



**TGRE**

TG REAL ESTATE



**RELATÓRIO GERENCIAL  
FII TG REAL ESTATE**

JULHO - 2025

## 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 14.754/23), 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).

# RESUMO DO MÊS

## Resultados de Julho

Neste mês, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,09 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 0,95%, ou, em termos anualizados, de 12,07%.

Durante o mês, foram adquiridas dez operações de crédito e vendidas outras quatro. Além disso, ocorreu a quitação de dois CRIs. Consulte a seção 'Monitoramento de Ativos' para mais detalhes.

<b>Rendimento do mês (R\$/cota)</b>  <b>0,09</b>	<b>Rendimento   12 meses (R\$/cota)</b>  <b>1,08</b>	<b>Número de Cotistas</b>  <b>32.363</b>
<b>Dividend Yield (DY)   mês</b>  <b>0,95%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 1,12%</small>	<b>DY   mês anualizado</b>  <b>12,07%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 14,34%</small>	<b>DY   12 meses</b>  <b>12,15%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 14,43%</small>
<b>Patrimônio Líquido (R\$)</b>  <b>1,35 BI</b>	<b>% do PL alocado em ativos alvo</b>  <b>98,16%</b>	<b>Quantidade de ativos</b>  <b>119</b>

<sup>1</sup>Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23). 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

A economia dos Estados Unidos segue demonstrando resiliência, com o PIB avançando 3,0% em termos anualizados no segundo trimestre de 2025, superando as expectativas do mercado. Esse crescimento foi impulsionado principalmente pela redução das importações e, em menor medida, pelo consumo das famílias.

O FMI revisou suas projeções de crescimento para os EUA: 1,9% em 2025 (0,1 p.p. acima da previsão de abril) e 2,0% em 2026. A revisão reflete dois fatores principais: a renegociação de tarifas impostas pelo governo Trump e o impacto esperado do One Big Beautiful Bill Act, que prevê expansão de gastos públicos com potencial de acrescentar, em média, 0,5 p.p. ao PIB até 2030. No mercado de trabalho, a taxa de desemprego subiu para 4,2% em julho, um leve aumento de 0,1 ponto percentual. Desde maio de 2024, o índice permanece dentro da faixa historicamente baixa entre 4,0% e 4,2%. No entanto, há sinais de enfraquecimento: a criação de empregos caiu para 35 mil vagas por mês, na média, no último trimestre, bem abaixo da média de 126 mil no primeiro trimestre do ano e dos 122 mil no mesmo período de 2024.

Em relação à inflação, o Consumer Price Index (CPI) registou alta de 0,2% no mês e 2,7% em 12 meses, valor inferior aos 2,9% registrado no mesmo período do ano anterior. Diante desse cenário, o Federal Reserve manteve os juros entre 4,25% e 4,50% ao ano, reforçando sua postura cautelosa frente às pressões inflacionárias e às condições do mercado de trabalho. A decisão, no entanto, não foi unânime: dois membros do comitê votaram por um corte

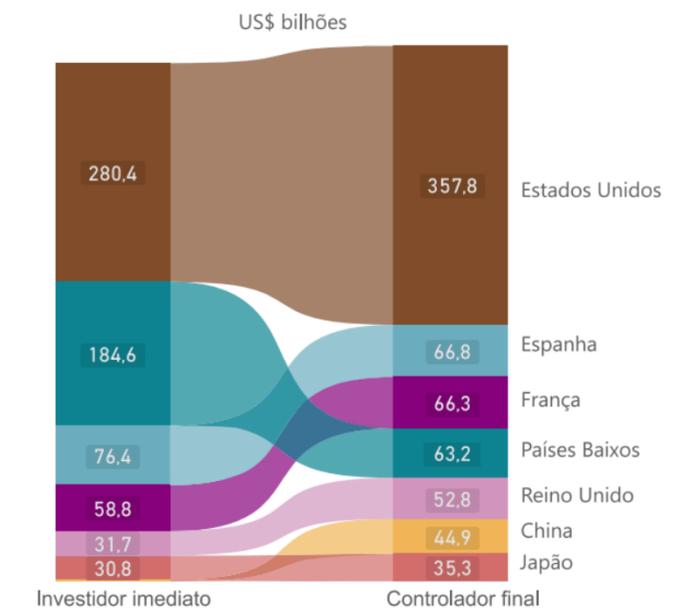
imediatamente de 0,25 p.p., sinalizando que a flexibilização monetária pode ocorrer no segundo semestre.

No Brasil, o cenário doméstico foi marcado por turbulência política e econômica. O governo Trump anunciou uma tarifa adicional de 50% sobre algumas exportações brasileiras, uma das maiores já aplicadas. O impacto direto é limitado — já que os produtos atingidos representam menos de 2% do PIB e, após exceções, a perda deve ficar em torno de 0,2%. No entanto, os efeitos indiretos podem ser significativos, ampliando a percepção de imprevisibilidade. As motivações da medida envolvem tanto fatores internos, ligados a decisões do STF (notadamente do ministro Alexandre de Moraes), quanto externos, relacionados à aproximação crescente do Brasil com países como China e Rússia.

A crise diplomática se agravou após a aplicação da Lei Magnitsky contra o ministro Alexandre de Moraes, sob acusações de abusos de autoridade, violações de direitos humanos e restrições à liberdade de expressão. Como evento subsequente, em agosto, o ministro Flávio Dino decidiu que leis e decisões judiciais estrangeiras não têm validade automática no Brasil, salvo quando homologadas pela justiça nacional ou reconhecidas por instrumentos de cooperação internacional. Essa decisão colocou empresas brasileiras, em especial bancos com operações nos EUA, em um dilema: descumprir a Lei Magnitsky no Brasil pode gerar punições nos EUA; cumpri-la pode trazer retaliações do STF. O mercado reagiu de forma imediata: ações de bancos perderam mais de R\$ 42 bilhões em valor de mercado no dia do anúncio, refletindo maior percepção de risco jurídico e geopolítico.

Essa escalada amplia a incerteza na relação bilateral. Embora o impacto direto no comércio seja restrito, o risco de desequilíbrio da balança de pagamentos é mais relevante. A balança de pagamentos, em especial a subconta financeira, registra a entrada e saída de investimentos estrangeiros de longo prazo — recursos fundamentais para financiar a economia brasileira. Segundo o Relatório de Investimento Direto do Banco Central (Figura 1), quando se considera o controlador final do capital, os Estados Unidos são o maior investidor no Brasil, com aproximadamente US\$ 358 bilhões, equivalentes a 52% do total. Isso evidencia a forte dependência da economia brasileira de decisões tomadas em território norte-americano.

**Figura 1 – Posições de IDP na forma de participação no capital.**

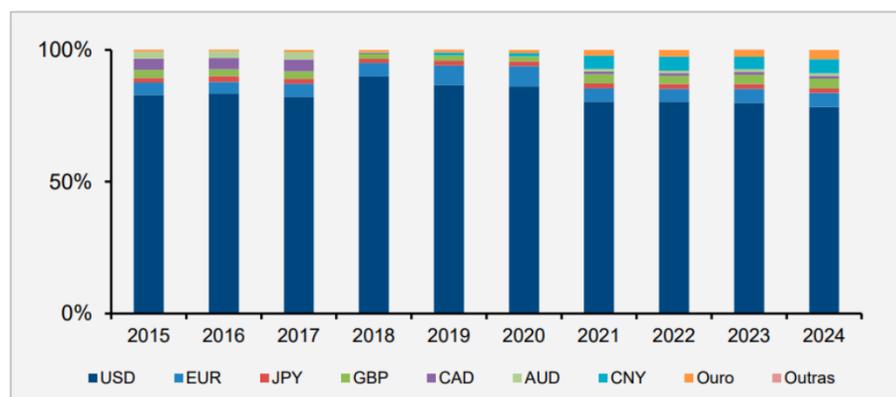


**Fonte: Relatório de Investimento Direto – Banco Central**

Outro ponto de atenção refere-se às reservas internacionais brasileiras. De acordo com o Relatório de Gestão das Reservas Internacionais do Banco Central, mais de 78% das reservas internacionais brasileiras estão denominadas em dólares e

aplicadas, majoritariamente em títulos soberanos dos EUA. Essa concentração, somada à importância do investimento norte-americano, reforça a dependência estrutural do Brasil. Em um cenário de tensão extremo, sanções financeiras ou restrições de acesso poderiam aumentar a volatilidade cambial e elevar significativamente o custo da dívida externa.

**Figura 02 - Distribuição por moedas das reservas internacionais<sup>1</sup>**



<sup>1</sup>Reservas no conceito caixa (dados de fim de período).

**Fonte: Relatório de Gestão das Reservas Internacionais.**

Diante desse contexto, alguns riscos podem ser destacados: (i) investidores norte-americanos podem reavaliar sua exposição ao Brasil diante da insegurança jurídica; (ii) fundos globais tendem a acompanhar esse movimento, dado o papel central dos EUA nos fluxos financeiros internacionais; e (iii) bancos e empresas brasileiras podem enfrentar dilemas regulatórios e de compliance, reduzindo o acesso ao crédito internacional e encarecendo operações. Em resumo, o embate com os EUA pode não afetar os mercados no curto prazo, mas compromete a capacidade estrutural do país de atrair investimentos e sustentar o crescimento no médio e longo prazo.

Com relação aos indicadores domésticos, a inflação

medida pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA) avançou 0,26% em julho, acumulando alta de 5,23% em 12 meses, acima da margem de tolerância do Conselho Monetário Nacional. A energia elétrica foi, pela terceira vez consecutiva, o principal vetor de pressão, refletindo o baixo volume de chuvas e o uso de fontes mais caras de geração. O mercado de trabalho, por outro lado, mostrou resiliência: a taxa de desocupação caiu para 5,8% no 2º trimestre, o menor nível desde o início da série em 2012, representando queda de 1,2 ponto percentual frente ao trimestre anterior.

O COPOM manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano, reiterando sua postura cautelosa e o compromisso com a convergência da inflação para o centro da meta. O comitê destacou a resiliência da inflação de serviços e a combinação de fatores internos e externos com impacto inflacionário acima do esperado, mas reforçou que poderá ajustar a política monetária caso necessário.

Por fim, o ambiente conturbado refletiu-se nos ativos financeiros, com quedas nos principais índices do mercado brasileiro. O Ibovespa recuou 4,16% em julho em relação ao mês anterior, já o IFIX, após 5 meses de alta, caiu 1,36% no mês.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e ficamos à disposição.

# TGRE IN LOCO

## SALTO IMPERIAL



O Condomínio Salto Imperial é um condomínio fechado localizado na cidade de Corumbá de Goiás (GO). O empreendimento de médio padrão possui lotes que variam de 800 a 1.700 m<sup>2</sup> e oferece diversas áreas de lazer, como praça de esportes, quadra de beach tênis, piscina, salão de festas e espaço pet. Composto por 645 unidades, o projeto tem um VGV total de R\$ 182,5 milhões.

O projeto foi integralizado pelo Fundo em agosto de 2022 e lançado em abril de 2024. No consolidado, o empreendimento encerrou o mês com 33% de suas obras concluídas e 35% das unidades vendidas. A previsão para a conclusão das obras é maio de 2027. Em relação aos resultados, o ativo apresenta uma taxa interna de retorno (TIR) projetada de inflação + 1,31% a.m., equivalente a inflação + 16,84% em termos anualizados.

### DESTAQUES

TIR (a.a.)

**16,84%**  
+inflação

Unidades

**645**

VGv R\$

**182,5 MI**

Obras

**33%**

Integralização

**ago/2022**

Vendas

**35%**

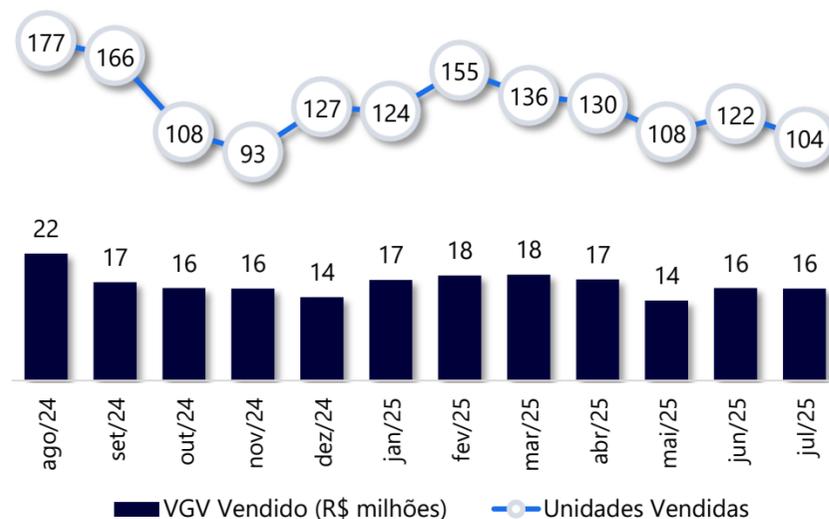
# MONITORAMENTO DE ATIVOS

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 julho, o VGV vendido dessa classe foi de R\$ 15,79 milhões, resultado de 104 unidades comercializadas. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Salto Imperial, com 14 vendas, resultando em R\$ 4,18 milhões de VGV vendido; (ii) Jardim dos Ipês, com 24 vendas, resultando em R\$ 3,55 milhões de VGV vendido; e (iii) Esmeralda do Tapajós, com 26 vendas, resultando em R\$ 2,51 milhões de VGV vendido.

### Histórico de Vendas - Loteamento

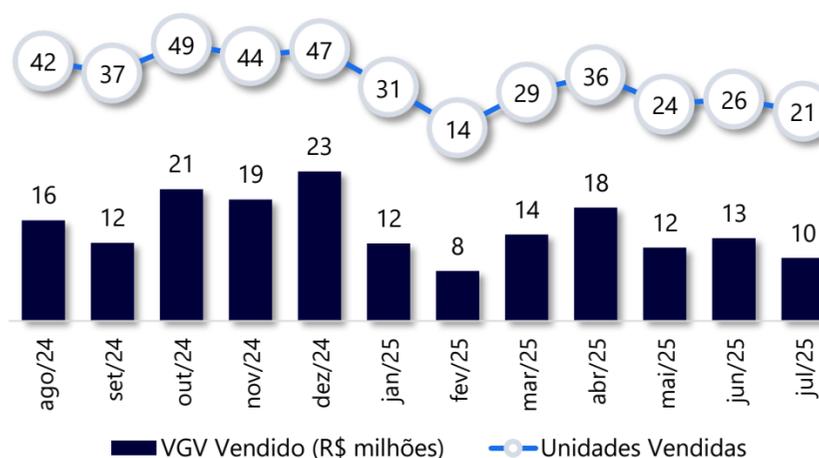


## Incorporação

No consolidado do mês, foram comercializadas 21 unidades dessa classe, resultando em R\$ 9,89 milhões de VGV vendido. Como destaque, têm-se os empreendimentos: (i) Smart Tower, com 5 vendas,

totalizando R\$ 2,50 milhões de VGV vendido; (ii) Inside, com 2 vendas, resultando em R\$ 1,28 milhão de VGV vendido; (iii) Casa Geneva, com 1 venda, resultando em R\$ 1,13 milhão de VGV vendido; (iv) Vida Firenze, com 2 vendas, resultando em R\$ 1,12 milhão de VGV vendido; e (v) Ivy Home, com 1 venda, totalizando R\$ 1,05 milhão de VGV vendido.

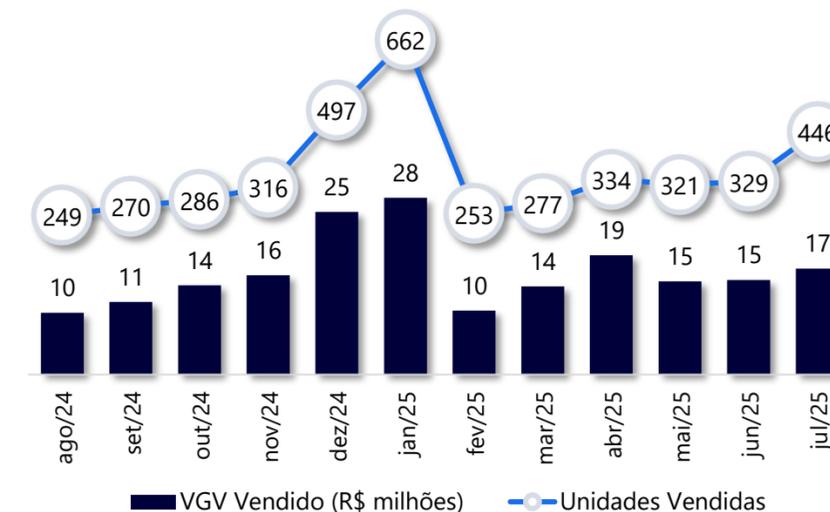
### Histórico de Vendas - Incorporação



## Multipropriedade

No consolidado do mês, foram comercializadas 446 frações, resultando em R\$ 16,59 milhões de VGV vendido. Os ativos que mais se destacaram foram: (i) Golden Dolphin, com 248 frações vendidas, resultando em R\$ 8,33 milhões de VGV vendido; (ii) Pipa Privilege Ocean, com 157 frações vendidas, resultando em R\$ 6,79 milhões de VGV vendido; e (iii) Lá Bas, com 41 frações vendidas, resultando em R\$ 1,46 milhão de VGV vendido.

### Histórico de Vendas - Multipropriedade



## Crédito

Neste mês, foram adquiridas dez operações de crédito, totalizando R\$ 29,52 milhões, com taxas médias ponderadas de IPCA + 11,96% ao ano (oito ativos) e de CDI + 3,76% ao ano (dois ativos).

Do montante total, R\$ 26,48 milhões foram alocados em nove operações já existentes na carteira, sendo: (i) R\$ 899,57 mil do CRI Páteo Boa Vista 4ª Série Sênior, com remuneração IPCA + 12,00% a.a.; (ii) R\$ 1,71 milhão do CRI Cidade Universitária 1ª Série Única, com remuneração IPCA + 14,00% a.a.; (iii) R\$ 818,05 mil do CRI Green Life 5ª Série Única, com remuneração IPCA + 12,68% a.a.; (iv) R\$ 6,80 milhões do CRI Casa Fendi 1ª Série Única, com remuneração CDI + 3,70% a.a.; (v) R\$ 181,82 mil do CRI Arvorys da Vila 2ª Série Única, com remuneração IPCA + 13,00% a.a.; (vi) R\$ 6,24 milhões do CRI Torres de Paris 1ª Série Única, com remuneração IPCA + 12,68% a.a.; (vii) R\$ 410,89 mil do CRI Vereda 2ª Série Subordinada, com remuneração IPCA + 14,25% a.a.;

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

(viii) R\$ 7,72 milhões do CRI Blue IX 2ª Série Subordinada, com expectativa de rentabilidade de IPCA + 14,00% a.a.; e (ix) R\$ 1,72 milhão do CRI Maison, sendo R\$ 859,10 mil correspondentes à 5ª Série Sênior, com remuneração CDI + 2,50% a.a., e R\$ 859,65 mil correspondentes à 6ª Série Subordinada, com remuneração CDI + 5,50% a.a.;

O restante foi alocado em uma nova operação. Adiante, segue o detalhamento dela:

R\$ 3,04 milhões do CRI Morada do Lago 1ª Série Única, com remuneração IPCA + 13,75% a.a. A operação foi estruturada para financiar as obras do empreendimento Morada do Lago, condomínio horizontal, localizado em Aracaju (SE). O projeto é composto por 150 unidades, e o VGV estimado é de R\$ 101,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) fiança dos sócios; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) fundo de reserva; (v) e fundo de obras.

Além disso, houve a venda de quatro operações, no montante total de R\$ 44,29 milhões, sendo: (i) R\$ 29,91 milhões do CRI Gran Paradiso; (ii) R\$ 7,26 milhões do CRI Eben; (iii) R\$ 5,61 milhões do CRI Cumaru Golf; e (iv) R\$ 1,51 milhão do CRI GR Group.

No mês, foi concluída a emissão do Habite-se da incorporação vertical New York Residence, ativo que lastreia o CRI de mesmo nome. Localizado em Fortaleza (CE), o empreendimento é composto por 114 unidades, com VGV total de R\$ 174 milhões. A emissão do Habite-se formaliza a conclusão das obras pela prefeitura e viabiliza o processo de individualização das unidades no cartório de registro de imóveis — etapa essencial para que os compradores possam realizar a contratação de financiamentos bancários individuais. Nesse

momento, os adquirentes passam a financiar o imóvel diretamente com a instituição financeira, que, por sua vez, realiza a quitação integral do saldo devedor junto ao Fundo.



**New York | Fortaleza (CE)**

Por fim, no mês ocorreu a quitação de dois CRIs da carteira do Fundo. As quititações foram realizadas com recursos provenientes dos desligamentos bancários, nos quais os compradores finais migram seu financiamento da incorporadora para um banco, que repassa o valor financiado à vista para a SPE, a qual, por sua vez, quita os CRIs.

CRI Torre Luminar (2ª, 3ª, 4ª, 7ª e 8ª Séries Únicas): o Fundo possuía R\$ 8,19 milhões (0,60% do PL) investidos no CRI. A operação tinha como objetivo financiar a conclusão das obras do empreendimento Torre Luminar, incorporação vertical localizada em Belém (PA). O projeto é composto por 160 unidades e possui VGV total de R\$ 101,59 milhões. O CRI foi adquirido em novembro de 2022 e gerou uma TIR para o Fundo de 17,99% a.a., equivalente a IPCA + 12,35% a.a. ou CDI + 4,95% a.a.

CRI Alameda Itamirim (159ª Série Única): O Fundo possuía R\$ 3,57 milhões (0,26% do PL) investidos no CRI. A operação tinha como objetivo financiar a

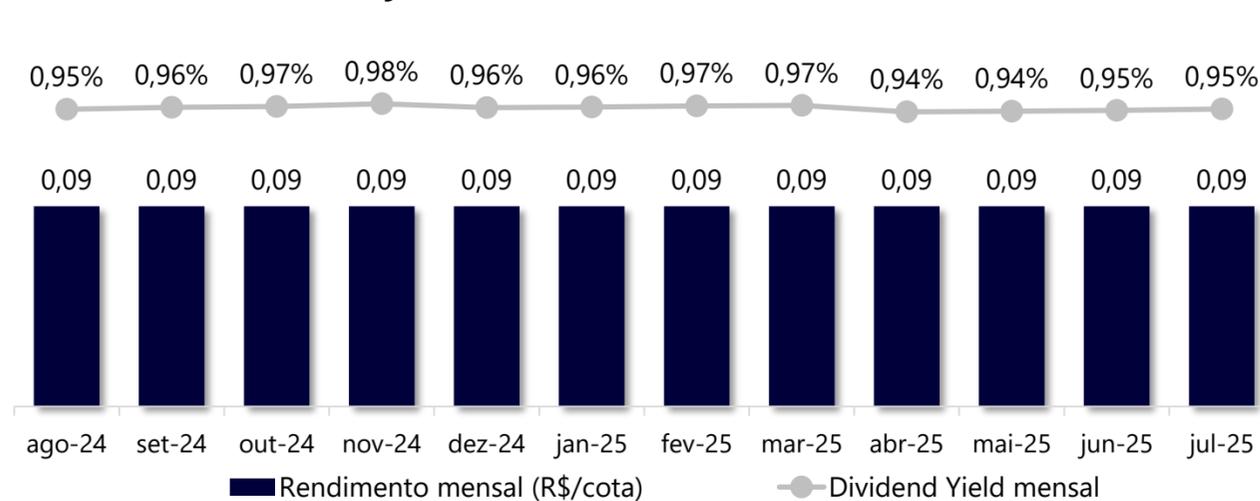
conclusão das obras do empreendimento Residencial Alameda Itamirim, incorporação vertical localizada em Itajaí (SC). O projeto é composto por 128 unidades e possui VGV total de R\$ 28,17 milhões. O CRI foi adquirido em maio de 2022 e gerou uma TIR para o Fundo de 18,15% a.a., equivalente a IPCA + 12,54% a.a. ou CDI + 3,10% a.a.

## Rendimento e Distribuição

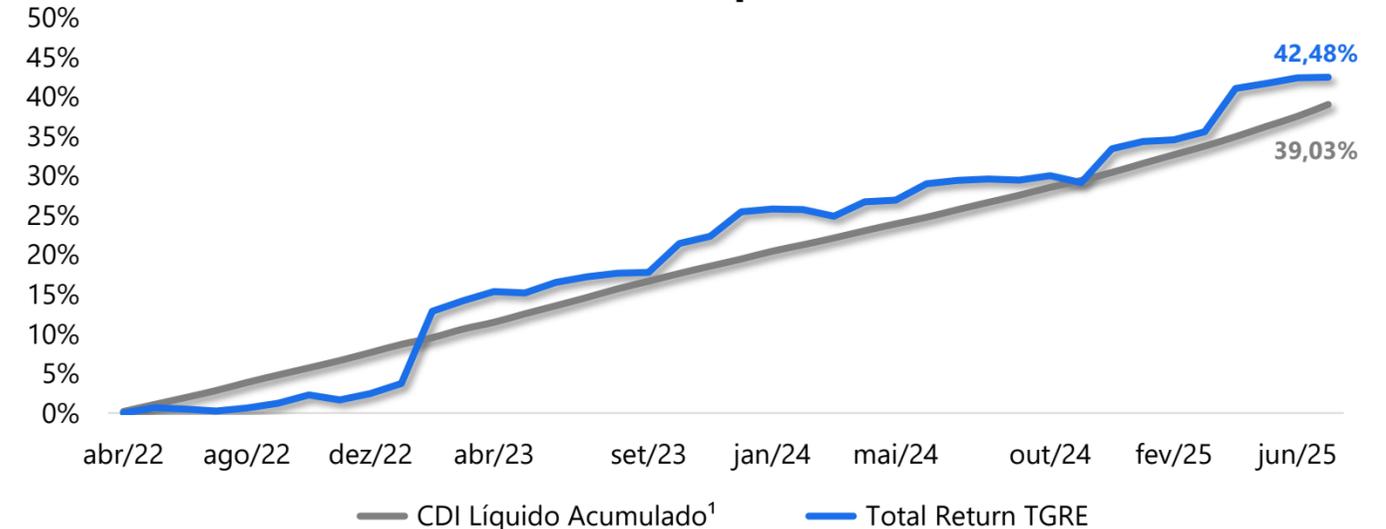
### Rendimento e Dividend Yield

	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>	0,10	0,12	0,12	0,12	0,11	0,11	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,12	<b>1,33</b>	<b>2,19</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>	0,12	0,12	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	<b>1,19</b>	<b>3,38</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>
2025	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09						<b>0,63</b>	<b>4,00</b>
	DY	0,96%	0,97%	0,97%	0,94%	0,94%	0,95%	0,95%						<b>6,89%</b>	<b>51,30%</b>
	% DO CDI	95,23%	98,72%	101,13%	88,73%	82,68%	86,20%	74,80%						<b>88,54%</b>	<b>108,44%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	112,03%	116,14%	118,98%	104,39%	97,27%	101,42%	88,00%						<b>104,17%</b>	<b>127,57%</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

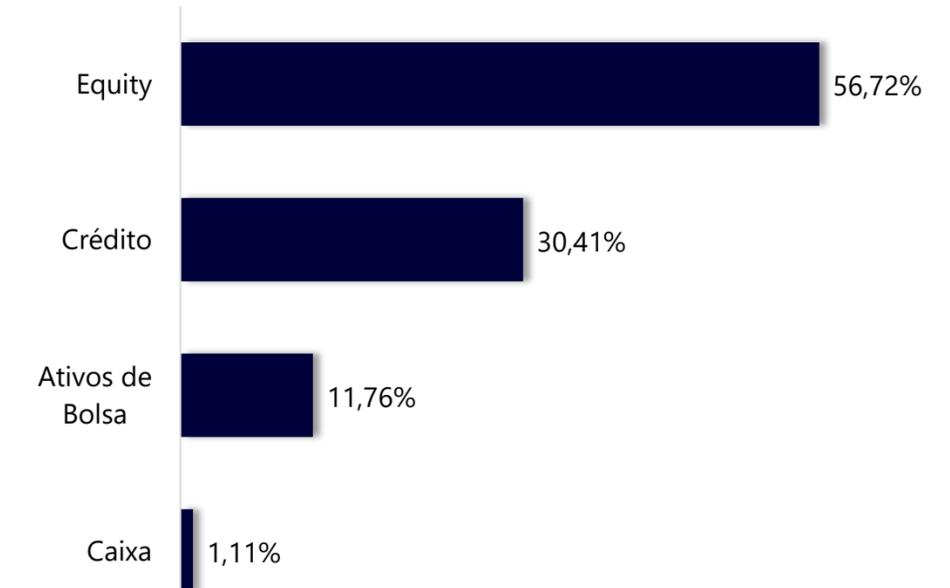
## Resultados

	MAI-2025	JUN-2025	JUL-2025	2025-1	2025-2
<b>1. Receitas - Caixa</b>	<b>14.437.844</b>	<b>13.706.755</b>	<b>14.757.038</b>	<b>86.469.663</b>	<b>14.757.038</b>
1.1. Crédito	4.711.052	3.219.602	3.860.931	26.924.003	3.860.931
1.2. Equity	7.741.254	8.546.470	8.914.084	48.497.732	8.914.084
1.3. Ativos de Bolsa	1.738.908	1.804.990	1.855.193	10.051.992	1.855.193
1.4. Caixa	246.630	135.693	126.830	995.937	126.830
<b>2. Despesas - Caixa</b>	<b>-1.708.298</b>	<b>-1.803.880</b>	<b>-1.706.415</b>	<b>-10.376.941</b>	<b>-1.706.415</b>
2.1. Taxa de Administração	-232.239	-253.607	-240.030	-1.438.902	-240.030
2.2. Taxa de Gestão	-1.389.398	-1.519.145	-1.436.703	-8.618.221	-1.436.703
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas <sup>1</sup>	-86.660	-31.128	-29.682	-319.818	-29.682
<b>3. Resultado - Caixa</b>	<b>12.729.546</b>	<b>11.902.874</b>	<b>13.050.624</b>	<b>76.092.723</b>	<b>13.050.624</b>
3.1. Resultado caixa por cota	0,089	0,083	0,091	0,532	0,091
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>12.877.844</b>	<b>12.877.844</b>	<b>12.877.844</b>	<b>77.267.062</b>	<b>12.877.844</b>
4.1. Distribuição por cota	0,090	0,090	0,090	0,540	0,090

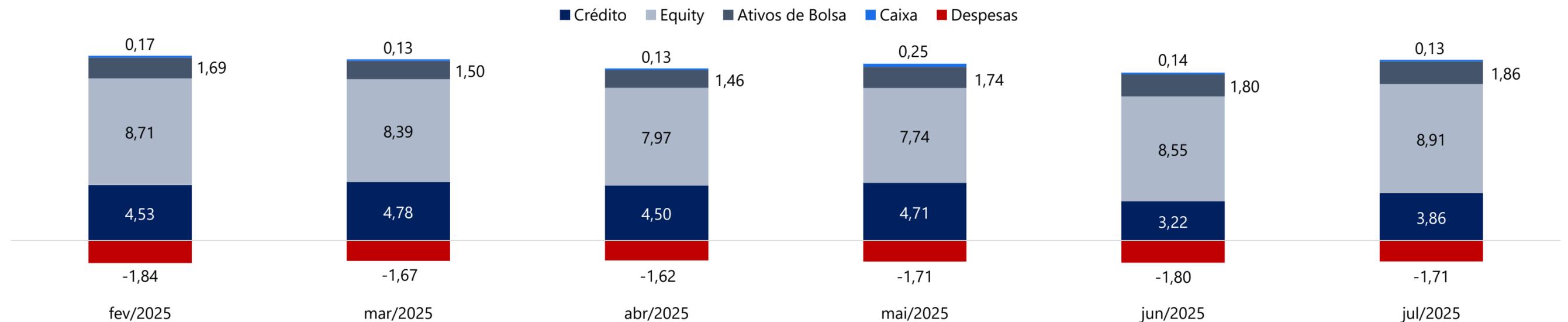
<sup>1</sup>Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.

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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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

### Quantidade de Ativos Total

**119**

### Carteira de Recebíveis - Equity Performado

**27**

Loteamento: 14  
Incorporação: 10  
Multipropriedade: 3

### Equity em Desenvolvimento

**17**

Loteamento: 3  
Incorporação: 12  
Multipropriedade: 1  
Time-Sharing: 1

### Landbank

**14**

Loteamento: 5  
Incorporação: 8  
Multipropriedade: 1

### Crédito

**43**

### Ativos de Bolsa

**17**

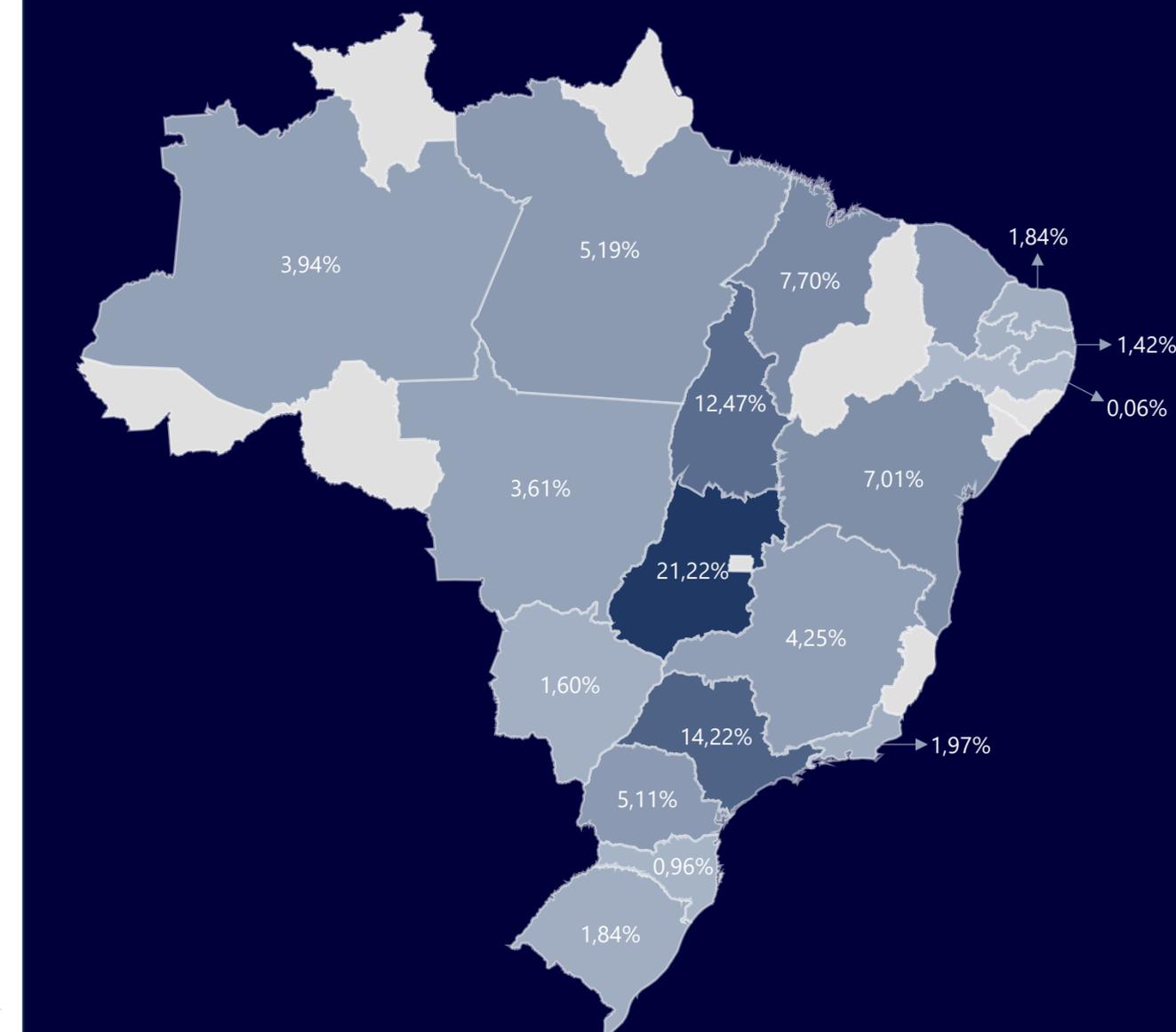
### Shopping

**1**

### Distribuição do PL por Classe de Ativos



### Diversificação Geográfica (% do PL)



## Portfólio de Equity

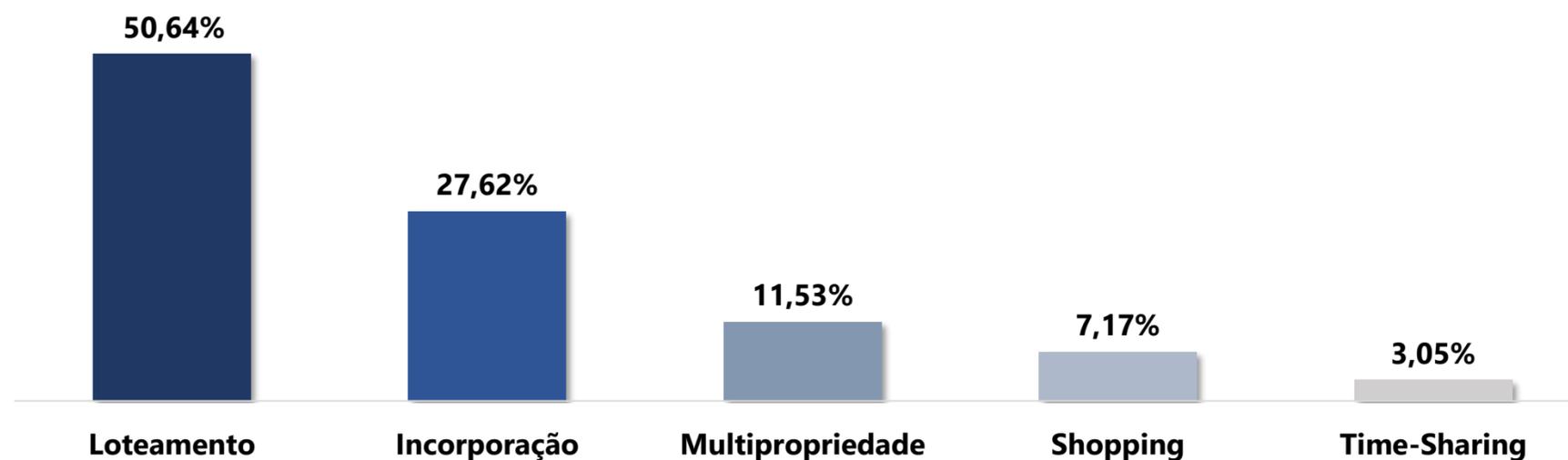
### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity\*



Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,35%	17,42%	897.912.667	92%	73%
Incorporação	1,37%	17,73%	116.336.452	79%	73%
Multipropriedade	1,41%	18,26%	174.973.404	81%	66%
Shopping	0,88%	11,09%	140.079.967	97%	n/a
Time-Sharing	0,91%	11,48%	29.491.862	27%	8%

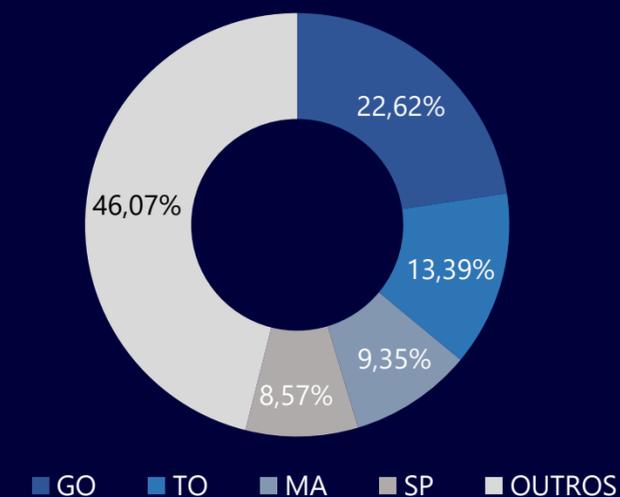
\*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

### Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

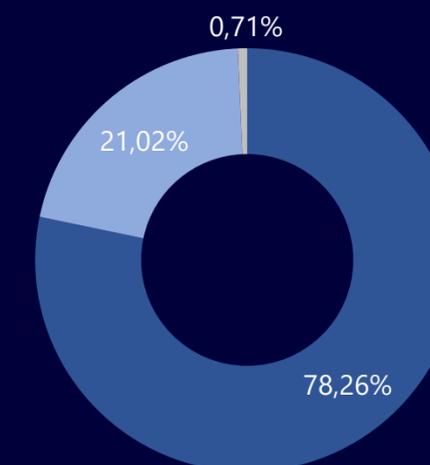


### Distribuição da Carteira de Equity

#### Por Localização



#### Por Fase



■ Carteira de Recebíveis - Equity Performado ■ Equity em Desenvolvimento ■ Landbank

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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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 Média de Juros

**12,61% a.a.**  
+ Inflação

**4,85% a.a.**  
+ CDI

#### Razão de Fluxo Mensal

**179%**

#### Razão de Saldo Devedor

**158%**

#### LTV

**54%**

#### Duration (anos)

**2,13**

#### Vendas

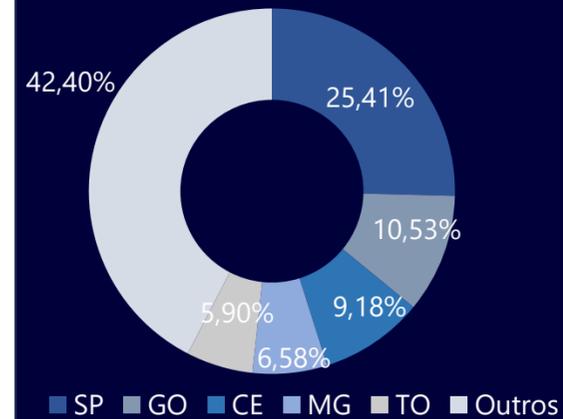
**74%**

#### Obras

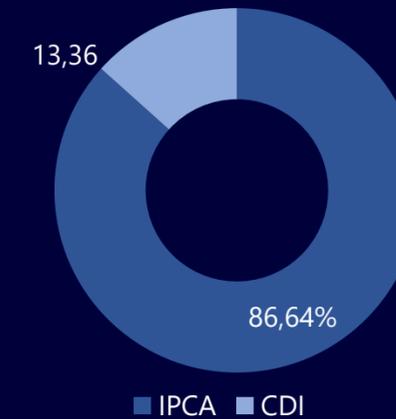
**82%**

### Distribuição da Carteira de Crédito

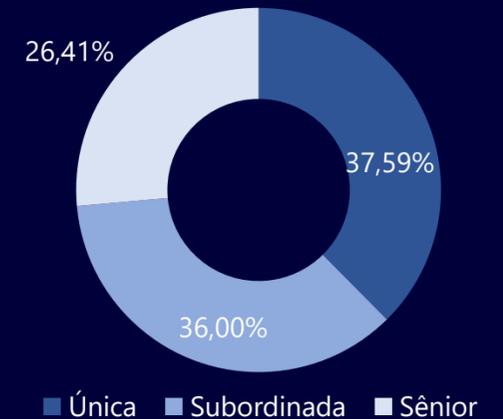
#### Por Localização



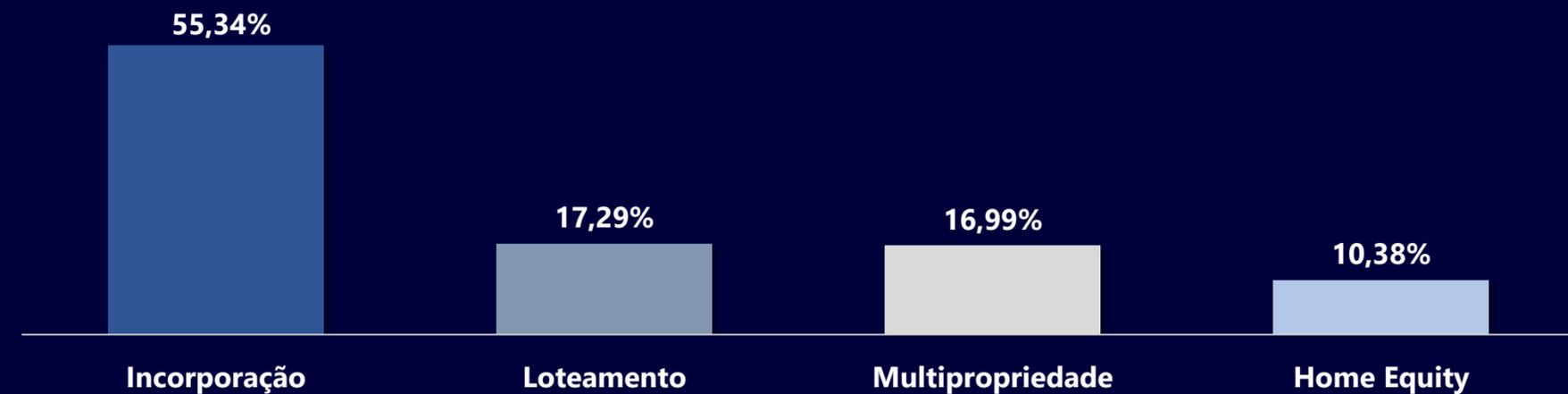
#### Por Indexador



#### 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	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	2,58%	34.784.410	217%	155%	40%	1,84	95%	90%
2	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	12,00%*	Subordinada	1,52%	20.494.539	n/a	n/a	17%	3,24	n/a	n/a
3	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	1,38%	18.581.176	n/a	n/a	53%	1,95	91%	74%
4	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,30%	17.578.719	n/a	n/a	86%	1,69	94%	86%
5	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	1,25%	16.822.922	n/a	n/a	84%	1,55	83%	80%
6	Casa Fendi	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	CDI	3,70%	Única	1,12%	15.090.497	n/a	n/a	70%	3,51	0%	0%
7	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	1,02%	13.701.636	149%	108%	56%	1,80	95%	90%
8	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	1,01%	13.567.400	n/a	n/a	53%	1,97	67%	56%
9	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,99%	13.420.679	n/a	n/a	72%	1,92	67%	56%
10	Blue IX	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	14,00%*	Subordinada	0,90%	12.201.907	n/a	n/a	64%	4,51	n/a	n/a
11	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	11,00%	Única	0,90%	12.123.975	99%	n/a	63%	2,56	100%	97%
12	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,88%	11.907.226	97%	136%	43%	3,12	100%	77%
13	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,78%	10.545.776	n/a	n/a	53%	0,40	97%	68%
14	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,72%	9.772.294	n/a	n/a	26%	1,63	97%	68%
15	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,67%	9.037.152	n/a	n/a	53%	1,55	50%	52%
16	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,66%	8.878.708	n/a	n/a	75%	0,47	64%	46%
17	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,63%	8.502.728	n/a	n/a	50%	1,54	94%	84%
18	Franzolin	Dourados & Bauru	MS & SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,43%	5.847.210	n/a	n/a	63%	0,32	100%	95%
19	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,43%	5.846.235	n/a	n/a	94%	2,37	46%	56%
20	Cidade Universitária	Iranduba	AM	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Única	0,42%	5.635.882	191%	n/a	35%	4,53	55%	72%
21	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,40%	5.370.183	334%	252%	41%	1,89	100%	100%
22	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,35%	4.788.805	n/a	n/a	49%	1,17	n/a	n/a
23	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,24%	3.230.856	225%	170%	59%	1,83	100%	100%
24	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,23%	3.066.941	n/a	n/a	65%	2,33	100%	81%
25	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,23%	3.050.974	n/a	n/a	58%	1,56	100%	85%
26	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,22%	3.032.856	n/a	n/a	57%	2,13	83%	64%

\*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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	0,22%	2.937.840	10%	18%	55%	0,19	100%	86%	
28	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Forte	IPCA	7,86%	Sênior	0,19%	2.589.520	282%	213%	30%	1,89	99%	92%	
29	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,19%	2.555.159	n/a	n/a	32%	0,23	100%	95%	
30	Vereda	Campo Grande	MS	Incorporação	Leverage	IPCA	14,25%	Subordinada	0,18%	2.465.465	n/a	n/a	69%	2,73	20%	91%	
31	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	10,00%	Subordinada	0,15%	2.088.067	n/a	187%	39%	1,15	100%	80%	
32	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,15%	2.056.063	232%	133%	39%	3,74	100%	83%	
33	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,15%	1.978.277	218%	276%	22%	3,73	100%	77%	
34	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,14%	1.876.313	300%	277%	26%	2,80	100%	87%	
35	Basesul	Curitiba	PR	Incorporação	Habitasec	IPCA	9,30%	Única	0,14%	1.828.463	n/a	n/a	68%	2,95	62%	84%	
36	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,13%	1.690.764	235%	222%	17%	3,61	100%	91%	
37	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,12%	1.659.366	171%	n/a	54%	3,37	100%	99%	
38	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Forte	IPCA	15,00%	Subordinada	0,10%	1.310.246	185%	141%	44%	1,80	99%	92%	
39	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Forte	IPCA	8,25%	Sênior	0,06%	798.107	660%	628%	17%	2,87	100%	99%	
40	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Forte	IPCA	9,00%	Sênior	0,05%	671.954	274%	396%	7%	0,84	100%	88%	
41	A&C LIMA	Caruaru	PE	Loteamento	Fortesec	IPCA	16,00%	Subordinada	0,05%	614.836	15%	69%	137%	0,68	100%	99%	
42	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,04%	578.352	133%	n/a	68%	3,04	100%	99%	
43	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,08%	Subordinada	0,03%	355.299	439%	424%	24%	2,75	100%	99%	
						IPCA	12,61%			20,22%	272.857.201	179%	158%	53%	2,07	89%	81%
						CDI	3,89%			3,12%	42.078.576	-	-	65%	2,51	43%	36%
										23,34%	314.935.777	179%	158%	54%	2,13	82%	74%

## INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

## CARTA DO GESTOR

## 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
44	Valle do Açaí	Açailândia	MA	6,08%	0,96%	100%	74%
45	Acrópole	Goiânia	GO	5,86%	1,62%	92%	98%
46	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	2,96%	0,96%	93%	47%
47	Jardim Santa Cecília	Alta Floresta	MT	2,61%	1,79%	97%	84%
48	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,77%	0,96%	100%	56%
49	Monte Hermom & Galileia	Trindade	GO	1,64%	0,80%	100%	82%
50	Portal do Sol Golfe	Goiânia	SP	1,57%	2,20%	94%	86%
51	Morada da Baroneza	Amparo	GO	1,55%	1,39%	100%	89%
52	Ararinha Azul	Curaçá	BA	1,35%	1,30%	88%	43%
53	Nova Iaciara	Iaciara	GO	1,32%	2,88%	100%	95%
54	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,15%	1,13%	100%	54%
55	Vila das Flores	Itaituba	PA	1,09%	1,41%	100%	100%
56	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,08%	1,27%	100%	56%
57	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,39%	0,58%	100%	67%

INCORPORAÇÃO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
58	Yvy Home	Palmas	TO	3,86%	1,33%	92%	74%
59	Smart Tower	Manaus	AM	2,77%	1,69%	99%	75%
60	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	1,47%	0,23%	98%	86%
61	Blend	Cascavel	PR	0,66%	1,47%	83%	74%
62	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,55%	1,84%	100%	90%
63	Gran Life	Anápolis	GO	0,22%	1,17%	96%	66%
64	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,15%	1,61%	100%	100%
65	Catena	Goiânia	GO	0,14%	1,21%	100%	77%
66	Lake 21	Araguaína	TO	0,11%	1,53%	98%	96%
67	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,08%	0,91%	96%	61%

MULTIPROPRIEDADE							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
68	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	3,97%	1,64%	85%	73%
69	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	1,59%	0,85%	100%	67%
70	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,27%	2,64%	100%	81%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CARTA DO GESTOR](#)
[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	Portal do Sol Noronha	Senador Canedo	GO	1,19%	1,03%	30%	21%
72	Salto Imperial	Corumbá de Goiás	GO	1,08%	1,30%	34%	37%
73	Quintas do Cerrado	Trindade	GO	0,09%	1,21%	42%	20%

INCORPORAÇÃO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
74	Maison	Sorocaba	SP	1,55%	0,84%	79%	56%
75	BE Garden	Maringá	PR	1,53%	1,30%	75%	73%
76	Conecte	Campo Grande	MS	1,11%	2,48%	47%	89%
77	Inside	Cascavel	PR	0,96%	1,89%	51%	56%
78	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,85%	0,86%	44%	61%
79	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,55%	2,06%	64%	69%
80	Sim Marista	Goiânia	GO	0,39%	0,89%	39%	72%
81	Urbanity Kasa	Rio Verde	GO	0,35%	1,66%	15%	80%
82	Águila	Itumbiara	GO	0,15%	1,09%	28%	73%
83	Quebec Tower	Chapecó	SC	0,10%	2,10%	22%	69%
84	Avva	Passo Fundo	RS	0,10%	0,84%	20%	16%
85	Vida Firenze	Santa Bárbara d'Oeste	SP	0,02%	2,16%	22%	75%

MULTIPROPRIEDADE							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
86	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	1,67%	1,19%	50%	45%

TIME-SHARING							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% Obras
87	Wind House	Cruz	CE	1,99%	0,91%	8%	27%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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

### CARTA DO GESTOR

### 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
88	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,10%	0,81%	out/25
89	Vila Nativa	Luziânia	GO	0,05%	1,13%	ago/25
90	Vale Verde	Trindade	GO	0,02%	1,39%	ser/25
91	Reserva Monte Hermon	Trindade	GO	0,00%	1,54%	jun/26
92	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,00%	1,70%	out/25

#### INCORPORAÇÃO

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
93	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,11%	1,35%	mar/26
94	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	0,05%	1,25%	dez/25
95	Villagio Portofino	Mirassol	SP	0,04%	0,90%	nov/25
96	Green Park	Uberlândia	MG	0,03%	1,22%	set/26
97	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	0,02%	1,22%	ago/26
98	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,02%	0,86%	nov/25
99	Visconde Tower	Chapécó	SC	0,02%	2,25%	mar/26
100	Urbanismo Madri	Goiânia	GO	0,01%	1,46%	out/25

#### MULTIPROPRIEDADE

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
101	Sunny Park	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,00%	1,38%	jan/26

## Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Taxa de Ocupação	% Obras
102	Lago Center Shopping	Araguaína	TO	4,66%	0,88%	92%	100%

## Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
103	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Híbrido	1,8%	24.373.913,88
104	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritórios	1,7%	22.484.280,44
105	Suno Energia Limpas FII	SNEL11	Híbrido	1,5%	19.809.498,24
106	Blue Securities	BLUE FII	Recebíveis Imobiliários	1,4%	19.030.991,63
107	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis	RECD11	Recebíveis Imobiliários	0,6%	8.449.450,75
108	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Títulos e Valores Mobiliários	0,6%	8.571.160,68
109	Suno Multiestratégia	SNME11	Títulos e Valores Mobiliários	0,5%	7.097.082,66
110	Dama Fundo de Investimento Imobiliário	DAMA11	Títulos e Valores Mobiliários	0,5%	6.576.937,90
111	Riza Terrax	RZTR11	Agronegócio	0,5%	6.440.476,13
112	RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis Imobiliários	0,4%	4.897.473,60
113	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,3%	4.671.925,30
114	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,3%	3.977.899,45
115	Habitat Recebíveis Pulverizados FII	HABT11	Recebíveis Imobiliários	0,2%	3.164.240,80
116	XP Carnaúba Fundo de Investimento Imobiliário	XP Carnaúba	Desenvolvimento	0,2%	2.673.548,45
117	Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,1%	2.022.700,05
118	Rio Bravo Crédito Imobiliário	RBHG11	Recebíveis Imobiliários	0,1%	1.487.542,30
119	RBR Plus Multiestratégia Real Estate	RBRX11	Híbrido	0,0%	38.760,96

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CARTA DO GESTOR](#)
[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

BASESUL	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Curitiba (PR) Vencimento: 16/02/2029 Série: 2ª (Única) IF: 24B1404788	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel 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

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 VII e IX	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/02/2032 Série: 2ª (Subordinada) IF: 24D0770386 / 24F1584241	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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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

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: 22I0351637	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MALUHIA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo André (SP) Vencimento: 22/10/2031 Série: 1ª e 2ª (Única) IF: 22I1290893 / 22I1290978	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

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

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 TOWERS	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 Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas 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

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

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

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

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

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

CASA FENDI	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 27/12/2029 Série: 1ª (Única) IF: 24L2322483	Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 23/06/2026 Série: 1ª61 (Única) IF: 19J0327167	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas 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

PÁTEO BOA VISTA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Presidente Prudente (SP) Vencimento: 22/07/2027 Série: 3ª (Sênior) IF: 24F1584133	Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fiança dos Sócios Cessão Fiduciária dos Recebíveis Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas

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

VEREDA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Campo Grande (MS) Vencimento: 20/12/2028 Série: 2ª (Subordinada) IF: 24L2498919	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

## LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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>

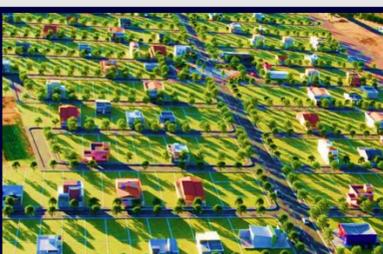
CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Trindade (GO)</p> <p>Tipologia: Condomínio Fechado</p> <p>Quantidade de unidades: 627</p> <p>VGv: R\$ 150,37 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

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>

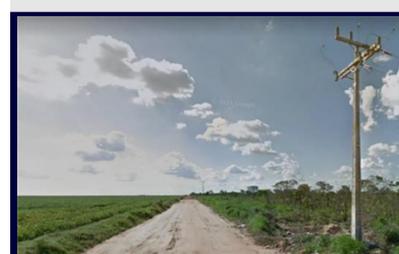
ARARINHA AZUL	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Curaçá (BA)</p> <p>Tipologia: Loteamento Aberto</p> <p>Quantidade de unidades: 766</p> <p>VGv: R\$ 31,57 milhões</p> <p><a href="#">veja a localização</a></p>

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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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](#)

### PORTAL DO SOL NORONHA

### DESCRIÇÃO



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

### RESERVA MONTE HERMON

### DESCRIÇÃO



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

**DETALHAMENTO DE ATIVOS**

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ÁQUILA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Itumbiara (GO)</p> <p>Quantidade de unidades: 504</p> <p>VGv: R\$ 298,80 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>

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>

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>

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>

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>

CATENA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Tipologia: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 135</p> <p>VGv: R\$ 57,51 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 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>

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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### CASAS IPÊS

#### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### URBANITY KASA

#### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### URBANISMO MADRI

#### DESCRIÇÃO



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

### YVY HOME

#### DESCRIÇÃO



Localização: Palmas (TO)  
Segmento: Incorporação Vertical  
Quantidade de unidades: 182  
VGV: R\$ 108,42 milhões

## 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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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.

<sup>1</sup> Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

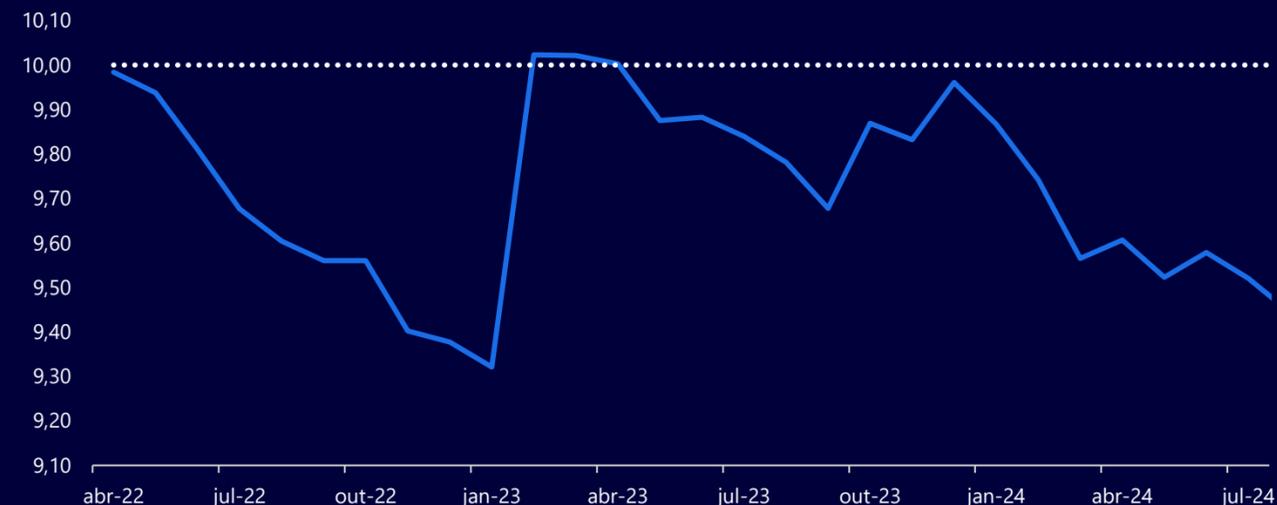
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CARTA DO GESTOR](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

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

### Composição Patrimônio Líquido TGRE

<b>Patrimônio líquido SPE 1</b>	<p>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 &amp; Young.</p>	
+		
<b>Patrimônio líquido SPE 2</b>		
+		
<b>Patrimônio líquido SPE n</b>		
+		
<b>Imóveis para venda detidos diretamente pelo fundo</b>		<p>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.</p>
+		
<b>Outros FIIs</b>		<p>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.</p>
+		
<b>Caixa</b>	<p>Precificação diária de acordo com a cota divulgada pelos administradores dos fundos de renda fixa investidos.</p>	
+		
<b>CRIs</b>	<p>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.</p>	
-		
<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.

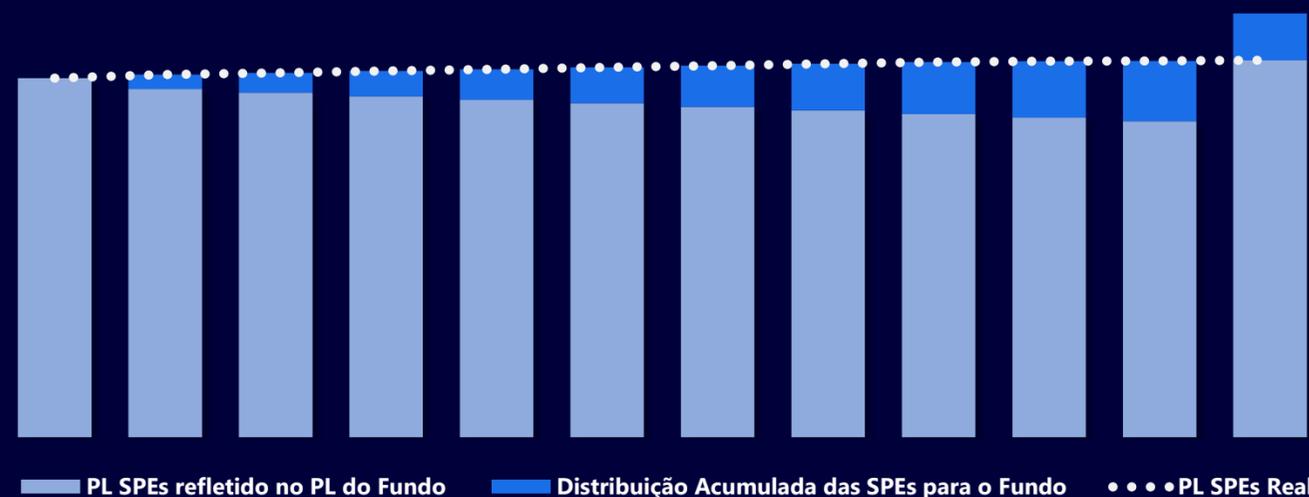
Por fim, vale ressaltar que a gestora já iniciou o processo para a próxima reavaliação de cotas das SPEs do TGRE que ocorrerá em breve e será auditada pela Ernst & Young.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CARTA DO GESTOR](#)
[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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

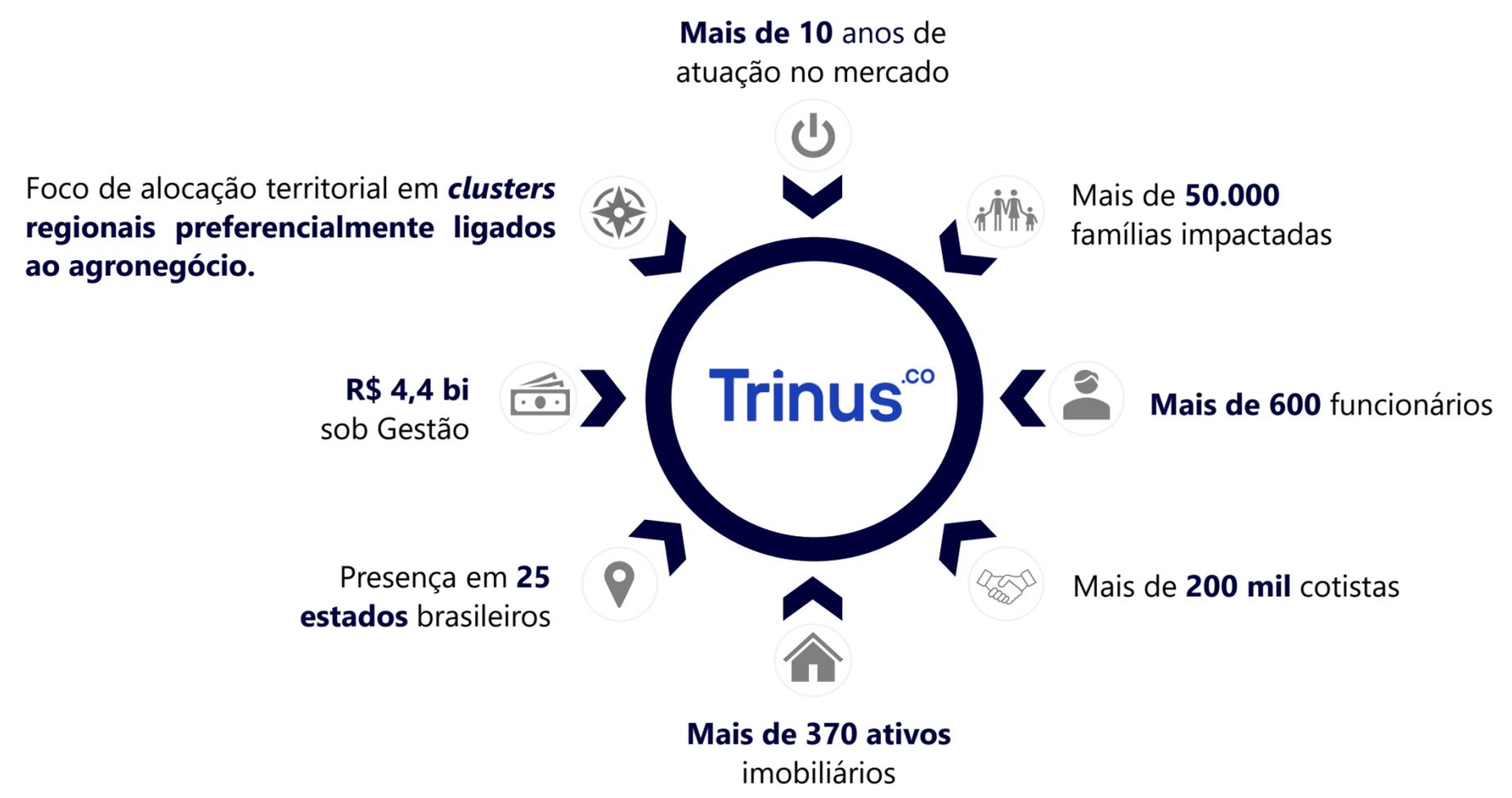
[GLOSSÁRIO](#)

# 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](#)

[CARTA DO GESTOR](#)

[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\$ 30 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\$ 28 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\$ 2.598 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\$ 123 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

## CARTA DO GESTOR

## 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.		
Habite-se	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que certifica a conclusão da obra conforme os projetos aprovados, respeitando as normas urbanísticas e de segurança exigidas pela legislação vigente.	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.
		Termo de Verificação de Obra (TVO):	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que comprova a conclusão das obras de infraestrutura exigidas em um loteamento, conforme aprovado no projeto urbanístico
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)