



TGRE

TG REAL ESTATE



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG REAL ESTATE**

AGOSTO - 2023

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 3

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

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

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem 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.

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

RESUMO DO MÊS

Resultados de Agosto

Em agosto, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,10 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,02%, ou, em termos anualizados, de 12,98%.

Durante o mês, como evento de destaque houve a venda de duas operações de crédito e o lançamento de uma incorporação na classe de *equity*.

Todas as movimentações do mês são detalhadas na seção "Monitoramento de Ativos".

Rendimento do mês (R\$/cota) 0,10	Rendimento 12 meses (R\$/cota) 1,28	Número de Cotistas 18.816
Dividend Yield (DY) mês 1,02% <small>DY Gross Up¹: 1,20%</small>	DY mês anualizado 12,98% <small>DY Gross Up¹: 15,43%</small>	DY 12 meses 13,99% <small>DY Gross Up¹: 16,63%</small>
Patrimônio Líquido (R\$) 949,23 MM	% do PL alocado em ativos alvo 87,49%	Quantidade de ativos 86

¹Considera uma alíquota de 15% de imposto.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Os diferentes estágios de ciclo de política monetária entre países desenvolvidos e emergentes, com destaque à América Latina, seguem sendo pauta importante ao se traçar cenários prospectivos. Enquanto algumas nações em desenvolvimento, como o Brasil, já iniciaram seus ciclos de cortes nos juros, a Zona do Euro, o Reino Unido e os Estados Unidos seguem avaliando com cautela o *timing* de início do afrouxamento monetário. Como evento subsequente à data de corte das informações do presente relatório, em 20 de setembro, na última reunião do Federal Open Market Committee (FOMC), comitê responsável pelas decisões de política monetária do Banco Central dos Estados Unidos, fora anunciada a manutenção do atual patamar de juros do país, todavia, o que surpreendeu os mercados, foi a afirmação do presidente do Comitê, Jerome Powell, de que não é descartado a necessidade de elevações adicionais dos juros ainda neste ano.

Acerca do panorama para política monetária americana, uma explanação faz-se necessária: o diferencial de juros entre Brasil e Estados Unidos tem influência direta sobre nossa taxa de câmbio, que, por sua vez, é variável chave para a inflação, cuja principal ferramenta para controle é a taxa Selic. Em outras palavras, o ritmo de cortes e a taxa terminal de juros nos Estados Unidos tem grande influência sobre os mesmos parâmetros aqui no Brasil. Apesar da ponderação descrita acerca da causalidade entre as variáveis, o nível de juros reais brasileiro encontra-se em patamar apreciavelmente restritivo, o que, frente aos dados correntes e prospectivos de inflação, traz plausibilidade às expectativas de dois novos cortes de 50 bps (50 pontos percentuais) nas

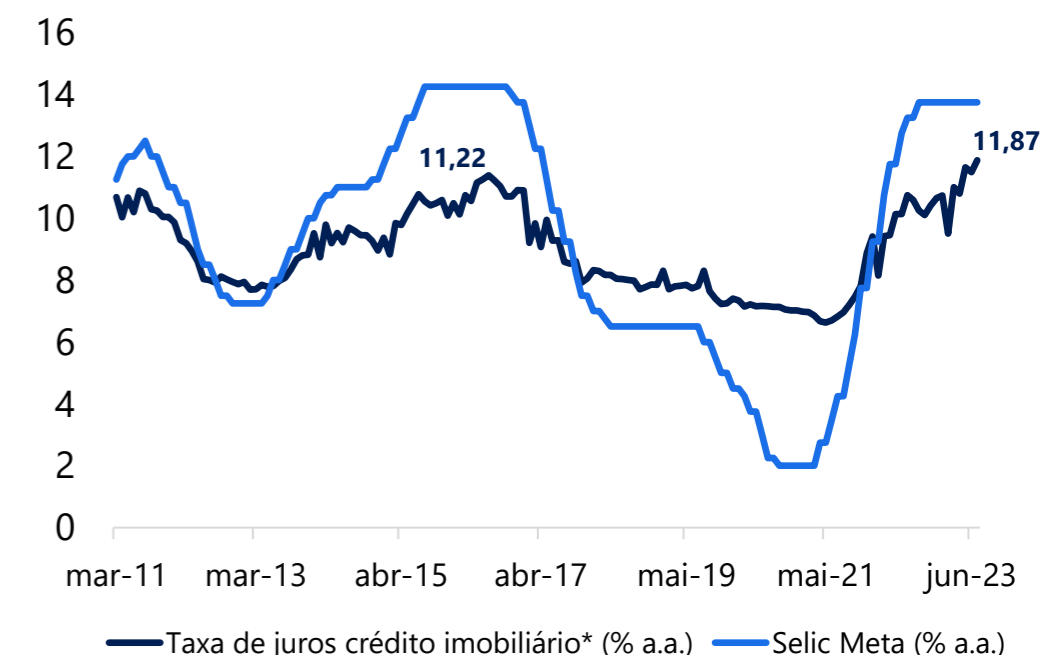
duas próximas reuniões do Comitê de Política Monetária (Copom) ainda em 2023. Há mais dúvidas acerca do ritmo de cortes em 2024, bem como acerca da taxa nominal terminal, que podem vir a frustrar expectativas recentes.

As dúvidas acima descritas com relação à evolução dos juros americanos unidas às incertezas sobre a condução da política fiscal interna, marcada por atrasos na aprovação do arcabouço fiscal e desconfianças sobre as fontes de receita para zeragem do déficit primário já em 2024, refletiram-se nos ativos financeiros. As porções média e longa da curva DI (curva formada por derivativos com vencimentos no futuro, cujos preços refletem as expectativas para o CDI em cada data de vencimento) apresentaram relevante elevação (abertura), refletindo a piora das perspectivas para o patamar de juros ou, em outras palavras, um ciclo de corte da Selic menos pujante que o esperado. Tal piora das expectativas refletiu-se, principalmente, em ativos classificados como cíclicos e, dentre eles os do setor imobiliário. O IMOB (índice com as principais ações de incorporadoras da B3) recuou 7,65% em agosto, após quatro meses consecutivos de relevantes altas, e continua recuando em setembro. O Índice de Fundos Imobiliários, IFIX, por sua vez, apresentou comportamento mais estável, sendo o mês de agosto a quinta alta mensal consecutiva.

O comportamento díspar entre os dois índices acima referidos é explicável, de certa forma, haja vista que as ações, de modo geral, tendem a ter seus movimentos de preços mais relacionados às perspectivas de médio e longo prazos, enquanto os FIs, por sua vez, tendem a refletir mais fortemente

as expectativas para os dividendos a curto prazo. Por mais que tenha havido alguma deterioração das expectativas de juros a longo prazo, o fato é que há em curso um ciclo de corte da Selic que tende a ser relevante, o qual poderá proporcionar melhorias em indicadores sensíveis ao mercado imobiliário, quais sejam: maior elegibilidade de compradores para financiamentos, haja vista as expectativas de taxas de juros menores (veja gráfico abaixo); taxas mais atrativas para o financiamento à produção; e, com bastante relevância, elevação da disponibilidade de recursos direcionáveis ao crédito imobiliário (*funding*).

Taxa Média para Pessoa Física



Fonte: Bacen

*Taxa média de juros de financiamentos imobiliários com recursos direcionados

Adicionalmente, e não com menos importância, vale ressaltar a revisão promovida pelo Conselho Curador do FGTS referente ao orçamento do fundo que será designado a habitação, mais especificamente, à sua principal destinação, que é o Programa Minha Casa, Minha Vida. Essa revisão aumentou o orçamento em 42%, totalizando R\$ 28,8 bilhões a mais para o ano

de 2023, atingindo um total de R\$ 96,9 bilhões.

Em suma, apesar da recente deterioração das expectativas de juros a médio e longo prazos, o ciclo de corte de juros ora em curso deve contribuir para o aquecimento do mercado imobiliário, à medida que ajuda em questões chave como as anteriormente descritas, o que tende a se refletir de modo positivo principalmente no setor residencial, bem como nos fundos focados neste nicho.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

BE GARDEN

Localização: Av. Sen. Petrônio Portela, 923, Jardim Aclimação, Maringá – PR
 Área Equivalente: 19.910m²

UNIDADES

287 unidades
 264 residenciais tipo studio
 23 comerciais

COMERCIAL

VGV Total: R\$ 98,31 milhões
 Ticket Médio: R\$ 413.064

CRONOGRAMA

Lançamento: ago/22
 Início de Obras: nov/22
 Previsão para conclusão de Obras: out/25

PÚBLICO-ALVO

Médio-Alto Padrão

EVOLUÇÃO

Vendas: 62%
 Obras: 15%

ESG

Certificação Well Building Standard
Certificação GBC (nível Gold)

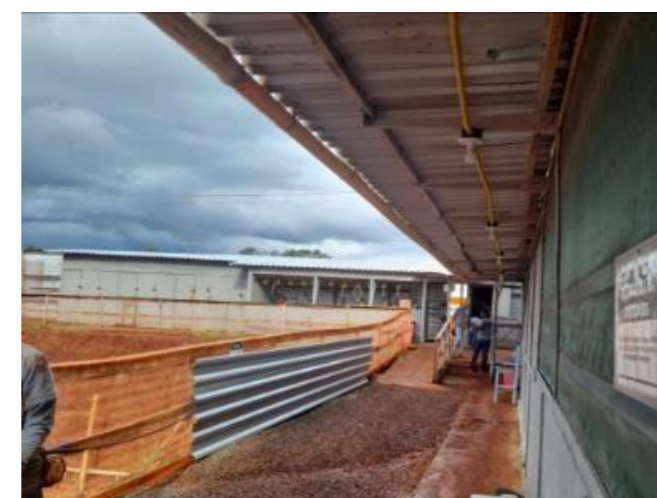


INOVAÇÃO

• TECNOLOGIA: METAVERSO E IA

O Be Garden é o primeiro empreendimento do mundo a disponibilizar uma NFT que dá acesso ao complexo residencial no Metaverso.

A proposta disruptiva no quesito tecnologia para o mercado imobiliário dá aos clientes a oportunidade de acompanhar o processo de construção do apartamento em tempo real, ou seja, o progresso feito no físico será atualizado também no ambiente virtual.



O Be Garden é uma incorporação vertical de uso misto localizada em Maringá (PR). A cidade de Maringá tem apresentado indicadores de crescimento urbano e qualidade de vida em ascensão, o que cria perspectivas positivas em relação ao potencial de valorização das unidades imobiliárias e a adesão do público frente à vendas e serviços em potencial. Além disso, a localização do prédio é estratégica, pois fica próximo de importantes avenidas, universidades, parques, centro cívico, fórum e um hospital. A presença de um *mall* no térreo também contribui para o comércio do local.

O projeto do Be Garden foi concebido com uma apresentação arquitetônica única, alinhada às tendências da região. Foi projetado levando em consideração as necessidades dos futuros moradores e locatários, proporcionando ambientes com ampla visão externa, conforto visual, privacidade, luminosidade e ventilação natural. O empreendimento valoriza a integração com a natureza.

Em relação aos dados operacionais, as vendas do empreendimento têm superado as projeções de desempenho desde o seu lançamento, encerrando o mês de junho com o acumulado de R\$ 61,28 milhões de VGV vendido (62%). Quanto às obras, o empreendimento encontra-se em estágio inicial de desenvolvimento, com a maior parte da construção voltada à infraestrutura. O foco principal nessa etapa é o desenvolvimento de atividades da fundação do empreendimento e instalação do canteiro de obras, seguindo o cronograma previsto.

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".

Incorporação

No mês de agosto houve o lançamento do TC Multi, incorporação vertical localizada em Campo Grande (MS). A performance de vendas tem se mostrado satisfatória e, desde o lançamento, 42 unidades já foram vendidas (51% das unidades disponíveis), o que resultou em um VGV vendido de R\$ 45,42 milhões.

Além das 42 unidades vendidas do TC Multi, em agosto, outras 44 unidades de ativos da classe Incorporação foram comercializadas, totalizando 86 novas vendas, ou R\$ 62,31 milhões. Como destaques mensais pelo desempenho nessa categoria, tem-se os empreendimentos: (i) Casa Genebra, com 4 vendas, resultando em R\$ 4,25 milhões de VGV vendido; (ii) Supreme, com 6 vendas, resultando em R\$ 3,83 milhões de VGV vendido; (iii) Smart Kennedy, com 16 vendas, resultando em R\$ 3,13 milhões de VGV vendido; (iv) Maison, com 2 vendas, resultando em R\$ 1,29 milhão de VGV vendido; e (v) Smart Tower, com 3 vendas, resultando em R\$ 1,21 milhão de VGV vendido.

Multipropriedade

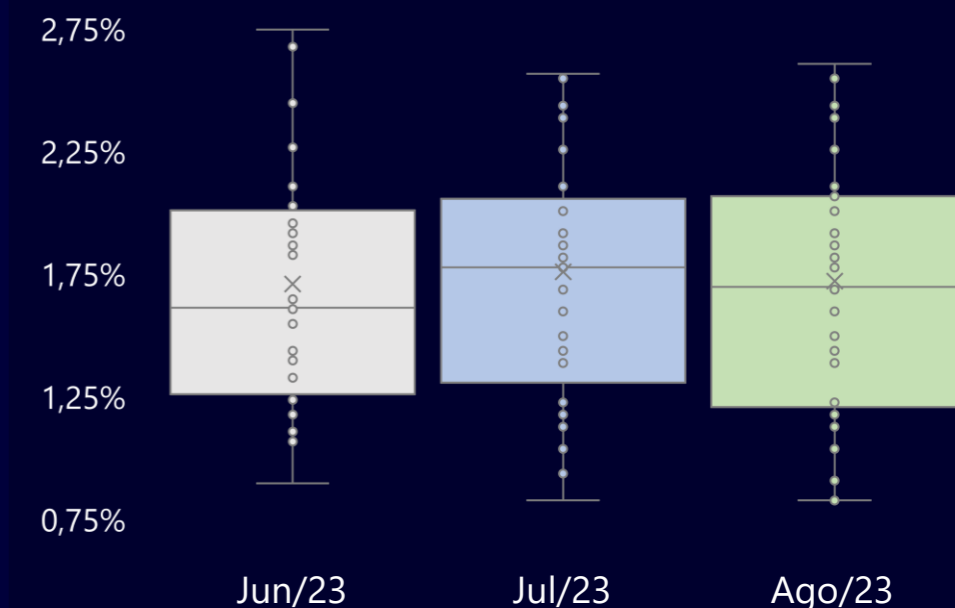
Para esta classe, tem-se os seguintes ativos como destaques pela performance em vendas: (i) Golden Dolphin, com 181 frações comercializadas,

resultando em R\$ 5,22 milhões de VGV vendido; (ii) Pipa Privilege Ocean, com 52 frações vendidas, o que resultou em R\$ 2,67 milhões em VGV vendido; e (iii) Lá Bás, com 43 frações vendidas, o que resultou em R\$ 1,71 milhão de VGV vendido.

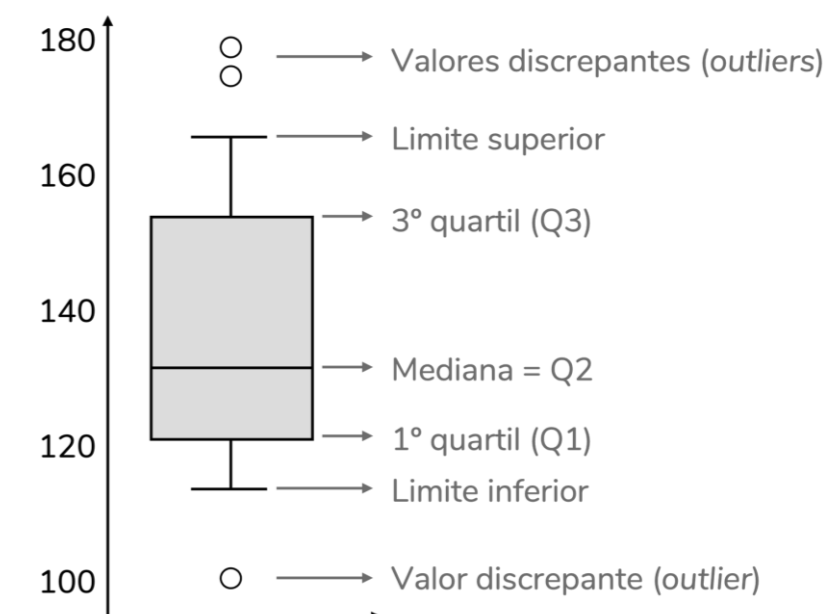
Crédito

Em agosto, ocorreu a venda de duas operações da estratégia tática do portfólio, sendo elas: (i) R\$ 28,04 milhões do CRI Esatas 179ª Série Sênior; e (ii) R\$ 13,62 milhões do CRI Green Towers 239ª Série Única.

Taxa Interna de Retorno - TIR



Elementos que compõem um boxplot



Observando-se o trimestre móvel encerrado em agosto, nota-se relativa estabilidade da TIR mediana do portfólio de equity da carteira do TG Real Estate no intervalo entre 1,50% e 1,75% a.m.

Você sabe analisar um gráfico do tipo boxplot? Caso não saiba, [clique aqui para descobrir!](#)

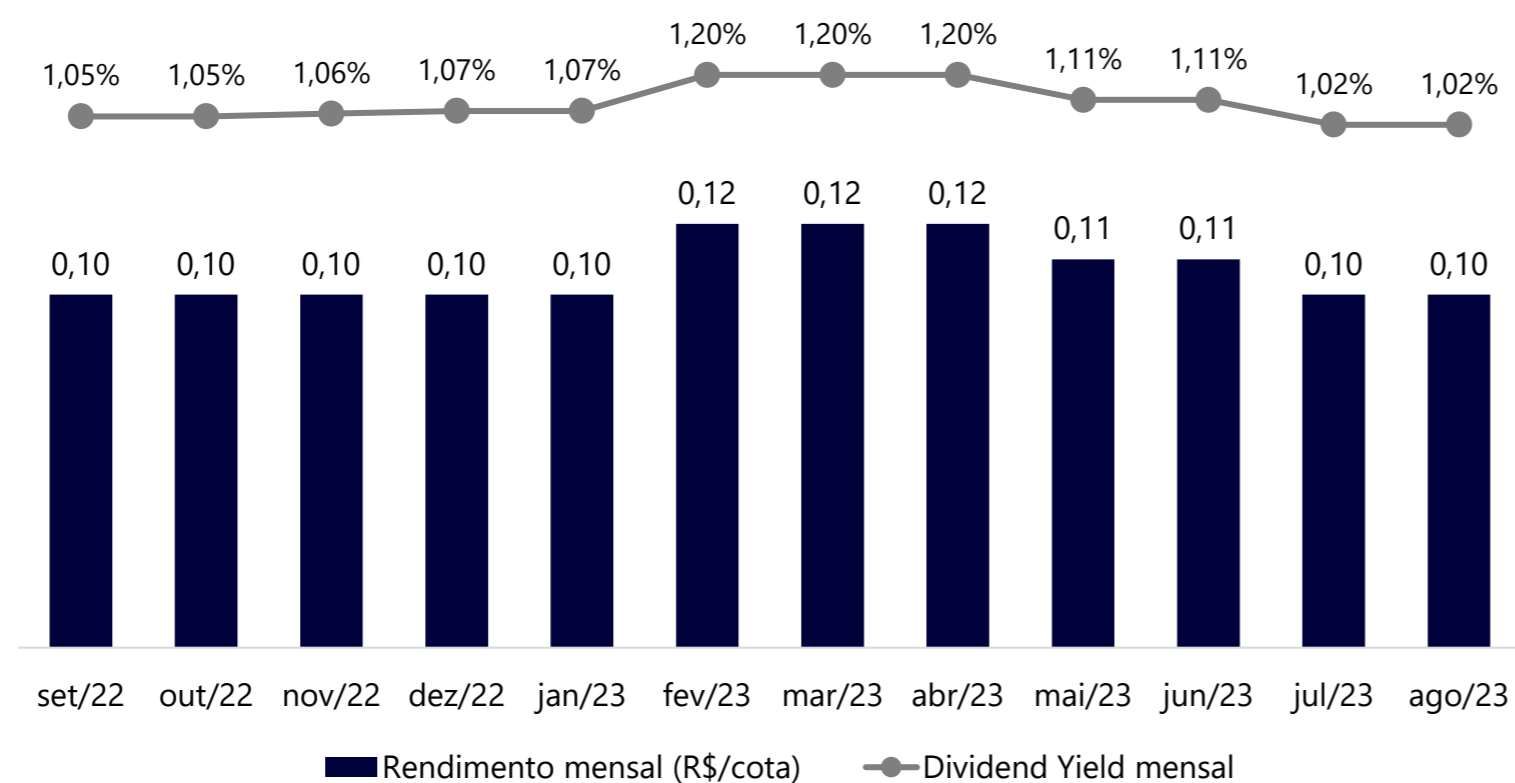
Rendimento e Distribuição

No mês de agosto, o Fundo distribuiu R\$ 0,10 por cota.

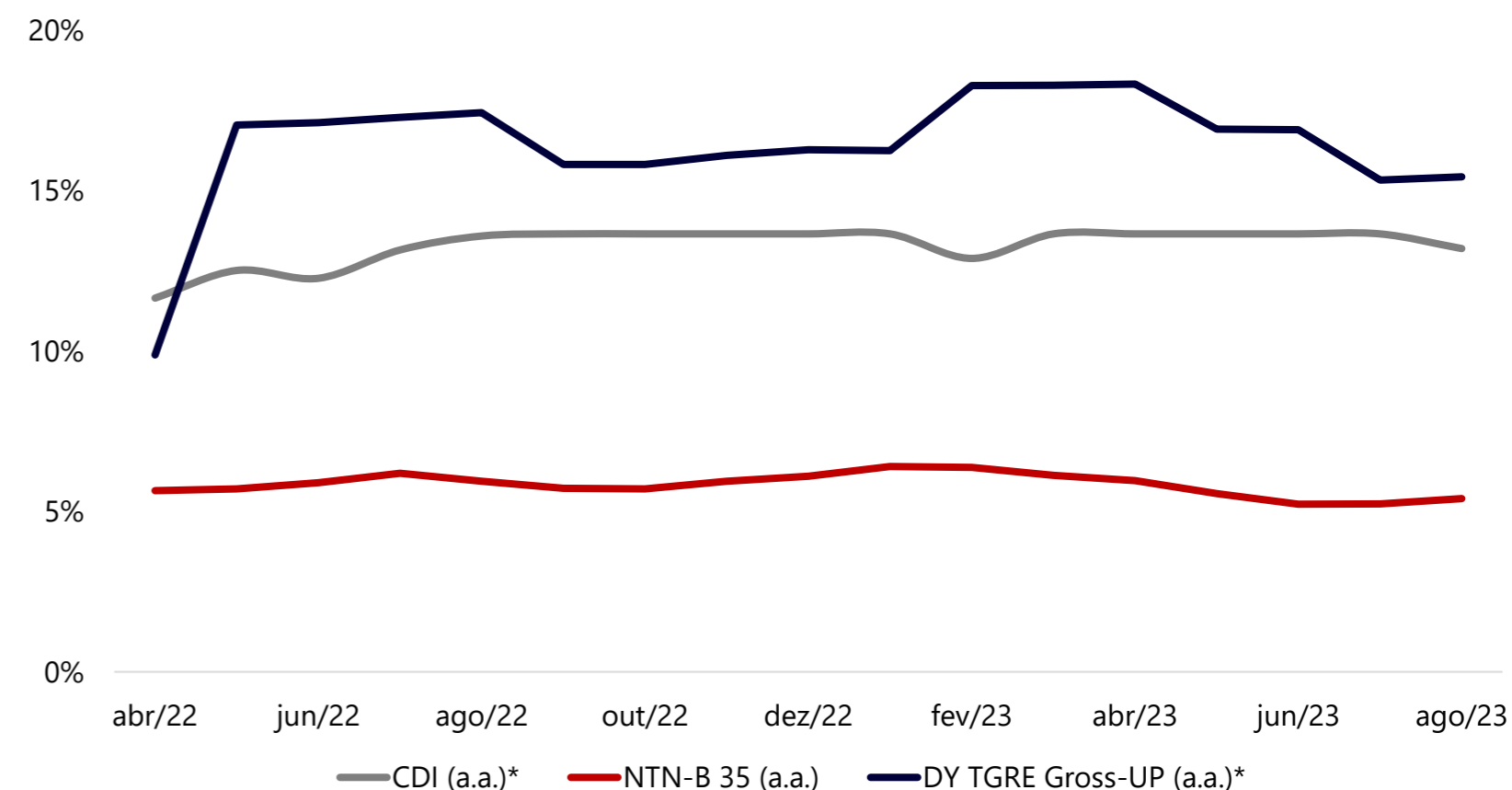
Rendimento e Dividend Yield

	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	0,120	0,110	0,110	0,100	0,100					0,880	1,738
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%					9,29%	19,43%
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,80%	89,88%					104,79%	103,80%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,36%	153,41%	119,92%	153,73,%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%					124,14%	123,97%

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Desempenho Yield x NTN-B 2035



¹Início do Fundo em 22/04/2022.

²Valores arredondados.

³Considera uma alíquota de 15% de imposto.

*Valores mensais anualizados.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

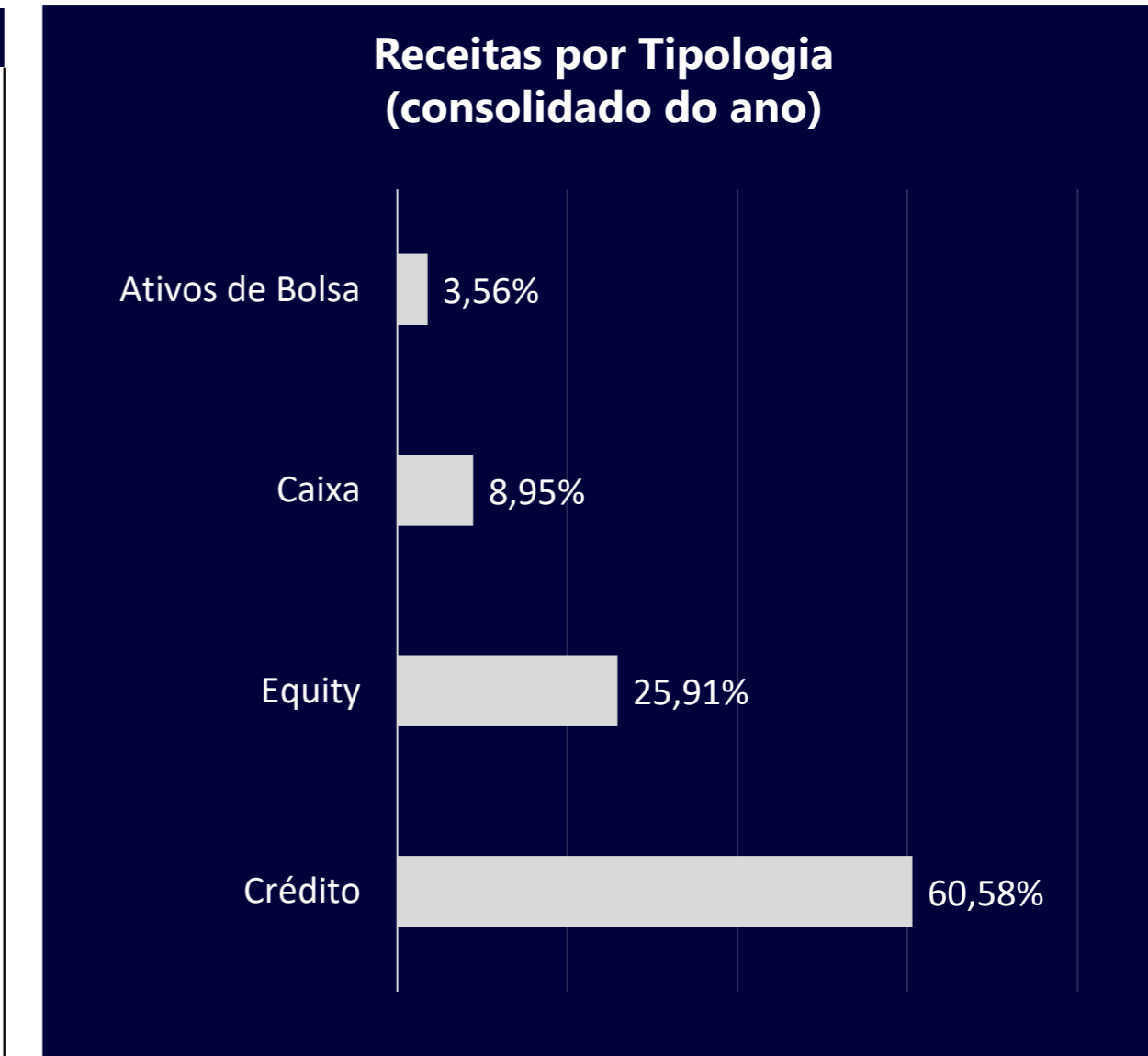
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

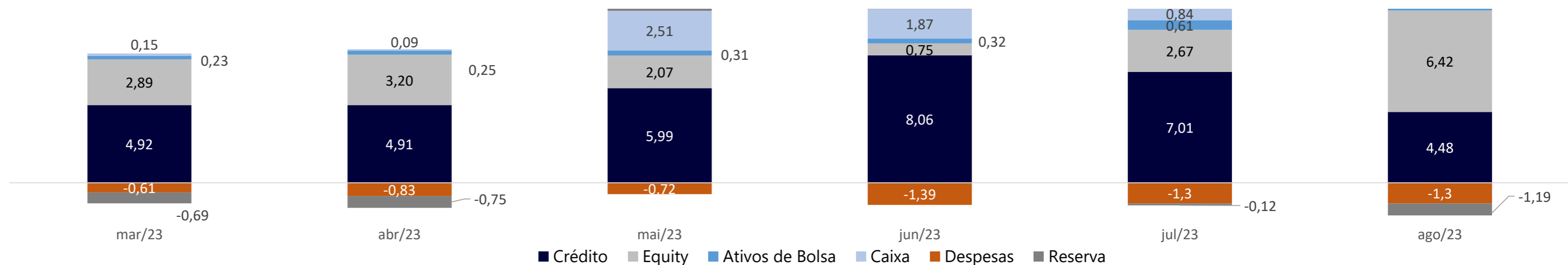
Resultados

	JUN-23	JUL-23	AGO-23	2023-1	2023-2
1. Receitas	10.995.881	11.124.823	12.188.836	52.265.688	23.313.660
1.1. Crédito	8.054.003	7.010.779	4.481.065	34.300.012	11.491.844
1.2. Equity	751.588	2.664.905	6.418.929	11.254.265	9.083.834
1.3. Ativos de Bolsa	322.696	611.908	504.537	1.567.798	1.116.445
1.4. Caixa	1.867.594	837.232	774.990	5.151.607	1.612.222
2. Despesas	-1.387.999	-1.302.969	-1.297.260	-4.988.535	-2.600.229
2.1. Taxa de Administração	-183.761	-178.537	-178.106	-689.112	-356.643
2.2. Taxa de Gestão	-1.095.046	-1.063.325	-1.060.711	-4.036.222	-2.124.036
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas ¹	-109.192	-61.108	-58.442	-263.201	-119.550
3. Resultado – Caixa	9.607.882	9.821.854	10.891.576	47.277.153	194.088.264
3.1. Resultado caixa por cota	0,099	0,101	0,112	0,684	0,213
4. Rendimento Distribuído	10.674.855	9.704.413	9.704.413	47.694.338	19.408.826
4.1. Distribuição por cota	0,110	0,100	0,100	0,680	0,200



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

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



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

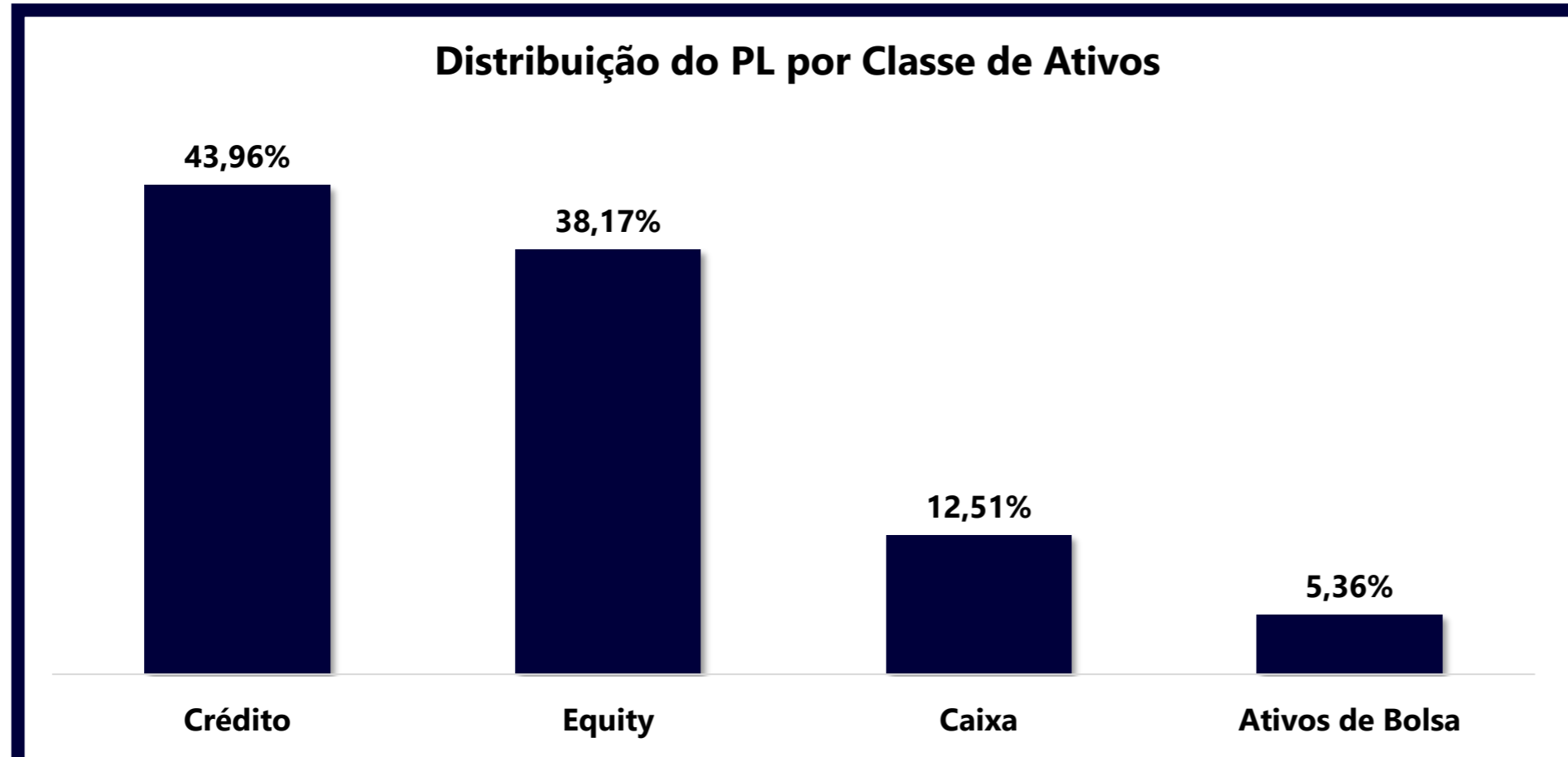
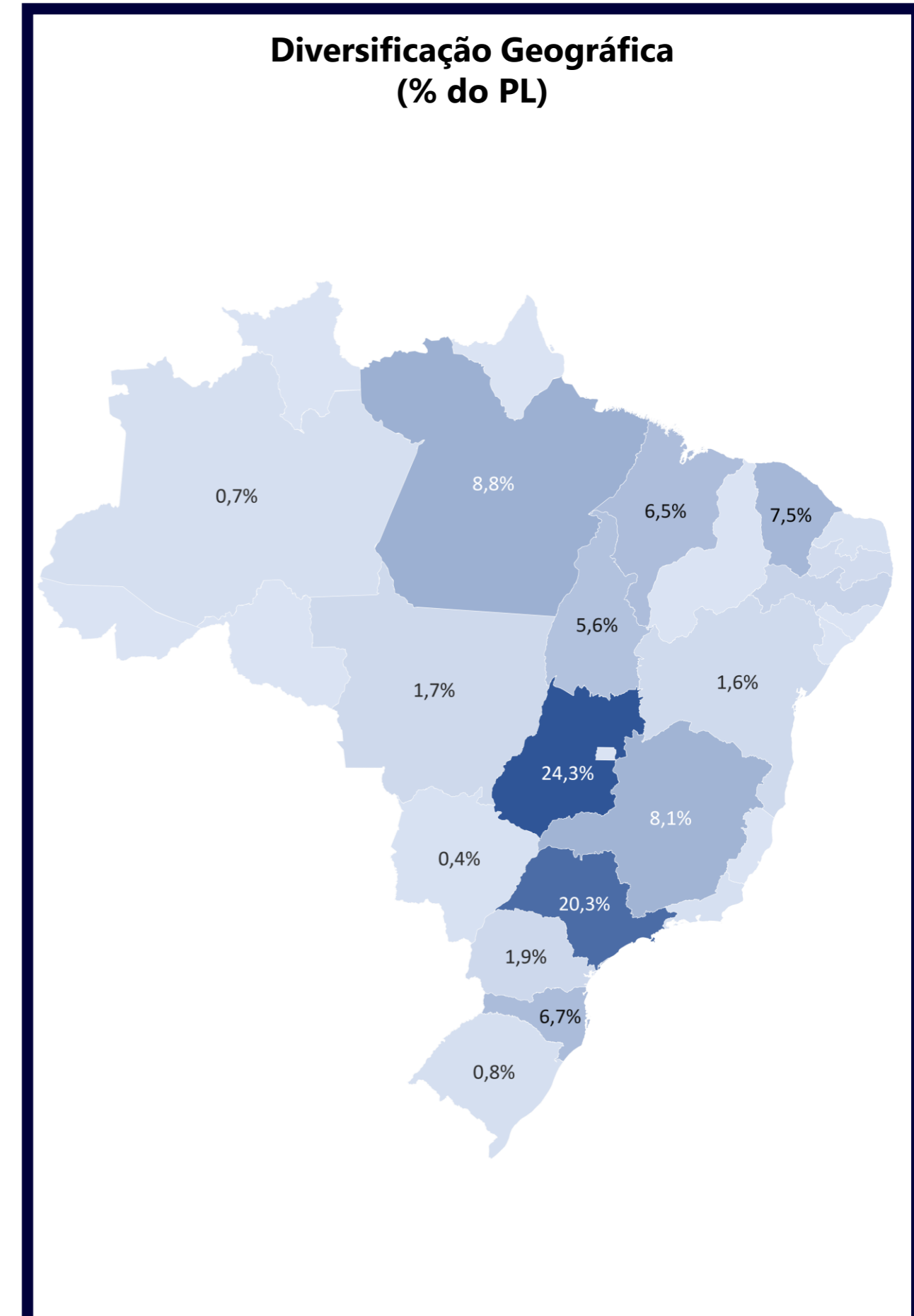
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

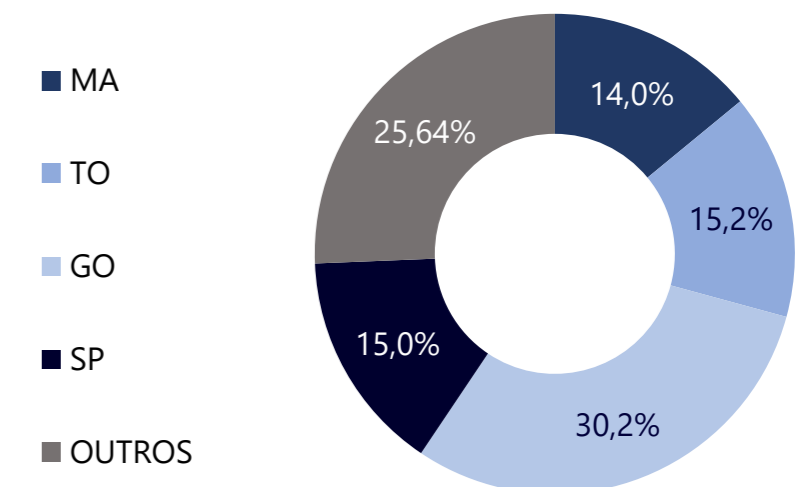
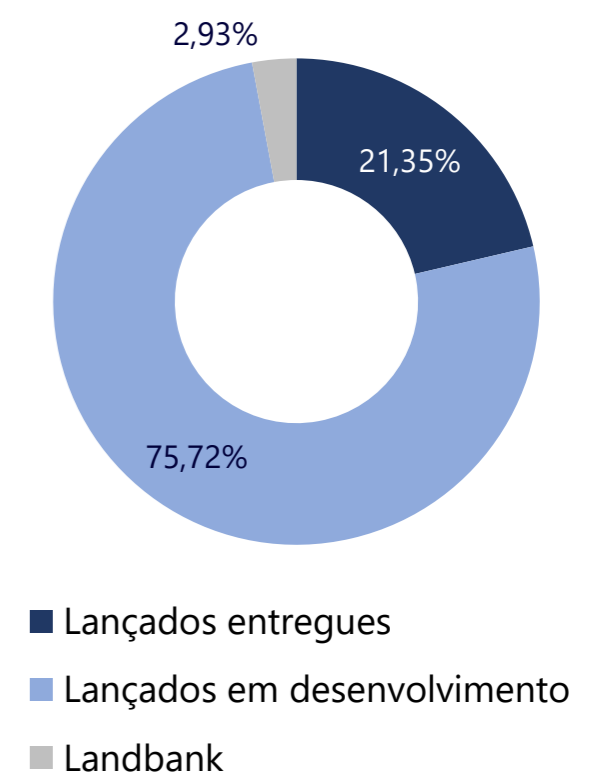
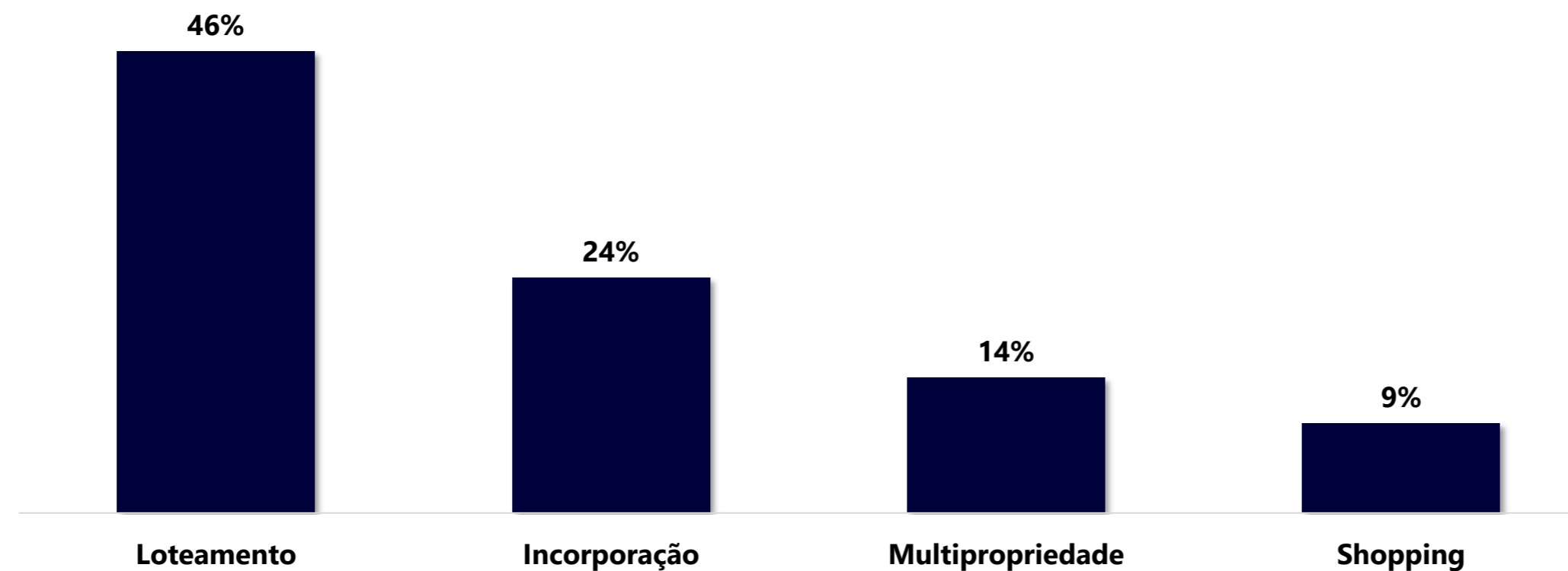
[GLOSSÁRIO](#)



Portfólio de Equity
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)
Indicadores Consolidados da Carteira de Equity*
TIR Real (a.a.)
18,83%
Vendas
68%
Obras
76%

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Vendas	Obras
Loteamento	1,13%	14,42%	R\$ 214.003.146	79%	100%
Incorporação	1,94%	26,00%	R\$ 148.302.368	50%	37%
Multipropriedade	1,67%	22,03%	R\$ 105.331.452	57%	63%
Shopping	1,33%	17,12%	R\$ 149.619.216	n/a	42%

 *Valores deconsideram empreendimentos em *landbank*.

Distribuição da Carteira de Equity
Por Localização

Por Estágio

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia


Portfólio de Crédito

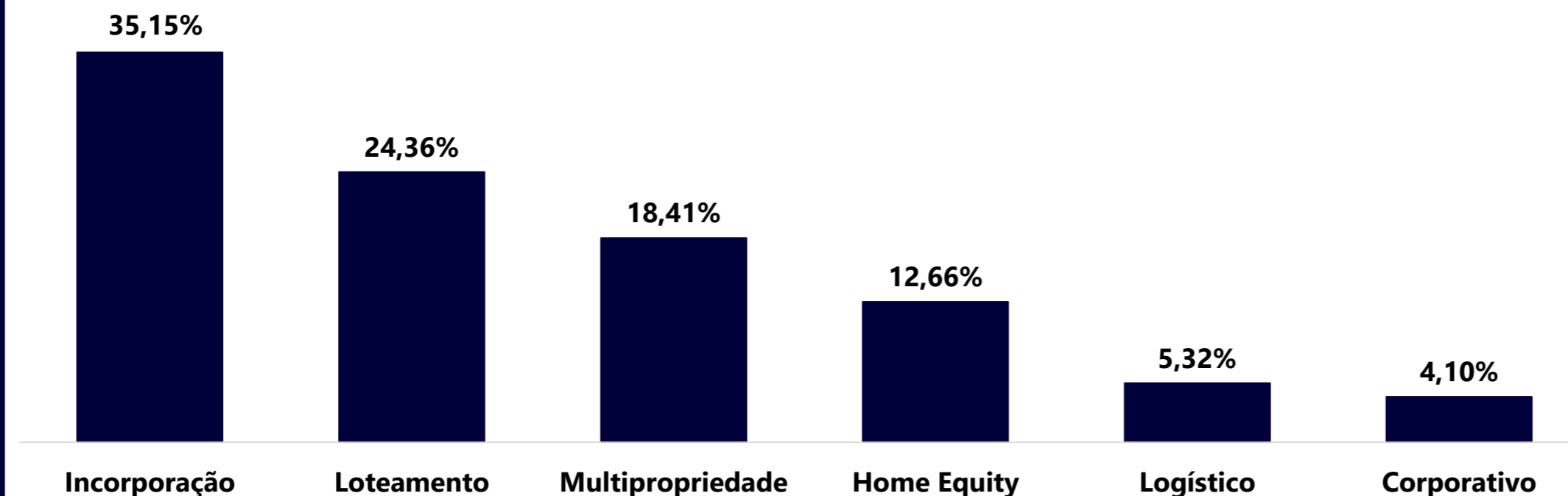
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Razão de Fluxo Mensal
210%
Razão de Saldo Devedor
173%
LTV
53%
Taxa Média Real de Juros
11,46% a.a.
Duration (anos)
2,90
Obras
82%
Vendas
73%

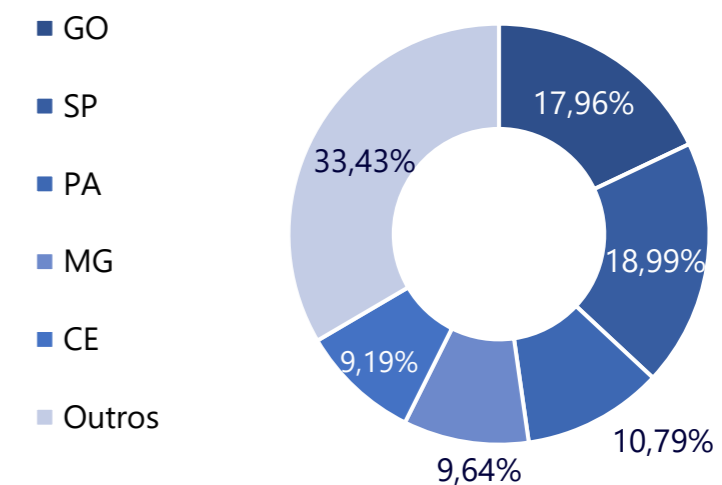
*Em caso de dúvidas sobre os indicadores acima expostos, acesse a Seção "Estratégia de Alocação - Crédito" ou a Seção "Glossário".

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia

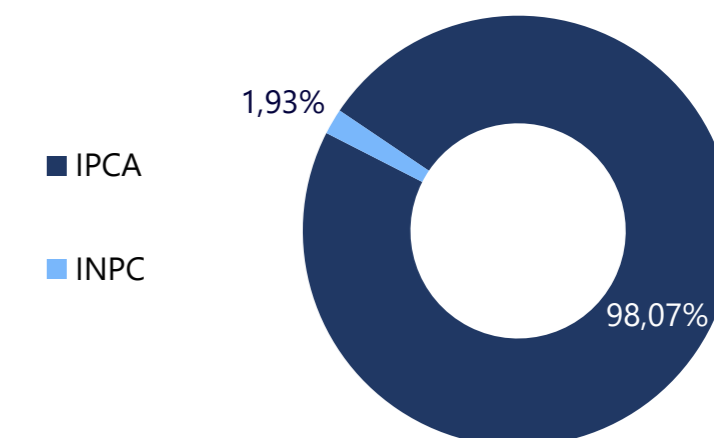


Distribuição da Carteira de Crédito

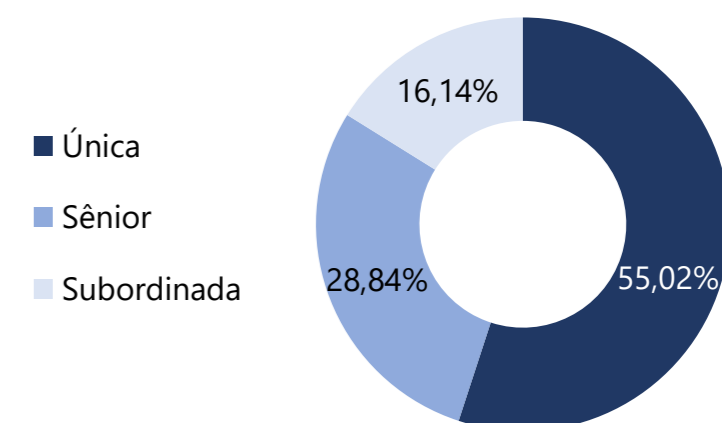
Por Localização



Por Indexador



Por Classe



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 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 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 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 tipologias alvo de investimento do Fundo.

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

Essa classe possui, além dos loteamentos abertos, outros tipos de ativos correlacionados, como: os condomínios fechados e aquisição de unidades imobiliárias finalizadas.

Os **loteamentos abertos e condomínios fechados** são áreas planejadas e desenvolvidas para posterior construção de moradias. Dessa forma, o desenvolvedor constrói a infraestrutura adequada (como vias de acesso pavimentadas, serviços públicos básicos como água e esgoto, áreas verdes e espaços comuns) para que os compradores dos lotes construam suas casas e tenham a conveniência de viver em uma comunidade.

Por meio da atuação do Fundo, há geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, contribui para a democratização do acesso à moradia digna; (ii) assiste o médio empreendedor regional na execução dos projetos com capital (preponderantemente via participações societárias, *equity*, mas também via crédito) e com boas práticas de governança e gestão; e (iii) disponibiliza aos investidores uma opção alternativa aos produtos de investimento tradicionais, com distribuições mensais atrativas e isentas de imposto de renda. Outrossim, por ser o player financiador, o Fundo consegue definir e calibrar os juros a depender de fatores como, por exemplo, a conjuntura socioeconômica das regiões dos

empreendimentos, nível de atividade econômica regional à época da comercialização das unidades, público-alvo do empreendimento, entre outros, tornando a performance dos empreendimentos menos correlacionada com fatores macroeconômicos.

Essa tipologia, a qual é estratégia *core* do Fundo, possui fundamentos intrínsecos que a deixam com maior adaptabilidade às oscilações de indicadores econômicos, como: (i) déficit habitacional elevado; (ii) menor *ticket* médio do setor, o que resulta em efeito substituição (aumento da demanda em conjunturas inflacionárias ao setor imobiliário); (iii) o financiamento é feito à taxas calibradas pelo Fundo (credor), haja vista que tal tipologia possui oferta restrita de crédito bancário; e (iv) é característica do desenvolvimento residencial a existência de indexadores inflacionários nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, dessa forma, a parcela mensal paga ao desenvolvedor é corrigida, normalmente, uma vez ao ano pela inflação, além disso, há também a valorização dos imóveis em estoque de acordo com o crescimento da região em que estão inseridos. No caso do TGRE, o Fundo possui exposição principal a regiões em estágio de adensamento urbano, que, desta forma, favorece a valorização das unidades em estoque.

A **aquisição de unidades imobiliárias finalizadas**, trata-se de estoque para venda ou unidades já vendidas com fluxo futuro a ser recebido, é uma estratégia que consiste na compra direta de imóveis por preços abaixo do mercado, os quais somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no momento da aquisição de grandes quantidades de lotes (compra no atacado). Posteriormente, o Fundo

revende os lotes aos compradores finais (venda no varejo) com valores maiores que os de aquisição. Dessa forma, o Fundo consegue rentabilizar sua carteira de duas maneiras: (i) arbitragem entre os valores de compra à vista de grandes quantidades e venda individual a prazo; e (ii) através da cobrança de juros dos clientes no parcelamento do lote.

Incorporação

A classe de incorporação consiste no investimento voltado para o desenvolvimento de empreendimentos habitacionais prontos para o uso. Sejam incorporações verticais (prédios de apartamentos) ou horizontais (condomínios de casas).

Esta classe também possui detalhes específicos: (i) a dinâmica desta tipologia é caracterizada pelo preço de venda da unidade (*ticket*) mais elevado; e (ii) o *payback* dessa classe tende a ser realizado em um estágio temporal inferior a classe de loteamento, isso ocorre, principalmente, pela fase de desligamento bancário (etapa em que o comprador final encerra seu financiamento com o incorporador e passa a se financiar com um banco, que repassa o valor financiado à vista para o empreendedor, via de regra uma Sociedade de Propósito Específico, SPE, em que o Fundo é sócio). Desta forma, em momentos de desligamento bancário, o valor distribuível desta classe de ativos se eleva.

Multipropriedade

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

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

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

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

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

Shopping Center

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

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

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

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

Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco 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, sendo este último mais comum às 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.

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 apresentam 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 Fundo. Com isso, dado o ingresso dos recursos da 3ª Oferta no caixa, a Gestão julgou como eficiente a montagem de uma carteira tática de crédito imobiliário, que 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.

Em 2023, a Trinus.Co, holding da gestora de recursos TG Core Asset, continua realizando ações que fortalecem o compromisso com os princípios ambientais, sociais e de governança:

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

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



Jun



- Participação no **Evento do Pacto Global da ONU**: Diálogos de alto nível sobre integridade e anticorrupção no setor privado.

- **Participação na Semana da Escola Avançada de Tecnologia (EAT), do Instituto Alpha Lumen**, um dos maiores e mais completos eventos de tecnologia da América Latina. O evento contou com a presença de **300 estudantes e professores** de escolas públicas e privadas de todo o país. A palestra sobre **Inteligência Artificial** foi ministrada por uma colaboradora da área de tecnologia da Trinus.Co e impactou **mais de 40 estudantes**.



Jul

- No evento **Sábado Júnior**, colaboradores da Trinus.Co ministraram palestras sobre desenvolvimento de **habilidades socioemocionais voltadas ao mercado de trabalho** para 5 instituições de ensino superior de Brasília ligadas ao **Movimento de Empresas Júniores**. Mais de **400 estudantes** estavam presentes.



- A Trinus.Co participou ativamente da **Feira Construindo sua Carreira**, promovida pelas Empresas Júniores da Universidade de Brasília, que levou oportunidades de **carreira e desenvolvimento para mais de 2.000 estudantes**.

Ago

- **Treinamento de ESG** com Márcia Menezes, diretora de Inovação e Tecnologia do CTE, para os colaboradores das áreas de Engenharia e Coordenação de Projetos Imobiliários. Foram 3 horas de capacitação com a apresentação de **práticas ESG** que contribuem para a geração de eficiência em todo o ciclo do desenvolvimento imobiliário.



cte

centro de tecnologia
de edificações

O TGRE é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita que o empreendedor regional tenha acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Dessa forma, o Fundo desempenha um papel fundamental na promoção da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

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

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

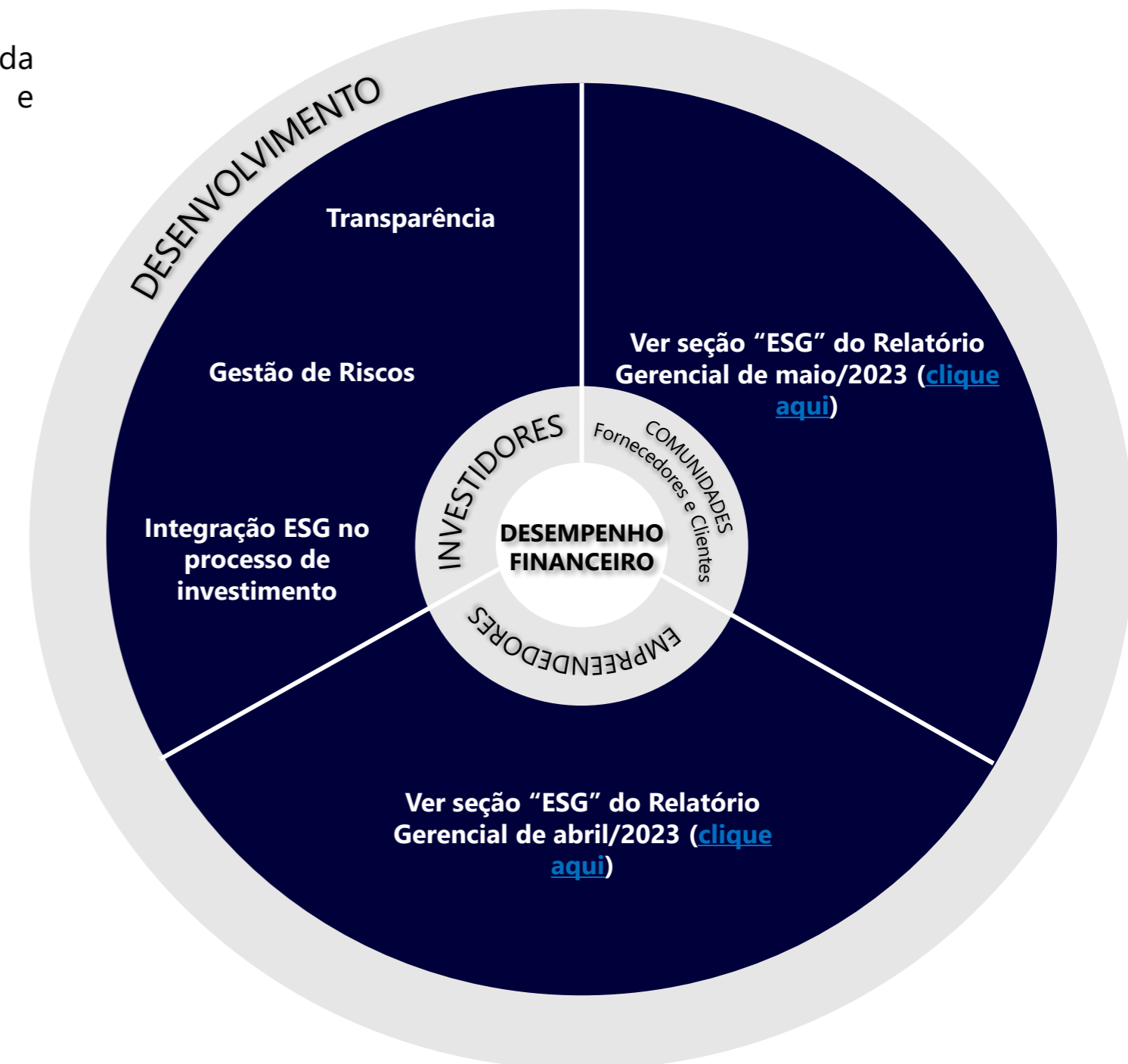
Para que essa jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar os *stakeholders* que fazem parte do ciclo de desenvolvimento imobiliário.

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

- Investidores
- Comunidades (Fornecedores e Clientes)
- Empreendedores Regionais

Neste relatório, os investidores serão o foco. Assim, será feito um recorte das boas práticas de gestão implementadas pela TG Core Asset, as quais desempenham um papel fundamental na redução de riscos e na valorização dos ativos do portfólio.

Estas práticas estão diretamente relacionadas à proteção dos interesses dos cotistas e destacam o compromisso com a criação de valor não apenas aos investidores, mas também para as comunidades e o meio ambiente.



O ano de 2023 tem sido de grande relevância para a integração ESG em todo o ciclo de desenvolvimento imobiliário das investidas, bem como nas etapas do processo de investimento. Essa jornada de aprimoramento está sendo orientada pelas melhores práticas globais, quais sejam: (i) os Princípios para o Investimento Responsável da ONU (PRI); e, (ii) o *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB):

PRI-ONU

Em maio de 2022, a TG Core Asset tornou-se signatária do PRI, por meio do qual demonstrou publicamente seu compromisso com o investimento responsável e se uniu a uma comunidade global que busca construir um sistema financeiro mais sustentável.

Em julho de 2023, a gestora submeteu seu primeiro relatório de progresso ao PRI. Na sequência, dentre as principais ações de transparência realizadas, estão o Relatório de *Stewardship* e a Política de Investimento Responsável, os quais, em breve, estarão disponíveis a todos os investidores. Esses documentos fornecerão os detalhes sobre como a análise ESG é integrada ao processo de investimento e como é feito o engajamento com as empresas investidas.

GRESB

O GRESB é um padrão global de *benchmarking* de investimentos no setor imobiliário. A metodologia mensura, avalia e compara o desempenho ESG da carteira de ativos, fornecendo dados padronizados e validados para o mercado de capitais. Essa avaliação se baseia em três principais componentes: Gestão, Desempenho, e Desenvolvimento.

Em que pese não ter submetido à avaliação de *Real Estate* do GRESB, em janeiro de 2023, o time de ESG da gestora realizou o diagnóstico dos Fundos Imobiliários geridos com o objetivo de compreender as ações já existentes e identificar os pontos de melhoria. A partir dessa análise, foram definidos projetos prioritários que, desde então, têm sido desenvolvidos em colaboração com as áreas de negócio do ecossistema Trinus.

Devido ao maior controle operacional, os investimentos imobiliários em *equity* foram priorizados, seguidos pelos investimentos em crédito imobiliário. De todo modo, em ambas as estratégias a gestora mantém diálogo contínuo de melhorias com os empreendedores imobiliários regionais e, sempre que cabível, exerce influência na tomada de decisão durante as deliberações de sócios ou

assembleias de cotistas.

Os projetos prioritários que têm sido implementados ao longo deste ano são:

1. Indicadores socioambientais

Este projeto consiste na coleta de indicadores socioambientais das obras de incorporação dos *equities*. O objetivo é avaliar o desempenho ambiental e social a fim de identificar oportunidades de melhorias relacionadas ao uso eficiente de recursos e promover práticas mais sustentáveis nas construções. Os indicadores coletados são:



Consumo de água



Consumo de energia



Geração de resíduos



Nº de trabalhadores por sexo



Horas de capacitação



Nº de acidentes de trabalho

2. Gestão de riscos socioambientais de obras

Durante as visitas *in loco* nos empreendimentos em obras, foi implementado um checklist de verificação abrangendo aspectos como: regularidade das documentações trabalhistas, regularidade das documentações de obra, condições de trabalho e alojamentos; bem como a conformidade de questões ambientais. O principal objetivo do projeto é identificar eventuais irregularidades e evitar a ocorrência de riscos socioambientais.

3. Diligência de fornecedores e prestadores de serviços

Realização de diligências via plataforma terceirizada de consultas de bases públicas (listas restritivas, portais da transparência, entre outros), bem como pesquisa de riscos de imagem e riscos jurídicos. Vale ressaltar que, por ora, este processo é aplicado apenas para os empreendimentos em que a Trinus atua como *servicer* na gestão dos contratos de fornecedores e prestadores de serviços.

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.¹

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

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

¹ Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

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

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)	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	4,19%	40.030.312	n/a	n/a	45%	3,47	n/a	n/a
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	3,59%	34.317.711	272%	167%	21%	3,64	42%	46%
3	Salinas Resort	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	2,61%	24.929.731	n/a	136%	57%	1,96	83%	100%
4	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,33%	22.209.102	n/a	186%	54%	3,76	n/a	100%
5	Villa di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	10,50%	Única	2,27%	21.664.464	n/a	334%	29%	1,59	64%	90%
6	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,10%	20.086.502	n/a	166%	33%	3,16	55%	54%
7	Lbraga	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	1,87%	17.897.773	n/a	129%	40%	3,00	60%	43%
8	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,50%	14.368.545	n/a	205%	24%	1,31	40%	67%
9	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,48%	14.091.028	180%	159%	44%	4,96	89%	71%
10	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	1,41%	13.429.583	253%	382%	24%	1,82	88%	100%
11	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	1,36%	12.973.306	148%	168%	59%	4,10	97%	100%
12	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,28%	12.222.297	n/a	136%	74%	2,08	94%	100%
13	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,26%	11.997.326	299%	217%	31%	3,61	88%	100%
14	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,26%	11.996.535	n/a	115%	84%	0,84	83%	97%
15	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	1,16%	11.105.927	173%	142%	72%	3,53	99%	100%
16	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,05%	10.050.040	208%	163%	60%	4,26	60%	100%
17	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,98%	9.385.544	n/a	170%	45%	1,96	63%	93%
18	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,98%	9.365.562	n/a	57%	79%	2,18	81%	100%
19	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	6,97%	Sênior	0,98%	9.353.240	222%	193%	52%	2,58	95%	100%
20	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,96%	9.207.274	n/a	106%	47%	1,29	40%	67%
21	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,84%	8.041.454	167%	200%	41%	3,30	100%	100%
22	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,67%	6.429.969	n/a	n/a	55%	3,58	n/a	n/a
23	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,66%	6.349.301	n/a	n/a	42%	3,60	n/a	n/a
24	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,59%	5.600.996	n/a	148%	68%	1,90	81%	99%
25	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,57%	5.431.056	150%	132%	52%	2,46	95%	100%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
26	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,50%	4.789.147	n/a	140%	16%	2,15	35%	37%
27	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,47%	4.495.637	n/a	186%	67%	3,12	80%	65%
28	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,43%	4.151.957	199%	299%	30%	1,78	88%	100%
29	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,38%	3.637.748	244%	177%	35%	3,47	88%	100%
30	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,37%	3.503.862	n/a	148%	60%	3,01	74%	99%
31	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,36%	3.482.899	301%	209%	32%	2,78	90%	99%
32	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,32%	3.051.060	233%	268%	32%	2,77	99%	100%
33	Vitoria Towers	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,22%	2.062.703	n/a	n/a	71%	2,18	n/a	n/a
34	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,18%	1.726.098	197%	142%	35%	2,60	91%	99%
35	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,11%	1.038.273	170%	239%	18%	1,67	88%	100%
36	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,09%	860.513	567%	504%	20%	3,71	98%	100%
37	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,09%	849.656	149%	132%	76%	3,61	97%	100%
TOTAL							11,68%	-	41,49%	396,19 MM	212%	172%	53%	2,87	73%	82%

Crédito – Estratégia Tática

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
38	Tocantins	Palmas	TO	Loteamento	Virgo	IPCA	7,50%	Única	0,41%	3.960.009	146%	234%	43%	1,82	85%	100%
39	Opy	Belo Horizonte	MG	Corporativo	Virgo	IPCA	7,36%	Única	1,79%	17.095.444	n/a	n/a	42%	3,93	n/a	n/a
TOTAL							7,38%	-	2,21%	21,06 MM	146%	234%	42%	3,54	85%	100%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Loteamento

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
40	Monte Hermon & Galileia	Trindade	GO	6,75%	0,92%	84%	100%
41	Valle do Açaí	Açailândia	MA	5,53%	1,20%	79%	100%
42	TG Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,23%	1,45%	77%	100%
43	Morada da Baroneza	Amparo	SP	1,65%	1,28%	89%	100%
44	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,06%	1,43%	68%	100%
45	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	1,02%	0,88%	55%	100%

Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
46	Supreme Residence	Palmas	TO	1,74%	3,09%	59%	66%
47	BE Garden	Maringá	PR	1,29%	1,64%	63%	29%
48	Smart Tower	Manaus	AM	0,86%	1,98%	22%	20%
49	Smart Kennedy	Campo dos Goytacazes	RJ	0,70%	0,92%	25%	19%
50	Gran Life	Anápolis	GO	0,69%	0,82%	62%	69%
51	Lake 21	Araguaína	TO	0,69%	1,93%	89%	48%
52	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,58%	2,12%	59%	35%
53	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,56%	2,44%	78%	72%
54	TCMulti	Campo Grande	MS	0,46%	2,39%	51%	0%
55	Inside	Cascavel	PR	0,45%	1,76%	26%	0%
56	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,43%	1,30%	11%	0%
57	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,38%	1,50%	52%	17%
58	Leste 52	Goiânia	GO	0,30%	1,82%	66%	17%
59	Blend	Cascavel	PR	0,17%	1,07%	43%	33%

Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC
60	Lago Center Shopping	Palmas	TO	3,54%	1,33%	42%

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

Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
61	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	2,42%	1,57%	70%	100%
62	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	1,35%	1,20%	n/a	0%
63	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	0,84%	2,39%	59%	8%
64	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	0,69%	1,49%	41%	47%
65	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,69%	1,80%	81%	100%

Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
66	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	0,86%	1,40%	Loteamento	out-23
67	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,69%	0,90%	Loteamento	nov-23
68	Sim Marista	Goiânia	GO	0,20%	1,55%	Incorporação	nov-23
69	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,19%	2,39%	Incorporação	ago-25
70	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,16%	1,79%	Incorporação	jan-24
71	Green Park UDI	Uberlândia	MG	0,15%	2,57%	Incorporação	mar-24
72	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,13%	1,05%	Loteamento	out-23
73	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,11%	2,20%	Incorporação	mar-24
74	Mirassol	Mirassol	SP	0,08%	1,53%	Incorporação	abr-24
75	Ararinha Azul	Curaçá	BA	0,08%	0,96%	Loteamento	out-23
76	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,07%	1,79%	Incorporação	nov-24
77	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,07%	1,21%	Incorporação	mai-24
78	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,07%	1,71%	Incorporação	jun-24
79	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,06%	1,82%	Incorporação	nov-24


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


Ativos de Bolsa


Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
80	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	3,87%	36.753.433
81	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,45%	4.294.200
82	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,37%	3.479.963
83	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,32%	3.016.500
84	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,19%	1.827.074
85	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,15%	1.386.000
86	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Recebíveis Imobiliários	0,01%	84.403


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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


ASPAM	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Logístico Localização: Goiânia (GO) Vencimento: 22/03/2032 Série: 259ª, 260ª e 261ª (Única) IF: 21J0676131 / 21J0676148 / 21J0676283	Aval Fiança Coobrigação Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


CUMARU GOLF	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 20/01/2026 Série: 165ª, 169ª e 171ª (Subordinada) IF: 21A0607973 / 21A0608480 / 21A0608492	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


ALAMEDA ITAMIRIM	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Itajaí (SC) Vencimento: 20/06/2024 Série: 159ª (Única) IF: 21C0775913	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Amortização Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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


BLUE I, II e III	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/02/2032 Série: 1ª, 101ª e 107ª (Sênior) IF: 22J0978144 / 22B0581013 / 22D0749868	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel


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


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


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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


GRAN PARADISO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Campos do Jordão (SP) Vencimento: 20/07/2032 Série: 1ª, 2ª e 3ª (Única) IF: 2210050260 / 2210248791 / 2210248815	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


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


GREEN LIFE	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC) Vencimento: 21/01/2026 Série: 1ª (Única) IF: 2210351637	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MALUHIA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo André (SP) Vencimento: 22/10/2031 Série: 1ª e 2ª (Única) IF: 2211290893 / 2211290978	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


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


MASSANGANO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Petrolina (PE) Vencimento: 20/12/2034 Série: 1ª, 2ª e 3ª (Única) IF: 22L0343475 / 22L0344492 / 22L0344525	Aval Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


JACARANDÁ	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Aparecida de Goiânia (GO) Vencimento: 20/04/2030 Série: 104ª (Única) IF: 20D0942992	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Regime Fiduciário Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 24/12/2024 Série: 295ª e 296ª (Sênior) e 300ª (Subordinada) IF: 21L0967403 / 21L0967444 / 21L0967494	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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


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

SOLAR PEDRA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Penha (SC) Vencimento: 20/05/2028 Série: 575ª e Série: 551ª e 553ª (Sênior) 552ª e 554ª (Subordinada) IF: 21I0142394 / 21I0142406 / 21I0142395 / 21I0142421	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

QUATTO ATLANTIS	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Sorriso (MT) Vencimento: 20/02/2031 Série: 508ª (Subordinada) IF: 21B0718276	Aval Fiança Coobrigação Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


TORRE LUMIAR	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Belém (PA) Vencimento: 21/07/2027 Série: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª (Única) IF: 22H1237505 / 22H1237507 / 22H1237510 / 22H1237592	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Amortização Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária do Imóvel Complementar Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


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


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


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


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

UNIÃO DO LAGO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Campo Novo do Parecis (MT) Vencimento: 20/11/2031 Série: 501ª (Sênior) IF: 21A0796003	Fiança Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

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

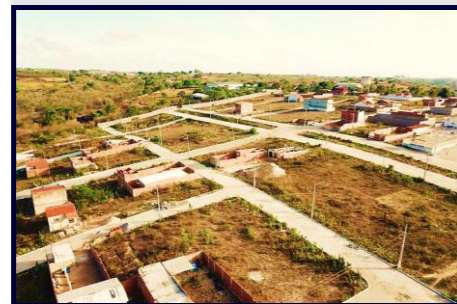
VITÓRIA TOWER	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Vitória da Conquista (BA) Vencimento: 20/12/2027 Série: 1ª (Única) IF: 22L1668403	Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VIVER FAMA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Goiânia (GO) Vencimento: 24/09/2025 Série: 275ª (Única) IF: 21I0566608	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

LOTEAMENTO

ALTIPLANO SERRA RICA

DESCRIÇÃO



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

LOTES ALPHAVILLE

DESCRIÇÃO



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

TERRAS DAS ÍNDIAS

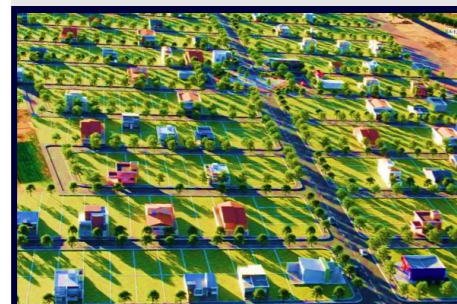
DESCRIÇÃO



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

ARARINHA AZUL

DESCRIÇÃO



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

MORADA BARONEZA

DESCRIÇÃO



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

VALLE DO AÇAÍ

DESCRIÇÃO



Localização: Açailândia (MA)
Quantidade de unidades: 2.842
VGV: R\$ 133,92 milhões

CHÁCARAS CORUMBÁ

DESCRIÇÃO



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

NOVA IACIARA

DESCRIÇÃO



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

CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA

DESCRIÇÃO



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

PARK BAHIA

DESCRIÇÃO



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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

INCORPORAÇÃO

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

ALTIPLANO



DESCRIÇÃO

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

BLEND



DESCRIÇÃO

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

GRAN LIFE



DESCRIÇÃO

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

BAIRRO DOS ESTADOS



DESCRIÇÃO

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

BOSQUET MONET



DESCRIÇÃO

Localização: Jacareí (SP)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 132
 VGV: R\$ 32,13 milhões

GREEN PARK



DESCRIÇÃO

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

BE BONIFÁCIO



DESCRIÇÃO

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

CASA GENEBRA



DESCRIÇÃO

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

INSIDE



DESCRIÇÃO

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

BE GARDEN



DESCRIÇÃO

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

GARDEN RESIDENCE



DESCRIÇÃO

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

LAKE 21



DESCRIÇÃO

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

INCORPORAÇÃO

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

LESTE 52



DESCRIÇÃO

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

SIM MARISTA



DESCRIÇÃO

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

VILA SÔNIA



DESCRIÇÃO

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

MAISON VISCONDE



DESCRIÇÃO

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

SMART KENNEDY



DESCRIÇÃO

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

MIRASSOL



DESCRIÇÃO

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

SMART TOWER



DESCRIÇÃO

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

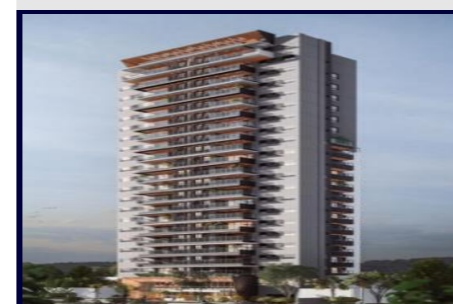
ORLA 14



DESCRIÇÃO

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

TC MULTI



DESCRIÇÃO

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

MULTIPROPRIEDADE

CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO DESCRIÇÃO



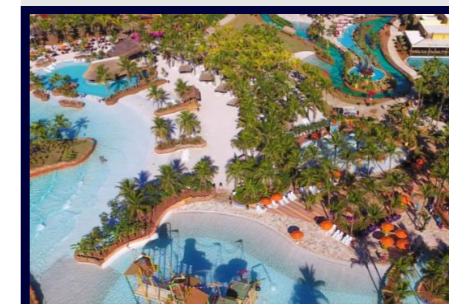
Localização: Gramado (RS)
Frações: 2.397
VGV: R\$ 157,76 milhões

LÁ BAS DESCRIÇÃO



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

SUNNY PARK DESCRIÇÃO



Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)

GOLDEN DOLPHIN DESCRIÇÃO



Localização: Porto Seguro (BA)
Frações: 1.900
VGV: R\$ 79,13 milhões

PIPA PRIVILEGE OCEAN DESCRIÇÃO



Localização: Porto Seguro (BA)
Frações: 2.295
VGV: R\$ 80,61 milhões

SHOPPING

LAGO CENTER SHOPPING DESCRIÇÃO



Localização: Araguaína (TO)
Área Bruta Locável: 17.349 m²

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

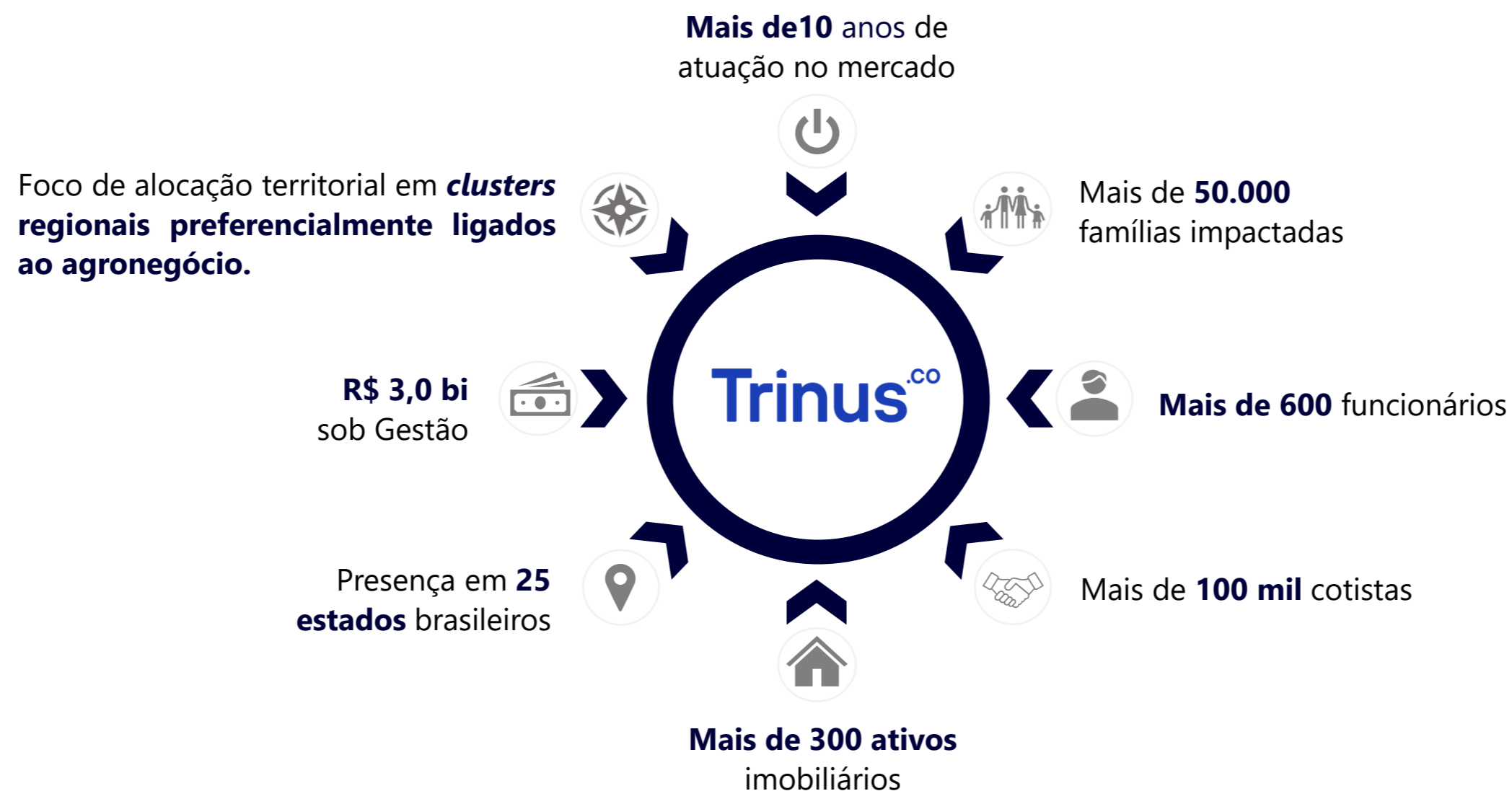
[GLOSSÁRIO](#)

QUEM SOMOS

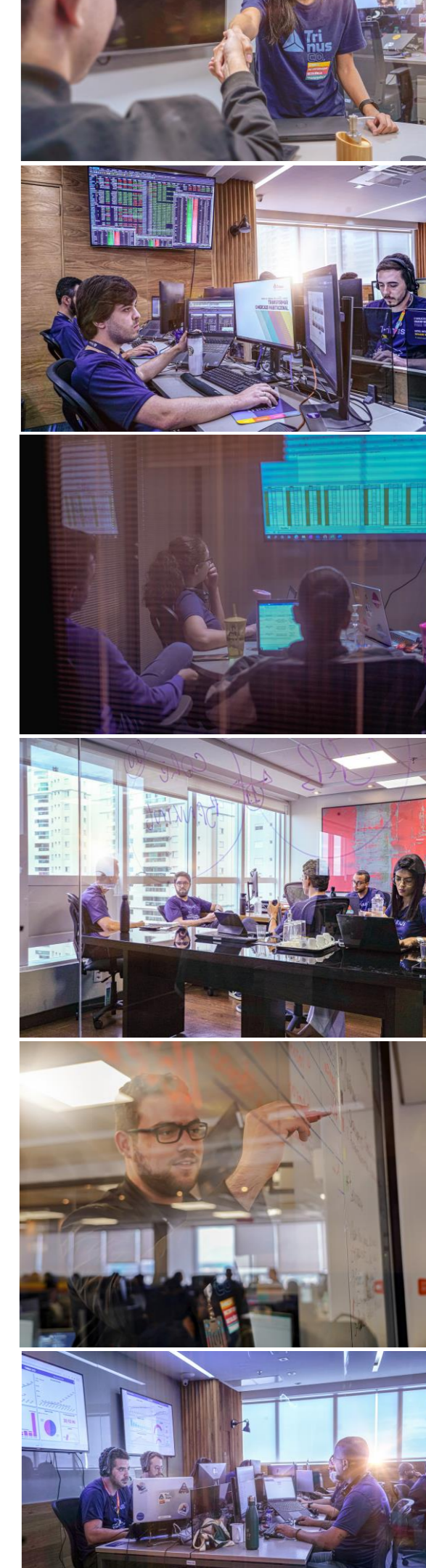
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 146 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 1.659 milhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: 30% do que exceder 100% CDI

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 104 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.		Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual LTV = $SDL / (VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)$ Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	LTV:	
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, 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.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	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.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
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)