



RELATÓRIO GERENCIAL TG REAL ESTATE

NOV - 22

✉ ri@tgcore.com.br

📷 [somotrinius](https://www.instagram.com/somotrinius)

🌐 tgcore.com.br

🌐 tgrealestate.com.br

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

👉 [Clique aqui para receber o relatório mensalmente](#)



TGRE

TG REAL ESTATE

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e valorização das cotas, advindos da exploração de Ativos Imobiliários de Renda e de Desenvolvimento.

INFORMAÇÕES GERAIS

Início do Fundo: 22/04/2022
Patrimônio Líquido: R\$ 538.482.599,00
Prazo de Duração: Indeterminado*
CNPJ: 44.625.562/0001-04
Classificação ANBIMA: Híbrido
ISIN: BR0B4QCTF006
Público-Alvo: Investidores em Geral
Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21
Administrador: XP Investimentos
Custodiante/Escriturador: Oliveira Trust
Gestor: TG Core Asset
Taxa de Administração: 1,5% a.a.
Taxa de Performance: 30% do que exceder CDI + 1% a.a.
Fatores de Risco: Confira aqui

* Conforme item 7.3.1 do Regulamento.

**Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 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.

TESE E FUNDAMENTOS DO TGRE

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 nosso site tgrealestate.com.br, e confira nossa apresentação institucional.

	RENDIMENTO POR COTA ¹ (R\$)	DIVIDEND YIELD ²	DIVIDEND YIELD GROSS-UP ³
NOV - 2022	0,10000000	1,06%	1,25%
DESDE O INÍCIO 22/04/2022	0,75787157	8,12%	9,60%

¹ Rendimento isento de IR pessoa física**.

² Dividend Yield calculado com base na cota patrimonial.

³ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

SOBRE O FUNDO

Em abril, o Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate (TGRE), sob a gestão da TG Core Asset e a administração da XP Investimentos, encerrou sua primeira Oferta Pública de Distribuição de Cotas com um montante captado de R\$ 196.909.220,00 (cento e noventa e seis milhões, novecentos e nove mil, duzentos e vinte reais).

Conforme apresentado no Prospecto da primeira Emissão de Cotas ([clique aqui para acessar](#)), a Gestão esperava alocar os recursos captados em até 6 meses, entretanto, foi possível acelerar esse processo e, já nos primeiros 3 meses, foi realizada a alocação de mais de 70% do montante captado.

A rápida alocação permitiu que, desde o seu primeiro mês completo de funcionamento, o Fundo já distribuísse acima de 1,00% a.a. de dividend yield (DY), o que, segundo o estudo de viabilidade presente no Material Publicitário, anexo ao Prospecto anteriormente mencionado, era previsto apenas no 4º mês.

Com um extenso pipeline composto por operações com relação risco retorno atrativas, a Gestão, em conjunto com o Administrador, iniciou, em julho, uma nova emissão buscando aumentar o nível de diversificação da carteira e aproveitar oportunidades ainda mais proveitosas. A 2ª Emissão, que foi

encerrada em setembro, possibilitou a captação de mais R\$ 361.143.905,71 (trezentos e sessenta e um milhões, cento e quarenta e três mil, novecentos e cinco reais e setenta e um centavos). A liquidação da Oferta ocorreu no dia 05 de setembro e, a partir deste mês, o montante captado passou a compor o Patrimônio Líquido do Fundo.

O TG Real Estate é um dos FIs "cetipados" pioneiros no mercado, permitindo aos investidores condições de negociação diferentes das convencionais o que, dentre outras características, torna o Fundo mais resiliente frente às oscilações de mercado (mais informações na seção "Entenda o que é um Fundo 'cetipado'").

SOBRE A GESTORA

A TG Core Asset é uma gestora de recursos independente fundada em 2013, com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui sócios e executivos com experiência nos setores imobiliário e financeiro. O capital proprietário dos sócios da Gestora está investido nas mesmas estratégias disponíveis aos investidores. Fundamentada no conhecimento e experiência de profissionais no mercado financeiro, destaca-se pela excelência em seus negócios e pelo registro de segurança, rentabilidade e liquidez nos investimentos dos quais participa.

Atualmente, a TG Core tem mais de R\$ 2 bilhões sob Gestão, mais de 300 ativos distribuídos em território nacional e 90 mil cotistas.



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Entenda o que é um fundo "Cetipado"

Frente à grande maioria dos FIIs 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 FIIs 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 FII 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, 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 FII 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 FII TG Real Estate.¹

Desta forma, a TG Core Asset espera que os detentores das cotas do FII 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.

ESG

Você sabia que o TGRE é gerido conforme práticas ESG?

Movida pelo propósito transformador, a Trinus Co., holding da TG Core Asset, gestora do TGRE, adota estratégias e práticas que propiciam a sustentabilidade de longo prazo de seus fundos. Para isso, a Gestora alia rentabilidade para o investidor ao compromisso de impactar positivamente todas as regiões em que atua, potencializando e incentivando melhores práticas ambientais, sociais e de governança.

O TGRE é um fundo com foco no desenvolvimento residencial, que, por meio de sua atuação, busca propiciar emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelos mercados de crédito e de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia em condições atrativas 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 de rendimentos isentas de imposto de renda.

Além do impacto gerado pelos empreendimentos investidos através do Fundo ao longo do Brasil, com mais de 600 colaboradores em sua estrutura, a Trinus Co. também adota práticas internas, baseadas nos três pilares ESG: Ambiental, Social e Governança. Isto posto, a seguir são apresentadas, de acordo com cada classe exposta anteriormente, as ações que a Gestora vem empregando em seu cotidiano.

Governança:

- PRI/ONU: A Gestora é signatária do PRI (Principles for Responsible Investment), iniciativa da ONU, cujo principal objetivo é incorporar aspectos ESG nas análises de investimento e tomada de decisão;
- Relacionamento com investidores: Participação ativa em fóruns em redes sociais. Relatórios periódicos que são referência de transparência na indústria de fundos imobiliários;
- Canal de Ética: Com o intuito de disseminar a adoção de comportamentos e ações aderentes aos princípios éticos e, conseqüentemente, prevenir, identificar e tratar de forma ágil eventuais irregularidades, práticas antiéticas e condutas inadequadas, temos disponibilizado para todos os nossos stakeholders o Canal de Ética. Trata-se de um canal terceirizado e independente, no qual há a possibilidade de realização de relatos anônimos;
- Engajamento interno: Para capilarizar a cultura de sustentabilidade nas mais diversas áreas de negócio da empresa, criamos o grupo de Embaixadores ESG. Trata-se de um programa voluntário, no qual os colaboradores têm a oportunidade de aprofundar e disseminar conhecimento, além de liderar e gerenciar projetos relacionados à temática.

Ambiental:

- Gestão de Resíduos: Com o intuito de reduzir nosso impacto ambiental e contribuir com a proteção do meio ambiente, realizamos coleta seletiva em nossos escritórios, juntamente com campanhas de conscientização acerca da importância do descarte correto dos resíduos. Na mesma linha, a implantação do sistema de assinaturas digitais de documentos institucionais já economizou mais de 232kg de papel.

Social:

- Diversidade e Inclusão: Essa pauta se conecta genuinamente com nossos processos de gestão, porque nos permite construir espaços e soluções mais criativas, inovadoras, além de atrair, reter e desenvolver nossos talentos. Estamos empenhados em conquistar a equidade de gênero na companhia. Por fim, contamos com o DIVERSUS, squad multidisciplinar composto por pessoas nos mais diversos locais de fala, responsável por promover ações internas de conscientização.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO FUNDO

O TG Real Estate encerrou o mês de novembro com um patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$ 538,48 milhões. Nesse mês, o Fundo realizou a distribuição de R\$ 0,10 por cota, o que, dada a cota de fechamento, resultou em um dividend yield de 1,06% no mês, ou, em termos anualizados, de 13,49%.

Como eventos de destaque para o respectivo mês, são apresentados: (i) lançamento da incorporação Supreme (para mais detalhes, ver seção "Incorporação"); (ii) integralização de dois ativos de equity (Vila Sônia e Mirassol, melhor detalhados na seção "Incorporação"); (iii) aquisição do CRI Florata (ver seção "Certificados de Recebíveis Imobiliários"); e (iv) entrada de três novos Fundos Imobiliários para o portfólio do Fundo (ver seção "Fundo Imobiliário").

Durante o mês foram alocados R\$ 38,19 milhões tanto em novos ativos quanto no desenvolvimento daqueles que já compunham a carteira. Desse montante, aproximadamente R\$ 24,86 milhões foram investidos em ativos da classe de crédito, R\$ 5,85 milhões em operações de equity, e o restante (R\$ 7,48 milhões), em Fundos de Investimento Imobiliários.

Com a alocação de novembro, o Fundo encerrou o mês com 11,85% do seu PL em caixa, valor este que, se comparado com o mês anterior, diminuiu 3,38 pontos percentuais, reforçando o compromisso da Gestora com a celeridade na alocação dos recursos. Tal recurso será utilizado nos próximos meses tanto para aportes em ativos já presentes no portfólio, quanto para o

investimento em novos ativos.

NOTA: A partir dessa edição do Relatório Gerencial, apresentamos novidades na identidade visual da marca e, portanto, dos nossos documentos produzidos para o mercado. A evolução faz parte do rebranding da holding Trinus.co e abrange todo o seu ecossistema, o que inclui as marcas Trinus, TG Core e todos os fundos geridos pela casa. O objetivo é sintetizar nessa nova estética o nosso formato colaborativo de trabalhar e o propósito que desejamos entregar aos nossos clientes e parceiros.

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.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O mês de novembro foi marcado pela atuação da equipe de transição do novo governo, a qual, na visão do mercado, foi constituída por integrantes que, dado o histórico político, geraram alguns desconfortos sobre a provável composição ministerial e seu viés ideológico para a condução da política fiscal do país.

Dentre outras, articulações políticas entorno das indicações para os ministérios e da formulação da Proposta de Emenda Constitucional (PEC) da transição foram as grandes protagonistas de especulações do mercado. Como evento subsequente, em dezembro, alguns nomes aventados pela mídia se confirmaram como futuros ministros e a PEC da transição, por sua vez, com o objetivo viabilizar as promessas de campanha do governo eleito, trouxe em seu escopo a proposta de subsidiar programas sociais por meio da extrapolação do teto de gastos públicos em um determinado valor e por um determinado espaço de tempo. As tratativas iniciais sobre o dimensionamento da PEC deixaram o mercado apreensivo pela proposta de um valor extra teto de R\$ 175 bilhões por período indeterminado.

Diante do cenário acima exposto, no mês de novembro o Ibovespa recuou 3,06%. Tendo em vista que uma política fiscal mais relaxada tende a se refletir em uma inflação estruturalmente mais alta e, conseqüentemente, em juros mais elevados, os ativos do setor imobiliário, mais sensíveis à Selic, recuaram ainda mais. No penúltimo mês do ano, o IMOB, índice de ações do setor imobiliário negociadas em

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Após dias de volatilidade em suas negociações, o mercado recebeu fôlego mediante a fala do nomeado novo Ministro da Fazenda reforçando o compromisso fiscal com o país, além da aprovação da PEC da transição mediante ressalvas que limitam o montante em R\$ 145 bilhões de recursos “extra teto”, a um ano. Apesar da reação positiva, ainda não há informações suficientes para traçar um perfil para o próximo governo.

Com o cenário ainda incerto, a Gestão reforça que a proposta do TGRE, diferente da indústria de fundos imobiliários, mantém sua liquidez atrelada ao mercado de balcão organizado (Cetip) que, diante das distorções comumente observadas entre valor patrimonial e de negociação em bolsa, permite negociações pelo valor intrínseco do FII, resultado do trabalho da Gestão, sem os ruídos comuns ao mercado secundário de bolsa.

MONITORAMENTO DE ATIVOS DE EQUITY

Nessa seção são apresentadas informações de monitoramento de alguns ativos selecionados pela Gestora que compõem a carteira de equity do Fundo, de acordo com suas tipologias. Para informações sobre os demais ativos, ver seção "Detalhamento operações de equity".

LOTEAMENTO

(2,41% do Patrimônio Líquido)

A classe de equity loteamento atualmente é responsável por 2,41% do PL do Fundo, sendo composta por 2 empreendimentos já lançados e um ainda em estágio de landbank. Os ativos já performados, Nova Iaciara (localizado na cidade de Iaciara - GO) e Lotes Alphaville (localização pulverizada), já se encontram com obras totalmente finalizadas.

Para o referido mês, destacamos a operação Lotes Alphaville, que, em parceria com o desenvolvedor, vem passando por uma reestruturação da campanha de marketing com o reforço de conteúdos visuais e a disponibilização de condições especiais de compra. Além disso, estão sendo implementadas práticas de incentivo aos corretores por meio de premiações mensais por vendas. Com essas ações, a Gestora acredita que viabilizará a comercialização dos lotes remanescentes.

INCORPORAÇÃO

(6,39% do Patrimônio Líquido)

A classe de incorporação corresponde a 6,39% do PL do Fundo,

sendo que, deste total, 3,96% são referentes a empreendimentos já lançados e os demais (2,43%) a ativos em landbank. Essa classe de ativos é composta tanto por incorporações verticais (14 empreendimentos que respondem por 5,89% do PL do Fundo) quanto por horizontais (4 empreendimentos que respondem por 0,50% do PL do Fundo).

Neste mês ocorreu o pré-lançamento do Residencial Orla 14, ativo que, até então, estava apresentado em nosso portfólio como Supreme. O empreendimento está localizado na capital do estado do Tocantins, Palmas, e trata-se de uma incorporação vertical com 182 unidades projetadas e VGV potencial de R\$ 101 milhões. O evento de apresentação foi um sucesso e, em parceria com os corretores da cidade, no encerramento do mês o ativo já atingiu o marco de 50% das unidades disponíveis vendidas mesmo antes do seu lançamento oficial, que é previsto para o mês de dezembro.

Em relação ao desempenho dos ativos, duas operações dessa classe são destacadas neste relatório dado o bom desempenho de vendas. O Smart Kennedy, empreendimento localizado em Campo dos Goytacazes (RJ), é um dos destaques nesta classe, isso devido ao marco de 18 vendas firmadas durante esse mês, resultando em um VGV vendido de R\$ 5,62 milhões. A segunda incorporação trazida para esse mês é o Be Garden (Maringá-PR), o qual já vinha sendo pontuado em relatórios anteriores pelo sucesso de vendas em seu evento de lançamento ocorrido em agosto deste ano. O referido empreendimento totalizou, no mês de novembro, 147 unidades vendidas, correspondente ao VGV de R\$ 45,66 milhões.

Por fim, em novembro o TGRE teve incorporado ao seu portfólio mais dois ativos para a classe de incorporações verticais, integralizados em fase de landbank, sendo: Mirassol e Vila Sônia. Os referidos empreendimentos serão melhor detalhados a seguir.

O Mirassol é uma operação para o 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, que compreende a área privativa de 30.391,90 m², já está com seus projetos sob análise das autoridades locais e o lançamento de sua primeira fase é previsto para ago/2023. O VGV total estimado para este ativo é de R\$ 152 milhões.

O segundo ativo integralizado neste mês foi a incorporação vertical Vila Sônia, empreendimento a ser desenvolvido em São Paulo (SP). A localização, no Bairro Vila Sônia, 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.

MULTIPROPRIEDADE

(0,52% do Patrimônio Líquido)

O Golden Dolphin, única multipropriedade do portfólio do Fundo, foi integralizada em junho e teve seu lançamento em outubro

MONITORAMENTO DE ATIVOS DE EQUITY

deste ano. O ativo está situado na cidade de Porto Seguro (BA) e é categorizado como um empreendimento de alto padrão. O VGV estimado para a operação é de, aproximadamente, R\$ 77,57 milhões, sendo que, no fechamento do mês de novembro, já haviam sido vendidas 285 frações, com um valor total de vendas de R\$ 6,90 milhões. Somente em novembro foram vendidas 216 frações do empreendimento.

Enfatizamos, ainda, que as obras do Golden Dolphin serão iniciadas em meados de 2023. As previsões de venda, por parte das equipes responsáveis, estão otimistas em vista do período de alta temporada que se aproxima com o encerramento do ano.

SHOPPING

(2,26% do Patrimônio Líquido)

Nesta tipologia o Fundo está alocado no Araguaína Shopping, localizado em Araguaína (TO). O shopping foi integralizado em jul/22, com seu lançamento tendo ocorrido em novembro de 2021.

O ativo terá Área Bruta Locável (ABL) inicial de, aproximadamente, 17.353 m² distribuída entre serviços de lazer, alimentação e comércio.

FUNDO IMOBILIÁRIO

(4,48% do Patrimônio Líquido)

Os investimentos nesta classe buscam otimizar a gestão do caixa ainda não alocado em ativos de equity ou crédito imobiliário. Para tanto, são buscadas oportunidades de alocação tática com retorno esperado superior ao rendimento líquido de impostos do CDI (ver seção "Glossário").

Atualmente esta classe conta com seis ativos: (i) HGI Créditos Imobiliários (HGIC11); (ii) Manatí Capital Hedge Fund (MANA11); (iii) Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários (KIVO11); (iv) Mauá Capital Recebíveis Imobiliários (MCCI11); (v) EQI Recebíveis Imobiliários (EQIR11); e (vi) Leste Riva Equity Preferencial (LSPA11).

MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

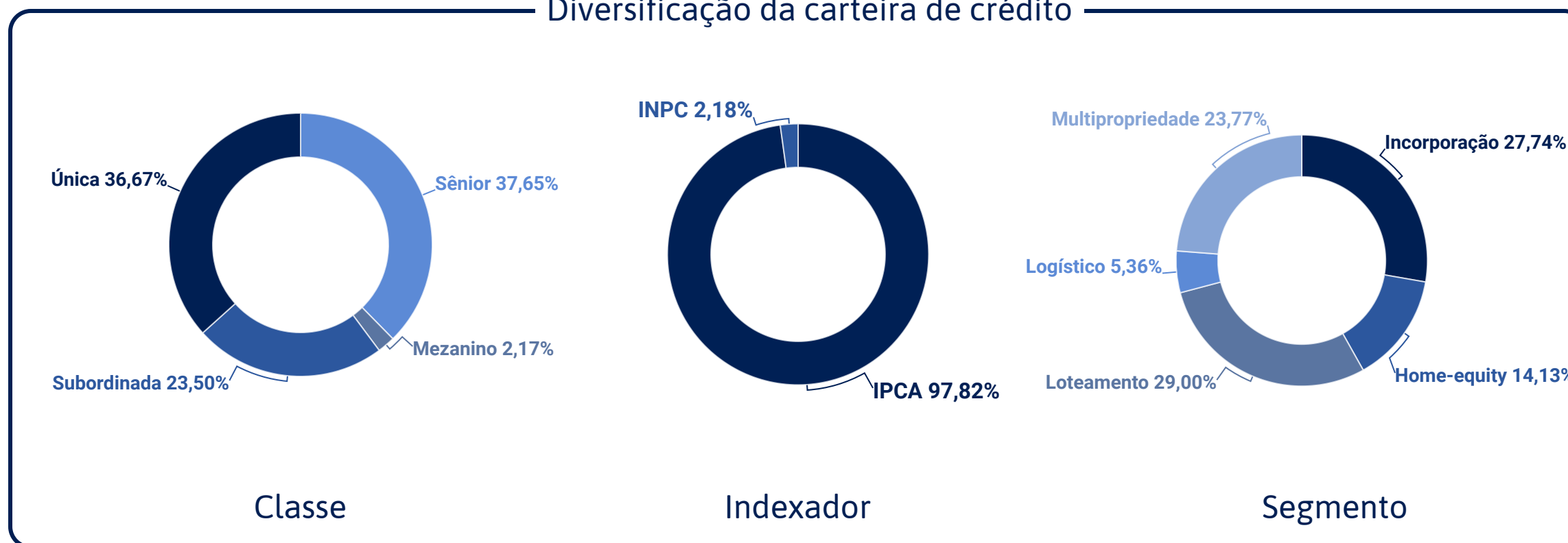
(73,53% do Patrimônio Líquido)

O Fundo encerrou o mês de novembro com 73,53% do seu PL alocado em 33 ativos de crédito, cujos lastros são empreendimentos distribuídos em 7 estados do país, excluindo-se ativos pulverizados. A distribuição das operações da carteira de crédito se dá entre diferentes níveis de subordinação, indexadores e tipologias de empreendimentos lastro, podendo ser conferida no quadro logo à direita.

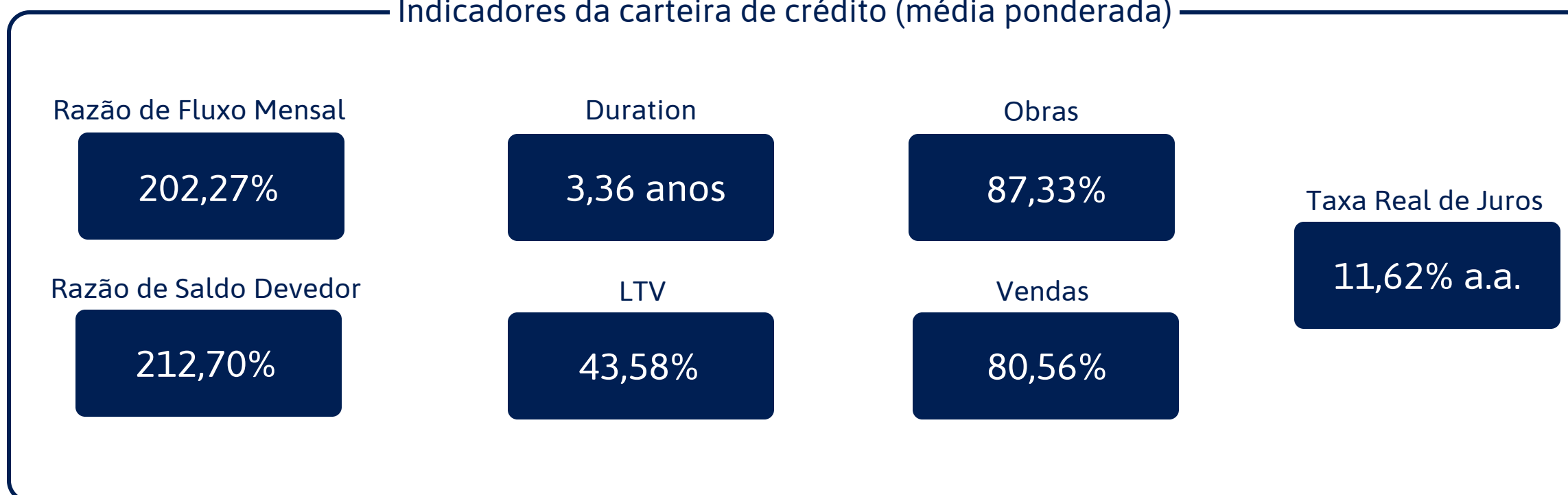
Em relação aos indicadores ponderados da carteira, a taxa média de juros dos ativos fechou o mês em inflação + 11,62% a.a. e o Loan to Value (LTV) em 43,58%, sendo esse último a métrica que representa o quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor das suas garantias.

A Razão de Fluxo Mensal (RFM), que traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores, apresentou o valor médio de 202,27% para novembro. Já a Razão de Saldo Devedor (RSD), por sua vez, que traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor, teve o seu valor médio para o mesmo mês em 212,70%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro dos CRIs do Fundo tiveram, aproximadamente, recebimentos mensais 2,02 vezes acima da parcela destinada aos credores, dentre eles o TGRE, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se aproximadamente 2,13 vezes superior ao saldo devedor da dívida.

Diversificação da carteira de crédito



Indicadores da carteira de crédito (média ponderada)



MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO

No fechamento do mês, a porção da carteira com o nível máximo de senioridade de capital apresentou um aumento de 1,74 p.p. frente ao mês de outubro, atingindo 37,65%. Ainda em referência à média ponderada pelo tamanho da exposição, os empreendimentos lastro da carteira encontram-se 80,56% vendidos e com 87,33% das obras concluídas.

A movimentação da carteira foi dada pelo aumento de posição em ativos que já compunham o portfólio, sendo eles: CRI Villa di Trento, CRI Terra Santa e CRI Torre Lumiar, e a aquisição do CRI Florata, totalizando R\$ 24,86 milhões investidos nesta categoria em novembro.

O CRI Florata 01ª Série Única, emitido pela Bari Securitizadora, conta com remuneração de IPCA + 11,00% a.a. e 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 VGV estimado de R\$ 44,62 milhões. Como garantias, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária; (ii) coobrigação; (iii) fundo de reserva; (iv) fundo de despesas; (v) alienação fiduciária de quotas; e (vi) fiança. Para informações sobre os demais ativos ver seção "Detalhamento operações de crédito".

DADOS GERENCIAIS

RENDIMENTO E DISTRIBUIÇÃO

No mês de novembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,10000000 por cota.

Rendimento* e Dividend Yield

	JAN	FEV	MAR	ABR ¹	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
RENDIMENTO (R\$) ²	-	-	-	0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100		0,758
DY	-	-	-	0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%		8,12%
% DO CDI	-	-	-	72,62%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%		103,52%
% DO CDI LÍQUIDO ³	-	-	-	85,44%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%		122,52%

¹Início do Fundo em 22/04/2022.

²Valores arredondados.

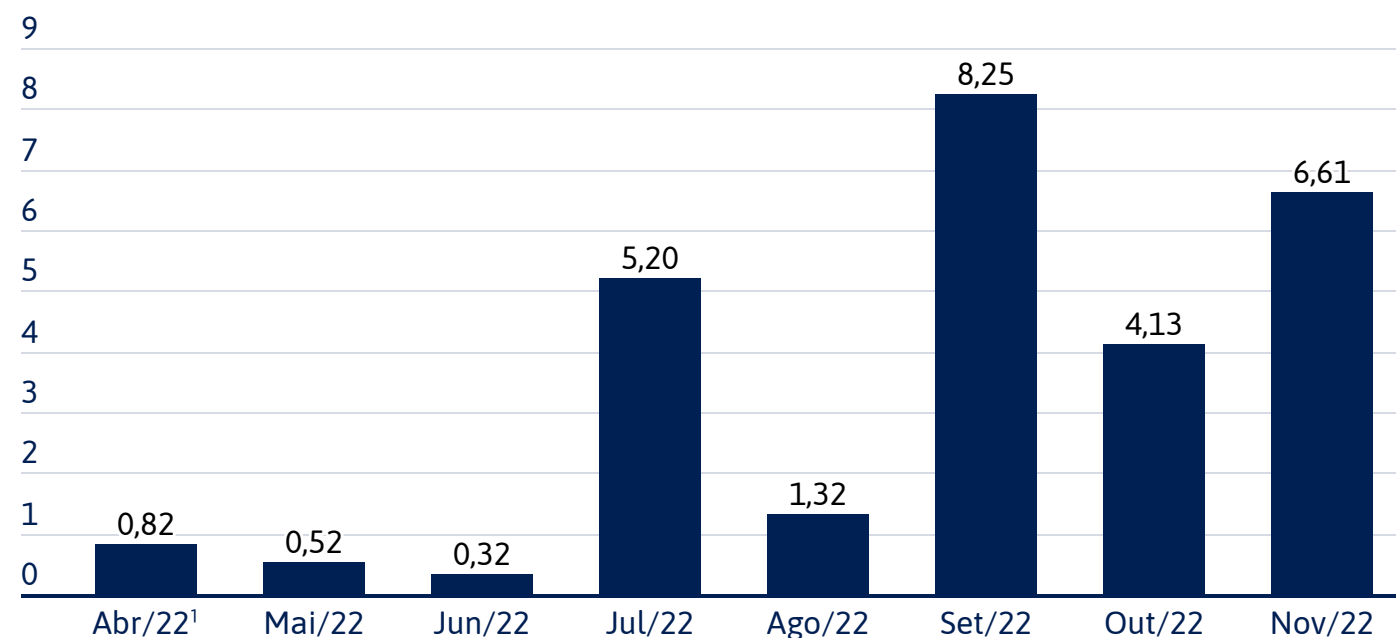
³% CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

*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.

LIQUIDEZ

O Fundo encerrou o mês com 9.644 cotistas. Quanto ao volume financeiro, em novembro houve movimentação de R\$ 6,61 milhões.

Volume Negociado (R\$ milhões)



¹Início do Fundo em 22/04/2022.

RESULTADOS

Em novembro o Fundo apresentou resultado caixa de, aproximadamente, R\$ 5,72 milhões. As receitas somaram R\$ 6,39 milhões, enquanto que as despesas, por sua vez, corresponderam a R\$ 675 mil.

Demonstrativo de Resultados (R\$)

	SET-2022	OUT-2022	NOV-2022	2022
1. TOTAL DE RECEITAS	6.702.121,88	5.747.775,94	6.391.217,56	28.906.148,59
1.1 Certificado de Recebíveis Imobiliários	1.073.703,82	2.074.622,41	3.667.356,54	9.225.372,34
1.2 Equity	2.875.268,10	2.204.031,08	1.998.852,34	11.172.434,25
1.3 Fundos Imobiliários	173.618,55	175.232,28	210.163,11	713.126,57
1.4 Fundos de Renda Fixa	2.579.531,41	1.293.890,17	514.845,57	7.795.215,42
2. TOTAL DE DESPESAS	-271.090,37	-641.033,29	-675.460,93	-2.448.952,10
2.1 Taxa de Administração	-39.733,97	-89.991,62	-94.059,80	-345.885,60
2.2 Taxa de Gestão	-227.088,10	-541.328,55	-566.765,19	-2.029.631,84
2.3 Outras despesas	-4.268,30	-9.713,12	-14.635,94	-73.434,10
3. RESULTADO	6.431.031,51	5.025.365,13	5.715.756,63	26.457.196,49
4. RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	5.727.093,30	5.727.093,30	5.727.093,30	26.197.169,72

PORTFÓLIO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

Nº de ativos	Ativo	Localização	UF	Segmento	Emissor	Série	Indexador	Taxa de Emissão	Classe	Valor de mercado (R\$)	PL (%)	RFM	RSD	LTV	Duration (Anos)	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home-equity	Travessia	1ª	IPCA	10,00%	Sênior	40.951.910,16	7,61%	n/a	n/a	43,54%	3,95	n/a	n/a
2	Salinas Resort	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	3ª	IPCA	13,00%	Subordinada	27.071.985,99	5,03%	133,8%	146,1%	54,98%	2,16	96%	100,0%
3	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	438ª	IPCA	9,50%	Sênior	25.970.900,49	4,82%	n/a	326,0%	27,01%	6,23	86,1%	100,0%
4	Aspam	Goiânia	GO	Logístico	Virgo	259ª, 260ª e 261ª	IPCA	12,68%	Única	21.236.092,91	3,94%	n/a	176,1%	58,29%	4,09	n/a	88,0%
5	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	439ª	IPCA	14,00%	Subordinada	20.633.853,77	3,83%	n/a	165,6%	52,51%	7,34	86,1%	100,0%
6	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	145ª	IPCA	12,68%	Única	17.551.409,55	3,26%	n/a	126,6%	75,64%	2,58	94,2%	97,3%
7	Torre Santoro	Belém	PA	Incorporação	Virgo	231ª, 233ª, 234ª, 235ª e 236ª	IPCA	12,00%	Única	17.238.012,02	3,20%	n/a	190,7%	55,11%	1,84	79,4%	94,7%
8	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	191ª, 193ª, 195ª e 197ª	IPCA	11,00%	Sênior	16.972.999,16	3,15%	424,1%	271,8%	23,16%	3,94	81,5%	93,0%
9	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Forte	551ª	IPCA	10,00%	Sênior	16.285.026,55	3,02%	128,4%	203,0%	27,94%	1,92	63,1%	100,0%
10	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habita	275ª	IPCA	12,68%	Única	15.619.578,38	2,90%	n/a	163,2%	59,98%	2,41	62,4%	76,8%
11	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	1ª	IPCA	13,00%	Única	15.381.035,21	2,86%	149,0%	298,8%	9,73%	3,67	37,7%	13,1%
12	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	309ª	IPCA	9,00%	Sênior	13.773.086,47	2,56%	208,9%	166,3%	60,13%	4,41	96,9%	100,0%
13	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	159ª	IPCA	12,00%	Única	11.844.117,78	2,20%	n/a	151,1%	75,71%	1,50	82,0%	82,4%
14	Villa di Trento	Itú	SP	Incorporação	Virgo	466ª e 467ª	IPCA	10,50%	Única	11.088.846,36	2,06%	n/a	241,8%	36,50%	2,21	60,7%	42,5%
15	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Forte	428ª, 430ª, 432ª, 434ª e 436ª	IPCA	8,50%	Sênior	10.218.787,11	1,90%	196,6%	217,7%	42,96%	2,78	96,5%	100,0%
16	Termas Resort	Gramado	RS	Multipropriedade	Forte	457ª e 460ª	IPCA	10,00%	Sênior	9.907.535,13	1,84%	288,1%	587,9%	18,03%	1,11	95,7%	100,0%
17	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	1ª e 2ª	IPCA	12,68%	Única	9.887.500,08	1,84%	n/a	176,9%	6,90%	3,63	44,4%	29,6%
18	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	165ª, 169ª e 171ª	IPCA	15,00%	Subordinada	8.795.855,85	1,63%	n/a	100,4%	77,66%	2,61	88,9%	97,2%
19	Quattro Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Forte	508ª	INPC	12,00%	Subordinada	8.626.995,00	1,60%	141,0%	209,0%	49,07%	3,55	99,9%	100,0%
20	Termas Resort	Gramado	RS	Multipropriedade	Forte	458ª e 461ª	IPCA	12,00%	Mezanino	8.603.778,07	1,60%	212,9%	401,4%	24,32%	1,10	95,7%	100,0%
21	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Home-equity	Bari	101ª	IPCA	10,00%	Sênior	8.493.098,80	1,58%	n/a	n/a	44,99%	3,88	n/a	n/a
22	Charme da Villa	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	343ª	IPCA	12,00%	Única	8.323.172,26	1,55%	n/a	n/a	29,31%	3,77	100,0%	100,0%
23	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	1ª	IPCA	11,00%	Única	6.783.263,95	1,26%	303,5%	144,5%	60,48%	3,93	98,0%	100,0%
24	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Home-equity	Bari	107ª	IPCA	10,00%	Sênior	6.511.957,85	1,21%	n/a	n/a	41,21%	3,43	n/a	n/a
25	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Forte	429ª, 431ª, 433ª, 435ª e 437ª	IPCA	13,00%	Subordinada	6.203.168,75	1,15%	132,7%	148,7%	61,52%	2,62	96,5%	100,0%
26	Termas Resort	Gramado	RS	Multipropriedade	Forte	459ª e 462ª	IPCA	15,80%	Subordinada	6.184.019,15	1,15%	120,5%	210,3%	42,36%	1,08	95,7%	100,0%
27	Olimpia Park	Olimpia	SP	Multipropriedade	Forte	365ª	IPCA	13,00%	Subordinada	5.659.253,98	1,05%	137,0%	202,3%	14,31%	1,38	76,5%	100,0%
28	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Forte	552ª	IPCA	12,50%	Subordinada	5.014.477,47	0,93%	101,8%	159,6%	34,94%	1,87	63,1%	100,0%
29	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	1ª	IPCA	12,68%	Única	4.981.619,89	0,93%	n/a	160,8%	25,44%	2,51	82,0%	62,7%
30	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	1ª	IPCA	12,68%	Única	4.503.879,17	0,84%	n/a	128,9%	16,04%	2,68	31,1%	29,8%
31	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	192ª, 194ª e 196ª	IPCA	13,90%	Subordinada	3.945.087,41	0,73%	320,5%	214,2%	29,77%	3,74	81,5%	93,0%
32	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	310ª	IPCA	14,00%	Subordinada	924.183,99	0,17%	160,0%	131,8%	75,84%	3,85	96,9%	100,0%
33	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	104ª	IPCA	12,68%	Única	770.079,47	0,14%	669,1%	260,7%	35,87%	3,02	98,9%	100,0%
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 395.956.568,18	73,53%	202,27%	212,70%	43,58%	3,36	80,56%	87,33%

PORTFÓLIO OPERAÇÕES DE EQUITY

LOTEAMENTO

Nº de ativos	Loteamento	Localização	UF	% PL	TIR esperada a.m.		Resultado esperado		Vendas esperadas		Poc esperada	
					TIR prevista	TIR atualizada	Resultado previsto	Resultado atualizado	%Vendas previsto	%Vendas atualizado	%PoC previsto	%PoC atualizado
34	TG Nova Iaciara	Iaciara	GO	1,84%	1,23%	1,37%	R\$ 15.938.517	R\$ 19.661.920	81%	91%	100%	100%
35	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,56%	1,10%	1,20%	R\$ 12.396.804	R\$ 9.991.733	0%	0%	100%	100%
TOTAL	-	-	-	2,40%	1,20%	1,33%	R\$ 15.112.117	R\$ 17.405.543	62%	70%	100%	100%

INCORPORAÇÃO

Nº de ativos	Incorporação	Localização	UF	% PL	TIR esperada a.m.		Resultado esperado		Vendas esperadas		Poc esperada	
					TIR prevista	TIR atualizada	Resultado previsto	Resultado atualizado	%Vendas previsto	%Vendas atualizado	%PoC previsto	%PoC atualizado
36	Smart Kennedy	Campo dos Goytacazes	RJ	2,56%	1,38%	1,38%	R\$ 5.109.091	R\$ 6.591.651	2%	5%	0%	15%
37	BE Garden	Maringá	PR	0,61%	1,88%	2,21%	R\$ 10.936.099	R\$ 12.987.382	31%	53%	3%	9%
38	Blend	Cascavel	PR	0,00%	1,48%	1,48%	R\$ 8.500.518	R\$ 8.500.518	0%	29%	0%	0%
39	Supreme Residence	Palmas	TO	0,79%	2,00%	2,53%	R\$ 8.214.452	R\$ 13.863.225	20%	50%	0%	2%
TOTAL	-	-	-	3,96%	1,58%	1,74%	R\$ 6.626.190	R\$ 9.027.494	10%	21%	0%	11%

MULTIPROPRIEDADE

Nº de ativos	Multiptopriedade	Localização	UF	% PL	TIR esperada a.m.		Resultado esperado		Vendas esperadas		Poc esperada	
					TIR prevista	TIR atualizada	Resultado previsto	Resultado atualizado	%Vendas previsto	%Vendas atualizado	%PoC previsto	%PoC atualizado
40	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	0,59%	2,03%	2,54%	R\$ 20.184.810	R\$ 29.254.323	6%	3%	0%	0%
TOTAL	-	-	-	0,59%	2,03%	2,54%	R\$ 20.184.810	R\$ 29.254.323	6%	3%	0%	0%

SHOPPING

Nº de ativos	Shopping	Localização	UF	% PL	TIR esperada		Resultado esperado	
					Previsto	Realizado	Previsto	Realizado
41	Shopping Araguaína	Araguaína	TO	1,77%	1,30%	1,61%	R\$ 106.072.241	R\$ 122.144.342
TOTAL	-	-	-	1,77%	1,30%	1,61%	R\$ 106.072.241	R\$ 122.144.342

PORTFÓLIO OPERAÇÕES DE EQUITY - LANDBANK

Nº de ativos	Landbank	Localização	UF	% PL	TIR esperada a.m.	Resultado esperado	Tipologia	Previsão de Lançamento
42	Smart Tower	Manaus	AM	0,63%	1,32%	R\$ 11.271.672	Incorporação Vertical	dez/22
43	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,45%	1,66%	R\$ 9.176.764	Incorporação Vertical	dez/22
44	Green Park	Uberlândia	MG	0,25%	1,90%	R\$ 14.590.330	Incorporação Horizontal	mar/23
45	TCMulti (Conecte)	Campo Grande	MS	0,24%	2,18%	R\$ 7.690.323	Incorporação Vertical	mar/23
46	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,18%	1,91%	R\$ 10.773.131	Incorporação Vertical	abr/23
47	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,18%	2,06%	R\$ 13.068.376	Incorporação Vertical	abr/23
48	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,18%	2,07%	R\$ 13.456.646	Incorporação Vertical	out/24
49	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,15%	1,84%	R\$ 8.745.837	Incorporação Horizontal	jun/23
50	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	0,10%	1,43%	R\$ 43.032.533	Condomínio	mai/23
51	Maison	Sorocaba	SP	0,07%	1,47%	R\$ 17.305.938	Incorporação Vertical	jan/23
52	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,00%	2,05%	R\$ 25.463.854	Incorporação Vertical	jan/24
53	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,00%	1,92%	R\$ 32.789.715	Incorporação Vertical	jan/25
TOTAL	-	-	-	2,43%	1,72%	R\$ 207.365.119,00	-	-

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

ASPAM



Segmento: Logístico
Localização: Goiânia (GO)
Vencimento: 22/03/2032

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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.

CHARME DA VILLA



Segmento: Incorporação
Localização: São Paulo (SP)
Vencimento: 24/09/2031

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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. Ao final do mês de novembro, 100% das unidades haviam sido comercializadas.

BLUE I, II e III



Segmento: Home-Equity
Localização: Pulverizado
Vencimento: 15/02/2032

GARANTIAS

Alienação Fiduciária de Imóveis

DETALHAMENTO

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.

CUMARU GOLF



Segmento: Incorporação
Localização: São Paulo (SP)
Vencimento: 20/01/2026

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

A operação de crédito identificada como Cumaru Golf, emitida pela Virgo Securitizadora, trata-se do levantamento de recursos para finalizar obras do 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.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

FRANZOLIN



Segmento: Incorporação
Localização: Dourados (MS) e Bauru (SP)
Vencimento: 24/11/2025

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Franzolin, emitido pela Virgo Companhia de Securitização, foi estruturado com a finalidade de financiamento da 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.

GREEN LIFE



Segmento: Incorporação
Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC)
Vencimento: 21/01/2026

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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.

GRAN PARADISO



Segmento: Multipropriedade
Localização: Campos do Jordão (SP)
Vencimento: 20/07/2032

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O ativo Gran Paradiso, emitido pela Virgo Companhia de Securitização, foi estruturado para financiar o desenvolvimento do 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.

JACARANDÁ



Segmento: Loteamento
Localização: Aparecida de Goiânia (GO)
Vencimento: 20/04/2030

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Jacarandá é um ativo que foi desenvolvido para financiar o loteamento fechado Parville 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.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

MALUHIA



Segmento: Incorporação
Localização: Santo André (SP)
Vencimento: 22/10/2025

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Maluhia foi emitido para o financiamento da construção de uma incorporação vertical. A referida incorporação, denominada "Residencial Maluhia", foi lançado 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 planejamento.

PINHEIROS



Segmento: Loteamento
Localização: Aparecida de Goiânia (GO)
Vencimento: 20/06/2033

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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.

OLÍMPIA PARK



Segmento: Multipropriedade
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/02/2026

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Olímpia Park, emitido pela Forte Securitizadora, baseia-se em créditos imobiliários decorrentes da multipropriedade "Olímpia Park Resort". A cidade em que o ativo está localizado, Olímpia (SP), é considerada como um polo turístico com grande potencial. A multipropriedade foi lançada em mai/13 e conta com 9.288 frações. O VGV estimado do Resort é de R\$ 413,55 milhões.

QUARESMEIRA



Segmento: Loteamento
Localização: Trindade (GO)
Vencimento: 20/01/2032

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

QUATTO ATLANTIS



Segmento: Loteamento
Localização: Sorriso (MT)
Vencimento: 20/02/2031

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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. O VGV estimado para os loteamentos mencionados totaliza R\$ 151,33 milhões.

SALINAS RESORT



Segmento: Multipropriedade
Localização: Salinópolis (PA)
Vencimento: 24/05/2028

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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 por um VGV estimado de R\$ 304,10 milhões.

RECANTO DAS FLORES



Segmento: Loteamento
Localização: Maracanaú (CE)
Vencimento: 20/08/2029

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Solar da Pedra, emitido pela Forte Securitizadora, é vinculado a uma multipropriedade denominada Solar Pedra da Ilha e localizada em Penha (SC).

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

TERMAS RESORT



Segmento: Multipropriedade
Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 20/01/2026

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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 divididas em 7.449 frações, e um VGV estimado de R\$ 541,84 milhões.

ALAMEDA ITAMIRIM



Segmento: Incorporação
Localização: Itajaí (SC)
Vencimento: 20/06/2024

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Terrasa 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.

TERRA SANTA



Segmento: Loteamento
Localização: Trindade (GO)
Vencimento: 22/12/2031

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

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.

TORRE LUMIAR



Segmento: Incorporação
Localização: Belém (PA)
Vencimento: 21/07/2027

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

DETALHAMENTO

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.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

TORRE SANTORO



Segmento: Incorporação
Localização: Belém (PA)
Vencimento: 20/11/2024

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Torre Santoro foi estruturado para realizar o financiamento de obras de uma incorporação vertical residencial localizada em Belém (PA). O ativo ao qual serão destinados os recursos é uma incorporação vertical residencial localizada em Belém (PA). O Residencial Torre Santoro foi lançado em nov/18 e possui um total de 72 unidade com um VGV estimado de R\$ 55,93 milhões.

VIVER FAMA



Segmento: Incorporação
Localização: Goiânia (GO)
Vencimento: 24/09/2025

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

O CRI Viver foi estruturado para o financiamento do término de obras do empreendimento Viver Fama. A incorporação vertical denominada Residencial Viver Fama é localizada em Goiânia (GO), um dos principais polos econômicos da região centro-oeste. 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 e a projeção de entrega dos blocos G e H são para mar/23.

VILLA DI TRENTO



Segmento: Incorporação
Localização: Itú (SP)
Vencimento: 24/04/2025

GARANTIAS

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

DETALHAMENTO

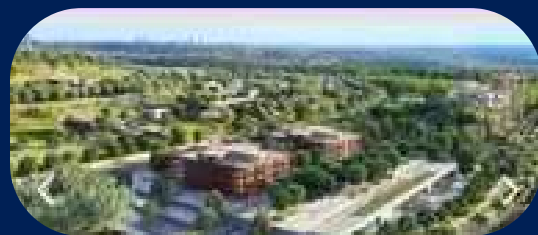
O CRI Villa di Trento foi estruturado para o financiamento de obras do empreendimento Villa di Trento, localizado em Itú (SP). O referido empreendimento remete a uma incorporação vertical desenvolvida pela Visconde Construtora. A incorporação já teve lançadas suas duas fases entre 2020 e 2022, e hoje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

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

LOTEAMENTO

LOTES ALPHAVILLE

VGV: R\$ 9,62 milhões
Localização: Pulverizada
Quantidade de unidades: 25
Área vendável: 36.072 m²



DETALHAMENTO

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.

NOVA IACIARA

VGV: R\$ 5,62 milhões
Localização: Iaciara (GO)
Quantidade de unidades: 664
Área vendável: 132.800 m²



DETALHAMENTO

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



DETALHAMENTO

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.

MULTIPROPRIEDADE

GOLDEN DOLPHIN

Localização: Porto Seguro (BA)
Segmento: Multipropriedade
Lançamento: Out/22



DETALHAMENTO

O Golden Dolphin foi integralizado em junho de 2022 e teve seu lançamento em outubro de 2022. O evento foi um marco no segmento de multipropriedade na cidade de Porto Seguro (BA). O empreendimento é de alto padrão e, ao total, o VGV estimado para o conjunto de frações disponibilizadas é de R\$ 77,57 milhões.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

SHOPPING

SHOPPING ARAGUAÍNA

Localização: Araguaína (TO)
ABL: 16.798 m²



DETALHAMENTO

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.

INCORPORAÇÃO

ALTIPLANO

Localização: João Pessoa (PB)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Jan/24



DETALHAMENTO

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

BAIRRO DOS ESTADOS

Localização: João Pessoa (PB)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Out/24



DETALHAMENTO

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. A torre residencial será composta por 105 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 BONIFÁCIO

Localização: Maringá (PR)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Nov/22



DETALHAMENTO

O Be Bonifácio é uma incorporação vertical que será desenvolvida na cidade de Maringá (PR), com um total de 217 unidades, das quais duas serão voltadas para atividades de comércio.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

BE GARDEN

VGv: R\$ 101,24 milhões
Localização: Maringá (PR)
Quant. de unidades: 320
Área vendável: 11.630 m²



DETALHAMENTO

O Be Garden é uma incorporação vertical localizada em Maringá (PR) que foi lançada em agosto de 2022 e marcada pelo sucesso de vendas que, com 126 vendas, 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.

GARDEN RESIDENCE

Localização: Uberlândia (MG)
Segmento: Incorporação Horizontal
Lançamento: Set/23



DETALHAMENTO

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.

MAISON

Localização: Sorocaba (SP)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Jan/23



DETALHAMENTO

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.

BLEND

VGv: R\$ 58 milhões
Localização: Cascavel (PR)
Quant. de unidades: 161
Área vendável: 8.385 m²



DETALHAMENTO

Trata-se de uma incorporação vertical que terá um total de 69 unidades majoritariamente residenciais e somarão um VGv de R\$ 43 milhões. O empreendimento 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.

GREEN PARK

Localização: Uberlândia (MG)
Segmento: Incorporação Horizontal
Lançamento: Set/23



DETALHAMENTO

O negócio refere-se ao desenvolvimento de incorporações verticais, 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.

MIRASSOL

Localização: Mirassol (SP)
Segmento: Incorporação Horizontal
Lançamento: Ago/23



DETALHAMENTO

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.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

ORLA 14

Localização: Palmas (TO)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Nov/22



DETALHAMENTO

O empreendimento Supreme, 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.

SMART TOWER

Localização: Manaus (AM)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Out/22



DETALHAMENTO

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.

VILA SÔNIA

Localização: São Paulo (SP)
Segmento: Incorporação Vertical
Lançamento: Nov/23



DETALHAMENTO

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.

SMART KENNEDY

VGV: R\$ 62,84 milhões
Localização: Campo (RJ)
Quant. de unidades: 368
Área vendável: 16.718 m



DETALHAMENTO

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
Lançamento: Mar/23



DETALHAMENTO

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.

DETALHAMENTO OPERAÇÕES DE EQUITY

FUNDO IMOBILIÁRIO

HGIC11

Ativo: HGI Créditos Imobiliários
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidores em geral
Gestor: HGI Capital
Administrador: Vórtx



DETALHAMENTO

O fundo visa obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio de investimento em Créditos Imobiliários, sobretudo via CRIs, lastreados em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis.

KIVO11

Ativo: Kilima Volkano
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidor profissional
Gestor: Kilima Gestão de Recursos
Administrador: BRL Trust



DETALHAMENTO

O fundo possui o objetivo de obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários.

MANA11

Ativo: Manati Capital Hedge Fund
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidor profissional
Gestor: Manati Capital
Administrador: Banco Daycoval



DETALHAMENTO

O Manatí Hedge Fund FII tem por objetivo auferir rendimentos mediante a aplicação de recursos em ativos de cunho imobiliário, podendo ser: (i) ações; (ii) debêntures; (iii) SPEs; (iv) FIPs; (v) CEPACs; (vi) FIIs; (vii) CRIs; (viii) FIDCs; entre outros.

MCCI11

Ativo: Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidores em geral
Gestor: Mauá Capital
Administrador: BTG Pactual



DETALHAMENTO

O fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

EQIR11

Ativo: EQI Recebíveis Imobiliários
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidores em geral
Gestor: EQI Gestão de Recursos
Administrador: BTG Pactual



DETALHAMENTO

O objetivo do EQIR11 é, através de uma carteira diversificada com riscos de crédito de boa qualidade, entregar rentabilidade alvo de IPCA+7.00% a.a. aos cotistas. O fundo possui alocação em ativos de diversos setores e indexados majoritariamente ao IPCA, com intuito de manter poder de compra de seus investidores.

LSPA11

Ativo: Leste Riva Equity Preferencial
Segmento: Outros
Público-Alvo: Investidor profissional
Gestor: Leste Financial Services
Administrador: Genial Investimentos



DETALHAMENTO

O fundo LSPA11 foi constituído para investir no desenvolvimento de uma incorporação vertical residencial localizada em São Paulo (SP). O fundo possui preferência no recebimento do resultado do projeto e a estrutura da operação possui aval corporativo da Direcional Engenharia S.A.

CONHEÇA OS FUNDOS DA TG CORE

(clique no nome do fundo para mais informações)



Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Público Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há



Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Público Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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



Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidor Qualificado

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

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.	MEP:	Método de Equivalência Patrimonial: método contábil que consiste em reconhecer o valor contábil de um determinado ativo em magnitude equivalente à participação societária do Fundo.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	MoU	Sigla em inglês para Memorandum of Understanding. É um contrato preliminar não vinculante entre as partes, no qual os termos acordados para o negócio estão claramente expressos.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PL:	Patrimônio Líquido.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	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.
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 Fluxo Mensal (RFM):	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity Fracionado:	Modalidade de investimento de equity (conforme acima definido), cuja tipologia é caracterizada pela comercialização de frações de unidades imobiliárias, de modo que o tempo de uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.	Razão de Saldo Devedor (RSD):	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
ESG (environmental, social and governance):	Sigla em inglês traduzida para o português como "ASG" (Ambiental, Social e Governança) e corresponde às práticas ambientais, sociais e de governança de uma organização.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
Home-equity:	Termo em inglês para a modalidade de empréstimo com imóvel de garantia.	SDL:	Saldo Devedor Líquido. Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva.
Inegibilidade:	Contratos que estão há mais de 6 meses sem pagamento de parcelas e portanto, passíveis a processos de distratos.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Ibovespa:	Índice de desempenho de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	Senioridade de capital:	Prioridade no recebimento de uma dívida. Quanto maior o nível de senioridade, maior a prioridade no recebimento.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Valor Presente	Somatório do fluxo de caixa futuro de um dado investimento, descontado pelo custo de oportunidade do capital do investidor (Fundo). A determinação do custo de oportunidade do capital do Fundo, representado por uma taxa, pode ser majorado ou minorado a depender de critérios qualitativos identificados pelo Gestor para cada operação, com base em sua expertise.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.	Waiver:	É a renúncia voluntária, temporária ou definitiva, de algum direito, privilégio ou covenant previamente acordado, por parte do investidor (Fundo). Waivers, excepcionalmente são concedidos pelo Fundo a credores, de forma temporária, tendo como perspectiva a readequação futura das métricas relaxadas, diante de cenários específicos hodiernamente desfavoráveis.
Landbank:	Prática da compra de terrenos para incorporação imobiliária que ainda não apresentam obras iniciadas.		

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.

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 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.



CÓDIGOS ANBIMA ADERIDOS:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

DOCUMENTOS

REGULAMENTO VIGENTE



TGRE

TG REAL ESTATE

 ri@tgcore.com.br

 [somotrinus](https://www.instagram.com/somotrinus)

 tgcore.com.br

 tgrealestate.com.br

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

 [Clique aqui para receber o relatório mensalmente](#)

SÃO PAULO

Rua Helena, N° 260, Ap. 13
São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, N° 325
Ed. Trend Office Home, 12° andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500