2,188
	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%	14,38%	24,99%
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,80%	89,88%	116,83%	111,73%	122,14%	134,68%	110,25%	107,38%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,36%	153,41%	119,92%	153,73%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%	131,45%	143,70%	158,45%	129,70%	126,32%
2024	RENDIMENTO (R\$) ²	0,120	0,120											0,240	2,428
	DY	1,22%	1,23%											2,46%	28,05%
	% DO CDI	125,81%	153,93%											138,78%	110,20%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	148,01%	181,09%											163,38%	131,84%

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield

Desempenho Yield x NTN-B 2035


¹Início do Fundo em 22/04/2022.
²Valores arredondados.
³Considera uma alíquota de 15% de imposto.

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

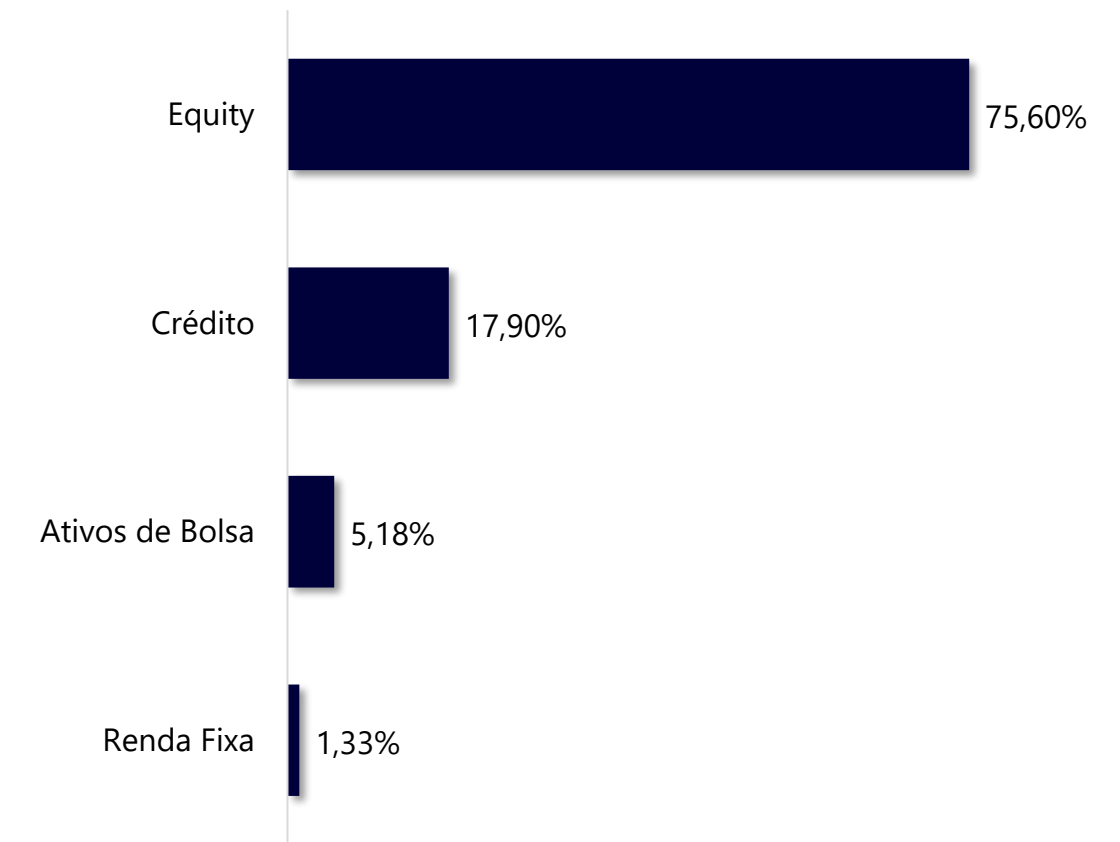
GLOSSÁRIO

Resultados

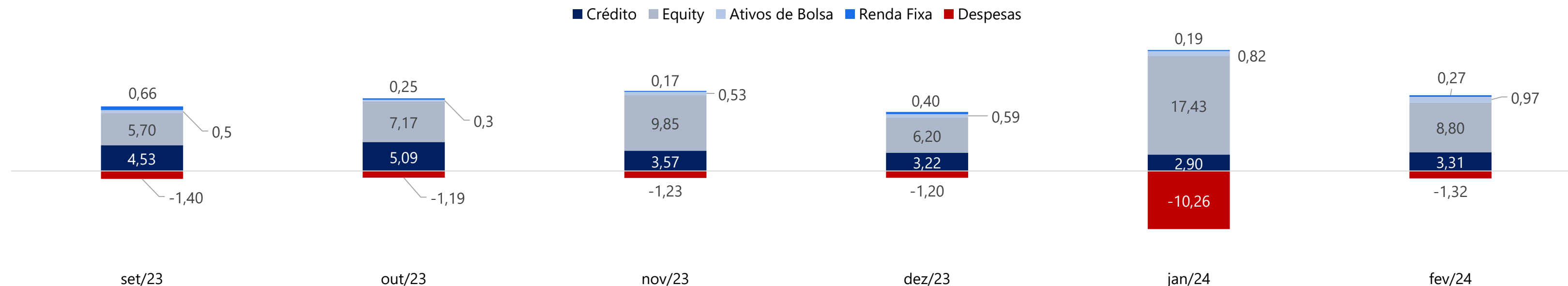
Descrição	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	2023-2	2024-1
1. Receitas	10.415.996	21.338.355	13.359.824	71.941.698	34.698.180
1.1. Crédito	3.215.759	2.899.307	3.311.237	27.898.185	6.210.545
1.2. Equity	6.204.431	17.428.808	8.801.490	38.061.497	26.230.298
1.3. Ativos de Bolsa	598.680	823.585	972.917	2.937.212	1.796.502
1.4. Caixa	397.126	186.655	274.180	3.092.971	460.835
2. Despesas	-1.196.734	-10.257.601	-1.321.754	-7.619.274	-11.579.355
2.1. Taxa de Administração	-169.746	-168.798	-187.473	-1.062.219	-356.271
2.2. Taxa de Gestão	-1.009.945	-1.008.849	-1.117.583	-6.325.401	-2.126.433
2.3. Taxa de Performance	-	-9.028.094	-	-	-9.028.094
2.4. Outras Despesas ¹	-17.043	-51.860	-16.698	-231.654	-68.558
3. Resultado – Caixa	9.219.262	11.080.754	12.038.070	64.322.424	28.118.824
3.1. Resultado caixa por cota	0,095	0,114	0,124	0,663	0,238
4. Rendimento Distribuído	11.645.296	11.645.296	11.645.296	63.078.686	23.290.592
4.1. Distribuição por cota	0,120	0,120	0,120	0,650	0,240

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

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

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

PORTFÓLIO

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

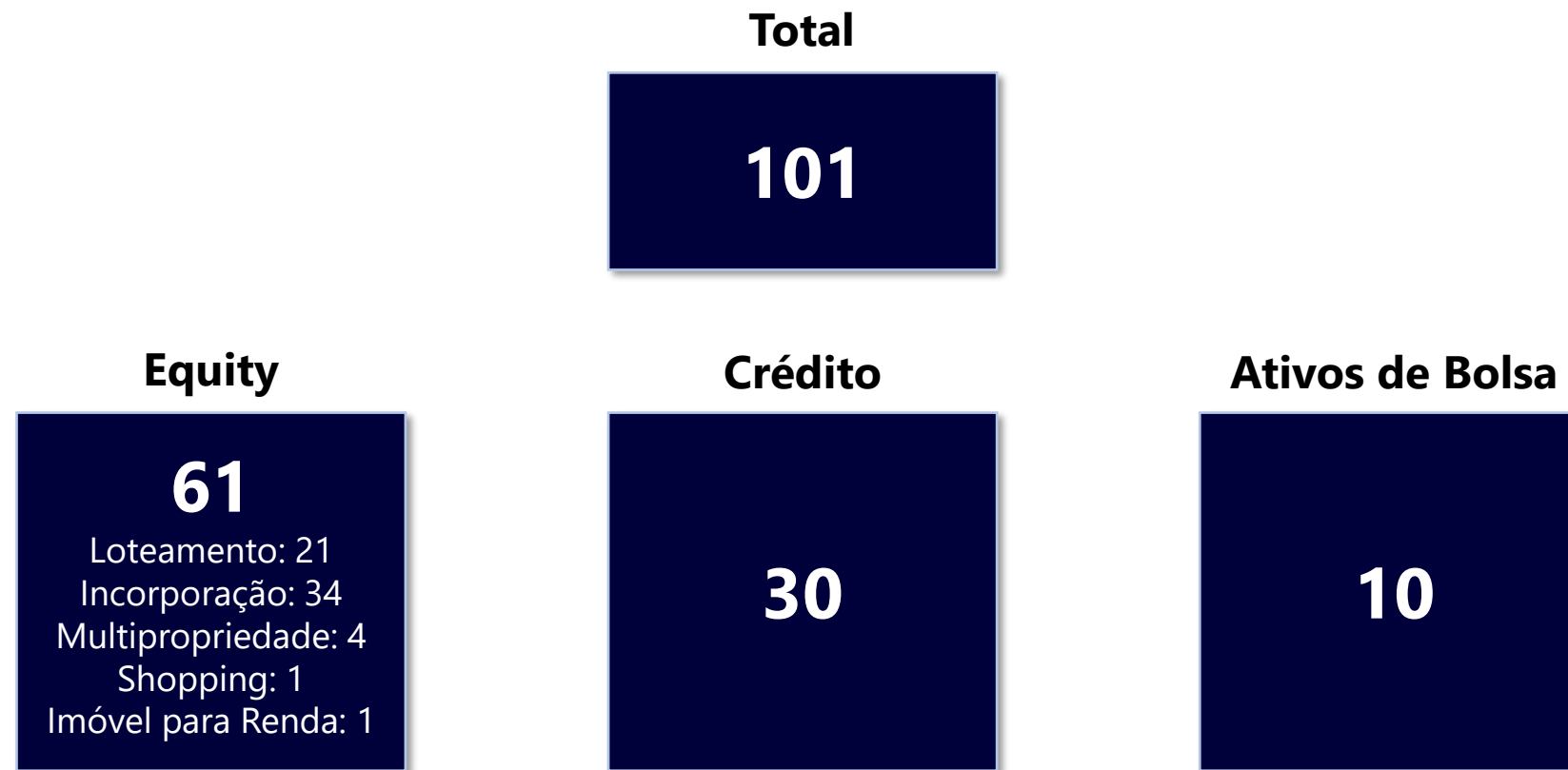
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

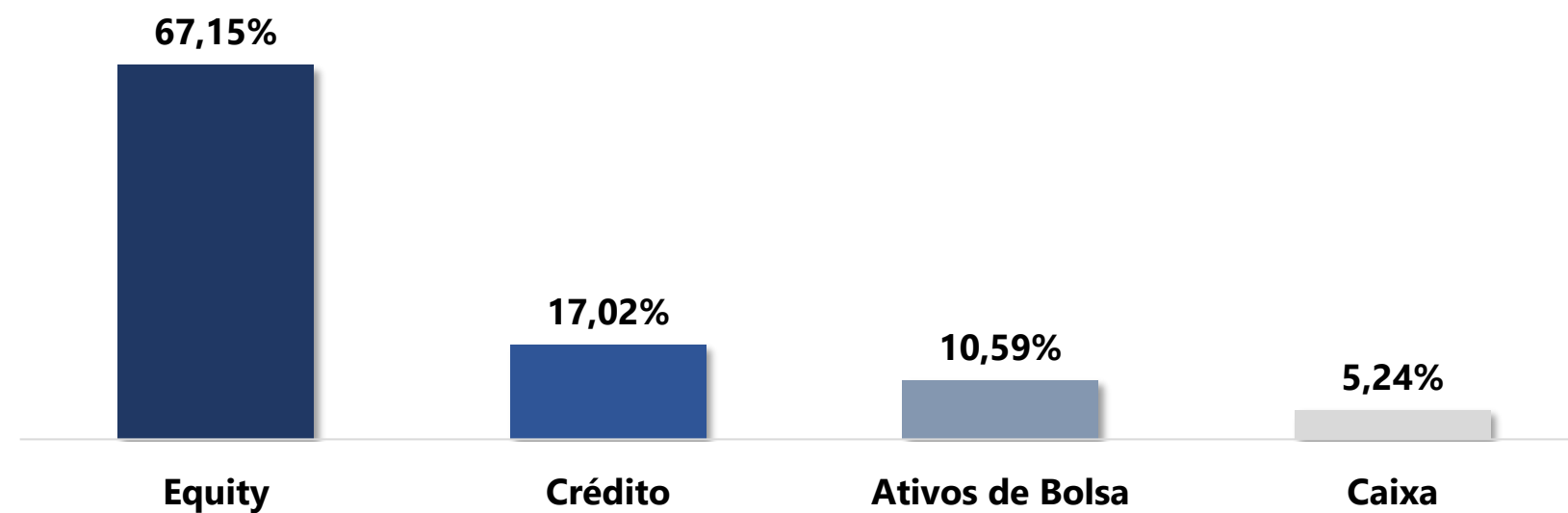
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

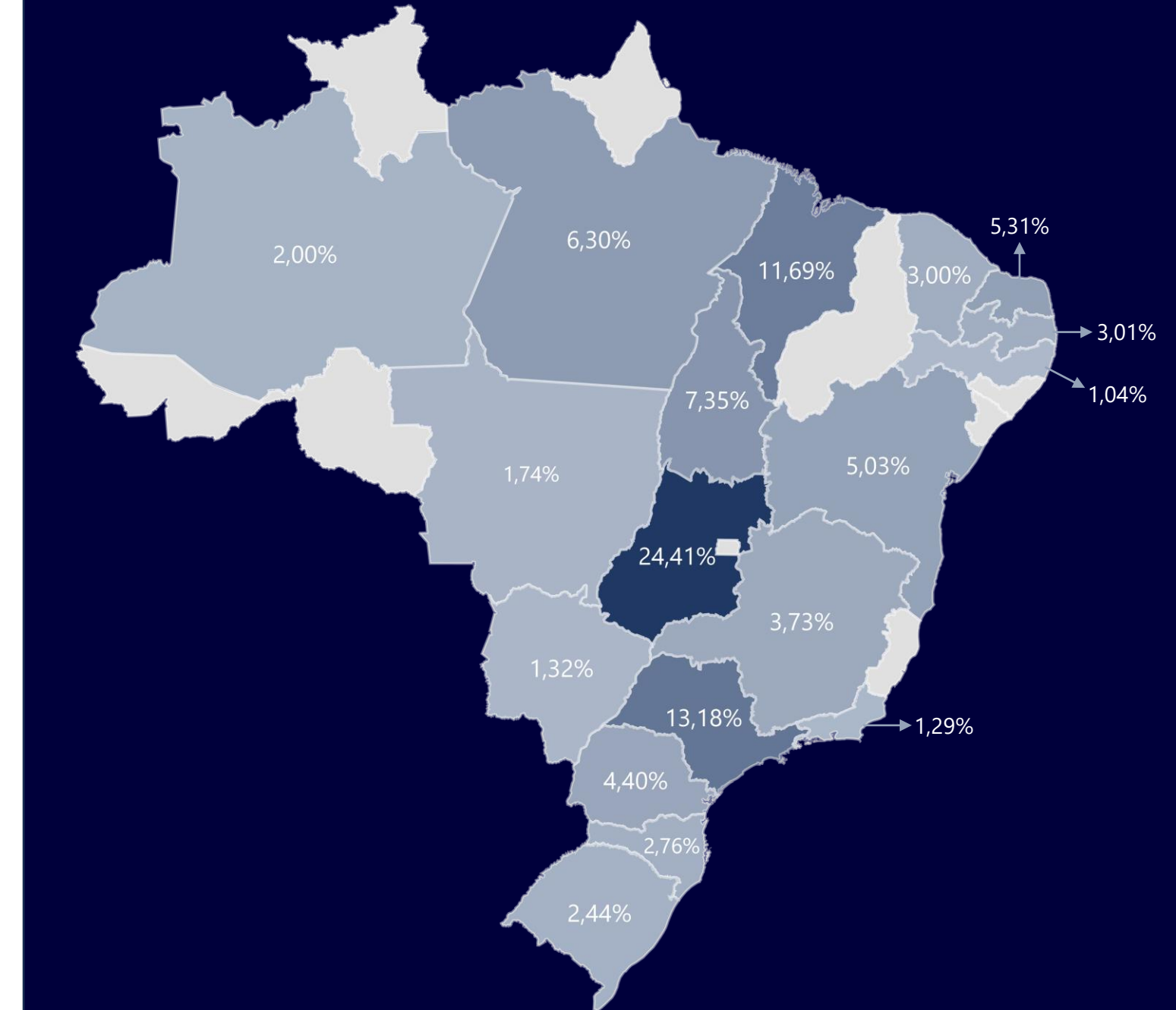
Quantidade de Ativos



Distribuição do PL por Classe de Ativos

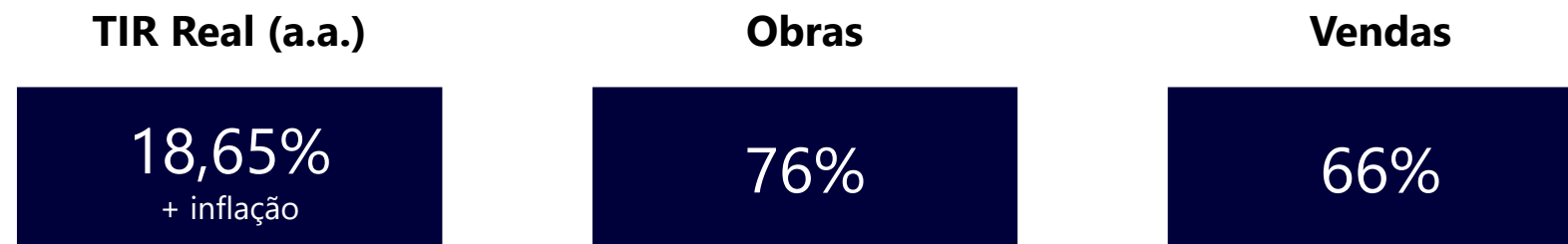


Diversificação Geográfica (% do PL)



Portfólio de Equity

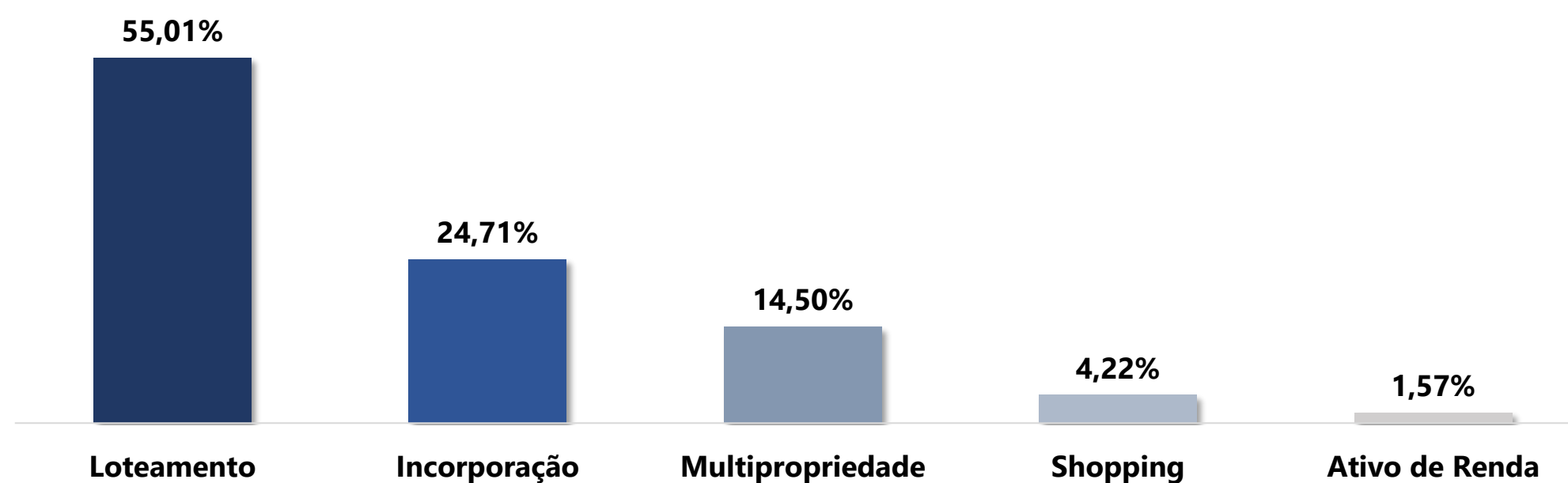
Indicadores Consolidados da Carteira de Equity*



Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,35%	17,42%	925.105.331	93%	72%
Incorporação	1,50%	19,62%	96.103.054	55%	59%
Multipropriedade	1,62%	21,25%	224.013.585	56%	62%
Shopping	1,27%	16,36%	216.354.593	75%	n/a

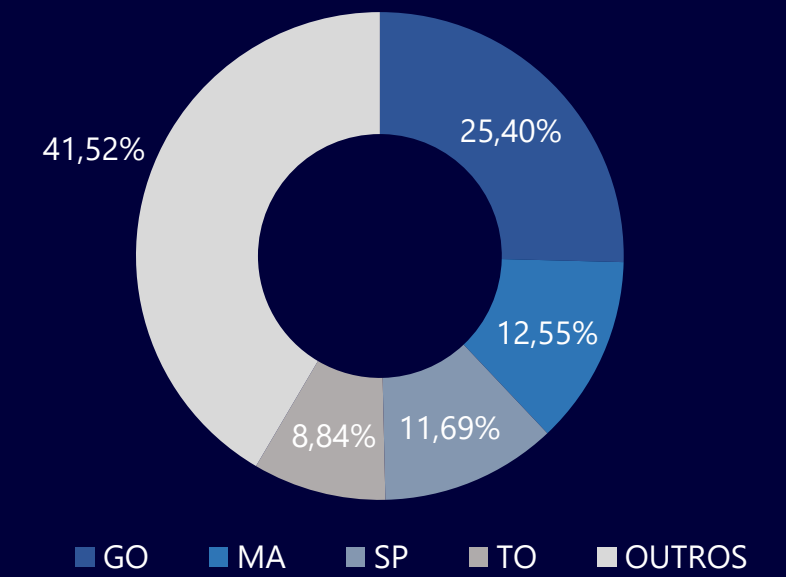
*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

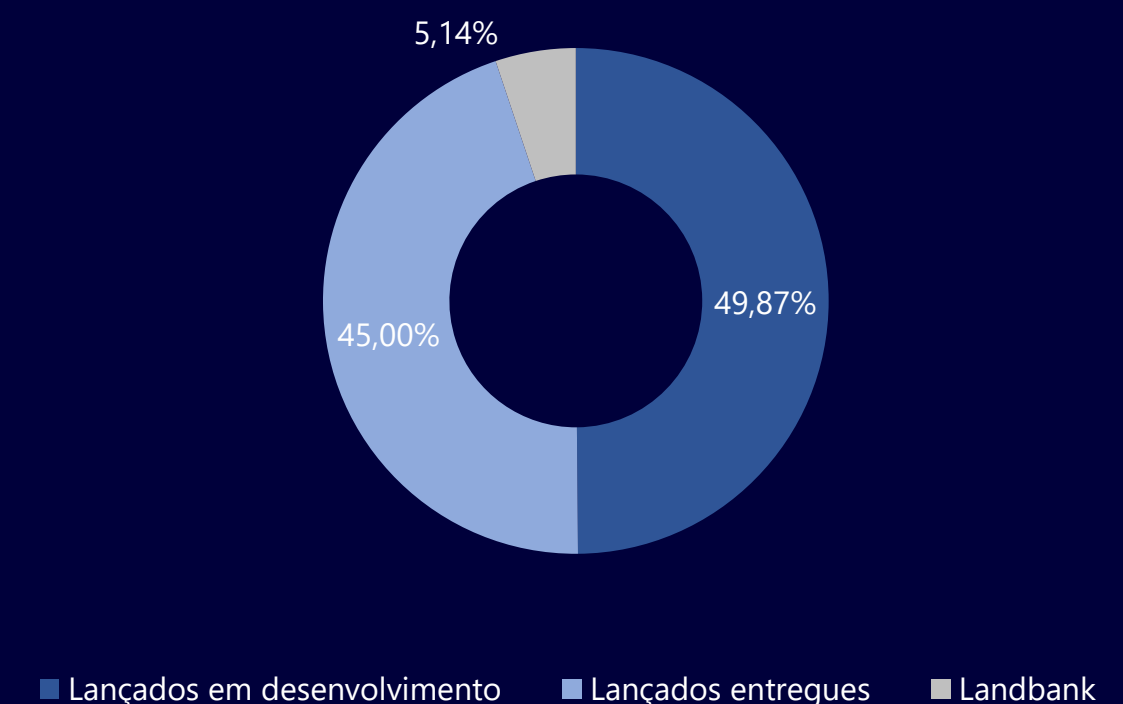


Distribuição da Carteira de Equity

Por Localização



Por Estágio



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros

11,95% a.a.
+ Inflação

Razão de Fluxo Mensal

188%

Razão de Saldo Devedor

167%

LTV

50%

Duration (anos)

2,57

Vendas

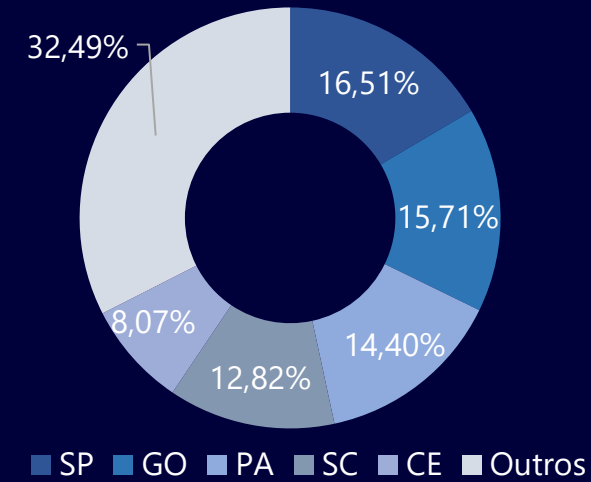
82%

Obras

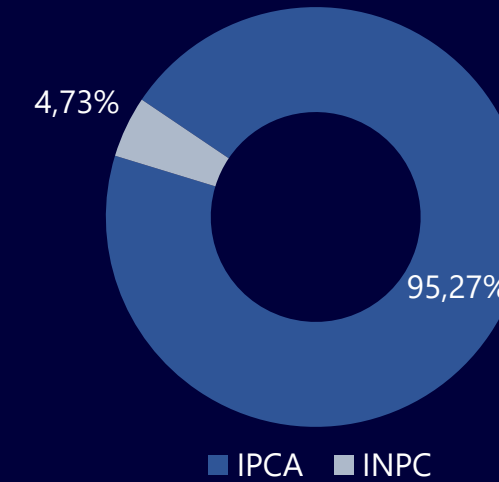
93%

Distribuição da Carteira de Crédito

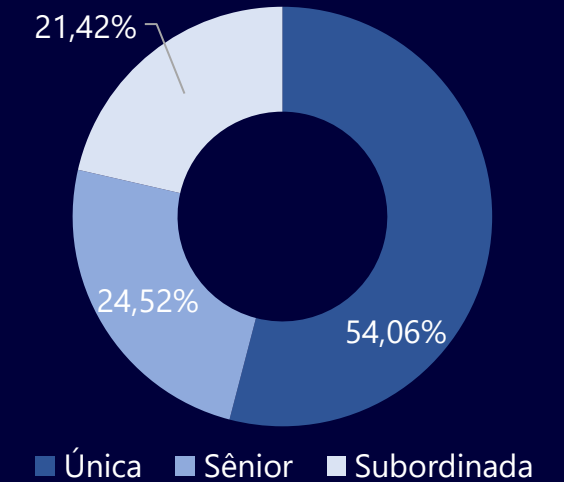
Por Localização



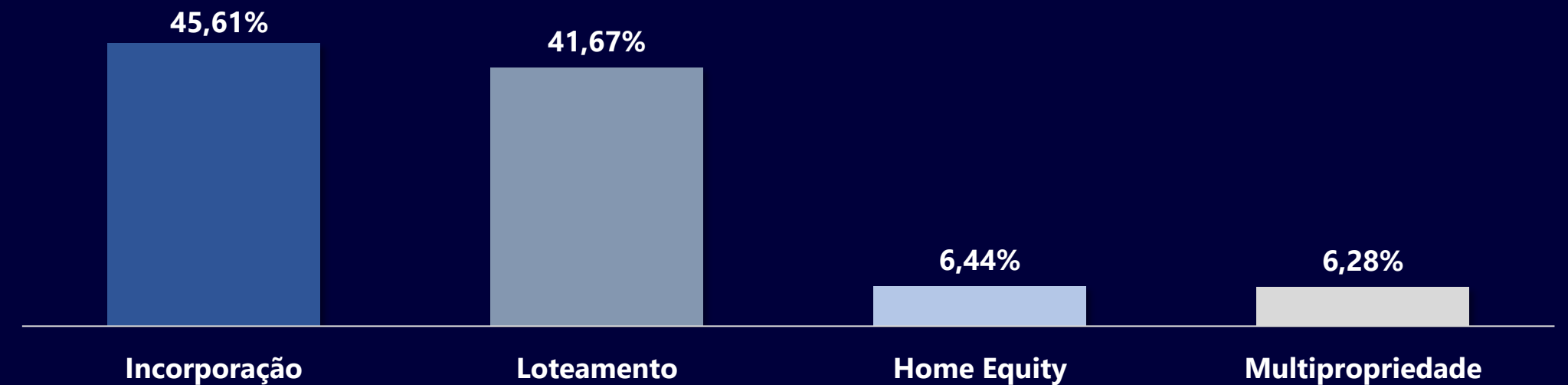
Por Indexador



Por Classe



Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



DETALHAMENTO DE ATIVOS

Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,09%	19.779.268	n/a	155%	34%	2,84	68%	63%
2	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,29%	12.199.955	n/a	128%	64%	0,37	98%	82%
3	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,12%	10.615.084	230%	266%	25%	3,44	100%	87%
4	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,01%	9.585.689	163%	132%	53%	4,20	100%	85%
5	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,00%	9.490.628	n/a	138%	59%	1,57	100%	65%
6	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	1,00%	9.446.599	n/a	43%	88%	1,73	100%	80%
7	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,88%	8.301.747	n/a	171%	76%	1,64	100%	94%
8	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,87%	8.204.126	227%	213%	39%	2,46	100%	96%
9	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,85%	8.022.985	167%	136%	49%	4,84	95%	85%
10	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,00%	Subordinada	0,80%	7.602.750	155%	203%	51%	3,24	100%	100%
11	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Pulverizado	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,64%	6.047.847	n/a	n/a	46%	3,37	n/a	n/a
12	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,51%	4.838.663	n/a	147%	63%	1,77	47%	46%
13	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,50%	4.772.600	153%	145%	56%	2,36	100%	96%
14	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,48%	4.496.643	n/a	151%	68%	2,79	81%	85%
15	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Pulverizado	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,46%	4.307.283	n/a	n/a	38%	3,36	n/a	n/a
16	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,38%	3.586.703	159%	322%	28%	1,56	100%	90%
17	Salinas	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	0,36%	3.394.616	n/a	169%	57%	1,69	100%	82%
18	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,35%	3.271.992	258%	205%	31%	2,56	99%	90%
19	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	INPC	13,90%	Subordinada	0,34%	3.235.457	190%	218%	31%	3,31	100%	87%
20	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,33%	3.121.327	55%	68%	52%	0,91	100%	86%
21	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	0,30%	2.827.746	117%	135%	64%	3,31	100%	99%
22	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,27%	2.598.911	336%	272%	30%	2,60	100%	98%
23	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,26%	2.469.456	n/a	175%	51%	2,67	97%	84%
24	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,24%	2.256.287	156%	269%	39%	3,94	n/a	99%
25	Vitória Tower	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,20%	1.871.582	n/a	n/a	69%	1,82	n/a	n/a

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
26	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,17%	1.626.700	169%	139%	44%	2,41	99%	90%
27	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,09%	833.079	164%	231%	14%	1,52	100%	86%
28	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,08%	792.088	122%	137%	48%	3,49	100%	99%
29	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,08%	790.642	618%	559%	18%	3,55	100%	99%
30	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,05%	486.373	n/a	208%	46%	1,50	100%	89%
Total		-	-	-	-	-	11,95%	-	17,02%	161 MM	188%	164%	50%	2,57	93%	82%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Loteamento

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
31	Valle do Açaí	Açailândia	MA	7,21%	1,00%	100%	80%
32	Monte Hermom & Galileia	Trindade	GO	6,83%	0,90%	100%	81%
33	Acrópole	Goiânia	GO	3,03%	1,32%	98%	70%
34	Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,27%	3,12%	100%	100%
35	Morada da Baroneza	Amparo	SP	2,15%	1,38%	100%	89%
36	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,86%	1,00%	42%	27%
37	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,66%	1,32%	89%	31%
38	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,45%	0,96%	100%	48%
39	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,43%	1,96%	100%	63%
40	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	1,15%	1,37%	0%	0%
41	Lotes Alphaville	DIVERSOS	DIVERSOS	1,06%	0,55%	100%	56%
42	Ararinha Azul	Curaçá	BA	0,17%	1,08%	0%	6%
43	Alta Floresta	Alta Floresta	MT	0,11%	1,72%	6%	24%
44	Vila das Flores	Goiânia	GO	0,01%	1,18%	41%	99%
45	Portal do Sol	Goiânia	GO	0,01%	2,53%	100%	84%

Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
46	Supreme	Palmas	TO	2,75%	2,33%	86%	63%
47	BE Garden	Maringá	PR	1,47%	1,39%	36%	68%
48	Smart Tower	Manaus	AM	1,34%	1,49%	34%	28%
49	Conecte	Campo Grande	MS	0,97%	1,90%	31%	66%
50	Lake 21	Araguaína	TO	0,96%	1,93%	73%	95%
51	Gran Life	Anápolis	GO	0,96%	0,96%	81%	64%
52	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	0,75%	0,22%	31%	39%
53	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,64%	2,22%	92%	74%
54	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,60%	1,97%	48%	64%
55	Inside	Cascavel	PR	0,57%	0,98%	29%	29%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

56	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,50%	0,84%	29%	53%
57	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,46%	1,40%	17%	69%
58	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,42%	0,92%	21%	19%
59	Sim Marista	Goiânia	GO	0,29%	1,47%	0%	0%
60	Blend	Cascavel	PR	0,28%	0,70%	38%	51%
61	Áquila	Itumbiara	GO	0,06%	1,39%	8%	74%
62	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,02%	1,12%	25%	65%
63	Catena	Goiânia	GO	0,01%	1,41%	85%	72%

Shopping

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

Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
65	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	2,54%	1,16%	100%	78%
66	Golden Dolphin	Porto Seguro	GO	1,99%	2,66%	37%	81%
67	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,96%	2,74%	100%	96%
68	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	0,96%	1,74%	42%	46%

Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
69	Parque Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,96%	1,75%	Condomínio	out/24
70	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,25%	0,95%	Loteamento	abr/24
71	Green Park	Uberlândia	MG	0,23%	2,14%	Incorporação	mar/24
72	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,16%	1,21%	Incorporação	mai/24
73	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,16%	1,69%	Incorporação	mar/24
74	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,14%	2,08%	Incorporação	ago/25
75	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,11%	1,72%	Incorporação	out/24
76	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,11%	1,46%	Incorporação	mai/24
77	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,10%	1,79%	Incorporação	mai/25

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

78	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,10%	1,56%	Incorporação	mai/25
79	Vila Nativa	Luziânia	GO	0,11%	1,24%	Loteamento	jul/24
80	Quintas do Cerrado	Trindade	GO	0,08%	1,37%	Condomínio	jun/24
81	Madri	Goiânia	GO	0,07%	1,33%	Incorporação	set/24
82	Mirassol	Mirassol	SP	0,06%	0,89%	Incorporação	mar/24
83	Reserva Monte Hermon	Trindade	GO	0,01%	1,34%	Condomínio	out/24
84	Vale Verde	Trindade	GO	0,01%	1,19%	Loteamento	mai/25
85	Visconde Tower	Chapecó	SC	0,00%	2,17%	Incorporação	out/24
86	Residencial Quebec	Chapecó	SC	0,00%	2,35%	Incorporação	abr/24
87	Avva	Passo Fundo	RS	0,00%	1,75%	Incorporação	mar/24
88	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	0,00%	1,53%	Incorporação	nov/24
89	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	0,00%	1,63%	Incorporação	jun/24
90	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	0,00%	1,39%	Incorporação	mai/25

Ativos de Bolsa


Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
91	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	3,78%	36.921.900
92	Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário	Blue Securities	Recebíveis Imobiliários	3,08%	30.038.971
93	RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis Imobiliários	1,03%	10.025.174
94	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,59%	5.779.398
95	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,48%	4.702.646
96	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,46%	4.504.700
97	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR13	Recebíveis Imobiliários	0,36%	3.499.995
98	XP Carnaúba Fundo de Investimento Imobiliário	XP Carnaúba	Desenvolvimento	0,19%	1.886.665
99	Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,18%	1.781.387
100	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,15%	1.458.000


Time-Sharing


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


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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)


[ESG](#)


[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


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

VIVER FAMA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Vencimento: 24/09/2025</p> <p>Série: 275ª (Única)</p> <p>IF: 2110566608</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

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

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

LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ACRÓPOLE

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LOTES ALPHAVILLE

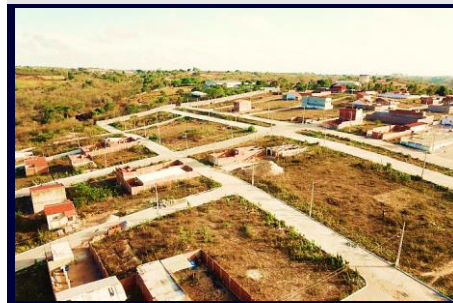
DESCRIÇÃO



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

ALTIPLANO SERRA RICA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

ESMERALDA DO TAPAJÓS

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MORADA DA BARONEZA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

ARARINHA AZUL

DESCRIÇÃO

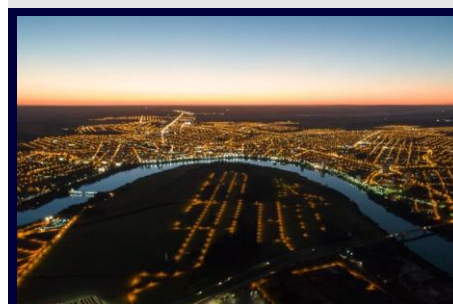


Localização: Curaçá (BA)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 766
VGV: R\$ 31,57 milhões

[veja a localização](#)

JARDIM DOS IPÊS

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

NOVA IACIARA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

CHÁCARAS CORUMBÁ

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

JARDIM SANTA CECÍLIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

PARK BAHIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LOTEAMENTO

QUINTA DA BOA VISTA

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

TERRAS DAS ÍNDIAS

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

VALLE DO AÇAÍ

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

VILA CARNAÚBA

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ALTIPLANO



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BE GARDEN



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

GARDEN RESIDENCE



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

AVVA



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BLEND



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

GRAN LIFE



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BAIRRO DOS ESTADOS



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BOSQUET MONET



DESCRIÇÃO

Localização: Jacareí (SP)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 132
VGV: R\$ 33,60 milhões

[veja a localização](#)

GREEN PARK



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BE BONIFÁCIO



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

CASA GENEBRA



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

INSIDE



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

LAKE 21

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

ORLA 14

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SMART TOWER

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LESTE 52

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

QUEBEC

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

TC MULTI

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MAISON VISCONDE

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SIM MARISTA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

VILA SÔNIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MIRASSOL

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SMART KENNEDY

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

VISCONDE TOWER

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MULTIPROPRIEDADE

CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LÁ BAS DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SUNNY PARK DESCRIÇÃO



Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)

[veja a localização](#)

GOLDEN DOLPHIN DESCRIÇÃO



Localização: Porto Seguro (BA)
Frações: 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 m²

[veja a localização](#)

TIME-SHARING

WIND HOUSE DESCRIÇÃO



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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)


[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

BOOK DE EMPREENDIMENTOS

BOOK	DESCRIÇÃO
 TGRE TG REAL ESTATE	Localização: Pulverizada Quantidade de empreendimentos: 8

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes *players*, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 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.

Multipropriedade

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

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

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

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

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

Shopping Center

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

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

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

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

Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco 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.

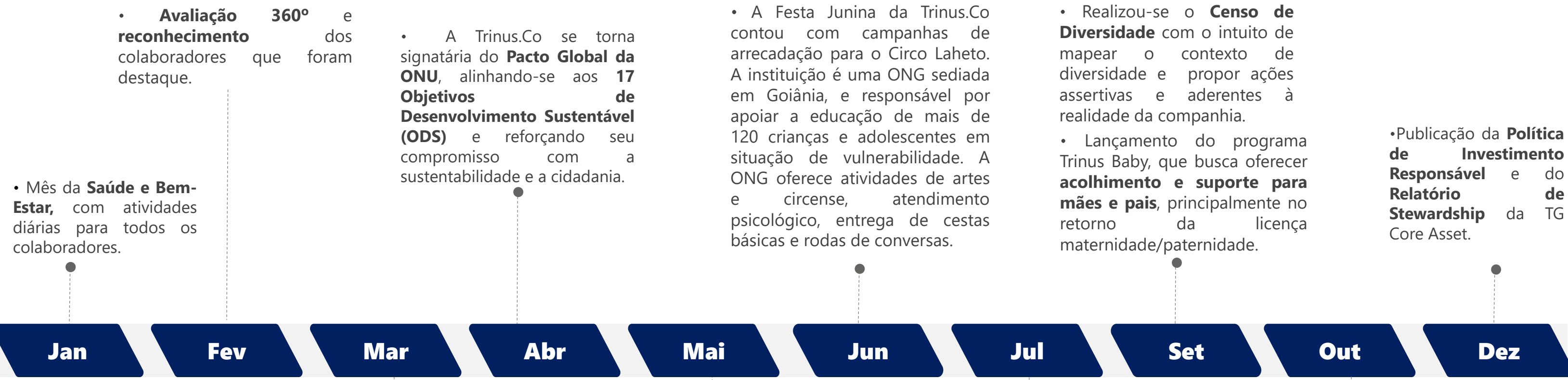
Essa carteira tática deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito para carregamento. Portanto, a utilização da carteira tática visa uma melhor alocação do caixa do Fundo.

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.

Em 2023, a Trinus.Co, *holding* da gestora de recursos TG Core Asset, realizou uma série de ações que fortalecem o compromisso com a sustentabilidade.

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



- **Avaliação 360° e reconhecimento** dos colaboradores que foram destaque.
- Mês da **Saúde e Bem-Estar**, com atividades diárias para todos os colaboradores.

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

- A Festa Junina da Trinus.Co contou com campanhas de arrecadação para o Circo Laheto. A instituição é uma ONG sediada em Goiânia, e responsável por apoiar a educação de mais de 120 crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. A ONG oferece atividades de artes e circense, atendimento psicológico, entrega de cestas básicas e rodas de conversas.

- Realizou-se o **Censo de Diversidade** com o intuito de mapear o contexto de diversidade e propor ações assertivas e aderentes à realidade da companhia.
- Lançamento do programa Trinus Baby, que busca oferecer **acolhimento e suporte para mães e pais**, principalmente no retorno da licença maternidade/paternidade.

- Publicação da **Política de Investimento Responsável** e do **Relatório de Stewardship** da TG Core Asset.

- Campanha de **Doação de Sangue**.
- Campanha de **Doação de Absorventes** para mulheres em situação de **vulnerabilidade** em parceria com o **Instituto Semear o Bem**.
- Em parceria com a **Junior Achievement**, a Trinus conduziu o programa de educação financeira, **O Meu Dinheiro, Meu Negócio**, para alunos de ensino médio da rede pública.
- No Evento Sábado Júnior, colaboradores da Trinus.Co realizaram palestras abordando o tema "**desenvolvimento de habilidades socioemocionais para o mercado de trabalho**", direcionadas a mais de 5 instituições de ensino superior de Brasília associadas ao **Movimento de Empresas Juniores**. **Mais de 400 estudantes participaram** ativamente dessas palestras, enriquecendo seu conhecimento e preparando-se para os desafios futuros.
- **50 colaboradores** voluntários dedicaram 2 dias à construção de **4 moradias de emergência**, em uma iniciativa voltada para a melhoria da qualidade de vida das famílias residentes de uma comunidade localizada na região metropolitana de Goiânia (GO). A ação foi realizada em parceria com a ONG Teto Brasil e com a Louly Caixe.



O TGAR11 é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor imobiliário regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Por meio desta abordagem, o Fundo participa ativamente da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

Enquanto gestora independente de recursos de terceiros, a TG Core acredita que a integração de princípios ESG representa uma estratégia que impulsiona a resiliência e o desempenho sustentável dos ativos geridos. Essa abordagem, não apenas contribui para melhorar as métricas de risco e retorno, mas também se revela uma ferramenta eficaz de fortalecimento do seu dever fiduciário.

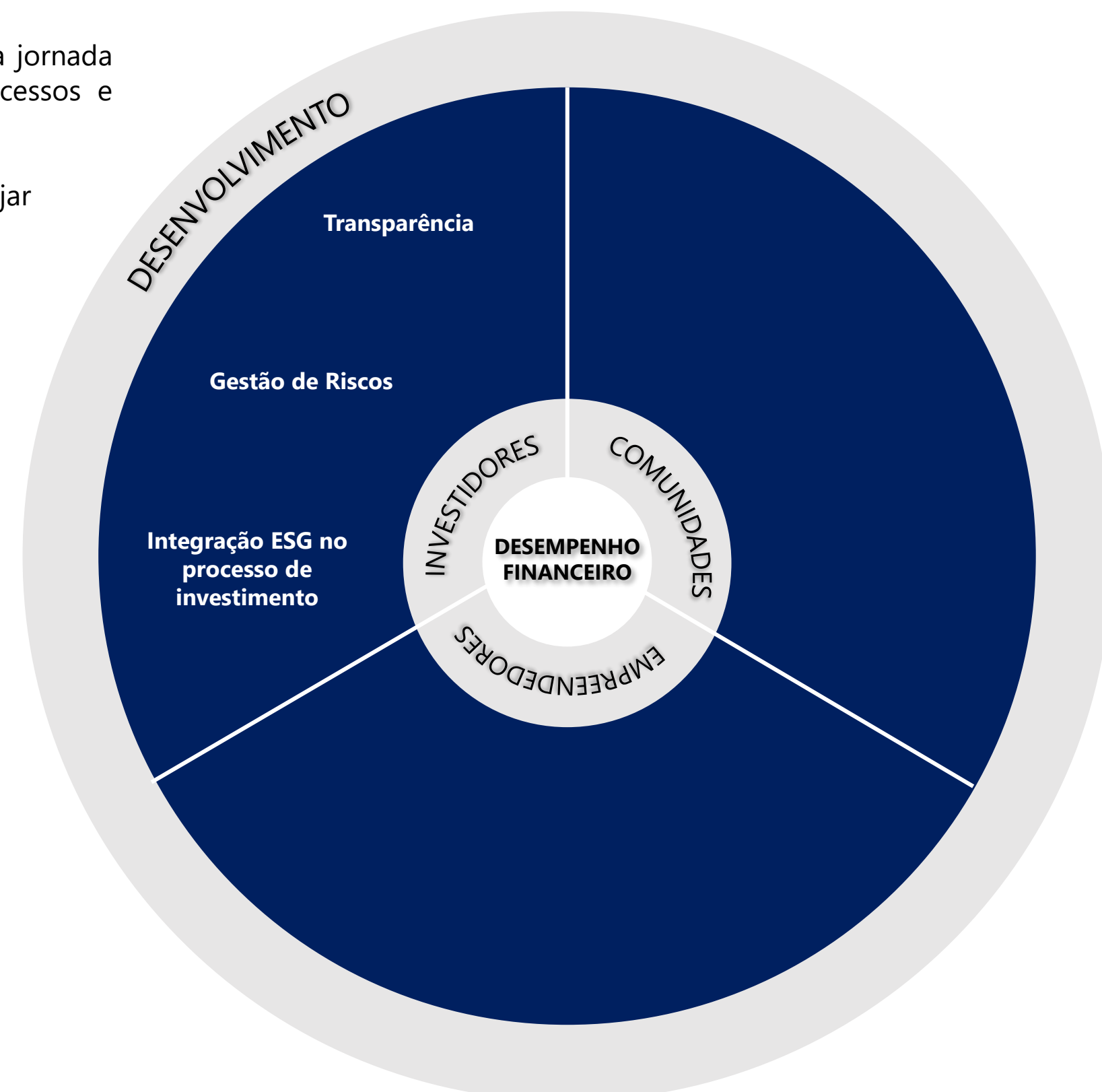
É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

Para que essa jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar os *stakeholders* que fazem parte do ciclo de desenvolvimento imobiliário.

Em toda a cadeia de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* impactados:

- Investidores
- Comunidades (fornecedores, corretores imobiliários e clientes das unidades imobiliárias)
- Empreendedores regionais

Neste relatório, será dado um recorte do impacto do Fundo nas Comunidades as quais os ativos imobiliários estão inseridos, mais especificamente sobre os Corretores Imobiliários.



Os ativos imobiliários investidos pelo TGAR11 desempenham um papel fundamental no desenvolvimento socioeconômico do país, promovendo a geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação em diversas regiões. Esses investimentos têm um pacto direto na comunidade local, beneficiando empreendedores, corretores e a própria população que consegue adquirir a sua primeira moradia. Assim, fortalecem a economia local e contribuem para o crescimento sustentável do país.

Destaca-se neste relatório a atuação dos Corretores de Imóveis que desempenham um papel fundamental no dinâmico e complexo universo do mercado imobiliário. Sua importância vai além de simples intermediários, eles desempenham um papel crucial em todas as fases do processo de compra e venda das unidades imobiliárias que compõem a carteira do Fundo.

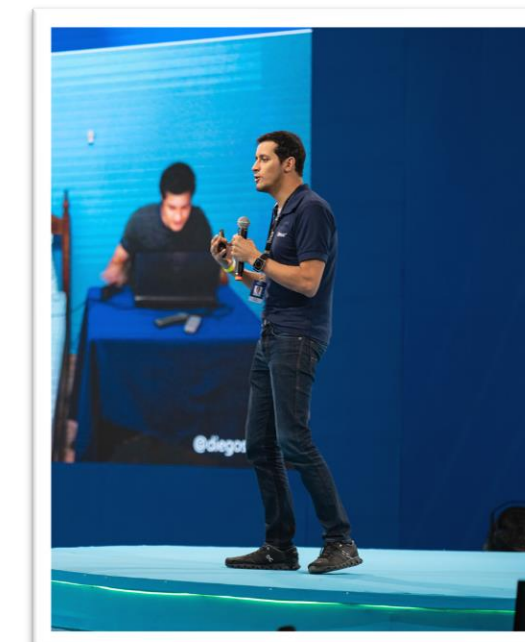
No contexto da tese da Gestora, que se concentra em regiões menos assistidas pelo mercado de capitais convencional, os Corretores tornam-se ainda mais cruciais. Eles atuam como embaixadores locais, conhecendo a fundo as particularidades das comunidades, transmitindo informações essenciais aos potenciais compradores.

Reforçando o valor desses *stakeholders* no final de 2023, realizou-se a primeira edição do Experiência Trinus, evento voltado para corretores, donos de imobiliárias, construtores, empreendedores e aqueles com interesse em compreender mais sobre o mercado imobiliário.



A experiência teve como palco o Centro de Convenções de Imperatriz, no Maranhão, sendo um marco inédito na região do MATOPIBA, acrônimo que denomina a nova fronteira agrícola do Brasil, abrangendo os estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia, foco da tese de investimento do Fundo.

O evento trouxe *insights* valiosos, compartilhou ideias e estratégias para impulsionar o crescimento do setor, além de apresentar as tendências mais recentes.



+ **500** participantes do Maranhão, Pará, Tocantins e Piauí imersos em uma jornada de conhecimento, networking e oportunidades de negócio.

10 horas de evento com renomados

Clique na imagem abaixo e confira o vídeo do evento!

As palestras e conversas contaram com nomes referência do Mercado Imobiliário, como Ricardo Martins, sócio My Broker, Nilza Silva, especialista MCMV, Glauco Farnezi, CEO Facilita e Anderson Gonçalves, *head* centro-oeste da BRAIN.

Além disso, o evento teve como parceiros o SEBRAE, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Maranhão (CRECIMA) e a Associação Comercial e Industrial de Imperatriz (ACII).



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 o valor de seus passivos. A esse valor dá-se o nome de valor patrimonial e, o valor em que um determinado ativo negocia em mercado de bolsa, pode divergir significativamente de seu valor patrimonial, a depender de vários fatores como, por exemplo, fluxo comprador ou vendedor, cenário macroeconômico vigente, expectativas de resultado do ativo, entre outros.

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

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

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

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

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

¹ Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

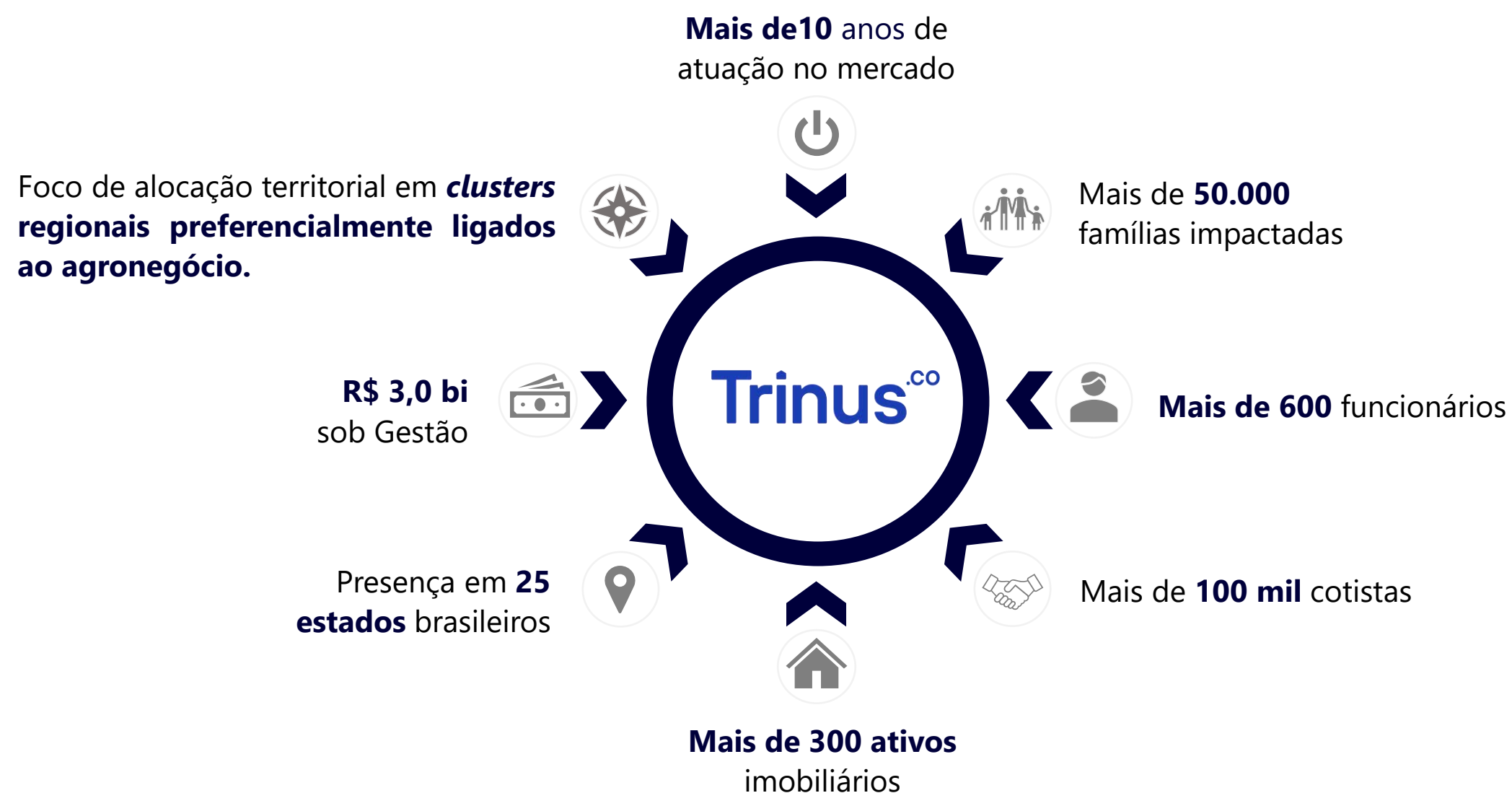
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

QUEM SOMOS

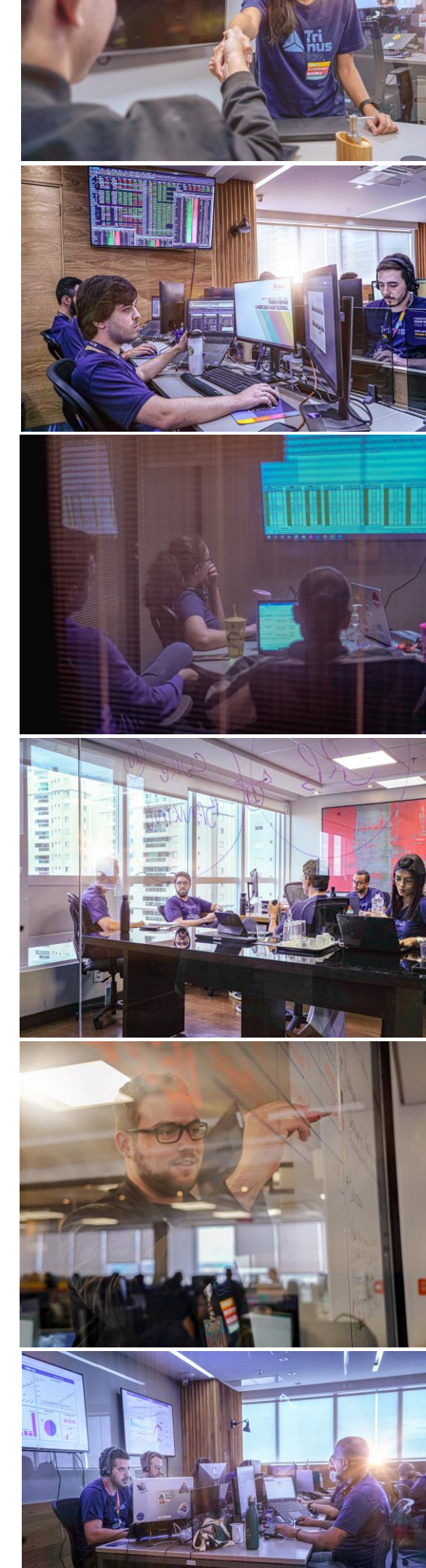
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 48 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\$ 122 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\$ 2.324 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\$ 118 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.		
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	LTV:	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual LTV = $SDL / (VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)$ Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.
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 de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	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. O Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o Material de Divulgação e o Regulamento do Fundo antes de investir.

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGRE

TG REAL ESTATE

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

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

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

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

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