



TGRE

TG REAL ESTATE



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

MARÇO - 2023

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 2

Cotas Emitidas: 57.270.933

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Fatores de Risco: [Confira aqui](#)

¹Conforme item 7.3.1 do Regulamento.

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

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e aumento do valor patrimonial do Fundo, advindos, principalmente, da exploração de Ativos Imobiliários, de Ativos Financeiros Imobiliários e de Ativos de Renda Fixa. Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([clikando aqui](#)).

DESCRIÇÃO

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

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

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

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

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RESUMO DO MÊS

3ª OFERTA

No dia 27/02/2023 foi publicado o Fato Relevante anunciando a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ([clique aqui](#)). A Oferta será coordenada pela XP Investimentos e realizada em aderência à instrução CVM nº 160/2023. O montante inicial da emissão é de R\$ 500.000.007,00 (quinhentos milhões e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. A Oferta foi iniciada no dia 07/03/2023 conforme Anúncio de Início ([clique aqui](#)).

Resultados de Março

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 0,12 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,20%, ou, em termos anualizados, de 15,39%.

Durante o mês a carteira *equity* recebeu uma nova integralização na tipologia de incorporação. Em relação à classe de crédito, houve a aquisição de três ativos, a venda parcial de três operações e quitação do CRI Torre Santoro. Além disso, o Fundo iniciou posição em um novo fundo de investimento imobiliário. As movimentações do mês são melhor detalhadas na seção "Monitoramento de Ativos".

Rendimento do mês
(R\$/cota)

0,12

Dividend Yield (DY) | mês

1,20%

DY Gross Up¹: 1,41%

DY | mês anualizado

15,39%

DY Gross Up¹: 18,30%

Valor Patrimonial (R\$)

573,95 MM

% do PL alocado em ativos
alvo

90,09%

Quantidade de ativos

72

Número de cotistas

9.791

Liquidez média diária
(R\$/dia)

0,50 MM

Retorno no mês

1,19%

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Durante o mês de março diversos fatores continuaram a alimentar as incertezas quanto ao rumo do cenário econômico global. A nível internacional, o retrospecto geral aponta para o impacto com o colapso do SVB (Silicon Valley Bank) nos Estados Unidos, perpassando, ainda, pela negociação do centenário banco suíço Credit Suisse, por apenas US\$3,25 bilhões, de forma a evitar a sua falência. Já em território nacional, o final do mês coincidiu com a divulgação do novo arcabouço fiscal que, apesar das expectativas, não foi suficiente para sinalizar um balanço de riscos mais favorável.

Mesmo diante dos ocorridos, com dados recentes apontando para a resiliência da inflação global, os bancos centrais não cederam à pressão adicional e mantiveram o *guidance* de reuniões anteriores reforçando, ainda, que o início de cortes de juros poderá ocorrer mais tardiamente do que o esperado. Esse fato foi marcado, principalmente, pela decisão das autoridades monetárias europeia, inglesa e estadunidense de elevar suas taxas de juros em, respectivamente, 0,50 p.p., 0,25 p.p. e 0,25p.p. O mesmo pode ser observado no Brasil com a decisão do Copom (Comitê de Política Monetária) pela manutenção da taxa Selic em 13,75% a.a.

Apesar da deterioração das expectativas de inflação e os efeitos acumulados da política contracionista, os juros de operações de crédito imobiliário ao consumidor final não acompanharam o ritmo de crescimento da taxa Selic, que se refletiu em baixa retração na demanda por imóveis residenciais, principalmente aqueles voltados à primeira moradia. Isto posto, em meio ao cenário de escassez de capital, os players que possuem capital de qualidade

(em que não há resgates), como é o caso dos fundos imobiliários, têm vantagem adicional, pois é exatamente nesses momentos que surgem operações com retornos esperados superiores àqueles disponíveis em condições normais de mercado.

Ainda sobre oportunidades, a posição de destaque do Brasil no setor agropecuário reforça a eficiência da tese de investimento adotada pela TG Core (ver seção “Estratégia de Alocação”) em regiões ligadas a essas atividades econômicas. Em março, mais uma vez o agronegócio registrou superávit comercial, corroborando com estudos publicados pelo IBGE em que é previsto novo recorde nacional na safra de cereais em 2023.

De qualquer forma, enquanto as ações governamentais em torno do setor econômico ainda não apresentam resultados consistentes, e, dado o efeito defasado das políticas monetárias que ainda alimentam os cenários prospectivos com incertezas no curto e médio prazos, a Gestão mantém a atual estratégia de atuação que permite que o desempenho dos fundos seja menos correlacionado com as condições macroeconômicas, sendo pautada, principalmente, em: (i) tese de alocação geográfica resiliente (para mais detalhes consulte a seção “Estratégia de Alocação”); (ii) rígida estrutura de governança e controle; (iii) diversificação do portfólio; e (iv) carteira majoritariamente posicionada em ativos com obras e vendas em estágio avançado.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

No mês de março a classe de loteamento teve como pontos de destaque: (i) entrega da revitalização da praça do TG Nova Iaciara e (ii) bom desempenho de vendas do ativo, totalizando 9 unidades comercializadas, o que resultou em um VGV vendido de R\$ 450 mil.

Incorporação

Em março ocorreu a integralização do empreendimento Inside, incorporação vertical localizada em Cascavel (PR). O ativo será composto por 145 unidades habitacionais e 6 espaços comerciais que, ao todo, atingem um VGV de R\$65,76 milhões. O desempenho esperado para o ativo é tido por: TIR de IPCA + 2,67% a.m. e resultado de R\$ 9,89 milhões.

Em relação às vendas, no consolidado mensal, tem-se como destaque os empreendimentos: (i) Supreme com 7 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 4,88 milhões; (ii) Smart Tower com 7 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,76 milhões; e (iii) Smart Kennedy com 12 vendas, resultando em um VGV vendido de R\$ 2,08 milhões.

Multipropriedade

Em relação à performance das multipropriedades, neste mês é pontuado o avanço em vendas do Golden Dolphin, empreendimento localizado em Porto Seguro (BA). No consolidado de março o referido ativo, em linha com períodos anteriores em que já vinha se destacando, teve 335 cotas comercializadas, resultando em um VGV vendido de R\$ 9,13 milhões.

Crédito

No mês de março houve as seguintes movimentações na carteira de crédito: (i) quitação do CRI Torre Santoro; (ii) venda parcial das operações CRI Viver Fama (275ª série Única) no valor de R\$ 12,25 milhões, CRI Termas Resort (457ª série Sênior) no valor de R\$ 7,08 milhões e CRI Recanto das Flores (430ª, 432ª e 434ª série Sênior) no valor de R\$ 7,15 milhões; (iii) aquisição do CRI Villa di Trento 469ª série Única (R\$ 1,69 milhão) e do CRI Torre Lumiar 3ª série Única (R\$ 1,11 milhão), ativos que já faziam parte da carteira do Fundo; e (iv) aquisição de R\$ 8 milhões no CRI Green Park 1ª série Única.

Mediante o exposto, é importante ressaltar a quitação do CRI Torre Santoro. A operação, iniciada em nov/21, apresentou, frente a sua quitação integral, um retorno acumulado de DI + 7,46% em termos anualizados. O CRI foi estruturado para financiar a construção da incorporação vertical denominada "Residencial Torre Santoro", localizada em Belém (PA). O empreendimento foi entregue em janeiro de 2023, dentro do cronograma inicialmente projetado, e, com isso, permitiu que os compradores finais das unidades imobiliárias buscassem

financiamento direto com bancos, que repassam o valor financiado à vista para o desenvolvedor (etapa conhecida como desligamento bancário). Como a operação contava com a cessão fiduciária desses créditos, o recurso proveniente dos bancos foi creditado na conta de patrimônio separado do CRI e utilizado para pré-pagamento total da dívida. Portanto, o objetivo do CRI foi cumprido e, agora, Belém conta com um novo prédio, com 72 unidades residenciais entregues, que fora construído com recursos provenientes do Fundo.

Já em relação ao novo ativo, trata-se de uma operação com as seguintes características: CRI Green Park 1ª série Única, emitido pela Virgo Securitizadora com uma remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada nos recebíveis de um loteamento localizado em Bacabal (MA). Como garantias, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) coobrigação; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) alienação fiduciárias de quotas; e (v) fundo de reserva.

Ainda no mês de março, o mercado foi surpreendido dada a sentença emitida pela 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado, na qual foi deferido o pedido da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. ("empresa"), em prol da suspensão dos repasses e pagamentos, em favor da Forte Securitizadora, de obrigações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em empreendimentos controlados pela empresa pelo prazo de 60 dias.

O TG Real Estate possui apenas uma operação cuja devedora é a Gramado Parks, o CRI Termas Resort série Sênior, Mezanino e Subordinada, que, no mês de março, representou 2,32% do PL do Fundo.

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

Diante de tal situação, a Forte Securitizadora convocou uma Assembleia Geral de Titulares do CRI, a fim de deliberar sobre as medidas pertinentes ao cumprimento das obrigações da devedora.

Outro ponto que vale ser destacado é em relação aos indicadores de solvência do CRI, que, ao fim do mês, estavam enquadrados, razão de saldo devedor de 247% e LTV de 40%. Ainda, em fevereiro o indicador de razão de fluxo mensal estava em 142%, indicando que, apesar dos problemas jurídicos envolvendo o grupo Gramado Parks, a operação se mantém saudável.

Por fim, salientamos que a referida operação possui as seguintes garantias: (i) Coobrigação, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras; (vi) Fiança; (vii) Aval; e; (viii) constituição do Patrimônio Separado, que fornecem segurança adicional mediante o cenário retratado. Como evento subsequente, em abril ocorreu o pagamento da PMT referente ao mês de março.

Mais informações sobre as operações mencionadas podem ser encontradas na seção "Detalhamento de ativos".

Ativos de Bolsa

Neste mês, o Fundo adquiriu R\$ 3 milhões do fundo imobiliário ARX Dover Recebíveis (ARXD11) por meio do seu IPO. O fundo faz parte do segmento de recebíveis imobiliários e é administrado pela Hedge Investments e gerido pela ARX Investimentos.

Rendimento e Distribuição

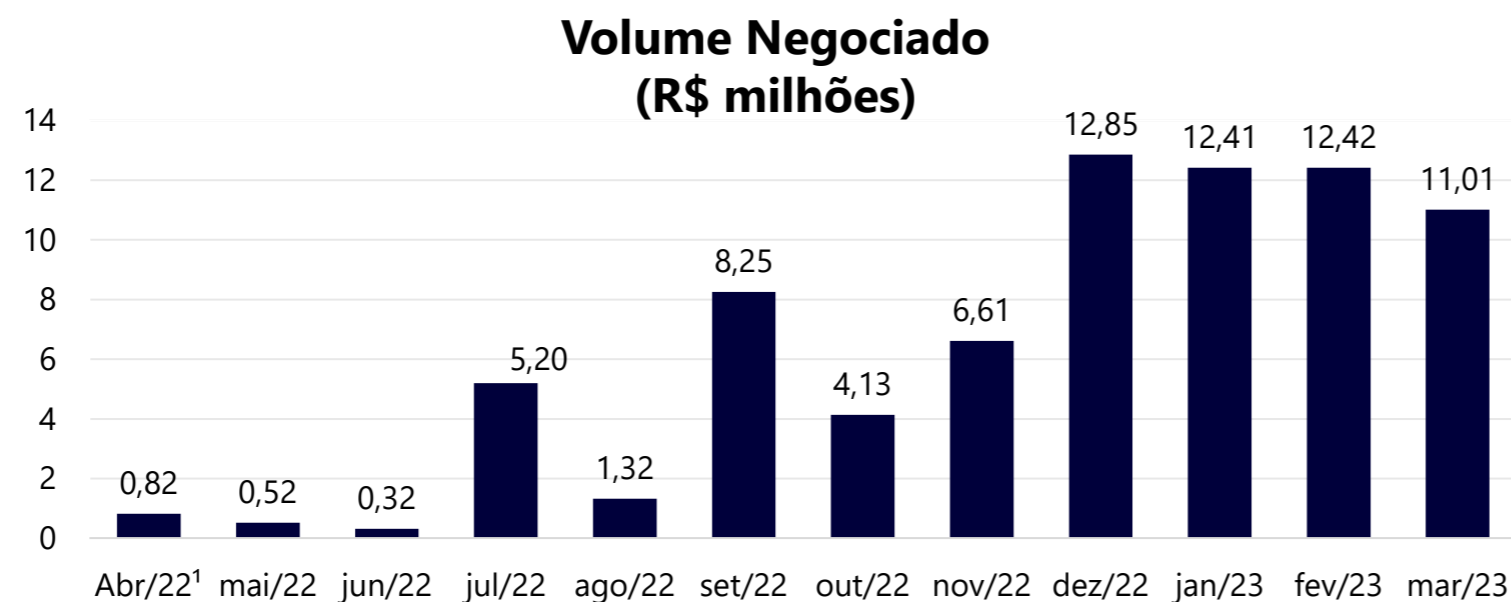
No mês de março, o Fundo distribuiu R\$ 0,12 por cota.

Rendimento e Dividend Yield

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR ¹	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) ²	-	-	-	0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	0,858	0,858
	DY	-	-	-	0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	9,28%	9,28%
	% DO CDI	-	-	-	72,62%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	102,50%	102,50%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	-	-	-	85,44%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	112,54%	121,43%	121,43%
2023	RENDIMENTO (R\$) ²	0,100	0,120	0,120										0,340	1,198
	DY	1,07%	1,20%	1,20%										3,51%	13,11%
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%										107,91%	104,08%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,36%	153,41%	119,92%										127,21%	123,69%

Liquidez

O Fundo encerrou o mês com 9.791 cotistas. Quanto ao volume financeiro, em março houve movimentação de R\$ 11,01 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 0,50 milhão por dia.



¹Início do Fundo em 22/04/2022.

²Valores arredondados.

³% CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

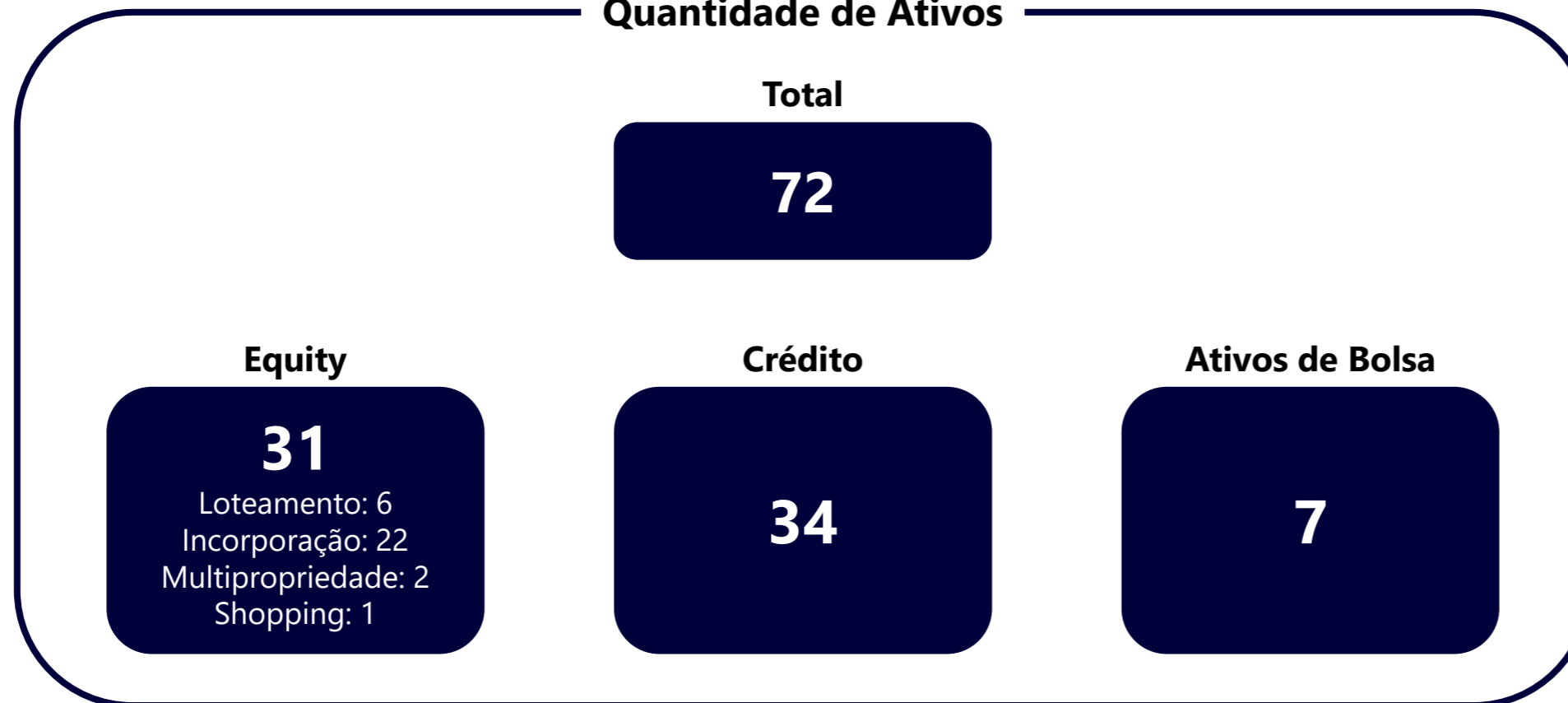
Resultados

	JAN-23	FEV-23	MAR-23
1. Receitas	6.675.423	7.108.939	8.174.491
1.1. Crédito	5.356.935	5.072.769	4.916.105
1.2. Equity	750.968	1.601.089	2.889.029
1.3. Ativos de Bolsa	252.194	209.690	223.913
1.4. Caixa	315.326	225.391	145.445
2. Despesas	-725.373	-726.150	-605.938
2.1. Taxa de Administração	-100.988	-105.111	-87.922
2.2. Taxa de Gestão	-559.229	-606.763	-504.205
2.3. Taxa de Performance	-	-	-
2.4. Outras Despesas	-14.299	-14.275	-13.811
3. Resultado – Caixa	5.950.050	6.382.789	7.568.553
3.1. Resultado caixa por cota	0,10	0,11	0,13
4. Rendimento Distribuído	5.727.093	6.872.511	6.872.512
4.1. Distribuição por cota	0,10	0,12	0,12

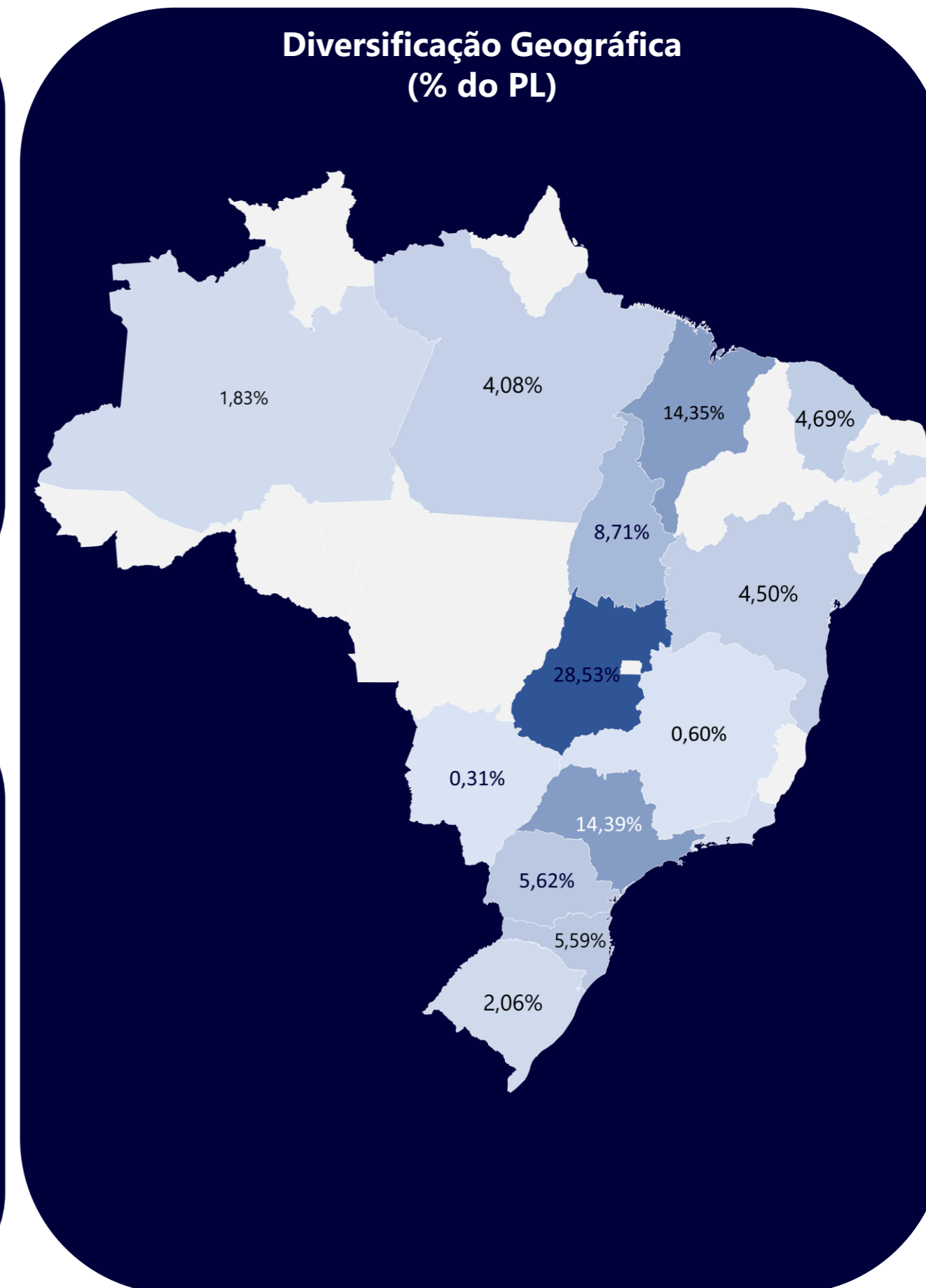
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

Portfólio Consolidado

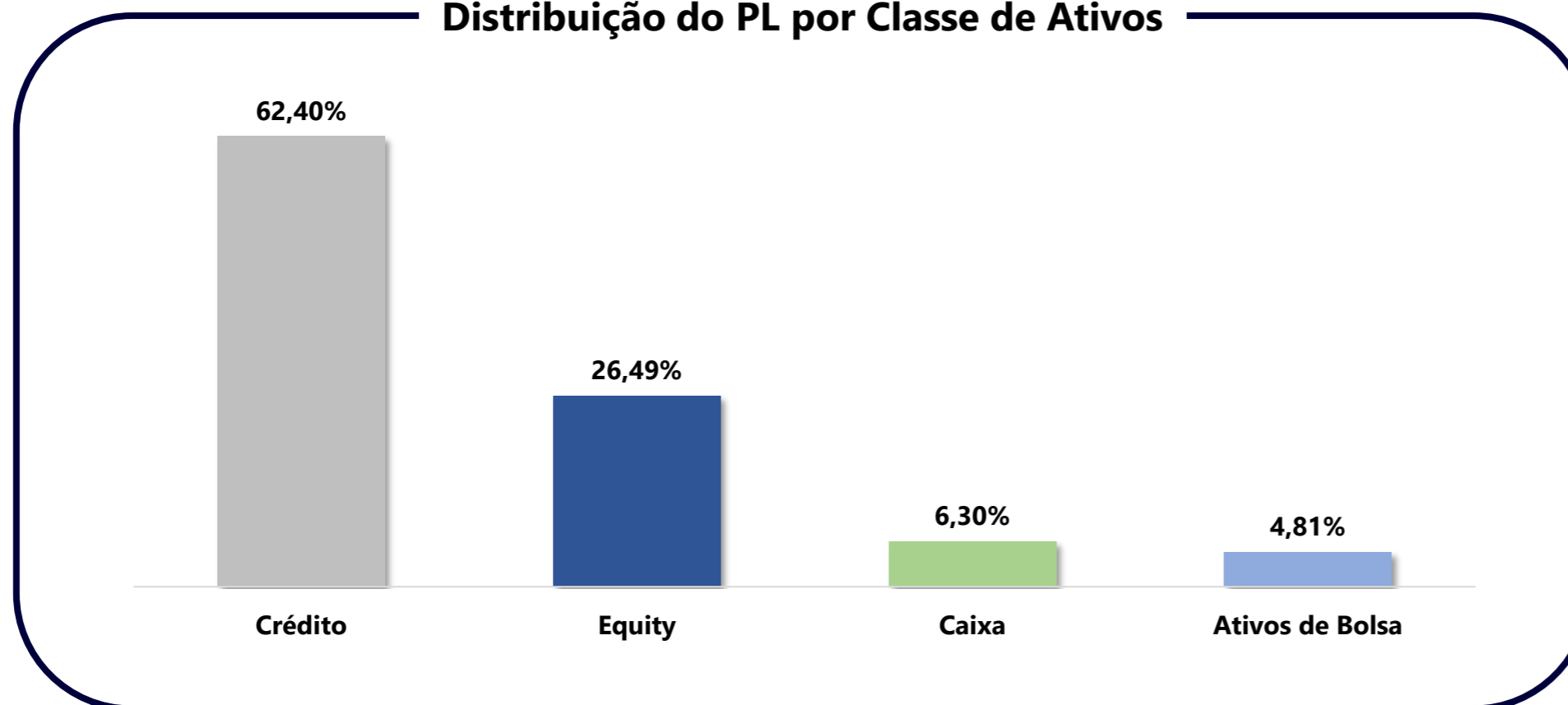
Quantidade de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL)



Distribuição do PL por Classe de Ativos



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

Portfólio de Equity

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

20,97%

Vendas

61,74%

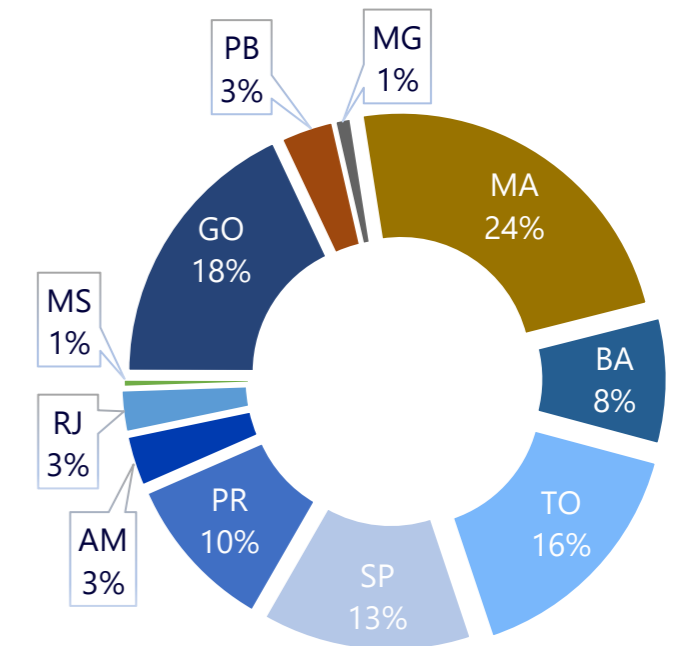
Obras

61,50%

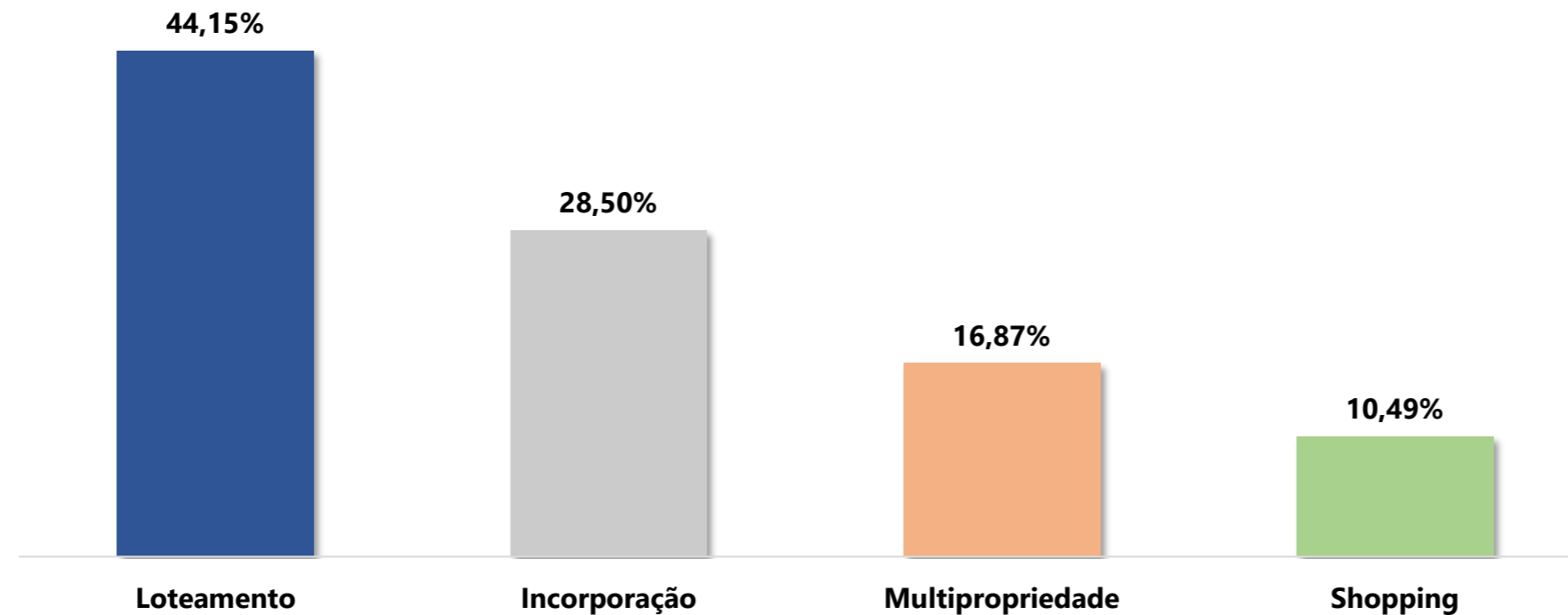
Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Vendas	Obras
Loteamento	1,22%	15,66%	R\$ 201.897.371	76%	99%
Incorporação	1,89%	25,19%	R\$ 228.211.177	32%	20%
Multipropriedade	2,24%	30,45%	R\$ 47.044.806	49%	59%
Shopping	1,39%	18,02%	R\$ 138.536.650	n.a.	22%

Distribuição da Carteira de Equity

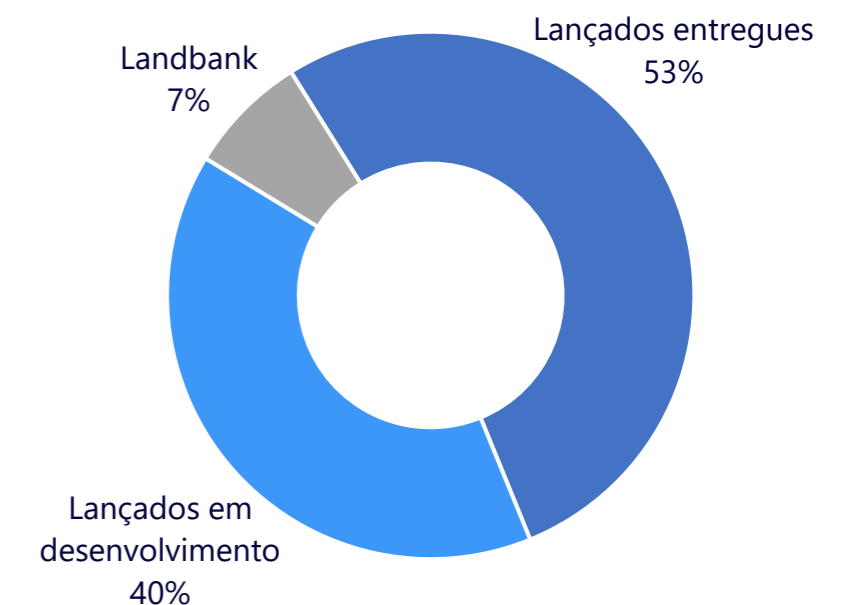
Por Localização



Distribuição da Carteira de Equity por tipologia (% do PL)



Por Estágio



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

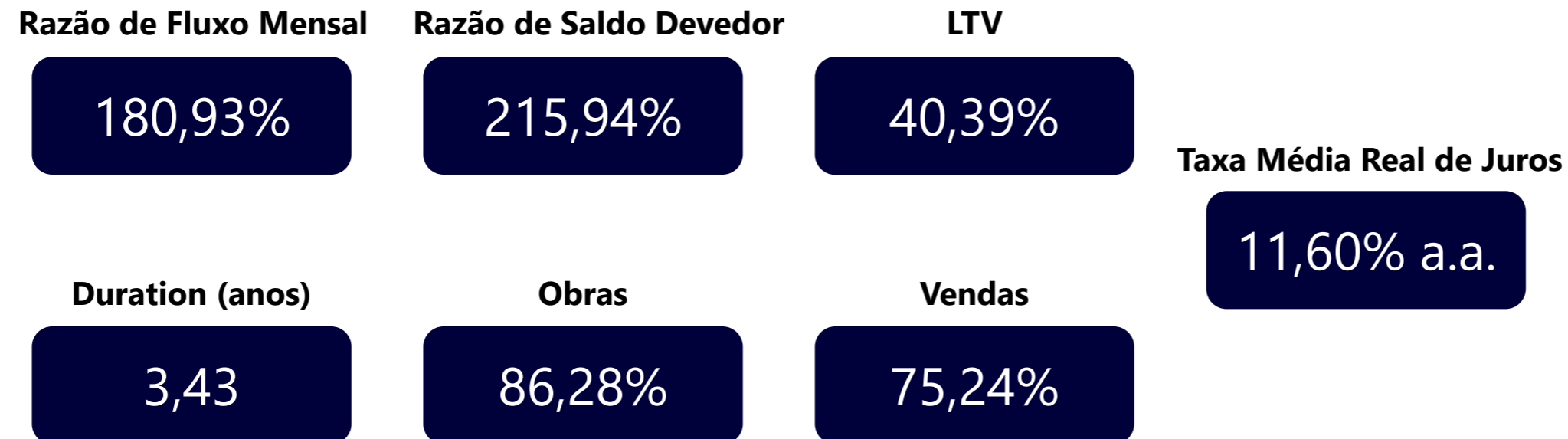
DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Portfólio de Crédito

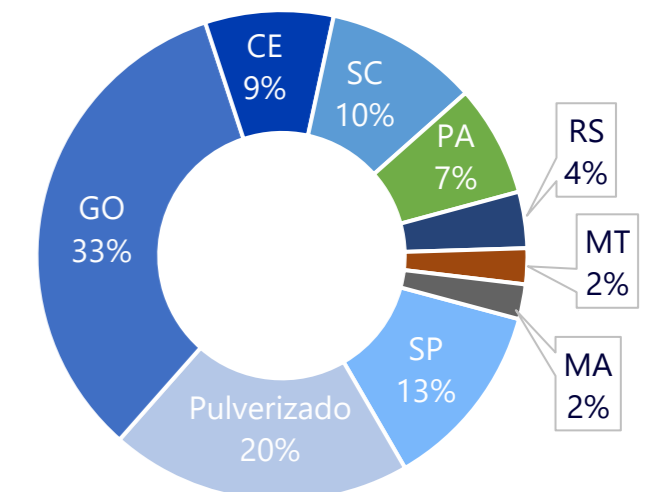
Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito



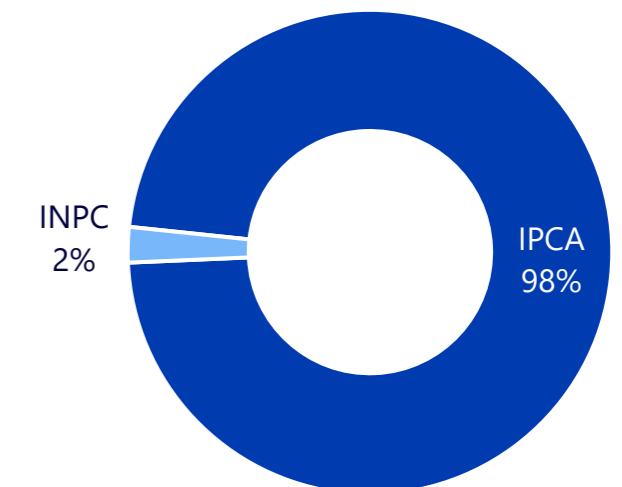
*Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da Carteira de Crédito

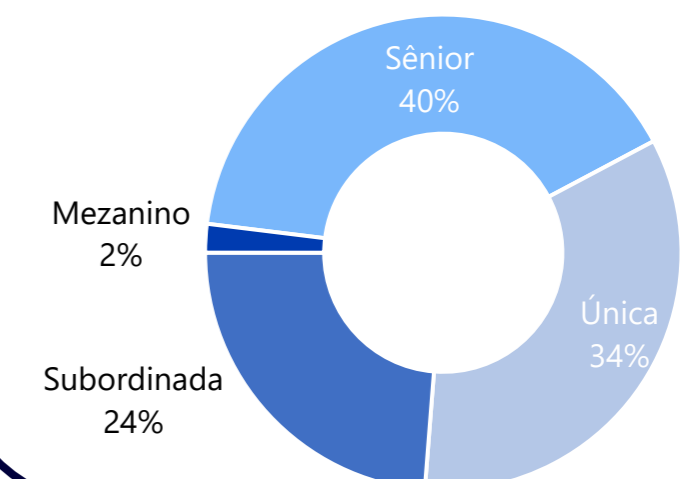
Por Localização



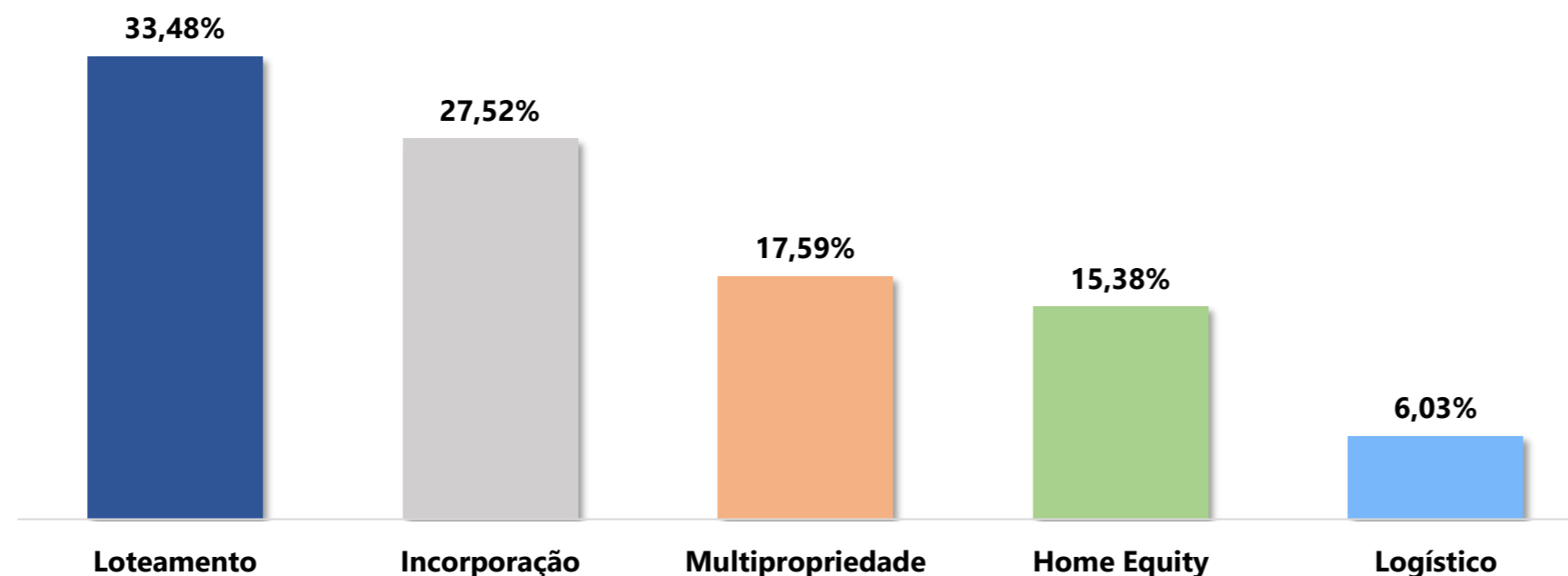
Por Indexador



Por Classe



Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia (% do PL)



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

PORTFÓLIO

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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 sem assistência (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que devem 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 TGAR11 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, e, na visão do Fundo, como esse mercado é tão grande e pouco atendido por grandes incorporadoras, abre espaço para encontrar diversas oportunidades de investimento em projetos com rentabilidade atraente ao investidor e assumindo riscos controlados devido ao controle e governança que a estrutura da Trinus oferece.

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

Nos próximos parágrafos, serão detalhadas as características principais das classes 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 TGAR11, 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**, sejam elas: 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) apesar de contribuir para o fluxo de distribuição mensal, essa tipologia possui um fluxo de recebimento temporal inferior aos loteamentos, ocasionado, 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

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.

Shopping Center

Esta classe consiste no desenvolvimento de complexos comerciais que reúnem várias lojas, restaurantes, salas de cinema e outros estabelecimentos comerciais em um só local. Eles são projetados para oferecer uma ampla variedade de opções de compras e entretenimento aos consumidores e visitantes, e são geralmente localizados em áreas de alta densidade populacional ou em regiões próximas a grandes rodovias.

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

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

Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro possuam carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, fazendo com que a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito seja reduzida. Da mesma forma que os ativos de *equity*, o TGRE também possui em sua carteira operações de crédito lastreadas em

empreendimentos imobiliários de diversas tipologias, como loteamentos, incorporações residenciais, multipropriedades, logístico e corporativo (principalmente para alocações táticas). No que tange às fases do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas.

Ativos de Bolsa

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

Em 2023 a Trinus Co., holding da gestora de recursos TG Core Asset, continua realizando ações que fortalecem o compromisso com a sustentabilidade:

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



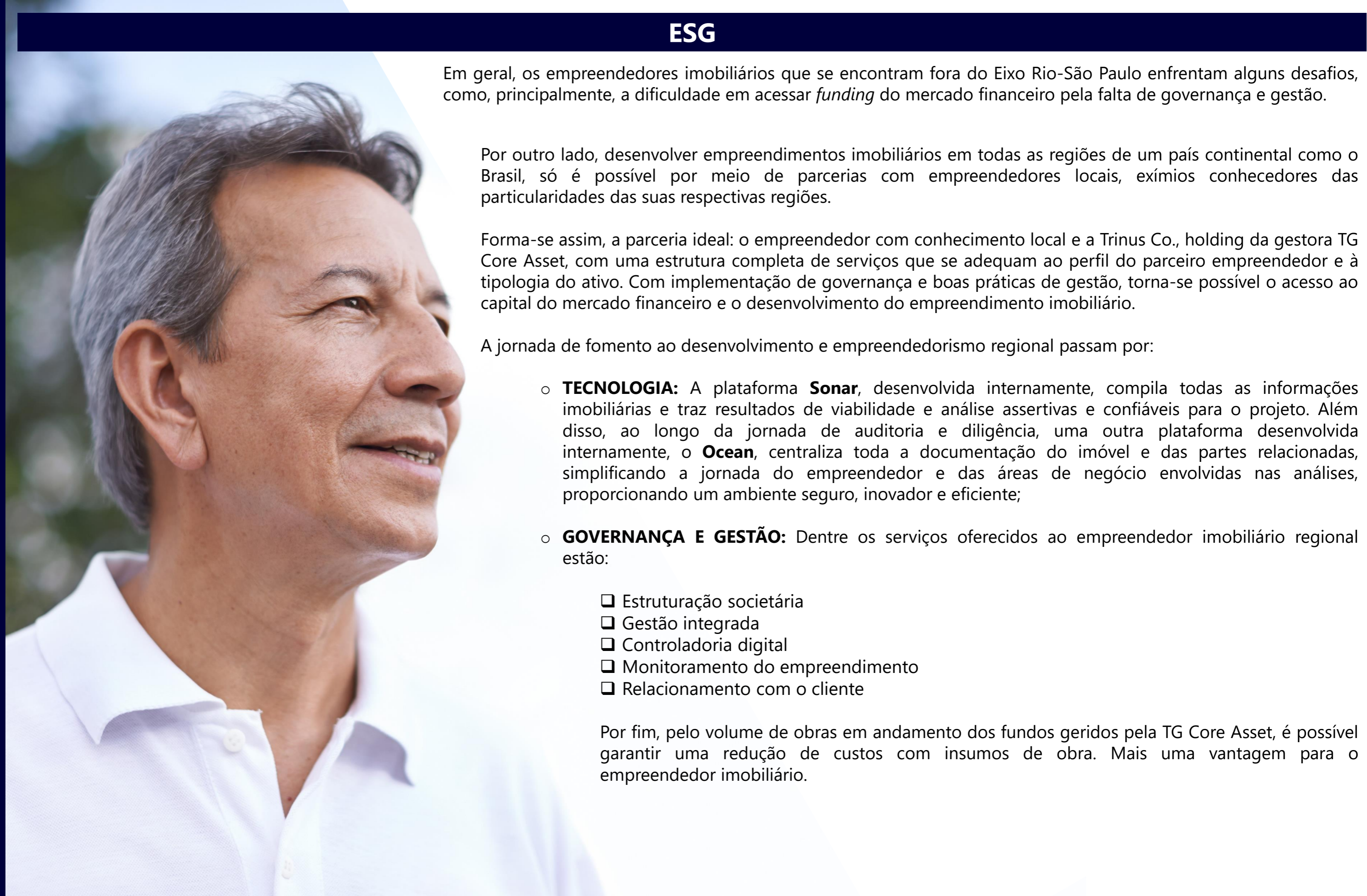
O TGRE é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, habilita o empreendedor regional ao acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, tradicionalmente, direciona recursos majoritariamente para o eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo participa ativamente da transformação do mercado habitacional e é um agente fomentador do desenvolvimento de quase todas as regiões do Brasil.

No ciclo de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

- Investidores;
- Comunidades; e
- Empreendedores regionais.

Neste relatório, será feito um recorte do impacto do Fundo para o empoderamento e apoio ao empreendedor imobiliário regional brasileiro:





Em geral, os empreendedores imobiliários que se encontram fora do Eixo Rio-São Paulo enfrentam alguns desafios, como, principalmente, a dificuldade em acessar *funding* do mercado financeiro pela falta de governança e gestão.

Por outro lado, desenvolver empreendimentos imobiliários em todas as regiões de um país continental como o Brasil, só é possível por meio de parcerias com empreendedores locais, exímios conhecedores das particularidades das suas respectivas regiões.

Forma-se assim, a parceria ideal: o empreendedor com conhecimento local e a Trinus Co., holding da gestora TG Core Asset, com uma estrutura completa de serviços que se adequam ao perfil do parceiro empreendedor e à tipologia do ativo. Com implementação de governança e boas práticas de gestão, torna-se possível o acesso ao capital do mercado financeiro e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário.

A jornada de fomento ao desenvolvimento e empreendedorismo regional passam por:

- **TECNOLOGIA:** A plataforma **Sonar**, desenvolvida internamente, compila todas as informações imobiliárias e traz resultados de viabilidade e análise assertivas e confiáveis para o projeto. Além disso, ao longo da jornada de auditoria e diligência, uma outra plataforma desenvolvida internamente, o **Ocean**, centraliza toda a documentação do imóvel e das partes relacionadas, simplificando a jornada do empreendedor e das áreas de negócio envolvidas nas análises, proporcionando um ambiente seguro, inovador e eficiente;
- **GOVERNANÇA E GESTÃO:** Dentre os serviços oferecidos ao empreendedor imobiliário regional estão:
 - Estruturação societária
 - Gestão integrada
 - Controladoria digital
 - Monitoramento do empreendimento
 - Relacionamento com o cliente

Por fim, pelo volume de obras em andamento dos fundos geridos pela TG Core Asset, é possível garantir uma redução de custos com insumos de obra. Mais uma vantagem para o empreendedor imobiliário.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	7,03%	40.324.912	n/a	247%	43%	3,59	n/a	n/a
2	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	4,61%	26.484.094	n/a	164%	44%	7,01	84%	100%
3	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,50%	Sênior	4,55%	26.143.123	n/a	330%	22%	6,09	84%	100%
4	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,77%	21.612.054	n/a	190%	60%	3,95	n/a	100%
5	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	2,92%	16.784.072	241%	269%	11%	3,69	38%	24%
6	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	2,88%	16.548.138	355%	195%	32%	3,79	87%	100%
7	Franzolin	Dourados & Bauru	MS & SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,80%	16.090.930	n/a	136%	74%	2,35	94%	100%
8	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	2,62%	15.025.343	109%	270%	26%	1,81	74%	100%
9	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	2,46%	14.141.446	n/a	169%	20%	1,67	31%	57%
10	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	2,34%	13.428.448	135%	167%	60%	4,28	96%	100%
11	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	2,31%	13.267.666	128%	143%	35%	1,99	89%	100%
12	Villa di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	2,28%	13.064.586	n/a	263%	34%	1,94	68%	60%
13	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,27%	13.031.631	n/a	150%	20%	3,39	44%	42%
14	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	2,05%	11.740.915	n/a	127%	78%	1,22	82%	92%
15	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	1,58%	9.052.366	n/a	105%	74%	2,39	89%	100%
16	Quattro Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	1,47%	8.448.498	132%	194%	47%	3,44	100%	n/a
17	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	1,43%	8.207.874	n/a	n/a	44%	3,73	n/a	n/a

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
18	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,43%	8.207.016	142%	546%	18%	4,33	52%	100%
19	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	1,33%	7.634.351	n/a	91%	36%	1,64	31%	57%
20	Termas Resort	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,00%	Mezanino	1,21%	6.941.613	-	482%	23%	1,06	97%	100%
21	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	1,18%	6.744.260	119%	138%	70%	3,76	100%	100%
22	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	1,14%	6.540.260	n/a	n/a	41%	3,31	n/a	n/a
23	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	1,03%	5.928.157	124%	147%	60%	2,55	96%	100%
24	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,90%	5.149.739	n/a	191%	24%	2,34	62%	78%
25	Termas Resort	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	15,80%	Subordinada	0,87%	4.972.566	-	247%	40%	1,05	97%	100%
26	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,81%	4.654.409	n/a	126%	18%	2,45	28%	34%
27	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,81%	4.641.617	86%	212%	32%	1,77	74%	100%
28	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,66%	3.810.227	281%	160%	39%	3,63	87%	100%
29	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,59%	3.374.446	n/a	136%	59%	2,22	73%	90%
30	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,45%	2.561.173	184%	215%	42%	2,69	96%	100%
31	Termas Resort	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,24%	1.378.283	-	721%	17%	1,07	97%	100%
32	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,15%	871.876	104%	132%	76%	3,75	96%	100%
33	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,12%	715.539	297%	263%	34%	2,92	99%	100%
34	Charme da Villa	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,11%	614.249	n/a	n/a	13%	3,58	100%	100%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Loteamento

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
35	Valle do Açaí	Açailândia	MA	6,26%	1,23%	79%	100%
36	TG Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,62%	1,41%	74%	100%
37	Monte Hermon & Galileia	Trindade	GO	1,78%	1,10%	80%	100%
38	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	1,11%	0,89%	64%	100%
39	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	0,31%	1,43%	68%	100%

Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
40	BE Garden	Maringá	PR	1,61%	1,54%	64%	21%
41	Supreme Residence	Palmas	TO	1,26%	3,13%	51%	53%
42	Smart Tower	Manaus	AM	0,87%	1,43%	8%	17%
43	Smart Kennedy	Campo dos Goytacazes	RJ	0,73%	1,33%	16%	16%
44	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,36%	1,32%	49%	9%
45	Inside	Cascavel	PR	0,35%	2,67%	15%	0%
46	Blend	Cascavel	PR	0,30%	2,10%	36%	27%
47	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,26%	2,28%	49%	4%
48	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,22%	2,44%	71%	72%

Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
49	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	2,52%	1,82%	60%	100%
50	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	2,15%	2,74%	37%	11%

Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC
51	Shopping Araguaína	Palmas	TO	2,91%	1,39%	22%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
52	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,43%	1,06%	Incorporação	abr-23
53	Green Park UDI	Uberlândia	MG	0,17%	1,60%	Incorporação	fev-24
54	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,16%	2,02%	Incorporação	ago-25
55	TCMulti	Campo Grande	MS	0,15%	2,26%	Incorporação	mai-23
56	Link R.140	Goiânia	GO	0,14%	1,18%	Incorporação	set-23
57	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	0,14%	1,95%	Loteamento	jun-23
58	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,12%	1,86%	Incorporação	jan-24
59	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,12%	1,94%	Incorporação	fev-24
60	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,11%	1,20%	Incorporação	nov-23
61	Mirassol	Mirassol	SP	0,11%	1,61%	Incorporação	abr-24
62	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,10%	1,62%	Incorporação	nov-24
63	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,10%	1,64%	Incorporação	nov-24
64	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,10%	1,91%	Incorporação	jun-24
65	Leste Universitário	Goiânia	GO	0,10%	2,08%	Incorporação	mai-23

Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
66	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	2,07%	11.909.142
67	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,79%	4.518.593
68	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,60%	3.462.650
69	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,52%	3.000.000
70	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Recebíveis Imobiliários	0,30%	1.718.753
71	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,30%	1.705.896
72	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,22%	1.282.500

Nota: As tabelas referentes ao portfólio de *equity* apresentadas no tópico "Detalhamento de ativos" serão atualizadas em periodicidade trimestral.
 Data da última atualização: mar/23

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ASPAM



Segmento: Logístico

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 22/03/2032

Série: 259^a / 260^a / 261^a

GARANTIAS

Aval
 Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Aspam, emitido pela Virgo Securitizadora, foi estruturado para levantar recursos para a construção de um galpão logístico que já possui contrato assinado na modalidade *built-to-suit*. O empreendimento ficará localizado em uma região privilegiada para a atuação logística. Em suma, as características físicas do Galpão Logístico acumulam: Área Bruta Locável de cerca de 6.300 m², 1.200 m² de escritório, piso em concreto, pé direito de 12 metros e área de carregamento, circulação e manobra de 24.000 m².

BLUE I, II e III



Segmento: Home-Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 15/02/2032

Série: 101^a/107^a/1^a

GARANTIAS

Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Imóveis

Os ativos Blue I, II e III remetem a operações de Home-Equity pulverizadas, ou seja, empréstimos para pessoas físicas com imóveis dados em garantia. Os dois primeiros (Blue I e Blue II) possuem como emissor a Bari Securitizadora e o terceiro (Blue III) a Travessia Securitizadora.

ALAMEDA ITAMIRIM



Segmento: Incorporação

Localização: Itajaí (SC)

Vencimento: 20/06/2024

Série: 159^a

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Fundo de Amortização
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI foi estruturado para financiamento do empreendimento "Residencial Alameda Itamirim", uma incorporação vertical residencial localizada em Itajaí (SC) e composta por 128 unidades, totalizando um VGV de R\$ 28,18 milhões. A incorporação foi lançada em jan/19 e as obras têm previsão para conclusão em mar/23. No início de 2023 a operação já apresentava um percentual de obras e vendas superiores a 80%.

CHARME DA VILLA



Segmento: Incorporação

Localização: São Paulo (SP)

Vencimento: 24/09/2031

Série: 343^a

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Fundo de Custos Ordinários
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Charme da Villa trata-se do financiamento das obras de uma Incorporação Residencial Vertical localizada em São Paulo (SP). A incorporação, a qual terá unidades de até 58 m², tem um VGV estimado de R\$ 59,35 milhões. Os indicadores de desempenho da operação já indicam a conclusão das obras e 100% das unidades comercializadas.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

CUMARU GOLF



Segmento: Incorporação

Localização: São Paulo (SP)

Vencimento: 20/01/2026

Série: 161^a / 163^a / 165^a / 169^a / 171^a

GARANTIAS

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

A operação de crédito identificada como Cumaru Golf, emitida pela Virgo Securitizadora, trata-se do levantamento de recursos para finalizar obras de um empreendimento da Construtora Hanei Minoru. A incorporação já apresentava obras iniciadas na data de sua emissão. O projeto trouxe como proposta um edifício de 29 pavimentos e 112 unidades, abarcando uma área privativa de quase 16 mil metros quadrados. O prédio, que fica localizado em São Paulo (SP), foi lançado em out/19 e o seu VGV estimado é de R\$ 143,11 milhões. Atualmente, a operação apresenta, em média, percentuais de vendas e obras próximos a 90%.

FRANZOLIN



Segmento: Incorporação

Localização: Dourados (MS) e Bauru (SP)

Vencimento: 24/11/2025

Série: 145^a

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Fundo de Despesas Ordinárias
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Franzolin, emitido pela Virgo Securitizadora, foi estruturado com a finalidade de financiar a construção de duas incorporações verticais desenvolvidas pela Franzolin Engenharia. As incorporações são: o edifício Thropos, composto por 84 unidades e localizado em Bauru (SP), e o edifício Ethos Hall, composto por 76 unidades e localizado em Dourados (MS). O edifício Thropos terá uma área privativa de 7.218 m² frente a um VGV de R\$ 31,80 milhões. Já o edifício Ethos apresenta 9.867 m² de área privativa e um VGV total de R\$ 55,25 milhões.

FLORATA



Segmento: Loteamento

Localização: Santo Antônio (GO)

Vencimento: 20/10/2031

Série: 1^a

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Reserva
 Fundo de Despesas
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Florata, emitido pela Bari Securitizadora, é uma operação lastreada nos créditos imobiliários da venda dos lotes do Condomínio Florestal Florata, localizado na cidade de Santo Antônio de Goiás (GO). O empreendimento é composto por 196 unidades, com obras já concluídas, e um VGV de R\$ 44,62 milhões.

GRAN PARADISO



Segmento: Multipropriedade

Localização: Campos do Jordão (SP)

Vencimento: 20/07/2032

Série: 1^a e 2^a

GARANTIAS

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

O ativo Gran Paradiso, emitido pela Virgo Companhia de Securitização, foi estruturado para financiar o desenvolvimento de um projeto de multipropriedade, sendo este localizado em Campos do Jordão (SP). O empreendimento foi lançado em mai/21 e deverá abarcar 3.718 frações com um VGV de R\$ 263 milhões.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

GREEN LIFE



Segmento: Incorporação

Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC)

Vencimento: 21/01/2026

Série: 1ª

GARANTIAS

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

O CRI Green Life, emitido pela Virgo Companhia de Securitização, remete ao financiamento para o desenvolvimento das obras de uma incorporação vertical residencial. O referido empreendimento localiza-se em Santo Amaro da Imperatriz (SC). O ativo foi lançado em jun/21 e possui um VGV estimado de R\$ 40 milhões. Apesar de ainda não apresentar altos percentuais de obras e vendas, o ativo possui um histórico saudável no desempenho de seus indicadores de solvência.

JACARANDÁ



Segmento: Loteamento

Localização: Aparecida de Goiânia (GO)

Vencimento: 20/04/2030

Série: 104ª

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Reserva
 Regime Fiduciário
 Patrimônio Separado
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Jacarandá é um ativo que foi desenvolvido para financiar o loteamento fechado Parqville Jacarandá (Aparecida de Goiânia - GO). O empreendimento foi lançado em set/17 com previsão de entrega para mar/21. O loteamento é desenvolvido para atender à "Classe B", com capacidade para 403 lotes em uma área total de construção de 138.762 m². Atualmente, tanto as obras quanto as vendas do empreendimento já se encontram praticamente finalizadas.

GREEN PARK



Segmento: Loteamento

Localização: Bacabal (MA)

Vencimento: 19/02/2035

Série: 1ª

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI, emitido pela securitizadora Virgo é lastreado em um loteamento localizado em Bacabal (MA).

MALUHIA



Segmento: Incorporação

Localização: Santo André (SP)

Vencimento: 22/10/2025

Série: 1ª

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Maluhia foi emitido para o financiamento da construção de uma incorporação vertical. A referida incorporação, denominada "Residencial Maluhia", foi lançada em set/19 e fica localizada em Santo André (SP). O emissor do ativo apresenta uma sólida atuação no mercado de construção e, na data de emissão do CRI, as obras se desenvolviam dentro do cronograma planejado.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

NEW YORK



Segmento: Incorporação

Localização: Fortaleza (CE)

Vencimento: 24/12/2024

Série: 300ª e 295ª / 296ª

GARANTIAS

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

O ativo, emitido pela Habitasec, é lastreado em uma incorporação localizada em Fortaleza (CE) que já apresenta obras e vendas iniciadas. O empreendimento, nomeado de New York Residence, se localiza no Bairro do Cocó, sendo que tal região é considerada uma das melhores da cidade, dada a proximidade com um dos maiores parques do nordeste (Parque Estadual do Rio Cocó), com o Shopping Iguatemi e importantes vias de deslocamento da cidade. O projeto é composto por 2 torres, com 114 unidades e 14.523 m² de área privativa total (variando dentre 3 tipologias: 119, 122 e 155 metros quadrados).

QUARESMEIRA



Segmento: Loteamento

Localização: Trindade (GO)

Vencimento: 20/01/2032

Série: 192ª/194ª/196ª e 191ª/193ª/195ª/197ª

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Quaresmeira foi estruturado para angariar recursos para o financiamento de obras do Parqville Quaresmeira (localizado em Trindade - GO). O condomínio fechado apresenta 434 unidades e é localizado em uma região majoritariamente residencial. As obras previstas para o empreendimento já estão concluídas em mais de 90% do montante planejado, enquanto as vendas já superaram a marca dos 80%.

PINHEIROS



Segmento: Loteamento

Localização: Aparecida de Goiânia (GO)

Vencimento: 20/06/2033

Série: 310ª e 309ª

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Pinheiros foi estruturado para antecipação de recebíveis do loteamento Parqville Pinheiros. O empreendimento, localizado em Aparecida de Goiânia (GO), possui 415 lotes residenciais e obras já finalizadas.

QUATTO ATLANTIS



Segmento: Loteamento

Localização: Sorriso (MT)

Vencimento: 20/02/2031

Série: 508ª

GARANTIAS

Aval
 Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Quatto Atlantis, emitido pela Forte Securitizadora, é lastreado em direitos creditórios de três loteamentos desenvolvidos pela Quatto Empreendimentos e localizados em Sorriso (MT), sendo eles: Monte Líbano I e II. De modo geral, a medição de obras e vendas desse empreendimento já se encontra próxima aos 100%.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RECANTO DAS FLORES



Segmento: Loteamento

Localização: Maracanaú (CE)

Vencimento: 20/08/2029

Série: 429^a/ 431^a/ 433^a/ 435^a/ 437^a e 428^a / 436^a

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Recanto das Flores é uma operação lastreada nos direitos creditórios de um loteamento localizado em Maracanaú (CE) que já apresenta obras finalizadas. O referido empreendimento foi lançado em abr/19 e possui um total de 865 lotes. O VGV estimado para o loteamento é de R\$ 45 milhões.

SOLAR PEDRA



Segmento: Multipropriedade

Localização: Penha (SC)

Vencimento: 20/05/2028

Série: 551^a / 553^a e 552^a / 554^a

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Solar da Pedra, emitido pela Forte Securitizadora, é vinculado a uma multipropriedade denominada Solar Pedra da Ilha e localizada em Penha (SC). As obras do empreendimento já se encontram finalizadas e o percentual de vendas já superou 60% de unidades comercializadas.

SALINAS RESORT



Segmento: Multipropriedade

Localização: Salinópolis (PA)

Vencimento: 24/05/2028

Série: 3^a

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Salinas Resort foi estruturado para a antecipação de recebíveis da multipropriedade Salinas Resort, que teve o seu lançamento realizado em janeiro de 2018 e já se encontra performado. A operação, com obras desenvolvidas pela GAV Resorts, possui um VGV estimado de R\$ 304,10 milhões.

TERMAS RESORT



Segmento: Multipropriedade

Localização: Gramado (RS)

Vencimento: 20/01/2026

Série: 458^a/461^a e 460^a e 459^a/462^a

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Obra
 Fundo Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

A operação CRI Termas Resort foi estruturada para realizar o financiamento da obra do empreendimento Gramado Termas Resort. O ativo fica localizado em Gramado (RS), região com destaque para atividades de turismo. O resort possui 464 unidades com obras já finalizadas, divididas em 7.449 frações e um VGV estimado de R\$ 541,84 milhões. Outro ponto que vale ser destacado é em relação aos indicadores de solvência do CRI, que, ao fim do mês de fevereiro/23, estavam enquadrados, com RSD de 247%, LTV de 40% e RFM em 142%.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

TERRA SANTA



Segmento: Loteamento

Localização: Trindade (GO)

Vencimento: 22/12/2031

Série: 439^a e 438^a

GARANTIAS

Fiança
 Fundo de Juros
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Terra Santa foi estruturado para antecipação de recebíveis do loteamento "Terra Santa", que é localizado em Trindade (GO), tendo como emissora a Virgo. O empreendimento teve seu lançamento realizado em abr/16 e representa um VGV de R\$ 97,48 milhões. Enfatiza-se ainda que as obras previstas para a operação já se encontram finalizadas.

VILLA DI TRENTO



Segmento: Incorporação

Localização: Itú (SP)

Vencimento: 24/04/2025

Série: 466^a

GARANTIAS

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

O CRI Villa di Trento foi estruturado para o financiamento de obras do empreendimento Villa di Trento, localizado em Itú (SP). O referido empreendimento remete a uma incorporação vertical desenvolvida pela Visconde Construtora. A incorporação já teve suas duas fases lançadas entre 2020 e 2022. Atualmente o edifício apresenta, ao total, 480 unidades com um VGV de R\$ 118 milhões. O ativo segue performando dentro dos parâmetros esperados.

TORRE LUMIAR



Segmento: Incorporação

Localização: Belém (PA)

Vencimento: 21/07/2027

Série: 1^a / 2^a / 3^a

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Fundo de Amortização
 Fundo de Despesas
 Alienação Fiduciária de Imóvel e Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Torre Lumiar foi estruturado para o financiamento da incorporação vertical residencial Torre Lumiar, localizada em Belém (PA). O empreendimento foi lançado em dez/19 e a data estimada para entrega é de dez/24. O VGV total projetado para o edifício é de R\$ 101,59 milhões e os indicadores de solvência vinculados a operação se encontram em patamares saudáveis.

VIVER FAMA



Segmento: Incorporação

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 24/09/2025

Série: 275^a / 276^a

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Viver foi estruturado para o financiamento de obras. A incorporação vertical denominada Residencial Viver Fama é localizada em Goiânia (GO). O VGV estimado é de R\$ 57,16 milhões. O relançamento do residencial ocorreu em set/21 e as torres E e F foram entregues em out/22.

LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ALTIPLANO SERRA RICA



Localização: Campina Grande (PB)

Quantidade de unidades: 378

Área vendável: 22.105 m²

O Altiplano Serra Rica é um loteamento aberto localizado em Campina Grande (PB). O empreendimento já se encontra aprovado e registrado, além de dispor das obras já concluídas. Ao todo são 378 lotes disponíveis com um total de 22.105 m² de área vendável.

CONDOMÍNIO MONTE HERMON E GALILEIA



Localização: Trindade (GO)

Quantidade de unidades: 627

Área vendável: 755.631 m²

Os Condomínios Monte Hermon & Galileia são dois condomínios fechados localizados em Trindade (GO). Os empreendimentos tiveram seu lançamento em 2016 e apresentaram uma boa curva de vendas desde então. Os ativos totalizam 627 lotes residenciais com obras finalizadas e entregues em 2022.

NOVA IACIARA



Localização: Iaciara (GO)

Quantidade de unidades: 664

Área vendável: 132.800 m²

O Loteamento Nova Iaciara foi lançado em novembro de 2014 e integralizado pelo Fundo em maio de 2022. O ativo possui uma carteira de recebíveis já consolidada e obras finalizadas.

CHÁCARAS CORUMBÁ



Localização: Corumbá de Goiás (GO)

Quantidade de unidades: 1.029

Lançamento: Mai/23

O Condomínio de Chácaras Corumbá (localizado em Corumbá de Goiás - GO) foi integralizado em agosto de 2022 e se encontra em fase inicial de desenvolvimento, sendo classificado, desta forma, como *landbank*. O condomínio será constituído por 1.029 lotes com áreas de até 940 m², a depender da etapa de lançamento.

LOTES ALPHAVILLE



Localização: Pulverizada

Quantidade de unidades: 25

Área vendável: 36.072 m²

O negócio consiste na compra à vista de unidades do estoque remanescente para venda a prazo. Pela ótica do Fundo é uma excelente oportunidade de investimento, devido às condições favoráveis de negociação proporcionadas pela escala e forma de pagamento, que possibilitam a aquisição de uma carteira futura de recebíveis por um valor descontado, retorno potencial atraente, perfil controlado de riscos e em empreendimentos performados de uma marca de renome.

VALLE DO AÇAÍ



Localização: Açailândia (MA)

Quantidade de unidades: 2.842

Área vendável: 606.737 m²

O Valle do Açaí é um loteamento aberto com obras finalizadas e um bom desempenho em vendas, tendo seu lançamento ocorrido em dezembro de 2014. O produto foi desenvolvido tendo como ponto focal a qualidade de vida dos clientes e, portanto, trouxe em seu projeto, além de áreas residenciais, área comercial (34.028 m²), área institucional (38.886 m²) e área verde (10.476 m²).

SHOPPING**SHOPPING ARAGUAÍNA**

Localização: Araguaína (TO)

ABL: 16.798 m²

O Shopping Araguaína está localizado em Araguaína (TO). O shopping foi integralizado em julho de 2022 e teve seu lançamento ocorrido em novembro de 2021. O ativo terá Área Bruta Locável (ABL) inicial de, aproximadamente, 16.798 m² distribuída entre serviços de lazer, alimentação e comércio.

MULTIPROPRIEDADE**GOLDEN DOLPHIN**

Localização: Porto Seguro (BA)

Segmento: Multipropriedade

Lançamento: Out/22

O Golden Dolphin foi integralizado em junho de 2022 e teve seu evento de lançamento ocorrido em outubro de 2022. O evento foi um marco no segmento de multipropriedade na cidade de Porto Seguro (BA). O empreendimento é de médio padrão e, ao total, o VGV estimado para o conjunto de frações disponibilizadas é de R\$ 106,58 milhões.

LÁ BAS

Localização: Campos do Jordão (SP)

Segmento: Multipropriedade

Lançamento: Dez/19

O ativo, que foi integralizado dez/22, consiste em um apart hotel 3 estrelas que funciona em regime de multipropriedade. Os 18 apartamentos, equivalentes a 918 frações, apresentam estrutura composta por cozinha equipada e um terraço de uso comum aos residentes. O projeto do empreendimento já se encontra finalizado e as vendas com avanço significativo.

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

INCORPORAÇÃO**ALTIPLANO**

Localização: João Pessoa (PB)

Segmento: Incorporação Vertical

Desenvolvimento de incorporação vertical localizada em João Pessoa (PB).

BE BONIFÁCIO

Localização: Maringá (PR)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 142

O Be Bonifácio é uma incorporação vertical que será desenvolvida na cidade de Maringá (PR), com um total de 142 unidades, das quais duas serão voltadas para atividades de comércio.

BLEND

Localização: Cascavel (PR)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 69

Trata-se de uma incorporação vertical que terá um total de 69 unidades majoritariamente residenciais. O empreendimento somará um VGV de R\$ 43 milhões. Por fim, o ativo já se encontra em desenvolvimento e teve seu lançamento realizado em março de 2022, mês em que já fora alcançado o status de 29% das unidades disponíveis vendidas.

BAIRRO DOS ESTADOS

Localização: João Pessoa (PB)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 156

A operação remete à parceria para o desenvolvimento de duas incorporações verticais em João Pessoa (PB). O empreendimento será composto por 3 torres mais um *mall*. As torres residenciais serão compostas por 156 unidades, com perfis que variam entre 89 m² e 109 m², e o *mall* com 51 unidades. Ao todo serão desenvolvidos 35 pavimentos que totalizarão 12.544 m² de área privativa.

BE GARDEN

Localização: Maringá (PR)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 320

O Be Garden é uma incorporação vertical localizada em Maringá (PR) que foi lançada em agosto de 2022 e marcada pelo sucesso de vendas. Com 126 vendas, o ativo atingiu 51% das unidades disponíveis comercializadas. A operação consiste em um edifício composto por 320 unidades, das quais a maior parte são residenciais. O VGV estimado para este empreendimento é de R\$ 101,24 milhões.

BOSQUE MONET

Localização: Jacareí (SP)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 132

A incorporação Bosque Monet, localizada em Jacareí (SP), trata-se de um empreendimento com 132 unidades residenciais com apartamentos que variam em metragens de 59,35 m² a 72,26 m². Sendo o ativo já lançado, as obras do residencial se encontram em estágio avançado com previsão para a entrega no terceiro trimestre de 2023.

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

CASA GENEBRA



Localização: Bela Vista (SP)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 133

Participação na incorporação vertical residencial localizada no Bairro Bela Vista, da cidade de São Paulo (SP), cidade mais populosa do país. O empreendimento contará com 133 unidades, com área privativa variando entre 21 m² a 36,5 m². São oferecidos diferenciais construtivos e de serviços prestados, como: sistemas de ar-condicionado, som e internet em áreas comuns, academia, espaço delivery, lavanderia, *coworking* e uma arquitetura única que se estende ao stand de vendas.

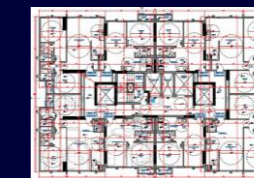
GREEN PARK



Localização: Uberlândia (MG)
 Segmento: Incorporação Horizontal
 Quantidade de unidades: 201

O negócio refere-se ao desenvolvimento de incorporações horizontais, em formato de sobrados com três quartos, em um loteamento em Uberlândia (MG). Ao todo são projetadas 201 unidades que, juntas, atingem um total de 14.352 m² de área privativa.

LESTE UNIVERSITÁRIO



Localização: Goiânia (GO)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 176

O projeto de incorporação Leste Universitário, empreendimento localizado na cidade de Goiânia (GO), passou a compor o portfólio do Fundo como *landbank*. A região em que o prédio será desenvolvido apresenta grande potencial de adensamento urbano e fluxo diário de pessoas, principalmente por ser tida como um setor universitário com muitas opções de escolas, faculdades, hospitais, dentre outros.

GARDEN RESIDENCE



Localização: Uberlândia (MG)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 176

O negócio refere-se ao desenvolvimento de uma incorporação vertical em Uberlândia (MG). Ao todo são projetadas 176 unidades habitacionais, as quais serão divididas em opções de 74 m² ou 58 m². A área privativa da construção totalizará 17.424 m² e um VGV de R\$ 105,35 milhões.

INSIDE



Localização: Cascavel (PR)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 145

O "Inside", lançado em nov/22, trata-se de uma incorporação vertical de caráter residencial que está sendo desenvolvida em Cascavel (PR). O ativo integralizado teve suas obras iniciadas em jan/23, sendo o escopo do projeto baseado na construção de 145 unidades habitacionais e 6 espaços comerciais, que, ao todo, irão somar uma área privativa de 8.137 m². A finalização da incorporação está prevista para dez/25.

LINK R.140



Localização: Goiânia (GO)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 176

O Link R.140 é um projeto para uma incorporação vertical residencial na cidade de Goiânia (GO). A incorporação terá capacidade para 176 apartamentos, com áreas que variam entre 40,31 m² e 74,65 m², buscando atender a linha de produtos já ofertados na região. Com o significativo adensamento urbano presenciado pela cidade nos últimos anos, a Gestão se mantém otimista com o futuro desempenho de vendas do ativo.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

MAISON VISCONDE



Localização: Sorocaba (SP)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 180

O Maison está na categoria de incorporação vertical e é um projeto que conta com 180 apartamentos residenciais, distribuídos em 3 torres em uma localização privilegiada na região. Ressalta-se, ainda, que o referido ativo entrou para o portfólio do Fundo como *landbank*. Por fim, o VGV estimado é de R\$ 93,75 milhões.

ORLA 14



Localização: Palmas (TO)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 182

O empreendimento Supreme, lançado com o nome de Orla 14, localizado na capital do estado do Tocantis, Palmas, é uma incorporação vertical com projeção para comportar 182 unidades e VGV potencial de R\$ 101 milhões. Com obras já iniciadas e um bom volume de vendas o ativo tem apresentado indicadores de desempenho acima dos previstos.

SMART TOWER



Localização: Manaus (AM)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 320

O empreendimento Smart Tower, localizado em Manaus (AM), se trata de uma incorporação de 5 torres com 320 unidades no total. O projeto conta com um VGV de, aproximadamente, R\$ 120 milhões e seu cronograma de obras já está em estágio mais avançado do que o previsto em projeto.

MIRASSOL



Localização: Mirassol (SP)
 Segmento: Incorporação Horizontal
 Quantidade de unidades: 301

O ativo refere-se a uma operação de desenvolvimento de uma incorporação localizada em Mirassol (SP). O empreendimento é composto por três condomínios, sendo dois residenciais e um comercial. No consolidado, serão 301 unidades, sendo 5 voltadas para atividades comerciais. A incorporação possui uma área privativa de 30.391,90 m², e um VGV estimado de R\$ 152 milhões.

SMART KENNEDY



Localização: Campo dos Goytacazes (RJ)
 Segmento: Incorporação Horizontal
 Quantidade de unidades: 368

O Smart Kennedy, localizado na cidade de Campo dos Goytacazes (RJ), foi integralizado em maio e lançado em setembro de 2022. O ativo é composto por 12 torres com diferentes metragens de apartamentos. Ao todo são 368 unidades que totalizam, aproximadamente, 17 mil m² de área vendável e VGV estimado de R\$ 62,84 milhões.

TC MULTI



Localização: Campo Grande (MS)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 98

O ativo fica localizado na cidade de Campo Grande (MS). O empreendimento será composto por 98 unidades, 10.968 m² de área privativa e um VGV de R\$ 77,32 milhões.

VILA SÔNIA

Localização: São Paulo (SP)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 137

O Vila Sônia, empreendimento a ser desenvolvido em São Paulo (SP), possui uma localização, no Bairro Vila Sônia, que é considerada privilegiada na região por estar próxima de importantes vias de escoamento de tráfego. O residencial é projetado para atender 137 unidades (área média de 44,44 m²), com a disponibilidade de áreas de lazer coletivas no térreo e na cobertura. O lançamento é previsto para nov/2023 e o VGV total é de R\$ 58,51 milhões.

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidor Qualificado

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Tese de Investimento:
Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance:
30% do excedente a 100% do CDI

Classificação ANBIMA: Híbrido

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
CENÁRIO MACROECONÔMICO
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
ESG
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGRE

TG REAL ESTATE

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

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

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

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

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