




# TGRE

TG REAL ESTATE



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

NOVEMBRO - 2025



TGRE

TG REAL ESTATE

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

RELATÓRIO GERENCIAL

NOVEMBRO/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 & 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: <a href="#">Confira aqui</a>  |  |
| <sup>1</sup> Conforme item 7.3.1 do Regulamento.<br><b>**Tributação:</b> 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 ( <a href="#">clikando aqui</a> ). |
| 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: <a href="http://www.tgrealestate.com.br">http://www.tgrealestate.com.br</a> .  |
| Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: <a href="mailto:ri@tgcore.com.br">ri@tgcore.com.br</a> .  |

# RESUMO DO MÊS

## Resultados de Novembro

Neste mês, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,09 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) de 0,98%, ou, em termos anualizados, de 12,41%.

Durante o mês, na categoria de equity, foi lançado um empreendimento. Além disso, foram adquiridas oito operações de crédito e vendidas outras três. Consulte a seção 'Monitoramento de Ativos' para mais detalhes.

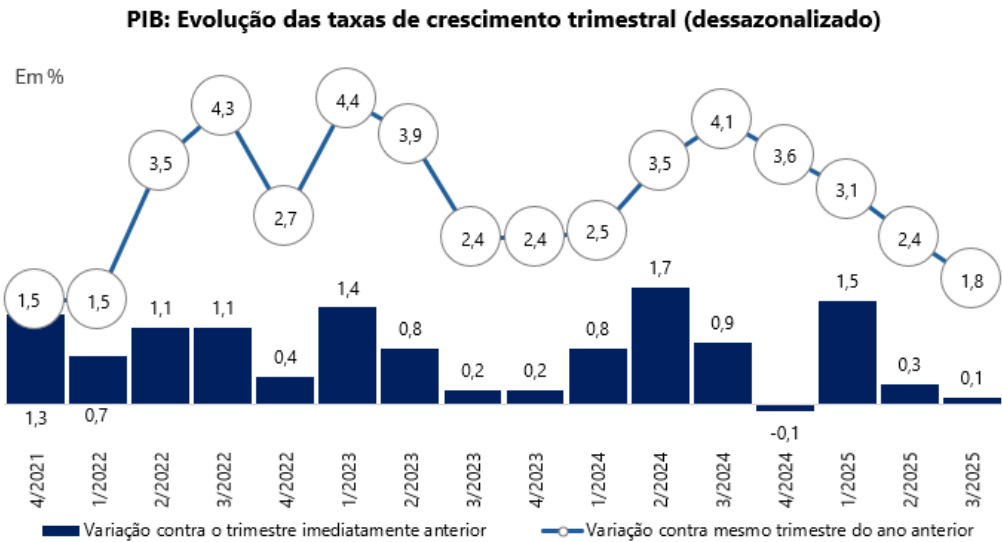
|  |  |  |
|--|--|--|
| <div>Rendimento do mês<br/>(R\$/cota)</div> <div>0,09</div>                              | <div>Rendimento   12 meses<br/>(R\$/cota)</div> <div>1,08</div>                      | <div>Número de Cotistas</div> <div>32.565</div>                                |
| <div>Dividend Yield (DY)   mês</div> <div>0,98%<br/>DY Gross Up<sup>1</sup>: 1,15%</div> | <div>DY   mês anualizado</div> <div>12,41%<br/>DY Gross Up<sup>1</sup>: 14,74%</div> | <div>DY   12 meses</div> <div>12,15%<br/>DY Gross Up<sup>1</sup>: 14,43%</div> |
| <div>Patrimônio Líquido (R\$)</div> <div>1,31 BI</div>                                   | <div>% do PL alocado em ativos<br/>alvo</div> <div>98,21%</div>                      | <div>Quantidade de ativos</div> <div>113</div>                                 |

<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.

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Foi divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a leitura do Produto Interno Bruto (PIB) referente ao terceiro trimestre de 2025. No comparativo contra o trimestre imediatamente anterior foi observada alta de 0,1% e, contra igual período de 2024, elevação de 1,8%. Apesar da leitura positiva na comparação contra 2024, esta é a quarta desaceleração consecutiva na leitura, conforme gráfico abaixo.



Com relação ao mercado de trabalho, a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC), também divulgada pelo IBGE, apontou nova melhora no trimestre móvel encerrado em novembro, atingindo o menor nível já registrado na série histórica: 5,2%. Apesar da nova redução na leitura, o ritmo da queda é decrescente, apontando para a estabilização do indicador. O mercado de trabalho é uma das métricas da economia real com maior defasagem de resposta ao ciclo econômico. Em outras palavras, em momentos de aquecimento da economia, o desemprego não recua abruptamente, da mesma forma que, em momentos de depressão, não é observada alta imediata do

número de desempregados. Isso se deve a alguns fatores como, por exemplo, custos transacionais relacionados a demitir (custos demissionais, como multa sobre o saldo do FGTS) e, também, a contratar (seleção e recrutamento, treinamento).

Já com relação ao nível de preços, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a métrica oficial da inflação brasileira, apresentou elevação de 0,18% em novembro, acima da leitura de 0,09% registrada em outubro. No acumulado de doze meses, entretanto, a inflação recuou de 4,68% para 4,46%, ligeiramente abaixo do teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), de 4,50%. No ano, a alta acumulada é de 3,92% até novembro. Decompondo-se o IPCA, os grupos com maior pressão altista foram “Despesas Pessoais”, com destaque ao subitem “Hospedagem”, e “Habitação”, com destaque para “Energia Elétrica Residencial”, que apresentou alta de 1,27% e decorre de reajustes tarifários em importantes capitais do país. O grupo “Alimentação e Bebidas”, o de maior peso no índice, apresentou recuo de 0,01% em novembro, assim como os grupos “Artigos de Residência” (-1,00%), “Saúde e Cuidados Pessoais” (-0,04%) e “Comunicação” (-0,20%).

Analisando os dados acima expostos, é possível concluir que conforme esperado, a política monetária contracionista adotada pelo Banco Central tem, progressivamente, produzido efeitos mais notórios sobre o nível de atividade econômica. Estima-se que, no Brasil, considerada a permissibilidade dos canais de transmissão da política monetária (crédito, poupança, investimento e consumo, câmbio e expectativas dos agentes), uma decisão hoje sobre o nível da taxa de juros leve entre

9 e 12 meses para atingir seu nível máximo de impacto sobre a atividade econômica. O Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central deu início ao último ciclo de alta de juros em setembro de 2024, quando a Selic se encontrava em 10,50% a.a. O atual patamar, de 15,00% a.a., o maior em duas décadas, foi atingido em junho deste ano, há apenas 6 meses, aproximadamente. Desta forma, é plausível esperar que, a política monetária ainda exerça pressão sobre o nível de atividade econômica ao longo dos próximos meses.

Para o mercado imobiliário, o cenário de juros em patamar relevantemente restritivo unido a um nível descendente de atividade econômica traz apreensão com relação a variáveis relevantes para o setor, com destaque a: velocidade de vendas e oferta/acesso ao crédito para os compradores de unidades imobiliárias. Espera-se para 2026 o início de um ciclo de corte dos juros pelo Banco Central, o que tende a trazer novo ânimo para o setor.

Agradecemos a confiança dos investidores ao longo de 2025.



VILLA DAS FLORES

O Villa das Flores é um loteamento localizado na cidade de Itaituba (PA). O empreendimento possui lotes a partir de 180 m<sup>2</sup> e oferece localização privilegiada, próxima ao campus do Instituto Federal do Pará (IFPA). Além de dispor de infraestrutura completa, o projeto destina áreas ao município para o desenvolvimento de espaços de lazer e construção de uma escola. Composto por 622 unidades, possui VGV total de R\$ 70,08 milhões.

Lançado em outubro de 2019 e integralizado pelo Fundo em outubro de 2023, o empreendimento teve suas obras concluídas em fevereiro de 2024, com emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO)\* no mesmo mês. Com 100% das unidades vendidas, o ativo apresenta uma taxa interna de retorno (TIR) projetada de inflação + 1,51% a.m., equivalente a inflação + 19,70% em termos anualizados.

DESTAQUES

TIR (a.a.)

19,70%  
+inflação

VGV R\$

70,08 MI

Integralização

Out/2023

Unidades

622

Obras

100%

Vendas

100%



\* Acesse o glossário



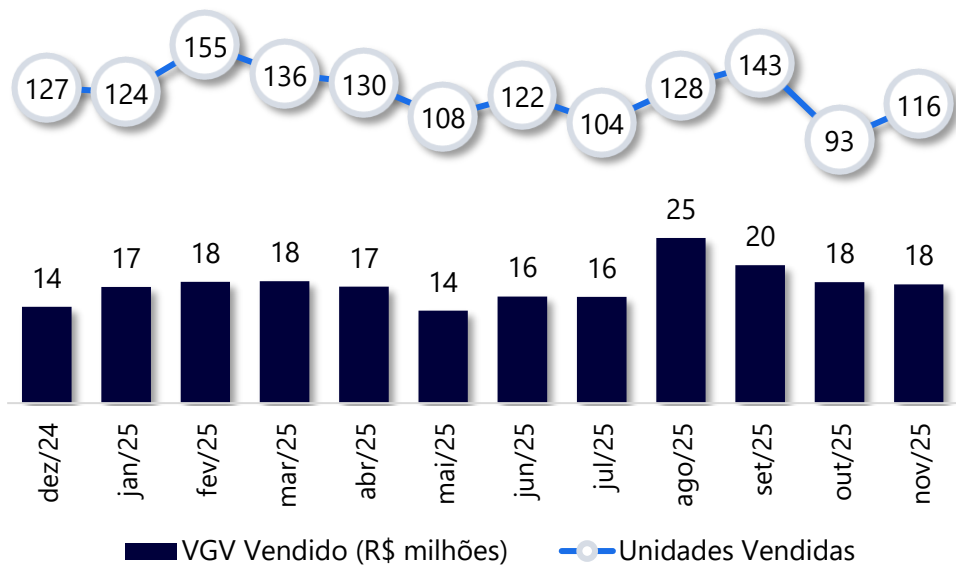
## MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

### Loteamento

No mês de novembro, o VGV vendido dessa classe foi de R\$ 17,68 milhões, resultado de 116 unidades comercializadas. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Salto Imperial, com 18 vendas, resultando em R\$ 5,46 milhões de VGV vendido; (ii) Jardim dos Ipês, com 25 vendas, resultando em R\$ 4,11 milhões de VGV vendido; e (iii) Quinta da Boa Vista, com 22 vendas, resultando em R\$ 2,65 milhões de VGV vendido.

#### Histórico de Vendas - Loteamento



### Incorporação

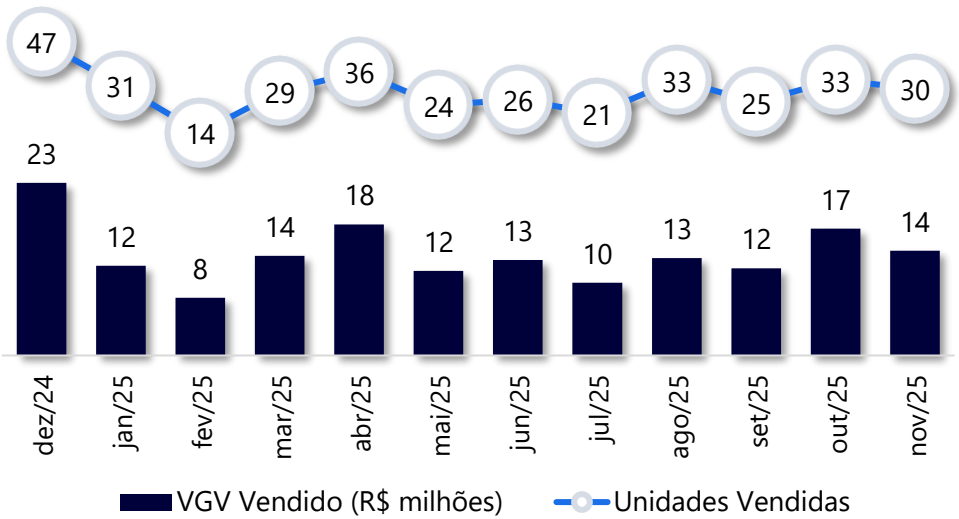
Nessa classe de ativos, um empreendimento foi lançado. Integralizado pelo Fundo em novembro de 2023, o Heritage Kasa Signature, localizado em Rio

Verde (GO), é um projeto composto por 115 unidades, com VGV total de R\$ 178,24 milhões. O projeto possui uma TIR estimada de 1,10% a.m., ou 14,03% em termos anualizados. Ao final de novembro, o empreendimento apresentava 5% das obras concluídas.



No consolidado do mês, foram comercializadas 30 unidades dessa classe, resultando em R\$ 14,21 milhões de VGV vendido. Como destaque, têm-se os empreendimentos: (i) Smart Tower, com 8 vendas, totalizando R\$ 4,08 milhões de VGV vendido; (ii) Supreme, com 5 vendas, resultando em R\$ 4,08 milhões de VGV vendido; (iii) Gran Life, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,26 milhões de VGV vendido; (iv) Smart Kennedy, com 6 vendas, resultando em R\$ 1,34 milhão de VGV vendido; e (v) Conecte, com 1 venda, totalizando R\$ 1,21 milhão de VGV vendido.

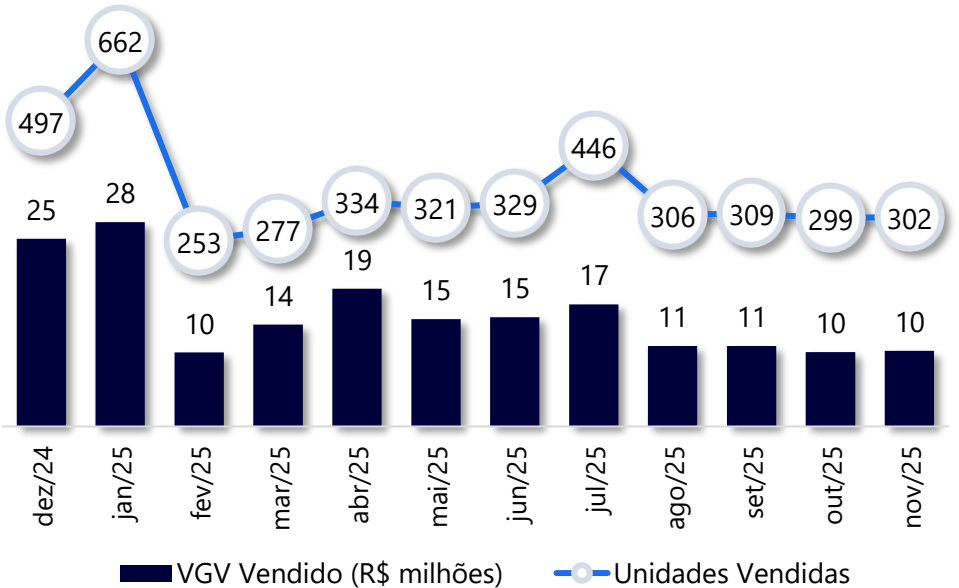
#### Histórico de Vendas - Incorporação



### Multipropriedade

No consolidado do mês, foram comercializadas 302 frações, resultando em R\$ 10,27 milhões de VGV vendido. Os ativos que mais se destacaram foram: (i) Golden Dolphin, com 202 frações vendidas, resultando em R\$ 6,43 milhões de VGV vendido; (ii) Pipa Privilege Ocean, com 70 frações vendidas, resultando em R\$ 2,73 milhões de VGV vendido; e (iii) Lá Bas, com 30 frações vendidas, resultando em R\$ 1,11 milhão de VGV vendido.

#### Histórico de Vendas - Multipropriedade



## MONITORAMENTO DE ATIVOS

### Crédito

Neste mês, foram adquiridas oito operações de crédito, totalizando R\$ 49,62 milhões, com taxas médias ponderadas de IPCA + 12,20% ao ano (sete ativos) e de CDI + 4,00% ao ano (um ativo).

Do montante total, R\$ 4,88 milhões foram alocados em cinco operações já existentes na carteira, sendo: (i) R\$ 836,46 mil do CRI Arvorys da Vila 4ª Série Única, com remuneração IPCA + 13,00% a.a.; (ii) R\$ 771,46 mil do CRI Vereda 2ª Série Subordinada, com remuneração IPCA + 14,25% a.a.; (iii) R\$ 159,58 mil do CRI Supreme 4ª Série Subordinada, com remuneração IPCA + 16,00% a.a.; (iv) R\$ 1,61 milhão do CRI Páteo Boa Vista 4ª Série Sênior, com remuneração IPCA + 12,00% a.a.; e (v) R\$ 1,51 milhão do CRI Maison, sendo R\$ 753,97 mil correspondentes à 7ª Série Sênior, com remuneração CDI + 2,50% a.a., e R\$ 754,75 mil correspondentes à 8ª Série Subordinada, com remuneração CDI + 5,50% a.a.

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

R\$ 42,00 milhões do CRI Lote 5 1ª Série Única, com remuneração IPCA + 12,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o capital de giro da Lote5, empresa especializada em desenvolvimento urbano. Fundada em 2012, a companhia está presente em 21 cidades do país e já atuou em 368 empreendimentos do segmento de incorporação e 61 de loteamentos. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; e (iv) alienação fiduciária de imóvel.

R\$ 1,46 milhão do CRI Horizonte Park 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 15,66% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Horizonte Park, loteamento aberto localizado em Santarém (PA). O empreendimento será composto por 1.046 lotes totalizando um VGV de R\$ 127 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 1,27 milhão do CRI Unique Humberto Parentes 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Unique Humberto Parentes, incorporação vertical localizada em Teresina (PI). O empreendimento será composto por duas torres, que, juntas, possuem 175 unidades totalizando um VGV de R\$ 114,81 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóvel; (v) fundo de obras; (vi) fundo de despesas; e (vii) fundo de reserva.

Por fim, houve a venda parcial de três operações totalizando R\$ 20,35 milhões, sendo: (i) 8,04 milhões referentes ao CRI Páteo Boa Vista; (ii) R\$ 7,24 milhões do CRI Casa Fendi; e (iii) R\$ 5,07 milhões do CRI Morada do Lago.



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

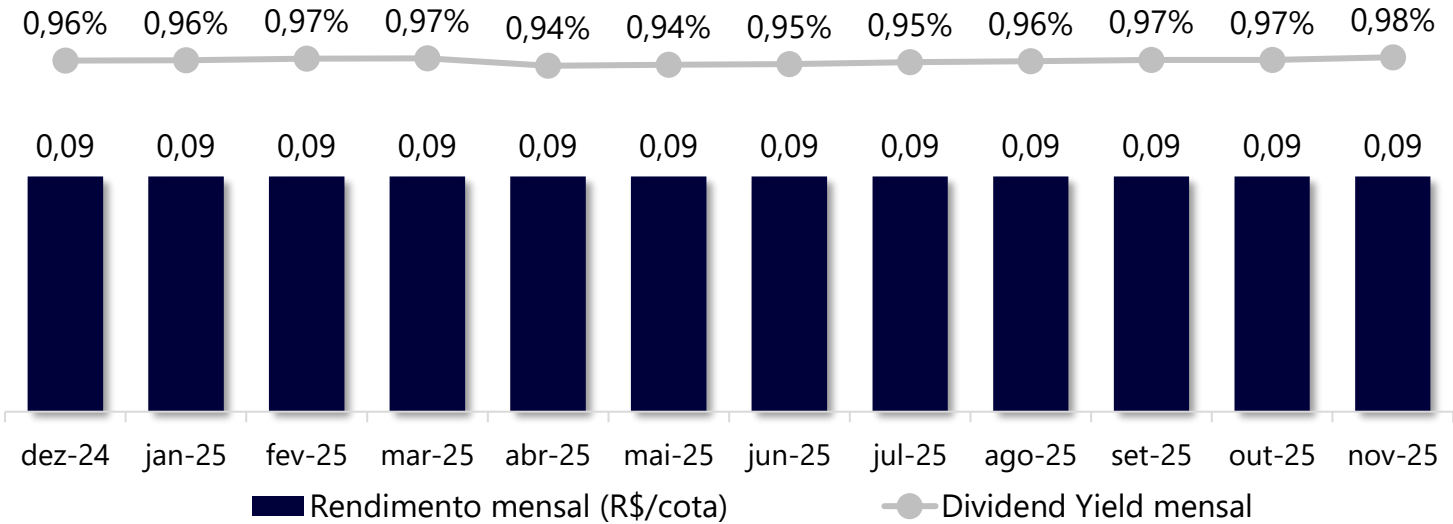
# DADOS GERENCIAIS

## Rendimento e Distribuição

### Rendimento e Dividend Yield

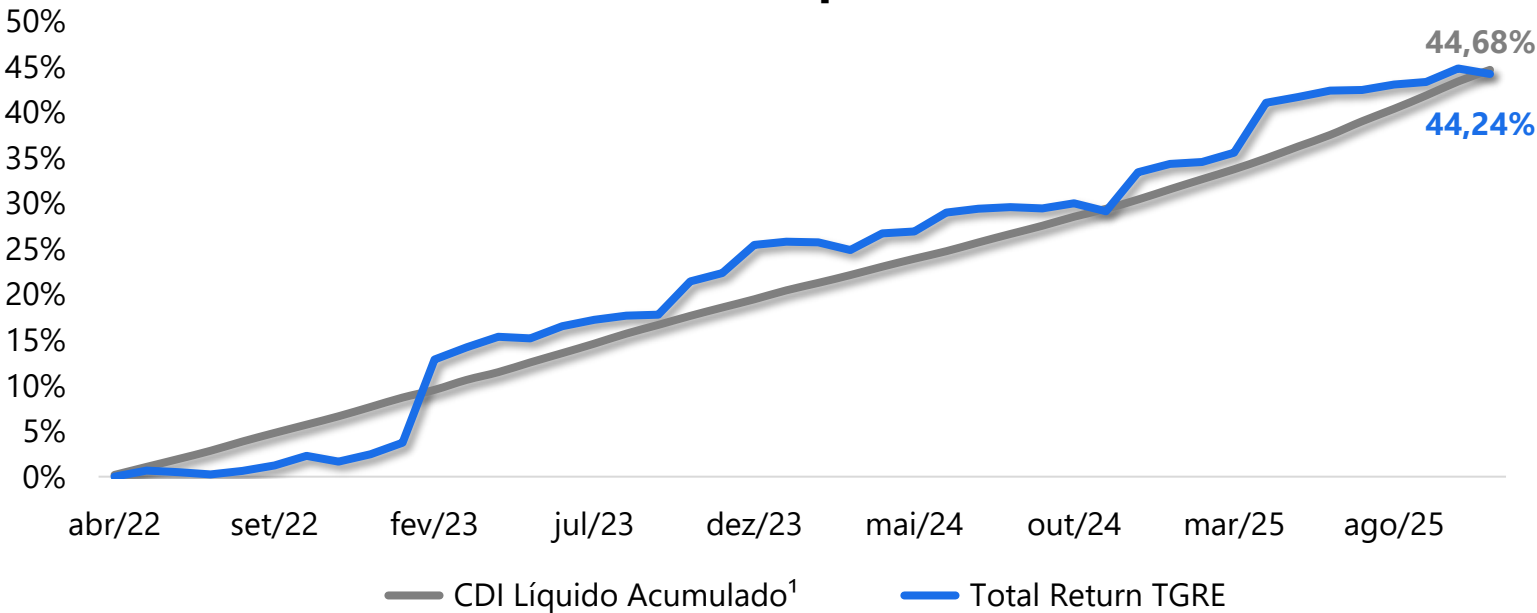
|      | INDICADORES                   | JAN     | FEV     | MAR     | ABR     | MAI     | JUN     | JUL     | AGO     | SET     | OUT     | NOV     | DEZ     | ANO     | INÍCIO  |
|------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 2022 | RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup> |         |         |         | 0,016   | 0,112   | 0,111   | 0,110   | 0,110   | 0,100   | 0,100   | 0,100   | 0,100   | 0,858   | 0,858   |
|      | DY                            |         |         |         | 0,16%   | 1,12%   | 1,13%   | 1,14%   | 1,15%   | 1,05%   | 1,05%   | 1,06%   | 1,07%   | 9,28%   | 9,28%   |
|      | % DO CDI                      |         |         |         | 72,75%  | 108,45% | 110,94% | 109,85% | 97,95%  | 97,57%  | 102,48% | 104,20% | 94,93%  | 102,50% | 102,50% |
|      | % DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup> |         |         |         | 85,59%  | 127,58% | 130,51% | 129,24% | 115,23% | 114,79% | 120,57% | 122,59% | 111,69% | 121,43% | 121,43% |
| 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    | 1,33    | 2,19    |
|      | DY                            | 1,07%   | 1,20%   | 1,20%   | 1,20%   | 1,11%   | 1,11%   | 1,02%   | 1,02%   | 1,14%   | 1,11%   | 1,12%   | 1,20%   | 14,38%  | 24,99%  |
|      | % DO CDI                      | 95,51%  | 130,40% | 101,94% | 130,67% | 99,16%  | 103,83% | 94,81%  | 89,88%  | 116,83% | 111,73% | 122,14% | 134,68% | 110,25% | 107,38% |
|      | % 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% | 129,70% | 126,32% |
| 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    | 1,19    | 3,38    |
|      | 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%   | 13,25%  | 41,55%  |
|      | % 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% | 121,85% | 113,29% |
|      | % 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% | 143,35% | 133,28% |
| 2025 | RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup> | 0,09    | 0,09    | 0,09    | 0,09    | 0,09    | 0,09    | 0,09    | 0,09    | 0,09    | 0,09    | 0,09    |         | 0,99    | 4,37    |
|      | DY                            | 0,96%   | 0,97%   | 0,97%   | 0,94%   | 0,94%   | 0,95%   | 0,95%   | 0,96%   | 0,97%   | 0,97%   | 0,98%   |         | 11,09%  | 57,24%  |
|      | % DO CDI                      | 95,23%  | 98,72%  | 101,13% | 88,73%  | 82,68%  | 86,20%  | 74,80%  | 82,42%  | 79,25%  | 75,73%  | 93,05%  |         | 85,62%  | 105,28% |
|      | % DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup> | 112,03% | 116,14% | 118,98% | 104,39% | 97,27%  | 101,42% | 88,00%  | 96,96%  | 93,24%  | 89,10%  | 109,48% |         | 100,73% | 123,86% |

### Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



<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).

### Total Return x CDI Líquido Acumulado



<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



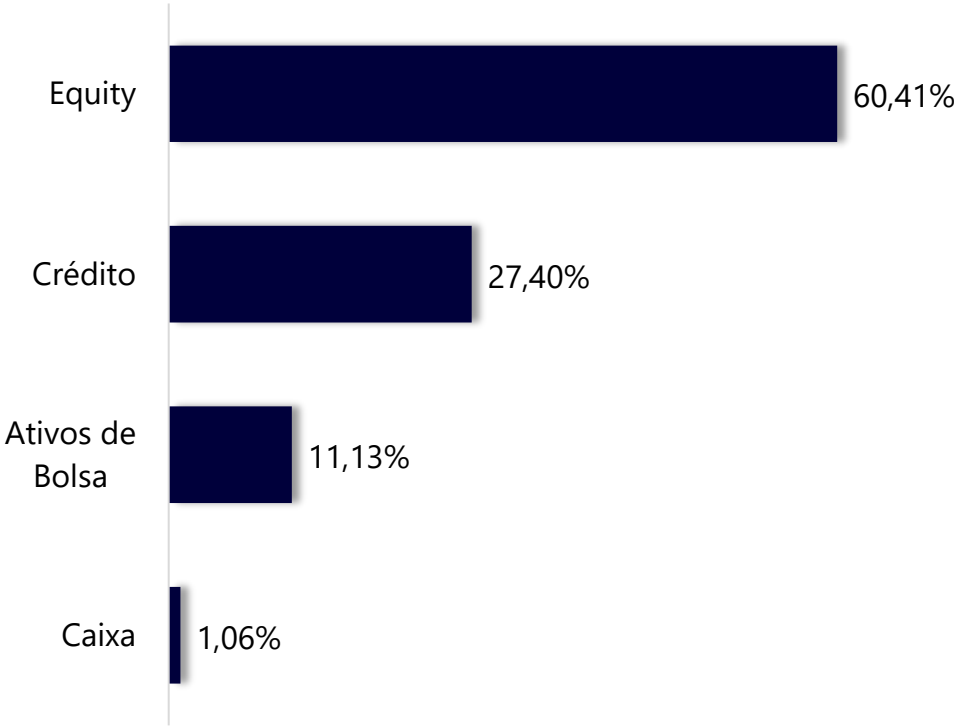
DADOS GERENCIAIS

Resultados

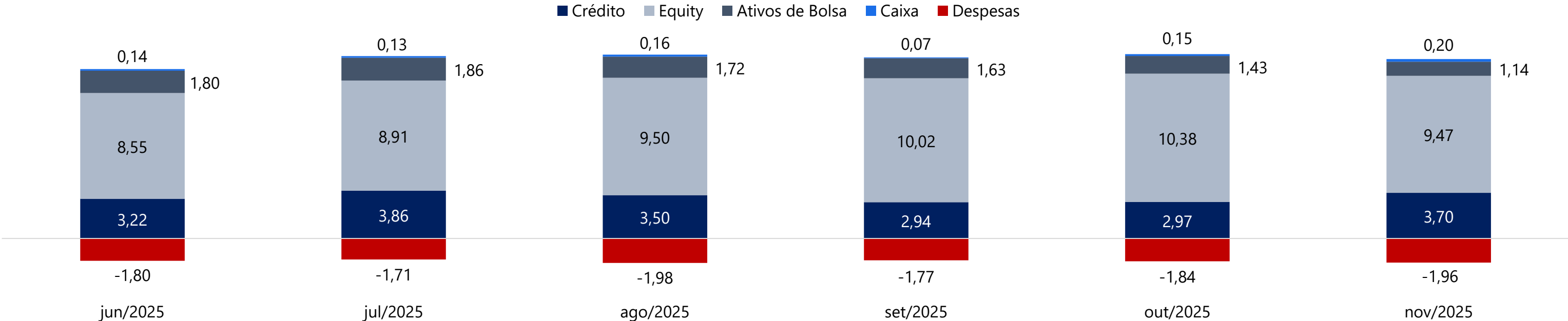
|                                   | SET-2025   | OUT-2025   | NOV-2025   | 2025-1      | 2025-2     |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| 1. Receitas - Caixa               | 14.656.338 | 14.921.128 | 14.512.791 | 86.469.663  | 73.723.961 |
| 1.1. Crédito                      | 2.937.185  | 2.966.049  | 3.695.964  | 26.924.003  | 16.961.108 |
| 1.2. Equity                       | 10.019.632 | 10.375.396 | 9.472.493  | 48.497.732  | 48.281.605 |
| 1.3. Ativos de Bolsa              | 1.631.694  | 1.425.954  | 1.142.691  | 10.051.992  | 7.772.928  |
| 1.4. Caixa                        | 67.828     | 153.728    | 201.644    | 995.937     | 708.320    |
| 2. Despesas - Caixa               | -1.768.706 | -1.840.815 | -1.955.482 | -10.376.941 | -9.254.815 |
| 2.1. Taxa de Administração        | -248.867   | -259.108   | -270.639   | -1.438.902  | -1.292.416 |
| 2.2. Taxa de Gestão               | -1.490.365 | -1.552.549 | -1.622.561 | -8.618.221  | -7.743.762 |
| 2.3. Taxa de Performance          | -          | -          | -          | -           | -          |
| 2.4. Outras Despesas <sup>1</sup> | -29.475    | -29.158    | -62.282    | -319.818    | -218.637   |
| 3. Resultado – Caixa              | 12.887.632 | 13.080.313 | 12.557.309 | 76.092.723  | 64.469.146 |
| 3.1. Resultado caixa por cota     | 0,090      | 0,091      | 0,088      | 0,532       | 0,451      |
| 4. Rendimento Distribuído         | 12.877.844 | 12.877.844 | 12.877.844 | 77.267.062  | 64.389.218 |
| 4.1. Distribuição por cota        | 0,090      | 0,090      | 0,090      | 0,540       | 0,450      |

<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)

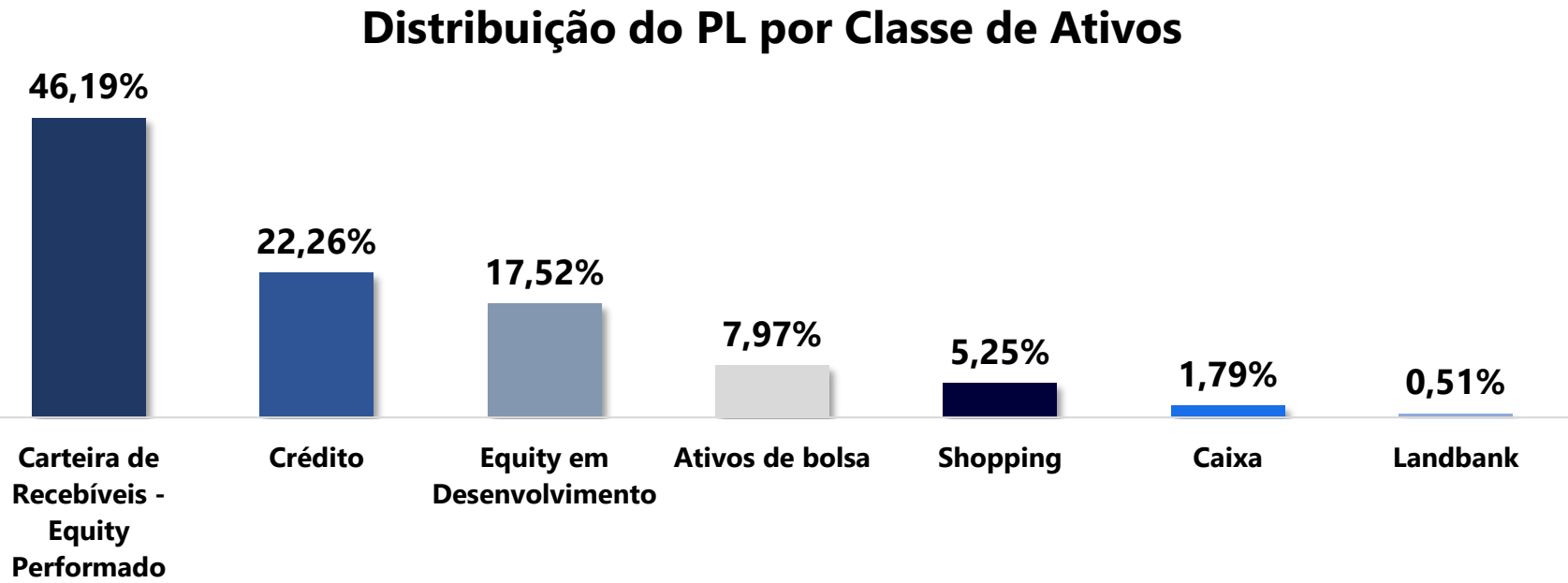


Resultado Mensal dos Últimos 6 Meses  
(R\$ milhão)



# PORTFÓLIO

## Portfólio Consolidado



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.

## Diversificação Geográfica (% do PL)





# PORTFÓLIO

## Portfólio de Equity

### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity\*

TIR Real (a.a.)

16,18%  
+ inflação

Obras

87%

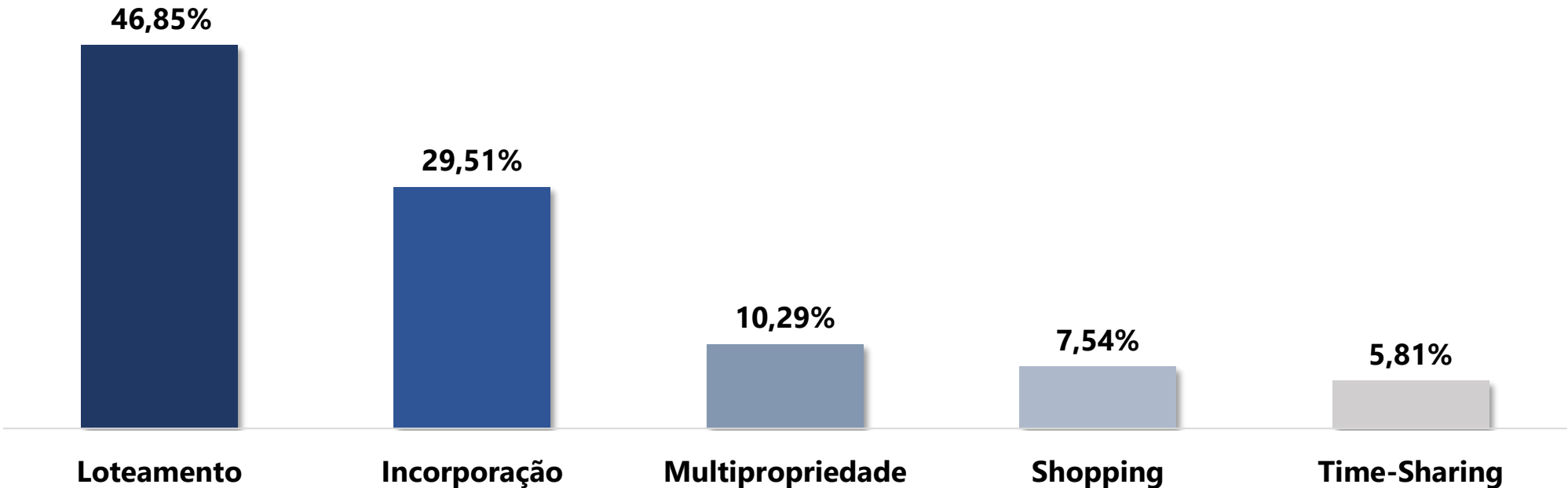
Vendas

72%

| Tipologia        | TIR Real (a.m.) | TIR Real (a.a.) | Resultado Esperado | Obras | Vendas |
|------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------|--------|
| Loteamento       | 1,33%           | 17,24%          | 921.980.374        | 89%   | 72%    |
| Incorporação     | 1,18%           | 15,09%          | 99.991.633         | 80%   | 74%    |
| Multipropriedade | 1,14%           | 14,51%          | 178.409.051        | 79%   | 61%    |
| Shopping         | 0,84%           | 10,56%          | 117.528.319        | 97%   | n/a    |
| Time-Sharing     | 0,86%           | 10,82%          | 29.491.862         | 27%   | 12%    |

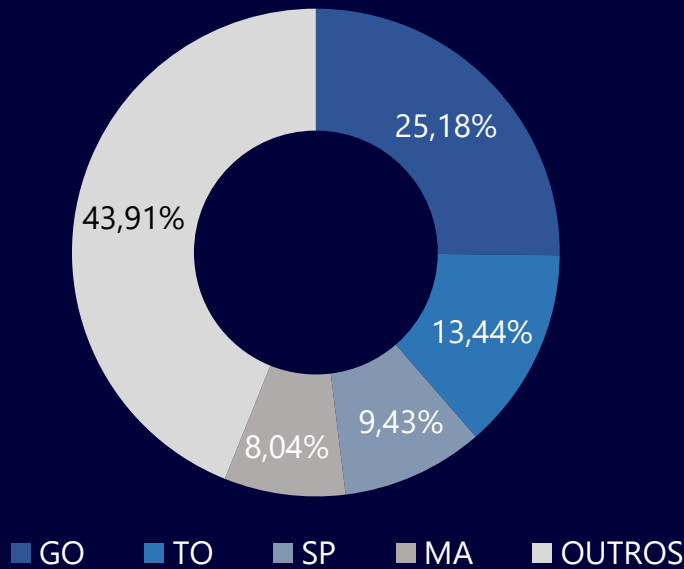
\*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

### Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

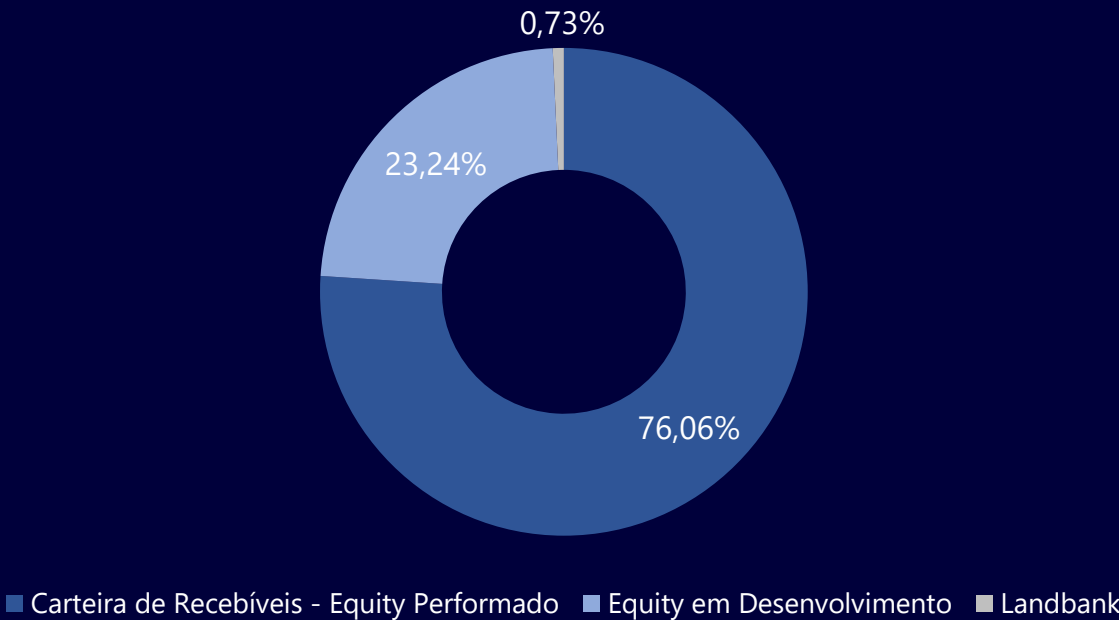


### Distribuição da Carteira de Equity

#### Por Localização



#### Por Fase



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

## Portfólio de Crédito

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

#### Taxa Média de Juros

12,50% a.a.  
+ Inflação

5,27% a.a.  
+ CDI

#### Razão de Fluxo Mensal

234%

#### Razão de Saldo Devedor

154%

#### LTV

55%

#### Duration (anos)

2,24

#### Vendas

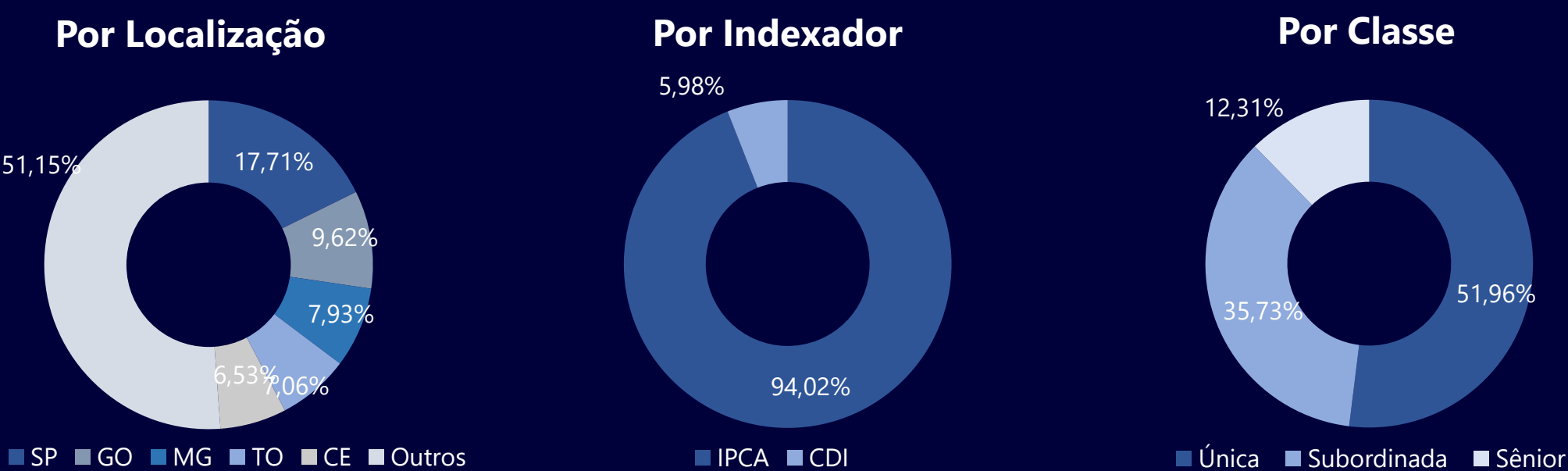
58%

#### Obras

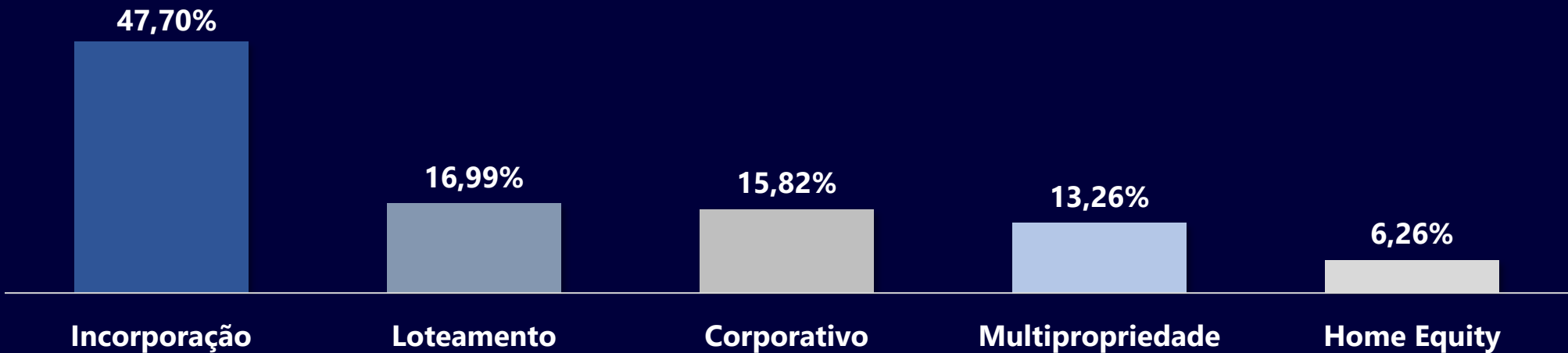
67%

## PORTFÓLIO

### Distribuição da Carteira de Crédito



### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia





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

| ESTRATÉGIA CORE |                      |                           |             |                  |                |           |                    |              |       |                        |      |      |     |                 |         |          |
|-----------------|----------------------|---------------------------|-------------|------------------|----------------|-----------|--------------------|--------------|-------|------------------------|------|------|-----|-----------------|---------|----------|
| Nº              | Ativo                | Localização               | UF          | Segmento         | Securitizadora | Indexador | Taxa Real de Juros | Subordinação | % PL  | Valor de Mercado (R\$) | RFM  | RSD  | LTV | Duration (anos) | % Obras | % Vendas |
| 1               | Lote 5               | Pulverizado               | Pulverizado | Corporativo      | Bari           | IPCA      | 12,00%             | Única        | 3,21% | 42.201.885             | n/a  | n/a  | 33% | 3,88            | n/a     | n/a      |
| 2               | GR Group             | Pulverizado               | RN&SP       | Multipropriedade | Opea           | IPCA      | 12,00%             | Sênior       | 1,75% | 22.994.152             | 369% | 145% | 22% | 1,72            | 99%     | 90%      |
| 3               | Yes                  | Jundiaí                   | SP          | Incorporação     | Virgo          | IPCA      | 12,68%             | Única        | 1,71% | 22.417.788             | n/a  | n/a  | 91% | 1,47            | 94%     | 67%      |
| 4               | Supreme              | Palmas                    | TO          | Incorporação     | Leverage       | IPCA      | 16,00%             | Subordinada  | 1,57% | 20.647.070             | n/a  | n/a  | 55% | 1,76            | 99%     | 74%      |
| 5               | Vangarden            | Uberlândia                | MG          | Incorporação     | True           | IPCA      | 12,68%             | Única        | 1,48% | 19.495.438             | n/a  | n/a  | 99% | 1,33            | 89%     | 80%      |
| 6               | Maison               | Sorocaba                  | SP          | Incorporação     | Leverage       | CDI       | 5,50%              | Subordinada  | 1,23% | 16.123.472             | n/a  | n/a  | 68% | 0,96            | 76%     | 54%      |
| 7               | GR Group             | Pulverizado               | RN&SP       | Multipropriedade | Opea           | IPCA      | 15,30%             | Subordinada  | 1,06% | 13.928.951             | 244% | 101% | 32% | 1,69            | 99%     | 90%      |
| 8               | Blue IX              | Pulverizado               | Pulverizado | Home Equity      | Vert           | IPCA      | 14,00%*            | Subordinada  | 0,95% | 12.460.942             | n/a  | n/a  | 50% | 4,37            | n/a     | n/a      |
| 9               | Florata              | Santo Antônio de Goiás    | GO          | Loteamento       | Bari           | IPCA      | 11,00%             | Única        | 0,90% | 11.814.807             | 94%  | n/a  | 61% | 2,56            | 100%    | 97%      |
| 10              | Terra Santa          | Trindade                  | GO          | Loteamento       | Leverage       | IPCA      | 16,00%             | Subordinada  | 0,89% | 11.681.981             | 89%  | 131% | 42% | 2,99            | 100%    | 76%      |
| 11              | New York             | Fortaleza                 | CE          | Incorporação     | Habitasec      | IPCA      | 13,00%             | Subordinada  | 0,87% | 11.406.249             | n/a  | n/a  | 56% | 0,15            | 97%     | 68%      |
| 12              | Green Life           | Santo Amaro da Imperatriz | SC          | Incorporação     | Virgo          | IPCA      | 12,68%             | Única        | 0,76% | 9.935.694              | n/a  | n/a  | 71% | 0,22            | 66%     | 55%      |
| 13              | Torres de Paris      | Nova Mutum                | MT          | Incorporação     | True           | IPCA      | 12,68%             | Única        | 0,72% | 9.440.779              | n/a  | n/a  | 58% | 1,32            | 100%    | 84%      |
| 14              | Arvorys da Vila      | São Paulo                 | SP          | Incorporação     | Leverage       | IPCA      | 13,00%             | Única        | 0,51% | 6.737.481              | n/a  | n/a  | 69% | 2,18            | 59%     | 62%      |
| 15              | Blue VII             | Pulverizado               | Pulverizado | Home Equity      | Vert           | IPCA      | 12,00%*            | Subordinada  | 0,45% | 5.858.467              | n/a  | n/a  | 54% | 3,17            | n/a     | n/a      |
| 16              | Cidade Universitária | Iranduba                  | AM          | Loteamento       | Virgo          | IPCA      | 14,00%             | Única        | 0,43% | 5.637.479              | 121% | n/a  | 37% | 4,41            | 78%     | 70%      |
| 17              | Vereda               | Campo Grande              | MS          | Incorporação     | Leverage       | IPCA      | 14,25%             | Subordinada  | 0,38% | 4.991.353              | n/a  | n/a  | 64% | 2,55            | 30%     | 92%      |
| 18              | Recanto das Flores   | Maracanaú                 | CE          | Loteamento       | Fortesec       | IPCA      | 8,50%              | Sênior       | 0,37% | 4.847.273              | 345% | 271% | 39% | 1,73            | 100%    | 100%     |
| 19              | Vitoria Towers       | Vitória da Conquista      | BA          | Incorporação     | Canal          | IPCA      | 12,68%             | Única        | 0,31% | 4.013.797              | n/a  | n/a  | 40% | 1,04            | n/a     | n/a      |
| 20              | Recanto das Flores   | Maracanaú                 | CE          | Loteamento       | Fortesec       | IPCA      | 13,00%             | Subordinada  | 0,22% | 2.942.735              | 233% | 182% | 56% | 1,68            | 100%    | 100%     |
| 21              | Buena Vista          | Catalão                   | GO          | Incorporação     | Virgo          | IPCA      | 12,68%             | Única        | 0,20% | 2.606.591              | n/a  | n/a  | 53% | 1,33            | 100%    | 84%      |
| 22              | Dos Lagos            | Jequitibá                 | MG          | Loteamento       | Forte          | IPCA      | 7,86%              | Sênior       | 0,19% | 2.454.748              | 277% | 223% | 29% | 1,74            | 99%     | 92%      |
| 23              | Morada do Lago       | Aracaju                   | SE          | Incorporação     | Virgo          | IPCA      | 13,75%             | Única        | 0,16% | 2.116.904              | n/a  | n/a  | 61% | 1,92            | 91%     | 64%      |
| 24              | Green Park           | Bacabal                   | MA          | Loteamento       | Virgo          | IPCA      | 12,00%             | Única        | 0,15% | 2.015.023              | 218% | 132% | 42% | 3,64            | n/a     | 84%      |
| 25              | Basesul              | Curitiba                  | PR          | Incorporação     | Habitasec      | IPCA      | 9,30%              | Única        | 0,14% | 1.859.623              | n/a  | n/a  | 90% | 2,77            | 74%     | 84%      |

\*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

Crédito

| ESTRATÉGIA CORE |                          |                       |    |                  |                |           |                    |              |        |                        |      |      |      |                 |         |          |
|-----------------|--------------------------|-----------------------|----|------------------|----------------|-----------|--------------------|--------------|--------|------------------------|------|------|------|-----------------|---------|----------|
| Nº              | Ativo                    | Localização           | UF | Segmento         | Securitizadora | Indexador | Taxa Real de Juros | Subordinação | % PL   | Valor de Mercado (R\$) | RFM  | RSD  | LTV  | Duration (anos) | % Obras | % Vendas |
| 26              | Salinas Resort           | Salinas               | PA | Multipropriedade | Opea           | IPCA      | 10,00%             | Subordinada  | 0,14%  | 1.786.190              | n/a  | 194% | 35%  | 1,07            | 100%    | 79%      |
| 27              | Páteo Boa Vista          | Presidente Prudente   | SP | Incorporação     | Virgo          | IPCA      | 12,00%             | Sênior       | 0,13%  | 1.653.408              | n/a  | n/a  | 65%  | 1,55            | 69%     | 55%      |
| 28              | Pinheiros                | Aparecida de Goiânia  | GO | Loteamento       | Virgo          | IPCA      | 9,00%              | Sênior       | 0,12%  | 1.521.642              | 147% | n/a  | 49%  | 3,26            | 100%    | 99%      |
| 29              | Horizonte Park           | Santarém              | PA | Loteamento       | Leverage       | IPCA      | 15,66%             | Única        | 0,11%  | 1.466.675              | 206% | 406% | 46%  | 3,76            | 31%     | 66%      |
| 30              | Balneário Búzios         | Armação de Búzios     | RJ | Loteamento       | Leverage       | IPCA      | 13,00%             | Única        | 0,11%  | 1.414.408              | 255% | 243% | 14%  | 3,49            | 100%    | 91%      |
| 31              | Maison                   | Sorocaba              | SP | Incorporação     | Leverage       | CDI       | 2,50%              | Sênior       | 0,10%  | 1.367.623              | n/a  | n/a  | 46%  | 0,88            | 76%     | 54%      |
| 32              | Unique Humberto Parentes | Teresina              | PI | Incorporação     | Leverage       | IPCA      | 13,00%             | Única        | 0,10%  | 1.267.005              | n/a  | n/a  | 47%  | 2,12            | 57%     | 64%      |
| 33              | Dos Lagos                | Jequitibá             | MG | Loteamento       | Forte          | IPCA      | 15,00%             | Subordinada  | 0,09%  | 1.245.593              | 181% | 147% | 42%  | 1,64            | 99%     | 3%       |
| 34              | União do Lago            | Campo Novo do Parecis | MT | Loteamento       | Forte          | IPCA      | 8,25%              | Sênior       | 0,06%  | 733.576                | 658% | 640% | 16%  | 2,72            | 100%    | 99%      |
| 35              | A&C LIMA                 | Caruaru               | PE | Loteamento       | Fortesec       | IPCA      | 16,00%             | Subordinada  | 0,05%  | 635.200                | n/a  | 17%  | 534% | 0,57            | 100%    | 99%      |
| 36              | Pinheiros                | Aparecida de Goiânia  | GO | Loteamento       | Virgo          | IPCA      | 14,00%             | Subordinada  | 0,04%  | 528.568                | 115% | n/a  | 62%  | 2,95            | 100%    | 99%      |
| 37              | Urbanes Santa Maria      | Santa Maria           | RS | Loteamento       | Forte          | IPCA      | 9,00%              | Sênior       | 0,03%  | 452.202                | 318% | 520% | 5%   | 0,70            | 100%    | 88%      |
| 38              | União do Lago            | Campo Novo do Parecis | MT | Loteamento       | Fortesec       | IPCA      | 12,08%             | Subordinada  | 0,02%  | 328.295                | 437% | 431% | 24%  | 2,65            | 100%    | 99%      |
|                 |                          |                       |    |                  |                | IPCA      | 12,67%             |              | 20,35% | 267.539.973            | 234% | 154% | 54%  | 2,24            | 60%     | 68%      |
|                 |                          |                       |    |                  |                | CDI       | 5,27%              |              | 1,33%  | 17.491.095             | -    | -    | 66%  | 0,95            | 76%     | 54%      |
| Total           |                          |                       |    |                  |                |           |                    |              | 21,68% | 285.031.069            | 234% | 154% | 55%  | 2,16            | 67%     | 58%      |

| ESTRATÉGIA TÁTICA |           |             |             |              |                |           |                    |              |       |                        |     |     |     |                 |         |          |
|-------------------|-----------|-------------|-------------|--------------|----------------|-----------|--------------------|--------------|-------|------------------------|-----|-----|-----|-----------------|---------|----------|
| Nº                | Ativo     | Localização | UF          | Segmento     | Securitizadora | Indexador | Taxa Real de Juros | Subordinação | % PL  | Valor de Mercado (R\$) | RFM | RSD | LTV | Duration (anos) | % Obras | % Vendas |
| 39                | GPA V     | Pulverizado | Pulverizado | Corporativo  | Opea           | IPCA      | 6,66%              | Única        | 0,31% | 4.085.789              | n/a | n/a | 42% | 5,21            | n/a     | n/a      |
| 40                | Canopus I | São Paulo   | SP          | Incorporação | Travessia      | IPCA      | 6,00%              | Única        | 0,27% | 3.523.449              | n/a | n/a | 64% | 4,60            | n/a     | n/a      |
| Total             |           |             |             |              |                | IPCA      | 6,35%              |              | 0,58% | 7.609.238              | n/a | n/a | 52% | 4,96            | n/a     | n/a      |



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

## Carteira de Recebíveis – Equity Performado

| LOTEAMENTO |                      |                |             |       |            |       |          |
|------------|----------------------|----------------|-------------|-------|------------|-------|----------|
| Nº         | Ativo                | Localização    | UF          | % PL  | TIR (a.m.) | % PoC | % Vendas |
| 41         | Valle do Açaí        | Açailândia     | MA          | 5,60% | 0,96%      | 100%  | 74%      |
| 42         | Acrópole Loteamentos | Goiânia        | GO          | 5,24% | 1,74%      | 92%   | 98%      |
| 43         | Terra Santa 2        | Trindade       | PA          | 2,71% | 0,80%      | 100%  | 81%      |
| 44         | Esmeralda do Tapajós | Itaituba       | MT          | 2,53% | 0,96%      | 95%   | 40%      |
| 45         | Jardim Santa Cecília | Alta Floresta  | GO          | 2,50% | 1,77%      | 100%  | 94%      |
| 46         | Jardim dos Ipês      | Araporã        | MG          | 1,82% | 0,96%      | 100%  | 63%      |
| 50         | Portal do Sol Golfe  | Goiânia        | GO          | 1,39% | 2,04%      | 94%   | 87%      |
| 47         | Morada da Baroneza   | Amparo         | GO          | 1,35% | 1,29%      | 100%  | 91%      |
| 48         | Ararinha Azul        | Curaçá         | SP          | 1,19% | 1,49%      | 88%   | 40%      |
| 49         | Nova Iaciara         | Iaciara        | BA          | 1,18% | 2,88%      | 100%  | 95%      |
| 51         | Altiplano Serra Rica | Campina Grande | PB          | 1,00% | 1,16%      | 100%  | 52%      |
| 52         | Vila das Flores      | Itaituba       | PA          | 0,97% | 1,71%      | 100%  | 99%      |
| 53         | Quinta da Boa Vista  | Pelotas        | RS          | 0,87% | 1,18%      | 96%   | 48%      |
| 54         | Lotes Alphaville     | Pulverizado    | Pulverizado | 0,35% | 0,58%      | 100%  | 89%      |

| INCORPORAÇÃO |               |                       |    |       |            |       |          |
|--------------|---------------|-----------------------|----|-------|------------|-------|----------|
| Nº           | Ativo         | Localização           | UF | % PL  | TIR (a.m.) | % PoC | % Vendas |
| 55           | Supreme       | Palmas                | TO | 3,85% | 0,93%      | 94%   | 74%      |
| 56           | Smart Tower   | Manaus                | AM | 2,85% | 1,29%      | 96%   | 87%      |
| 57           | BE Garden     | Maringá               | PR | 1,93% | 1,08%      | 87%   | 73%      |
| 58           | Maison        | Sorocaba              | SP | 1,56% | 0,84%      | 90%   | 53%      |
| 59           | Smart Kennedy | Campos dos Goytacazes | RJ | 1,46% | 0,23%      | 99%   | 90%      |
| 60           | Blend         | Cascavel              | PR | 0,88% | 1,07%      | 97%   | 74%      |
| 61           | Cult Oxford   | Goiânia               | GO | 0,71% | 1,74%      | 86%   | 71%      |
| 62           | Catena        | Goiânia               | GO | 0,39% | 1,21%      | 100%  | 75%      |
| 63           | Gran Life     | Anápolis              | GO | 0,32% | 1,07%      | 100%  | 66%      |
| 64           | Casa Genebra  | São Paulo             | SP | 0,29% | 1,56%      | 100%  | 93%      |
| 65           | Casas Ipês    | Araguaína             | TO | 0,15% | 0,81%      | 96%   | 58%      |
| 66           | Bosque Monet  | Jacareí               | SP | 0,14% | 1,40%      | 100%  | 100%     |
| 67           | Lake 21       | Araguaína             | TO | 0,12% | 1,43%      | 98%   | 96%      |

| MULTIPROPRIEDADE |                            |                  |    |       |            |       |          |
|------------------|----------------------------|------------------|----|-------|------------|-------|----------|
| Nº               | Ativo                      | Localização      | UF | % PL  | TIR (a.m.) | % PoC | % Vendas |
| 67               | Lá Bas                     | Campos do Jordão | SP | 3,03% | 0,85%      | 100%  | 68%      |
| 68               | Golden Dolphin             | Porto Seguro     | BA | 0,92% | 1,37%      | 86%   | 85%      |
| 69               | Château du Golden Laghetto | Gramado          | RS | 0,48% | 2,64%      | 100%  | 85%      |

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 |
| 70         | Portal do Sol Noronha | Senador Canedo   | GO | 1,65% | 1,19%      | 38%   | 43%      |
| 71         | Salto Imperial        | Corumbá de Goiás | GO | 1,57% | 1,08%      | 18%   | 22%      |
| 72         | Quintas do Cerrado    | Trindade         | GO | 0,45% | 1,11%      | 42%   | 34%      |

| INCORPORAÇÃO |                         |                       |    |       |            |       |          |
|--------------|-------------------------|-----------------------|----|-------|------------|-------|----------|
| Nº           | Ativo                   | Localização           | UF | % PL  | TIR (a.m.) | % PoC | % Vendas |
| 73           | Conecte                 | Campo Grande          | MS | 1,41% | 2,58%      | 56%   | 90%      |
| 74           | Inside                  | Cascavel              | PR | 1,27% | 1,56%      | 55%   | 60%      |
| 75           | BE Bonifácio            | Maringá               | PR | 0,89% | 0,86%      | 45%   | 59%      |
| 77           | Urbanity Kasa           | Rio Verde             | GO | 0,54% | 1,64%      | 15%   | 84%      |
| 78           | Sim Marista             | Goiânia               | GO | 0,53% | 0,85%      | 55%   | 76%      |
| 79           | Áquila                  | Itumbiara             | GO | 0,39% | 0,99%      | 41%   | 73%      |
| 80           | Avva                    | Passo Fundo           | RS | 0,27% | 1,04%      | 24%   | 17%      |
| 81           | Heritage Kasa Signature | Rio Verde             | GO | 0,22% | 1,10%      | 5%    | 0%       |
| 82           | Quebec Tower            | Chapecó               | SC | 0,17% | 2,19%      | 26%   | 73%      |
| 83           | Vida Firenze            | Santa Bárbara d'Oeste | SP | 0,05% | 2,28%      | 30%   | 78%      |

| MULTIPROPRIEDADE |                      |              |    |       |            |       |          |
|------------------|----------------------|--------------|----|-------|------------|-------|----------|
| Nº               | Ativo                | Localização  | UF | % PL  | TIR (a.m.) | % PoC | % Vendas |
| 84               | Pipa Privilege Ocean | Tibau do Sul | RN | 2,74% | 1,11%      | 50%   | 40%      |

| TIME-SHARING |            |             |    |       |            |          |         |
|--------------|------------|-------------|----|-------|------------|----------|---------|
| Nº           | Ativo      | Localização | UF | % PL  | TIR (a.m.) | % Vendas | % Obras |
| 85           | Wind House | Cruz        | CE | 4,05% | 0,86%      | 12%      | 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

| LOTEAMENTO |                      |                        |    |       |            |                        |
|------------|----------------------|------------------------|----|-------|------------|------------------------|
| Nº         | Ativo                | Localização            | UF | % PL  | TIR (a.m.) | Previsão de lançamento |
| 86         | Vila Nativa          | Luziânia               | GO | 0,15% | 1,03%      | abr/26                 |
| 87         | Terras das Índias    | Caçapava               | SP | 0,10% | 0,81%      | mar/26                 |
| 88         | Vale Verde           | Trindade               | GO | 0,05% | 1,39%      | set/26                 |
| 89         | Reserva Monte Hermon | Trindade               | GO | 0,01% | 1,34%      | jun/26                 |
| 90         | Park Bahia           | Luís Eduardo Magalhães | BA | 0,00% | 1,64%      | out/26                 |

| INCORPORAÇÃO |                       |             |    |       |            |                        |
|--------------|-----------------------|-------------|----|-------|------------|------------------------|
| Nº           | Ativo                 | Localização | UF | % PL  | TIR (a.m.) | Previsão de lançamento |
| 91           | Villagio Portofino    | Mirassol    | SP | 0,04% | 0,90%      | nov/26                 |
| 92           | Urbanismo Madri       | Goiânia     | GO | 0,04% | 1,36%      | abr/26                 |
| 93           | Incorporação Vertical | Goiânia     | GO | 0,04% | 1,18%      | ago/26                 |
| 94           | Garden Residence      | Uberlândia  | MG | 0,03% | 1,35%      | mar/26                 |
| 95           | Green Park            | Uberlândia  | MG | 0,03% | 1,21%      | set/26                 |
| 96           | Visconde Tower        | Chapecó     | SC | 0,02% | 2,45%      | mar/26                 |
| 97           | Vila Sônia            | São Paulo   | SP | 0,02% | 0,86%      | nov/26                 |

| MULTIPROPRIEDADE |            |                        |    |       |            |                        |
|------------------|------------|------------------------|----|-------|------------|------------------------|
| Nº               | Ativo      | Localização            | UF | % PL  | TIR (a.m.) | Previsão de lançamento |
| 98               | Sunny Park | Luis Eduardo Magalhães | BA | 0,00% | 1,55%      | jan/26                 |

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Shopping

| Nº | Ativo                | Localização | UF | % PL  | TIR (a.m.) | Taxa de Ocupação | % Obras |
|----|----------------------|-------------|----|-------|------------|------------------|---------|
| 99 | Lago Center Shopping | Araguaína   | TO | 5,25% | 0,84%      | 92%              | 100%    |

Ativos de Bolsa

| Nº  | Ativo   | Ticker      | Segmento                      | % PL  | Volume (R\$) |
|-----|---|-------------|-------------------------------|-------|--------------|
| 100 | HGI Créditos Imobiliários                     | HGIC11      | Híbrido                       | 1,79% | 23.532.822   |
| 101 | Valora Renda Imobiliária FII                  | VGRI11      | Escritórios                   | 1,52% | 19.920.508   |
| 102 | Suno Energia Limpas FII                       | SNEL11      | Híbrido                       | 0,98% | 12.823.990   |
| 103 | Manatí Capital Hedge Fund                     | MANA11      | Títulos e Valores Mobiliários | 0,66% | 8.629.867    |
| 104 | REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis           | RECD11      | Recebíveis Imobiliários       | 0,64% | 8.404.500    |
| 105 | Dama Fundo de Investimento Imobiliário        | DAMA11      | Títulos e Valores Mobiliários | 0,55% | 7.182.584    |
| 106 | Suno Multiestratégia                          | SNME11      | Títulos e Valores Mobiliários | 0,54% | 7.144.737    |
| 107 | ARX Dover Recebíveis                          | ARXD11      | Recebíveis Imobiliários       | 0,35% | 4.592.325    |
| 108 | EQI Recebíveis Imobiliários                   | EQIR11      | Recebíveis Imobiliários       | 0,30% | 3.893.894    |
| 109 | Habitat Recebíveis Pulverizados FII           | HABT11      | Recebíveis Imobiliários       | 0,21% | 2.722.550    |
| 110 | XP Carnaúba Fundo de Investimento Imobiliário | XP Carnaúba | Desenvolvimento               | 0,22% | 2.924.718    |
| 111 | Kilima Volkano Recebíveis Imobiliários        | KIVO11      | Recebíveis Imobiliários       | 0,14% | 1.834.901    |
| 112 | Rio Bravo Crédito Imobiliário                 | RBHG11      | Recebíveis Imobiliários       | 0,11% | 1.382.124    |
| 113 | RBR Plus Multiestratégia Real Estate          | RBRX11      | Híbrido                       | 0,00% | 39.468       |

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<br>Localização: Campo Novo do Parecis (MT)<br>Vencimento: 20/11/2031<br>Série: 501ª (Sênior)<br>IF: 21A0796003 | Fiança<br>Fundo de Obra<br>Fundo de Reserva<br>Alienação Fiduciária de Quotas<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios |

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


| BLUE VII e IX   | DESCRIÇÃO   | GARANTIAS  |
|---|---|--|
|  | Segmento: Home Equity<br>Localização: Pulverizado<br>Vencimento: 15/02/2032<br>Série: 2ª (Subordinada)<br>IF: 24D0770386 / 24F1584241 | Fundo de Reserva<br>Alienação Fiduciária de Imóvel |

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

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

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

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

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



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


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


| GREEN LIFE  | DESCRIÇÃO  | GARANTIAS   |
|---|--|---|
|  | Segmento: Incorporação<br>Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC)<br>Vencimento: 21/01/2026<br>Série: 1ª (Única)<br>IF: 22I0351637 | Aval<br>Fundo de Obra<br>Fundo de Reserva<br>Fundo de Despesas<br>Alienação Fiduciária de Quotas<br>Alienação Fiduciária de Imóvel<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios |

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

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

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

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

| CIDADE UNIVERSITÁRIA  | DESCRIÇÃO   | GARANTIAS   |
|---|---|---|
|  | Segmento: Loteamento<br>Localização: Iranduba (AM)<br>Vencimento: 22/12/2038<br>Série: 1ª (Única)<br>IF: 24L2327181 | Aval<br>Fundo de Obra<br>Fundo de Reserva<br>Fundo de Despesas<br>Alienação Fiduciária de Quotas<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios |

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



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


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


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


| CANOPUS I   | DESCRIÇÃO   | GARANTIAS   |
|---|---|---|
|  | Segmento: Incorporação<br>Localização: São Paulo (SP)<br>Vencimento: 15/01/2036<br>Série: 44ª (Única)<br>IF: BRTSSACRIOC7 | Fiança<br>Fundo de Reserva<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios |

| A&C LIMA  | DESCRIÇÃO  | GARANTIAS   |
|---|--|---|
|  | Segmento: Loteamento<br>Localização: Caruaru (PE)<br>Vencimento: 20/11/2026<br>Série: 219ª (Subordinada)<br>IF: 19D1329451 | Fiança<br>Fundo de Reserva<br>Alienação Fiduciária de Quotas<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios |

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

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

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

| GPA V   | DESCRIÇÃO  | GARANTIAS  |
|---|--|--|
|  | Segmento: Corporativo<br>Localização: Pulverizado<br>Vencimento: 14/07/2038<br>Série: 1ª (Única)<br>IF: 23F2433792 | Fiança<br>Fundo de Reserva<br>Fundo de Despesas<br>Alienação Fiduciária de Imóvel<br>Alienação Fiduciária de Quotas<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios |



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


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


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


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

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

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


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


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


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





DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

| MORADA DO LAGO  | DESCRIÇÃO   | GARANTIAS  |
|---|---|--|
|  | Segmento: Incorporação Horizontal<br>Localização: Aracaju (SE)<br>Vencimento: 24/01/2028<br>Série: 1ª (Única)<br>IF: 24A2951984 | Fiança<br>Fundo de Obra<br>Fundo de Reserva<br>Alienação Fiduciária de Imóvel<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios<br>Alienação Fiduciária de Quotas |

| LOTE 5  | DESCRIÇÃO  | GARANTIAS   |
|---|--|---|
|  | Segmento: Corporativo<br>Localização: Pulverizado<br>Vencimento: 20/10/2032<br>Série: 1ª (Única)<br>IF: 25J4157736 | Aval<br>Alienação Fiduciária de Quotas<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios<br>Alienação Fiduciária de Quotas das SPE |

| Unique Humberto Parentes  | DESCRIÇÃO  | GARANTIAS   |
|---|--|---|
|  | Segmento: Incorporação<br>Localização: Teresina (PI)<br>Vencimento: 22/08/2028<br>Série: 2ª (Única)<br>IF: TKN008LEVE002 | Aval<br>Fundo de Obra<br>Fundo de Reserva<br>Fundo de Despesas<br>Alienação Fiduciária de Quotas<br>Alienação Fiduciária dos imóveis<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios |

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

| HORIZONTE PARK  | DESCRIÇÃO   | GARANTIAS   |
|---|---|---|
|  | Segmento: Loteamento<br>Localização: Santarém (PA)<br>Vencimento: 24/07/2035<br>Série: 1ª (Única)<br>IF: 25G4316892 | Aval<br>Fundo de Obras<br>Fundo de Reserva<br>Alienação Fiduciária de Quotas<br>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios<br>Alienação Fiduciária dos imóveis |



# DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

## LOTEAMENTO

**ACRÓPOLE**

**DESCRIÇÃO**



Localização: Goiânia (GO)

Tipologia: Loteamento Aberto

Quantidade de unidades: 1.135

VGv: R\$ 113,83 milhões

[veja a localização](#)

**CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA**

**DESCRIÇÃO**



Localização: Trindade (GO)

Tipologia: Condomínio Fechado

Quantidade de unidades: 627

VGv: R\$ 150,37 milhões

[veja a localização](#)

**LOTES ALPHAVILLE**

**DESCRIÇÃO**



Localização: Pulverizada

Tipologia: Condomínio Fechado

Quantidade de unidades: 25

VGv: R\$ 9,75 milhões

**ALTIPLANO SERRA RICA**

**DESCRIÇÃO**



Localização: Campina Grande (PB)

Tipologia: Loteamento Aberto


Quantidade de unidades: 378

VGv: R\$ 18,20 milhões

[veja a localização](#)

**ESMERALDA DO TAPAJÓS**

**DESCRIÇÃO**




Localização: Itaituba (PA)

Tipologia: Loteamento Aberto

Quantidade de unidades: 1.300

VGv: R\$ 91,00 milhões

[veja a localização](#)

**MORADA DA BARONEZA**

**DESCRIÇÃO**



Localização: Amparo (SP)

Tipologia: Loteamento Aberto


Quantidade de unidades: 300

VGv: R\$ 24,59 milhões

[veja a localização](#)

**ARARINHA AZUL**

**DESCRIÇÃO**




Localização: Curaçá (BA)

Tipologia: Loteamento Aberto

Quantidade de unidades: 766

VGv: R\$ 31,57 milhões

[veja a localização](#)

**JARDIM DOS IPÊS**

**DESCRIÇÃO**



Localização: Araporã (MG)

Tipologia: Loteamento Aberto


Quantidade de unidades: 1.125

VGv: R\$ 57,94 milhões

[veja a localização](#)

**NOVA IACIARA**

**DESCRIÇÃO**




Localização: Iaciara (GO)

Tipologia: Loteamento Aberto

Quantidade de unidades: 664

VGv: R\$ 22,74 milhões

[veja a localização](#)

**CHÁCARAS CORUMBÁ**

**DESCRIÇÃO**



Localização: Corumbá de Goiás (GO)

Tipologia: Condomínio Fechado

Quantidade de unidades: 649

VGv: R\$ 140,38 milhões

[veja a localização](#)

**JARDIM SANTA CECÍLIA**

**DESCRIÇÃO**



Localização: Alta Floresta (MT)

Tipologia: Loteamento Aberto

Quantidade de unidades: 360

VGv: R\$ 59,03 milhões

[veja a localização](#)

**PARK BAHIA**

**DESCRIÇÃO**



Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)

Tipologia: Condomínio Fechado

Quantidade de unidades: 440

VGv: R\$ 59,20 milhões

[veja a localização](#)




# DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

## LOTEAMENTO

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



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



# DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

## INCORPORAÇÃO


**ÁQUILA**




**DESCRIÇÃO**  
Localização: Itumbiara (GO)  
Quantidade de unidades: 504  
VGV: R\$ 298,80 milhões

 [veja a localização](#)


**BLEND**




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

 [veja a localização](#)

**GARDEN RESIDENCE**



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

 [veja a localização](#)

**AVVA**



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

 [veja a localização](#)

**BOSQUET MONET**



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

 [veja a localização](#)


**GRAN LIFE**




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

 [veja a localização](#)


**BE BONIFÁCIO**




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

 [veja a localização](#)

**CATENA**



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

 [veja a localização](#)


**GREEN PARK**




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

 [veja a localização](#)

**BE GARDEN**



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

 [veja a localização](#)

**CASA GENEBRA**



**DESCRIÇÃO**  
Localização: Bela Vista (SP)  
Segmento: Incorporação Vertical  
Quantidade de unidades: 133  
VGV: R\$ 49,62 milhões

 [veja a localização](#)

**INSIDE**



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

 [veja a localização](#)



# DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

## INCORPORAÇÃO

LAKE 21



DESCRIÇÃO

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


 [veja a localização](#)

ORLA 14



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

SMART TOWER



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

LESTE 52



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

QUEBEC



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

TC MULTI



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

MAISON VISCONDE



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

SIM MARISTA



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

VILA SÔNIA



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

MIRASSOL



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

SMART KENNEDY




DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

VISCONDE TOWER



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

## INCORPORAÇÃO

CASAS IPÊS

DESCRIÇÃO



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

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



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

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



# DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

## MULTIPROPRIEDADE

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| <b>CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO</b>  | <b>DESCRIÇÃO</b>   | <b>LÁ BAS</b>  | <b>DESCRIÇÃO</b>   | <b>SUNNY PARK</b>  | <b>DESCRIÇÃO</b>                         |
|                       | Localização: Gramado (RS)<br>Frações: 2.397<br>VGV: R\$ 157,76 milhões |                     | Localização: Campos do Jordão (SP)<br>Frações: 918<br>VGV: R\$ 33,66 milhões |                     | Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA) |
|  veja a localização |  |  veja a localização |  |  veja a localização |  |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>GOLDEN DOLPHIN</b>  | <b>DESCRIÇÃO</b>  | <b>PIPA PRIVILEGE OCEAN</b>  | <b>DESCRIÇÃO</b>   |
|                       | Localização: Porto Seguro (BA)<br>Frações: 3.879<br>VGV: R\$ 117,48 milhões |                     | Localização: Tibaú do Sul (RN)<br>Frações: 2.295<br>VGV: R\$ 80,61 milhões |
|  veja a localização |   |  veja a localização |  |

## SHOPPING

|  |  |
|--|--|
| <b>LAGO CENTER SHOPPING</b>  | <b>DESCRIÇÃO</b>   |
|                       | Localização: Araguaína (TO)<br>Área Bruta Locável: 17.349 m² |
|  veja a localização |  |

## TIME-SHARING

|   |  |
|---|--|
| <b>WIND HOUSE</b>   | <b>DESCRIÇÃO</b>   |
|  | Localização: Cruz (CE)<br>Títulos de Crédito: 2.040<br>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, consequentemente, 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 carregos. 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.



# CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

## 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.

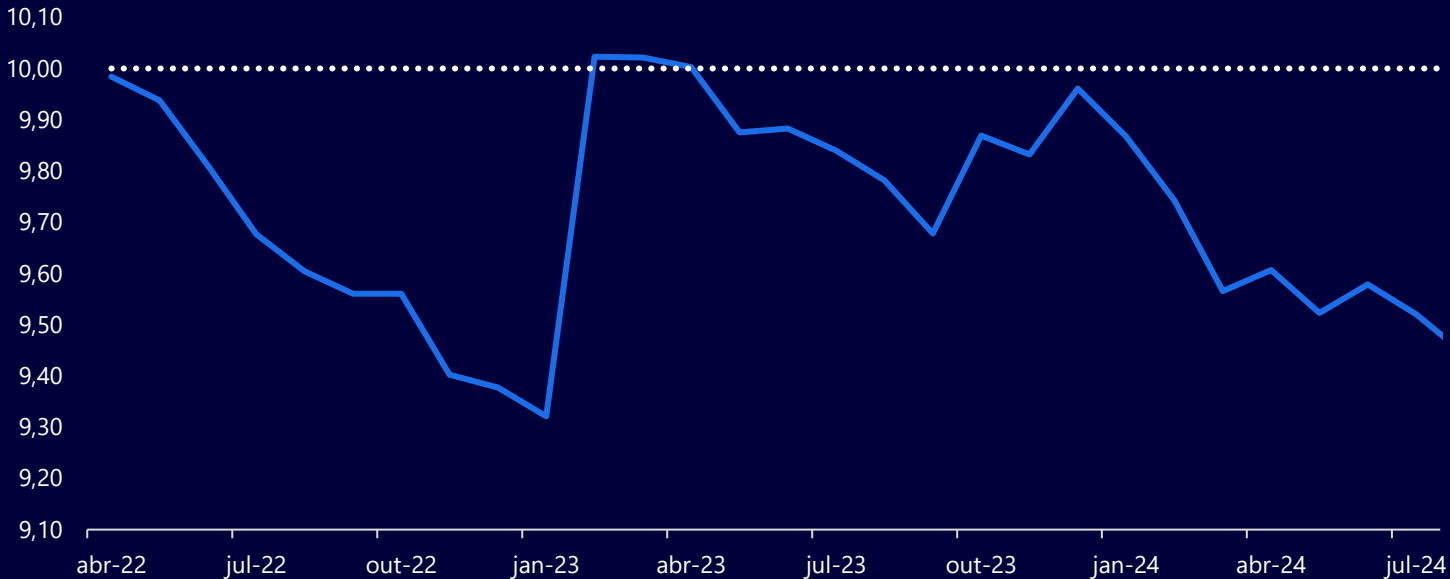
# RESUMO DO MÊS

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

### Composição Patrimônio Líquido TGRE

|   |   |   |
|---|---|---|
| Patrimônio líquido SPE 1                          | } | Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base no balanço patrimonial das investidas. O valor de uma SPE no fundo reflete o valor presente dos recebíveis das unidades vendidas ponderado pelo percentual do financeiro de obras concluídas + estoque - passivo, tudo isso ponderado pelo percentual de participação do fundo na sociedade. Essa tipologia deve ser precificada pelo menos uma vez ao ano e esses valores são auditados pela Ernst & Young. |
| +   |   |   |
| Patrimônio líquido SPE 2                          |   |   |
| +   |   |   |
| Patrimônio líquido SPE n                          |   |   |
| +   |   |   |
| Imóveis para venda detidos diretamente pelo fundo | } | 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.   |
| +   |   |   |
| Outros FIIs                                       | } | 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.   |
| +   |   |   |
| Caixa   | } | Precificação diária de acordo com a cota divulgada pelos administradores dos fundos de renda fixa investidos.   |
| +   |   |   |
| CRIs  | } | 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   |
| -   |   |   |
| Passivos do Fundo                                 |   |   |

### 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.

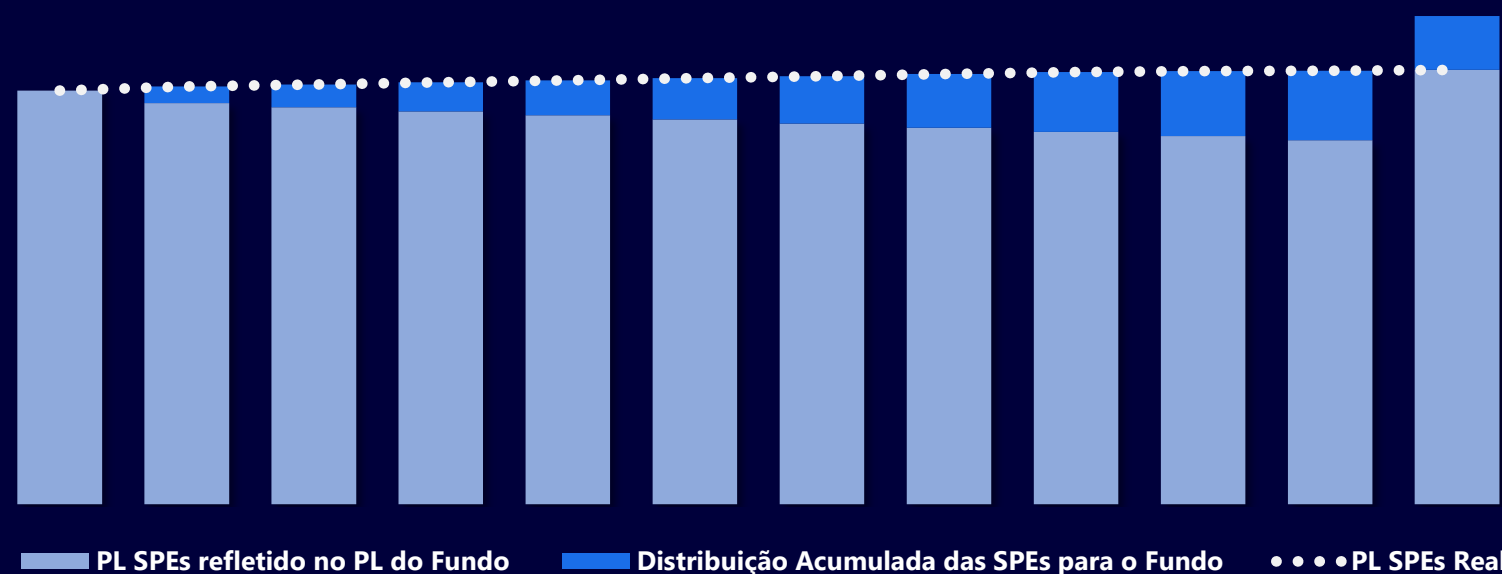


## RESUMO DO MÊS

### 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.

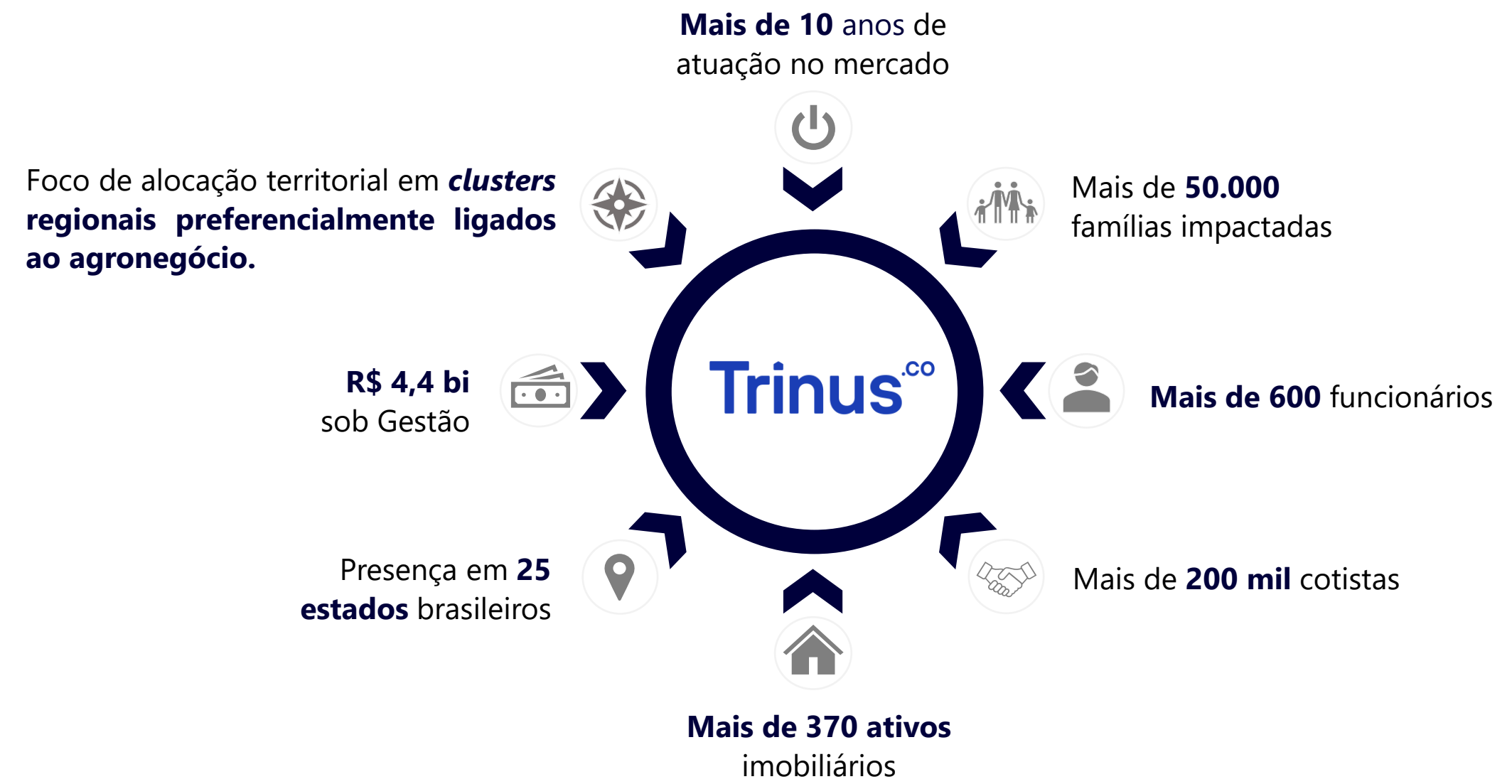
Para maiores detalhes a respeito da metodologia de precificação de ativos, favor conferir a seção “Precificação de ativos” do Release de Resultados do FII TG Ativo Real [clikando aqui](#).

## QUEM SOMOS

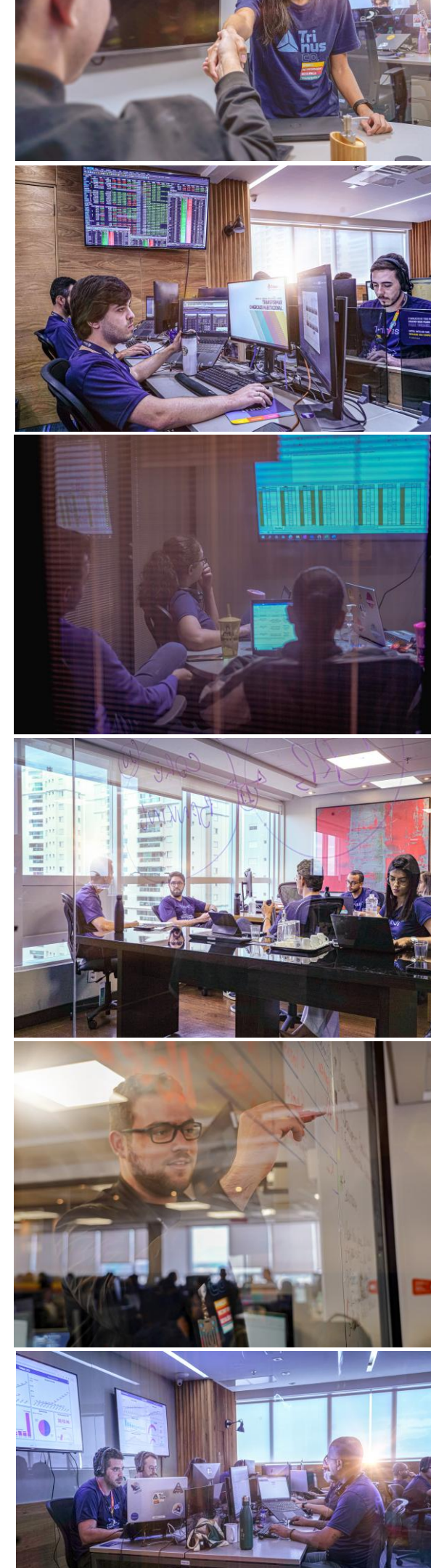
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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





CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE ASSET

(Para mais informações sobre os fundos clicar na imagem)

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <div><div><div>TG LIQUIDEZ</div><div>RENTA FIXA</div></div><div>Patrimônio Líquido: R\$ 29 milhões</div><div>Tese de Investimento: Renda Fixa</div><div>Público-Alvo: Investidores em Geral</div><div>Distribuição: Plataformas</div><div>Taxa de Administração: 0,35% a.a.</div><div>Taxa de Performance: Não há</div><div>Classificação ANBIMA: Renda Fixa</div></div> | <div><div><div>TG REAL</div></div><div>Patrimônio Líquido: R\$ 29 milhões</div><div>Tese de Investimento: Crédito Imobiliário</div><div>Público-Alvo: Investidores Qualificados</div><div>Distribuição: Plataformas</div><div>Taxa de Administração: 1,50% a.a.</div><div>Taxa de Performance: Não há</div><div>Classificação: FIDC</div></div> | <div><div><div>TGAR11</div><div>TG ATIVO REAL</div></div><div>Valor Patrimonial: R\$ 2.553 milhões</div><div>Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário</div><div>Público-Alvo: Investidores em Geral</div><div>Negociação: B3</div><div>Taxa de Administração: 1,50% a.a.</div><div>Taxa de Performance: 30% do que exceder 100% CDI</div><div>Classificação ANBIMA: Híbrido</div></div> | <div><div><div>TGRI</div><div>TG RENDA IMOBILIÁRIA</div></div><div>Valor Patrimonial: R\$ 304 milhões</div><div>Tese de Investimento: Ativos Imobiliários</div><div>Público-Alvo: Investidores Qualificados</div><div>Negociação: Cetip Fundos 21</div><div>Taxa de Administração: 1,50% a.a.</div><div>Taxa de Performance: Não há</div><div>Classificação ANBIMA: Híbrido</div></div> |
|---|--|---|--|

|                 |  |                                     |   |
|-----------------|--|-------------------------------------|---|
| VGv:            | Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.   | LTV:                                | Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual<br><b>LTV = SDL/(VPe + (VPi + VGV do estoque)*0,7))</b><br>Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.<br>Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente.<br>Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.   |
| B3:             | Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.   |                                     |   |
| 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

T G R E A L E S T A T E

## 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)