



**TGRE**

TG REAL ESTATE



**RELATÓRIO GERENCIAL  
FII TG REAL ESTATE**

ABRIL - 2024

## INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 4

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado<sup>1</sup>

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst &amp; Young

Taxa de Administração: 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](#)<sup>1</sup>Conforme item 7.3.1 do Regulamento.**\*\*Tributação:** Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

## OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos, de acordo com a Política de Investimento definida em Regulamento, preponderantemente, em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros Imobiliários, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante a distribuição de lucros e o aumento do valor patrimonial das Cotas. Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([clikando aqui](#)).

## DESCRIÇÃO

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

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

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

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: [ri@tgcore.com.br](mailto:ri@tgcore.com.br).

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 Abril

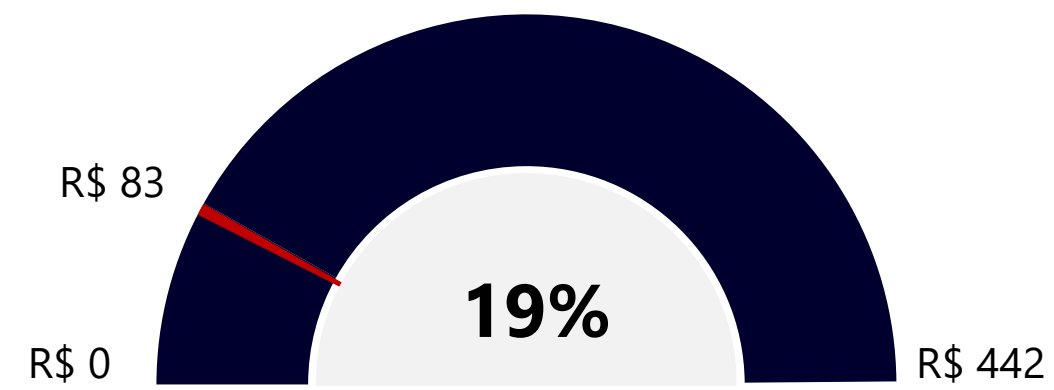
Neste mês, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,10 por cota, o que correspondeu a um dividend yield (DY) mensal de 1,04%, ou, em termos anualizados, de 13,23%.

Em relação à carteira do Fundo, neste mês, houve a aquisição de 23 séries de operações de crédito e quitação antecipada de outras duas operações. Além disso, houve a integralização de um novo ativo de equity. Confira a seção "Monitoramento de Ativos" para mais detalhes.

### 4ª Emissão de Cotas

Em abril ocorreu o encerramento da 4ª emissão de cotas, que totalizou uma captação de R\$ 442,35 milhões, e contou com a participação de 11.880 investidores. Com o encerramento da Oferta, o Fundo passou a ter um patrimônio de, aproximadamente, R\$ 1,37 bilhão. A gestão tem focado em alocar o recurso de forma célere, tanto em ativos de equity quanto em ativos de crédito. Durante o mês de abril, foram alocados R\$ 82,75 milhões. A gestão estima que em até 6 meses o recurso seja integralmente alocado.

### Evolução da Alocação (R\$ milhão)



<b>Rendimento do mês (R\$/cota)</b> <b>0,10</b>	<b>Rendimento   12 meses (R\$/cota)</b> <b>1,32</b>	<b>Número de Cotistas</b> <b>31.746</b>
<b>Dividend Yield (DY)   mês</b> <b>1,04%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 1,22%</small>	<b>DY   mês anualizado</b> <b>13,23%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 15,73%</small>	<b>DY   12 meses</b> <b>14,34%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 17,06%</small>
<b>Patrimônio Líquido (R\$)</b> <b>1,37 BI</b>	<b>% do PL alocado em ativos alvo</b> <b>69,86%</b>	<b>Quantidade de ativos</b> <b>112</b>

<sup>1</sup>Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 8.668/93). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

Abril foi mais um mês marcado por volatilidade e incertezas nos mercados. No Brasil o Ibovespa recuou 1,70% e o IFIX caiu 0,77% enquanto, nos Estados Unidos, o índice S&P 500 recuou 4,16%, o índice Dow Jones, -5,00%, e o índice NYSE, -3,87%. Nos EUA, pelo terceiro mês consecutivo, dados de inflação acima do esperado e atividade econômica ainda robusta, resultaram na postergação das expectativas para o início do ciclo de corte de juros do início do segundo semestre para o final do ano, o que se refletiu em alta na curva futura de juros.

Como evento subsequente, no início de maio ocorreu mais uma reunião do Federal Open Market Committee (FOMC), comitê responsável pelas decisões de política monetária ligado ao Federal Reserve (FED), o Banco Central norte-americano. Conforme esperado, em uma decisão unânime, o Comitê manteve a taxa de juros norte-americana inalterada no intervalo entre 5,25% e 5,50% ao ano. No comunicado, o FED apontou a necessidade de mais dados para ter confiança no processo de convergência da inflação rumo à meta.

A alta das Treasuries (títulos públicos americanos com diferentes vencimentos), que representam o patamar global de taxa livre de risco, contribuiu para a elevação da curva de juros brasileira. Os juros reais de dez anos, por exemplo, representado pela NTN-B 2035, registrou uma alta de 44 bps, fechando o mês em 6,29% a.a., o maior valor desde março de 2023. Além da influência exercida pelos juros futuros americanos, neste mês ainda tivemos um fator interno que contribuiu com viés de alta para a curva de juros brasileira: a questão fiscal voltou a ser fator gerador de incerteza. Isso se deve, principalmente, à revisão da meta fiscal divulgada pelo Ministério da

Fazenda, que foi alterada de um superávit de 0,50% do PIB para déficit zero em 2025, e de um superávit de 1,00% para 0,25% em 2026. Essa alteração traz risco de piora para a trajetória da dívida pública, além de incerteza quanto ao compromisso governamental para com as metas previamente estabelecidas. Em outras palavras, a percepção do mercado é de que, aparentemente, para o governo, caso não se consiga aumentar a arrecadação, ao invés de reduzir os gastos, a primeira medida é revisar a meta.

Diante do cenário exposto, a expectativa de cortes na taxa Selic foi revisitada e, agora, os agentes de mercado começaram a prever que a taxa básica de juros brasileira pode ser reduzida menos que o esperado anteriormente. Conforme a mediana das expectativas de economistas consolidada no Boletim Focus de 03/05/2024, divulgado pelo Banco Central, a taxa Selic no encerramento deste ano será de 9,63% ao ano, contra 9,00% a.a. na previsão de 4 semanas atrás. Essa expectativa foi confirmada na reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom) de maio, em que houve redução de apenas 25 bps, ao contrário do guidance apresentado na última reunião, que era de mais um corte de 50 bps. No comunicado, o Copom realçou a perspectiva de que as taxas de juros nos Estados Unidos permaneçam altas por mais tempo, além da piora do quadro fiscal no Brasil. Sobre a primeira preocupação, isso acontece, pois, a política monetária americana norteia o resto do mundo, sendo considerada a “taxa livre de risco global”. Não só o Brasil, mas diversos outros países também tiveram revisões em suas expectativas quanto a cortes de juros.

Apesar dos desafios, pelo lado positivo, os dados da atividade econômica brasileira continuam fortes, com destaque para as constantes revisões crescentes para o PIB de 2024, impulsionado, destacadamente, por indicadores do mercado de trabalho melhores do que o esperado.

Mais uma vez, agradecemos a confiança de todos os investidores.



# TGRE IN LOCO

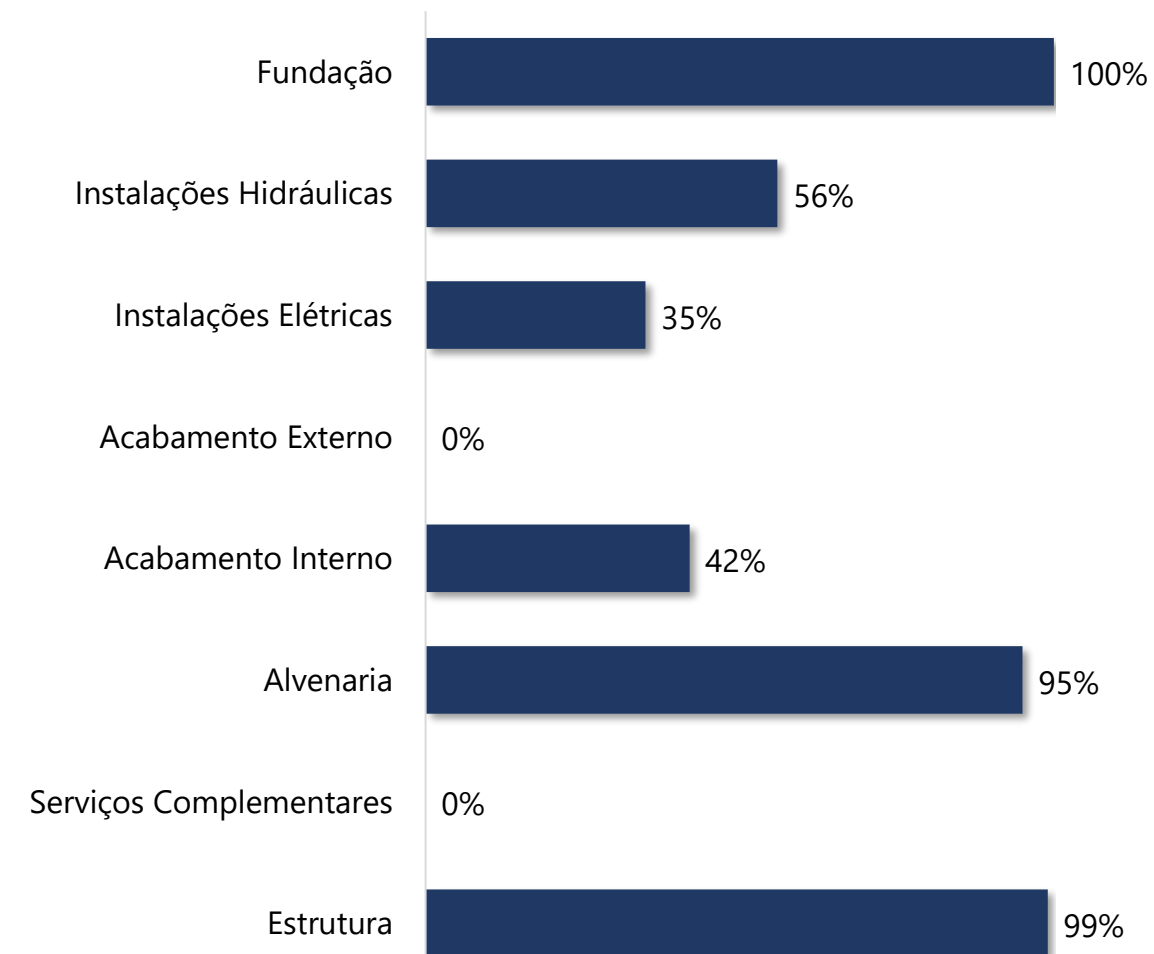
## CASA GENEBRA



Incorporação vertical localizada na cidade de São Paulo (SP), no bairro Bela Vista. O empreendimento é composto por 133 unidades, com apartamentos que variam de 21,23 m<sup>2</sup> até 36,28 m<sup>2</sup>, o que totaliza um VGV de R\$ 49,62 milhões. Quanto às suas instalações, o empreendimento conta com bicicletário, academia, sauna, salão de festas, espaço kids, lavanderia, entre outros.

Lançado em maio de 2022 e integralizado pelo Fundo em novembro do mesmo ano, a incorporação finalizou o mês de abril com 57% das suas obras realizadas e 75% das unidades vendidas. Em relação ao resultado, o empreendimento possui uma taxa interna de retorno (TIR) projetada de 1,92% a.m., o que, em termos anualizados, representa 25,64%.

### Acompanhamento de Obras



### TIR (a.a.)

25,64%

### Unidades

133

### Área privativa

3.925 m<sup>2</sup>

### Obras

57%

### Vendas

75%

### VGV R\$

49,62 MI



## MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

### Loteamento

No mês de abril, foram comercializadas 110 unidades dessa classe, o que resultou em R\$ 17,18 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Chácaras Corumbá, com 36 vendas, resultando em R\$ 9,69 milhões de VGV vendido; (ii) Quinta da Boa Vista, com 13 vendas, resultando em R\$ 1,72 milhão de VGV vendido; e (iii) Jardim dos Ipês, com 10 vendas, resultando em R\$ 1,39 milhão de VGV vendido.

### Incorporação

Conforme mencionado no início deste relatório, no mês de abril, houve a integralização do Vida Firenze, incorporação vertical em estágio de *landbank* localizada na cidade de Santa Bárbara d'Oeste (SP). O empreendimento de médio padrão é composto por 104 unidades, possui um VGV total de R\$ 64,96 milhões, e tem previsão de ser lançado no segundo trimestre de 2024.

Em relação aos indicadores, o projeto possui uma TIR estimada de 1,43% a.m., ou 18,58% em termos anualizados.

No que diz respeito ao resultado consolidado da classe de incorporação, no mês, foram comercializadas 33 unidades da classe de incorporação, o que resultou em R\$ 13,50 milhões de VGV vendido. Como destaque, tem-se os

empreendimentos: (i) Smart Tower, com 7 vendas, resultando em R\$ 2,94 milhões de VGV vendido; (ii) Casa Genebra, com 6 vendas, resultando em R\$ 2,11 milhões de VGV vendido; (iii) Supreme, com 3 vendas, resultando em R\$ 2,06 milhões de VGV vendido; (iv) Smart Kennedy, com 10 vendas, resultando em R\$ 1,91 milhão de VGV vendido; e (v) Blend, com 2 vendas, resultando em R\$ 1,60 milhão de VGV vendido.

### Multipropriedade

Em relação às multipropriedades, os ativos que mais se destacaram pelas vendas no mês de abril foram: (i) Lá Bás, com 83 frações vendidas, o que resultou em R\$ 3,14 milhões de VGV vendido; e (ii) Golden Dolphin, com 93 frações vendidas, resultando em R\$ 2,89 milhões de VGV vendido.

### Crédito

Durante o mês de abril, foram adquiridas 23 séries de operações de crédito no valor de R\$ 58,58 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 10,86% a.a. Ainda neste mês, foi realizada a quitação antecipada dos CRIs Blue II 107ª Série Sênior, no valor de R\$ 2,77 milhões, e Blue I 101ª Série Sênior, no valor de R\$ 5,34 milhões. O CRI Blue foi adquirido pelo TGRE em abril de 2022 e, com a sua quitação, gerou um resultado para o Fundo de 15,37% a.a.

Adiante, segue detalhamento das operações adquiridas.

R\$ 4,40 milhões do CRI Cumaru Golf 161ª Série Subordinada, com remuneração de IPCA + 15,00%

a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras do empreendimento Cumaru Golf Clube, incorporação vertical localizada na cidade de São Paulo (SP). O empreendimento é composto por 112 unidades e possui um VGV total de R\$ 143,11 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval dos sócios; (iii) alienação fiduciária da matrícula mãe do imóvel; (iv) alienação fiduciária das quotas da SPE; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 9,85 milhões do CRI New York, sendo R\$ 6,89 milhões referente a 297ª Série Sênior com remuneração de IPCA + 10,00% a.a., e R\$ 2,96 milhões referentes às Séries Subordinadas 301ª e 302ª com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término de obras do empreendimento New York Residence, incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). O empreendimento é composto por 114 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 174,28 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária das quotas; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 1,40 milhão do CRI Gran Paradiso 5ª Série Única com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada com o objetivo de financiar as obras do empreendimento Gran Paradiso Resort, multipropriedade localizada na cidade de Campos do Jordão (SP). O projeto é composto por 3.718 frações e possui um VGV de R\$ 263,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação

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

fiduciária de quotas; (iv) fundo de obras; e (v) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 608 mil do CRI Moov 2ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Moov Smart Home, incorporação vertical localizada na cidade de Cuiabá (MT). O empreendimento é composto por 84 unidades e possui um VGV de R\$ 36,95 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 573 mil do CRI Green Life 2ª e 3ª Séries Únicas com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Green Life Residence, incorporação vertical localizada na cidade de Santo Amaro da Imperatriz (SC). O empreendimento é composto por 144 unidades e possui um VGV de R\$ 40 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 1,89 milhão do CRI Green Park 3ª e 4ª Séries Únicas, com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Green Park, loteamento localizado na cidade de Bacabal (MA). O empreendimento é composto por 1.261 lotes e possui um VGV de R\$ 57,77 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) coobrigação; (iii) alienação fiduciária de quotas; e (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios.

R\$ 23,15 milhões do CRI Blue VII 2ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + 10,78%

a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

R\$ 3,59 milhões do CRI Vangarden 2ª e 3ª Séries Únicas com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras da incorporação vertical denominada Vangarden Living, localizada em Uberlândia (MG). O empreendimento é composto por 88 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 66 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 3,16 milhões do CRI Buena Vista 448ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,68%. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Villagio Buena Vista, incorporação vertical localizada em Catalão (GO). O empreendimento é composto por 61 unidades e possui um VGV de R\$ 28,13 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 3,99 milhões do CRI Yes 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Yes Ideal Living Jundiáí, incorporação vertical localizada em Jundiáí (SP). A operação é composta por 116 unidades e possui um VGV de R\$ 39,98 milhões. Como garantia, foram

pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 807 mil do CRI A&C Lima 219ª Série Subordinada, com remuneração de IPCA + 16,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Morada Verde, loteamento residencial localizado na cidade de Caruaru (PE). O loteamento é composto por 460 lotes e possui um VGV total de R\$ 18,93 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) coobrigação; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) fiança; (iv) alienação fiduciária de participações; e (v) fundo de reserva.

R\$ 748 mil do CRI União do Lago, sendo 462 mil referente a 502ª Série Subordinada, com remuneração de IPCA + 12,08% a.a., e R\$ 286 mil referente a 501ª Série Sênior, com remuneração de IPCA + 8,25% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Parque dos Girassóis, loteamento residencial localizado na cidade de Campo Novo do Parecis (MT). O empreendimento é composto por 1.391 lotes e possui um VGV total de R\$ 117,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) fundo de reserva; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iv) alienação fiduciária de quotas.

R\$ 810 mil do CRI Urbanes Santa Maria 523ª Série Sênior, com remuneração de IPCA + 9,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o remanescente de obras dos empreendimentos Alberto Schons, Bauhaus e Cidade Universitária, loteamentos residenciais localizados na cidade de Santa Maria (RS), além de constituir o fundo de



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

reserva da operação. Somados, os empreendimentos possuem 1.059 lotes, resultando em um VGV total de R\$ 142,40 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de lotes; (iv) fiança; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) coobrigação.

R\$ 606 mil do CRI Jacarandá 104ª Série Única, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Residencial Parqville Jacarandá, condomínio fechado localizado na cidade de Aparecida de Goiânia (GO). O empreendimento é composto por 279 lotes e possui um VGV total de R\$ 88,74 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) fiança; (iii) coobrigação; (iv) alienação fiduciária de quotas; e (v) fundo de reserva.

R\$ 3,00 milhões do CRI Arvorys da Vila 1ª Série Única, com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras do empreendimento Arvorys da Vila, incorporação vertical localizada na cidade de São Paulo (SP). O empreendimento é composto por 34 unidades e possui um VGV total de R\$ 19,12 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) aval; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

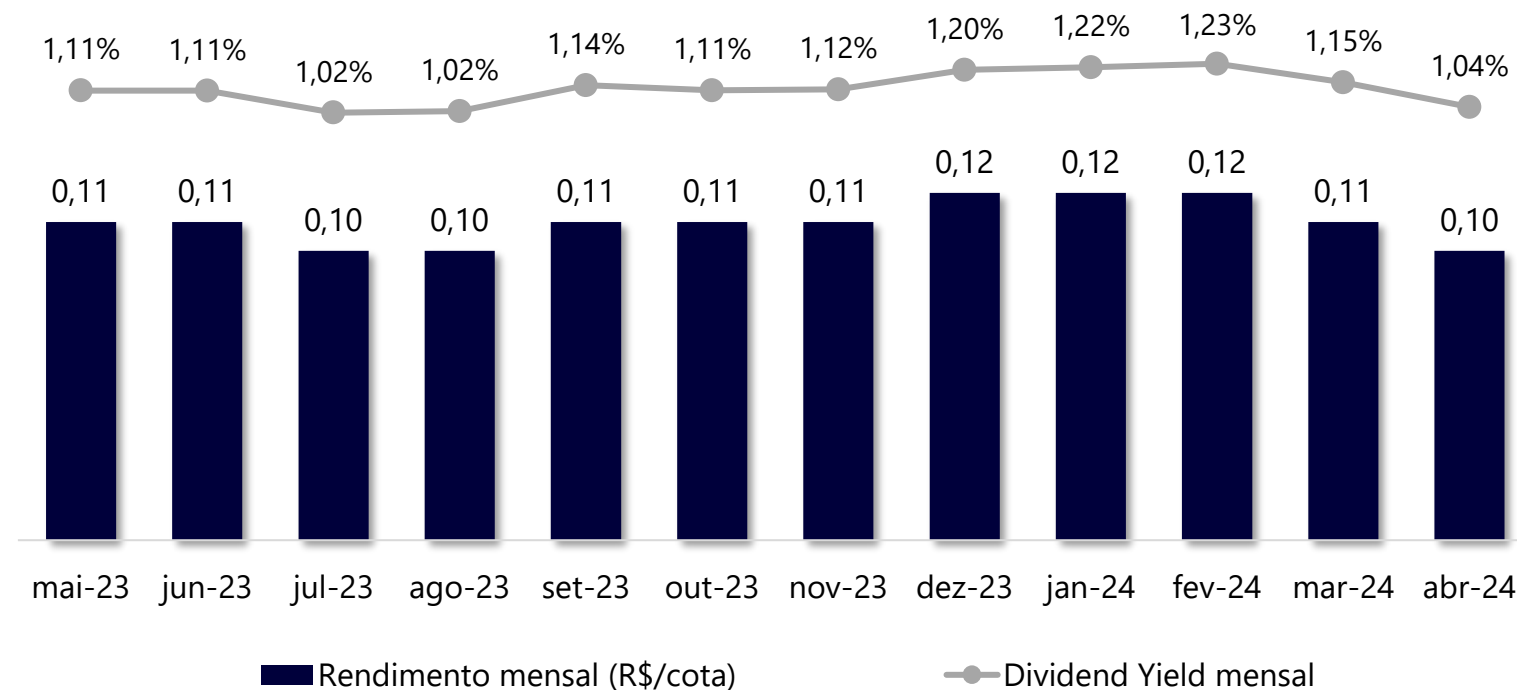


## Rendimento e Distribuição

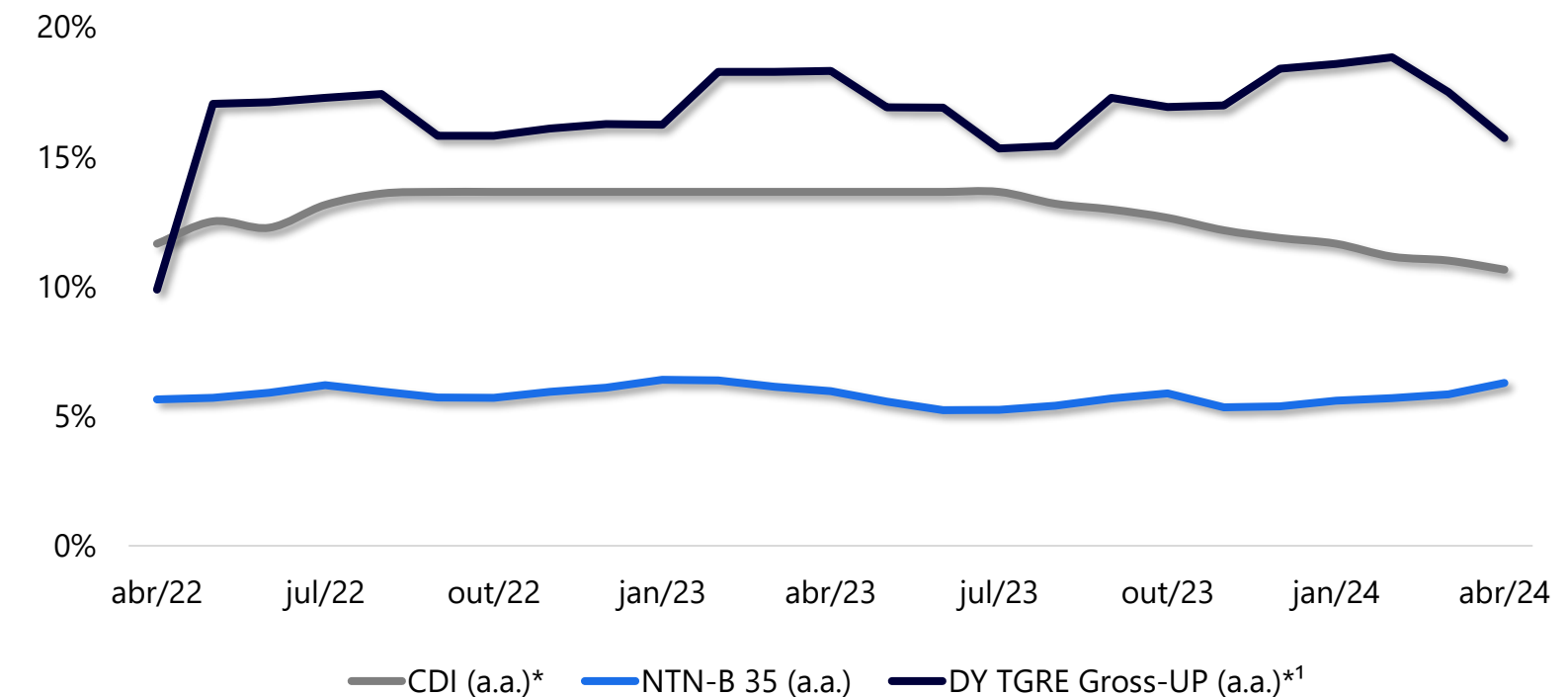
### Rendimento e Dividend Yield

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>				0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	<b>0,858</b>	<b>0,858</b>
	DY				0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	<b>9,28%</b>	<b>9,28%</b>
	% DO CDI				72,75%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	94,93%	<b>102,50%</b>	<b>102,50%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>				85,59%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	111,69%	<b>121,43%</b>	<b>121,43%</b>
2023	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	0,100	0,120	0,120	0,120	0,110	0,110	0,100	0,100	0,110	0,110	0,110	0,120	<b>1,330</b>	<b>2,188</b>
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%	1,14%	1,11%	1,12%	1,20%	<b>14,38%</b>	<b>24,99%</b>
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,81%	89,88%	116,83%	111,73%	122,14%	134,68%	<b>110,25%</b>	<b>107,38%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	112,36%	153,41%	119,92%	153,73%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%	131,45%	143,70%	158,44%	<b>129,70%</b>	<b>126,32%</b>
2024	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	0,120	0,120	0,110	0,100									<b>0,450</b>	<b>2,638</b>
	DY	1,22%	1,23%	1,15%	1,04%									<b>4,72%</b>	<b>30,89%</b>
	% DO CDI	125,81%	153,93%	138,28%	117,30%									<b>133,65%</b>	<b>111,81%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	148,01%	181,09%	162,68%	138,00%									<b>157,23%</b>	<b>131,54%</b>

### Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



### Desempenho Yield x NTN-B 2035



<sup>1</sup>Início do Fundo em 22/04/2022.  
<sup>2</sup>Valores arredondados.  
<sup>3</sup>Considera uma alíquota de 15% de imposto.

\*Valores mensais anualizados.  
<sup>1</sup>Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 8.668/93). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

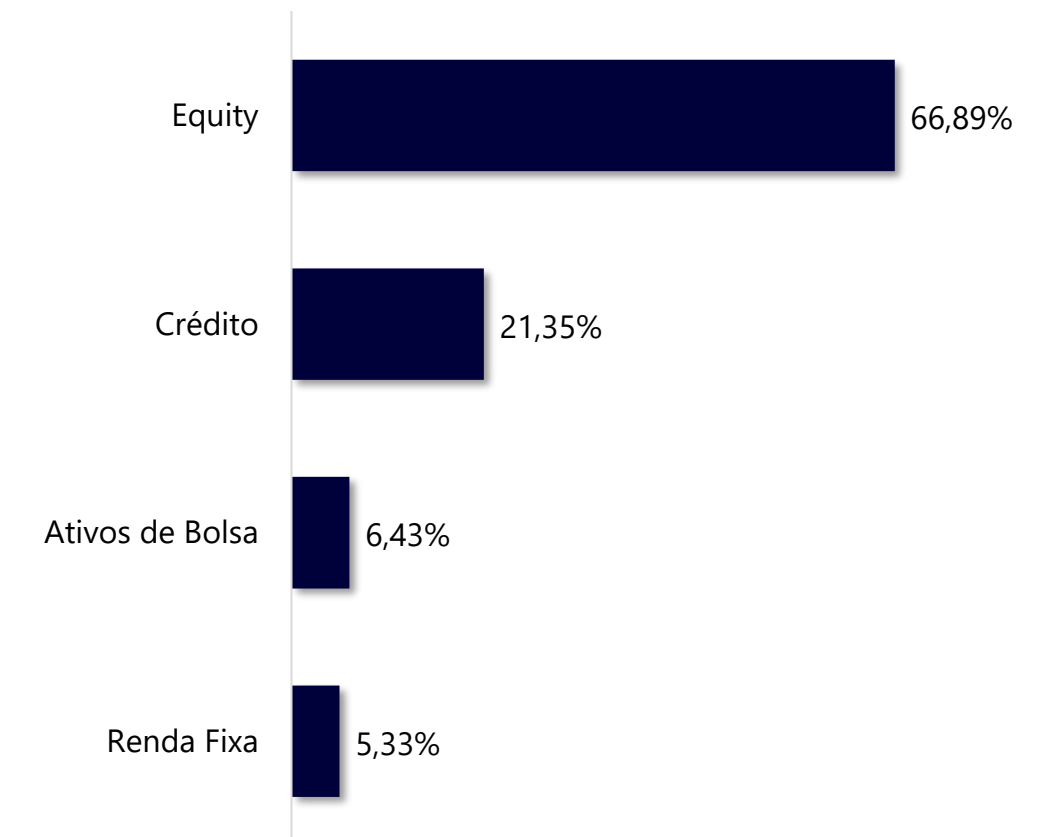
GLOSSÁRIO

## Resultados

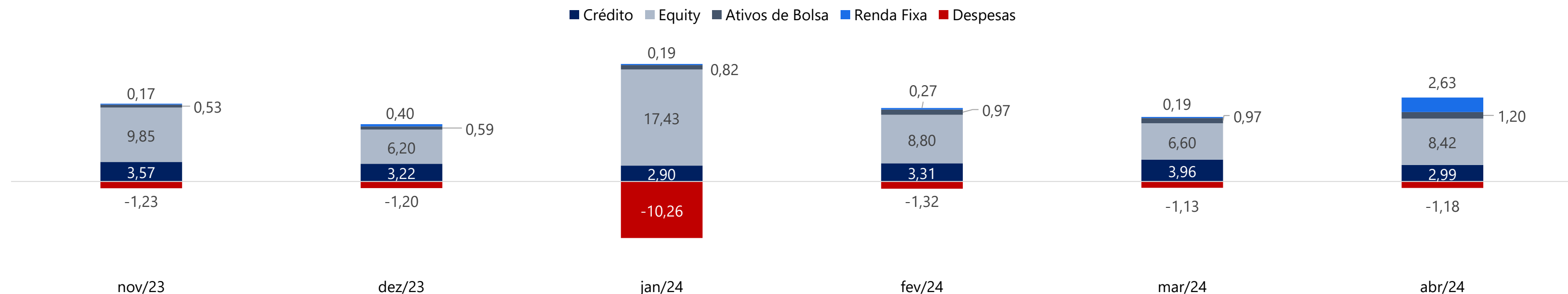
Descrição	FEV-24	MAR-24	ABR-24	2023-2	2024-1
<b>1. Receitas</b>	<b>13.359.824</b>	<b>11.732.522</b>	<b>15.236.718</b>	<b>71.941.698</b>	<b>61.667.420</b>
1.1. Crédito	3.311.237	3.963.537	2.994.685	27.898.185	13.168.767
1.2. Equity	8.801.490	6.604.952	8.415.004	38.061.497	41.250.253
1.3. Ativos de Bolsa	972.917	969.060	1.197.246	2.937.212	3.962.809
1.4. Caixa	274.180	194.974	2.629.782	3.092.971	3.285.591
<b>2. Despesas</b>	<b>-1.321.754</b>	<b>-1.134.235</b>	<b>-1.176.141</b>	<b>-7.619.274</b>	<b>-13.889.731</b>
2.1. Taxa de Administração	-187.473	-160.690	-166.732	-1.062.219	-514.894
2.2. Taxa de Gestão	-1.117.583	-954.961	-991.644	-6.325.401	-3.064.189
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-9.028.094
2.4. Outras Despesas <sup>1</sup>	-16.698	-18.584	-17.765	-231.654	-104.906
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>12.038.070</b>	<b>10.598.287</b>	<b>14.060.577</b>	<b>64.322.424</b>	<b>47.777.689</b>
3.1. Resultado caixa por cota	0,124	0,109	0,098	0,663	0,446
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>11.645.296</b>	<b>10.674.855</b>	<b>14.308.715</b>	<b>63.078.686</b>	<b>48.274.161</b>
4.1. Distribuição por cota	0,120	0,110	0,100	0,650	0,450

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

## Receitas por Tipologia (consolidado do ano)



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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**PORTFÓLIO**

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

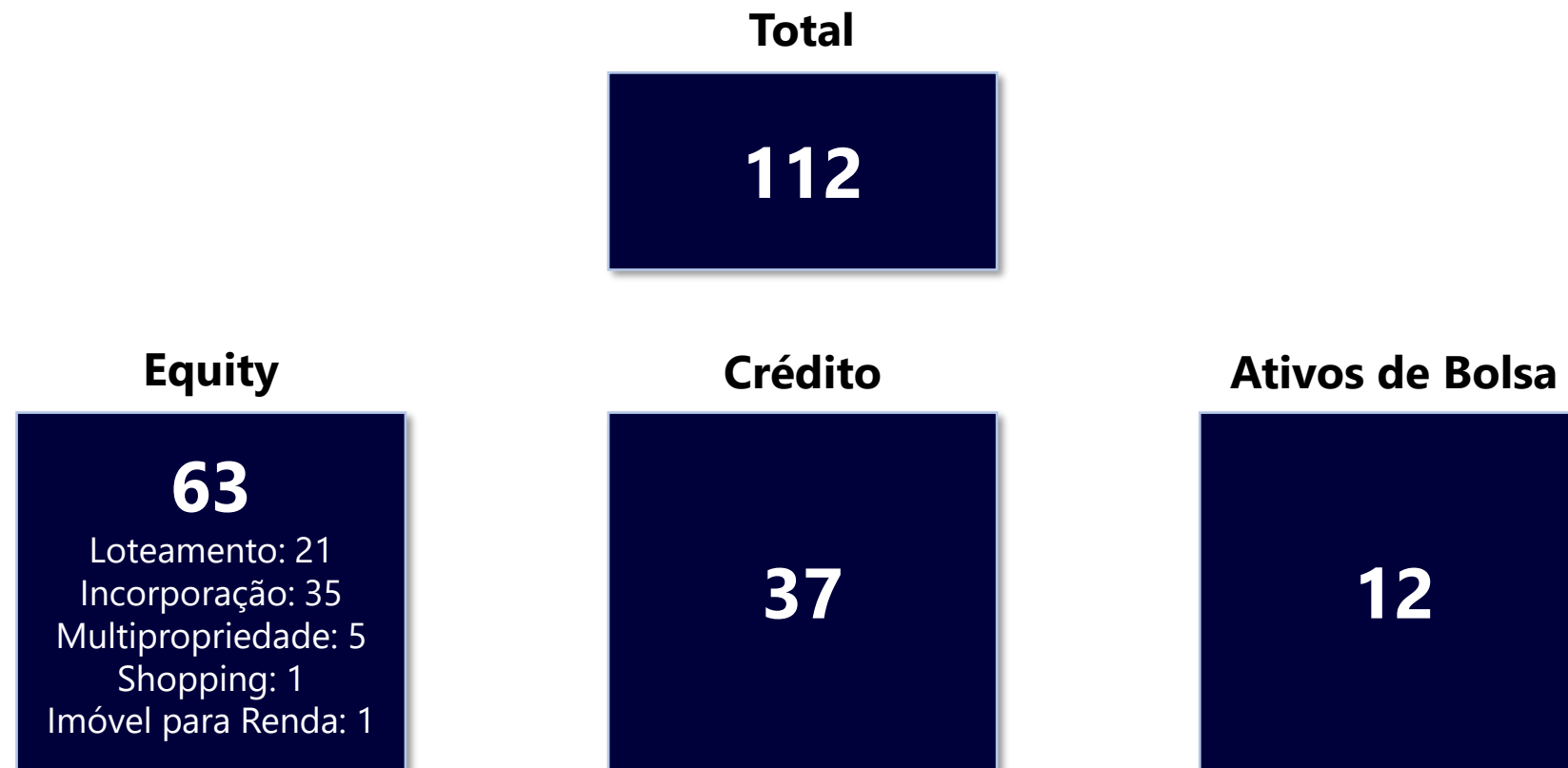
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

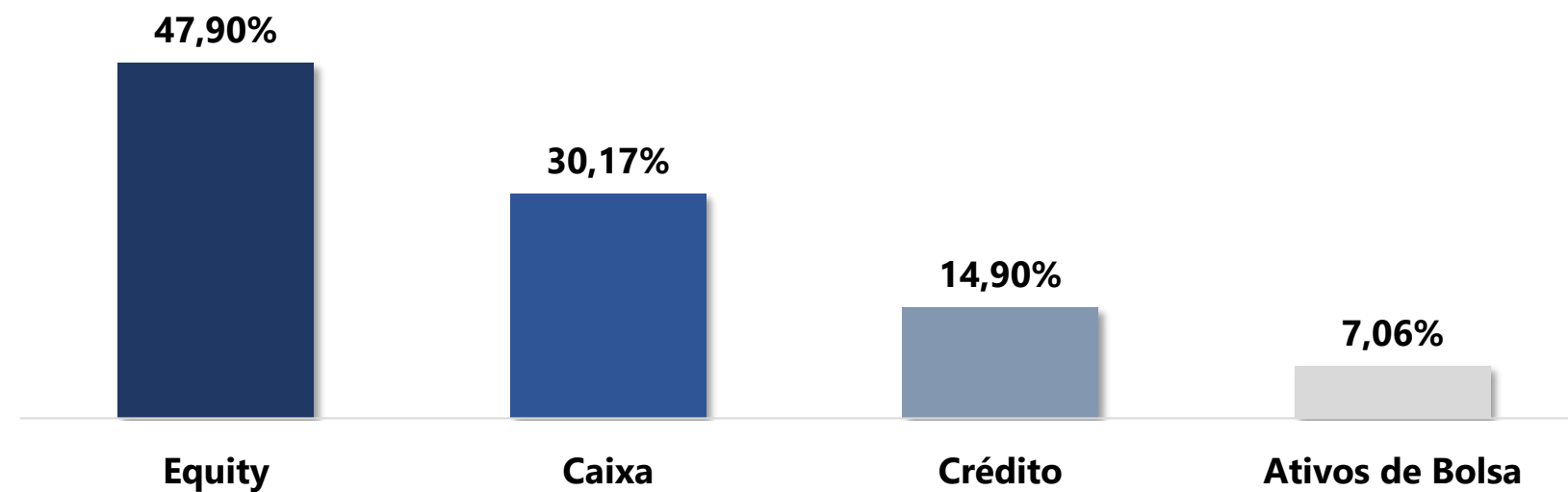
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### Quantidade de Ativos



### Distribuição do PL por Classe de Ativos



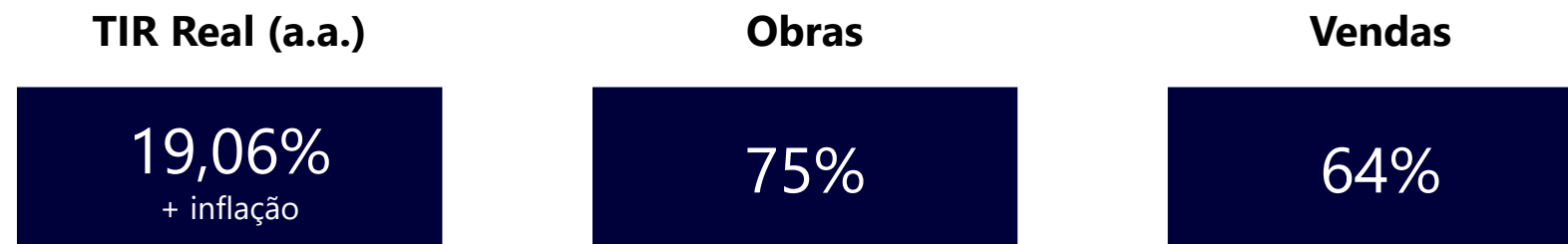
### Diversificação Geográfica (% do PL)





## Portfólio de Equity

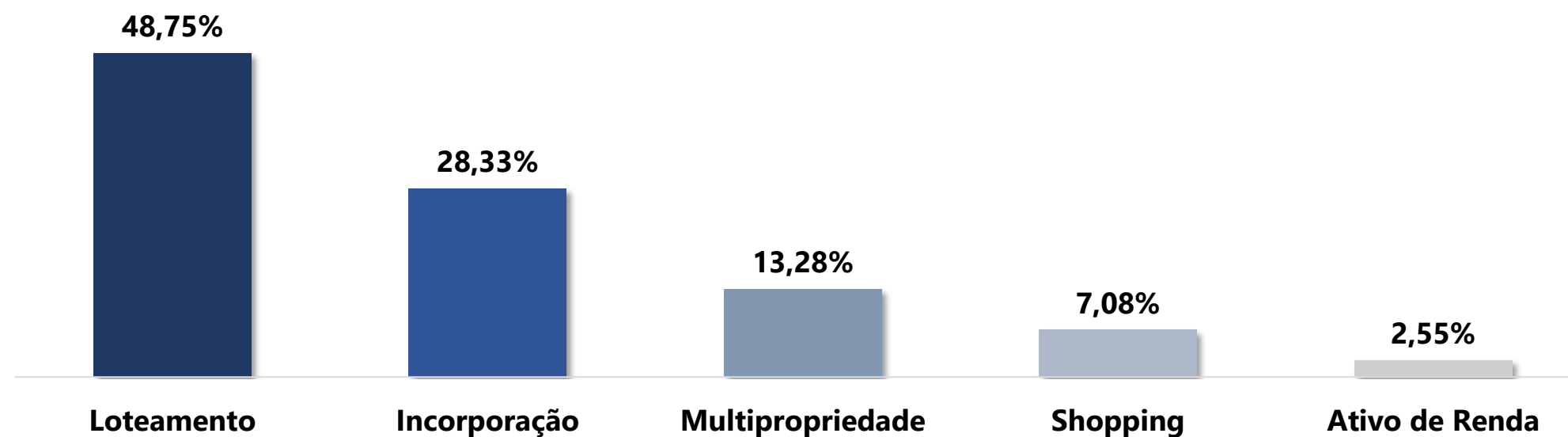
### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity\*



Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,31%	16,91%	598.188.283	93%	69%
Incorporação	1,65%	21,76%	131.960.062	61%	61%
Multipropriedade	1,62%	21,23%	237.441.580	59%	66%
Shopping	1,23%	15,75%	211.792.100	82%	-

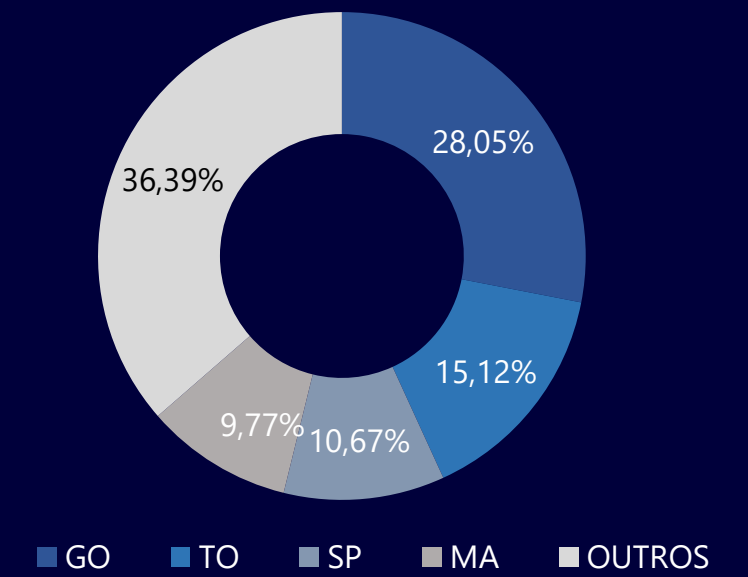
\*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

### Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

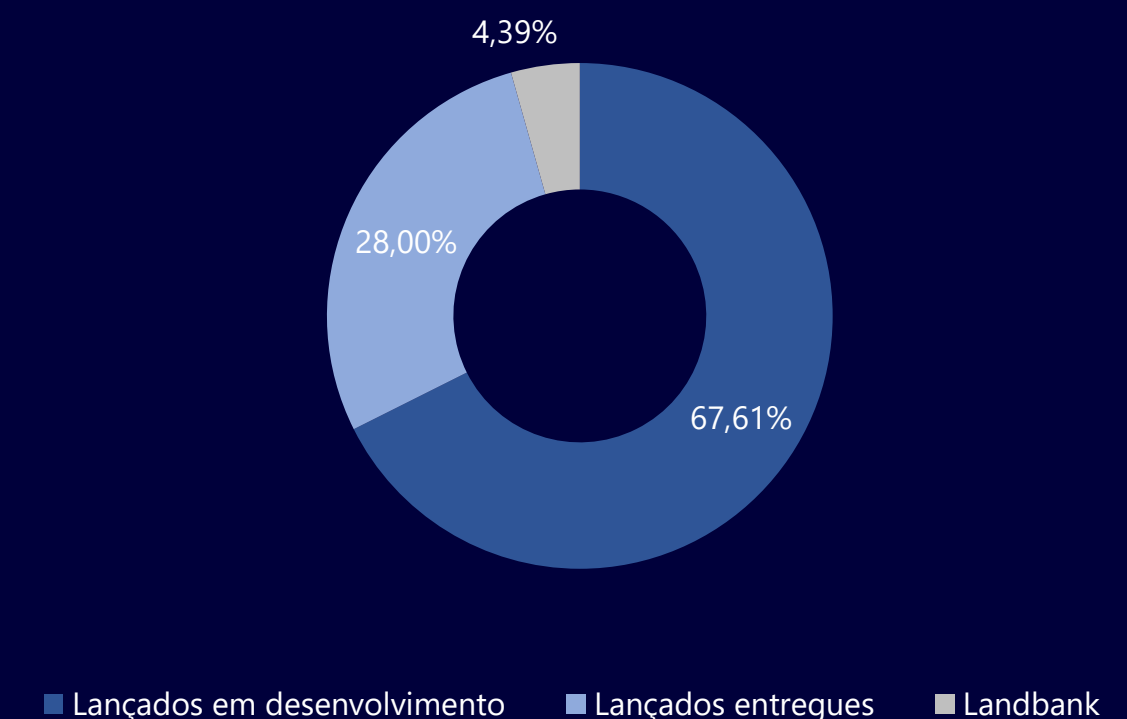


### Distribuição da Carteira de Equity

#### Por Localização



#### Por Estágio



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

**PORTFÓLIO**

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros

**11,70% a.a.**  
+ Inflação

Razão de Fluxo Mensal

**184%**

Razão de Saldo Devedor

**162%**

LTV

**50%**

Duration (anos)

**3,21**

Vendas

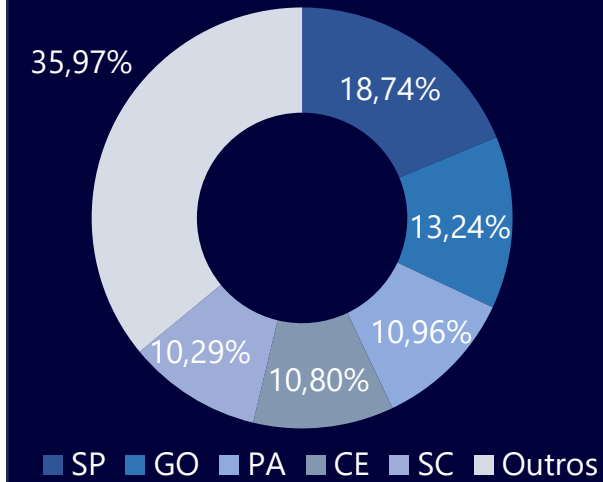
**81%**

Obras

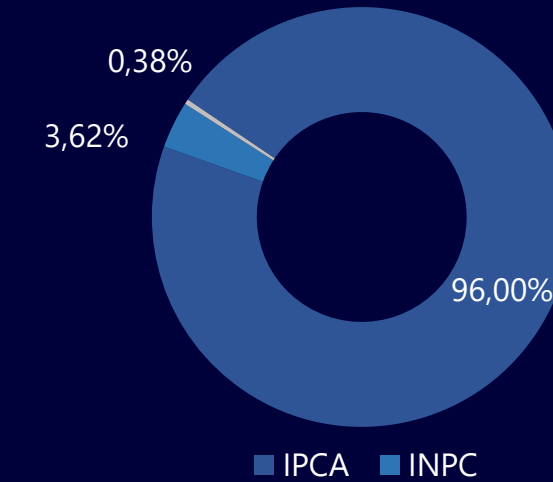
**91%**

### Distribuição da Carteira de Crédito

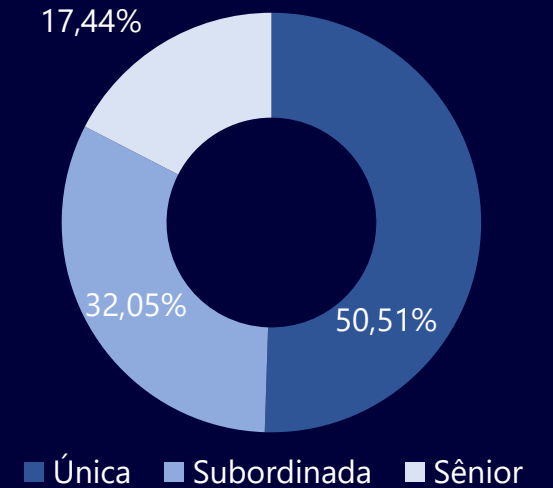
Por Localização



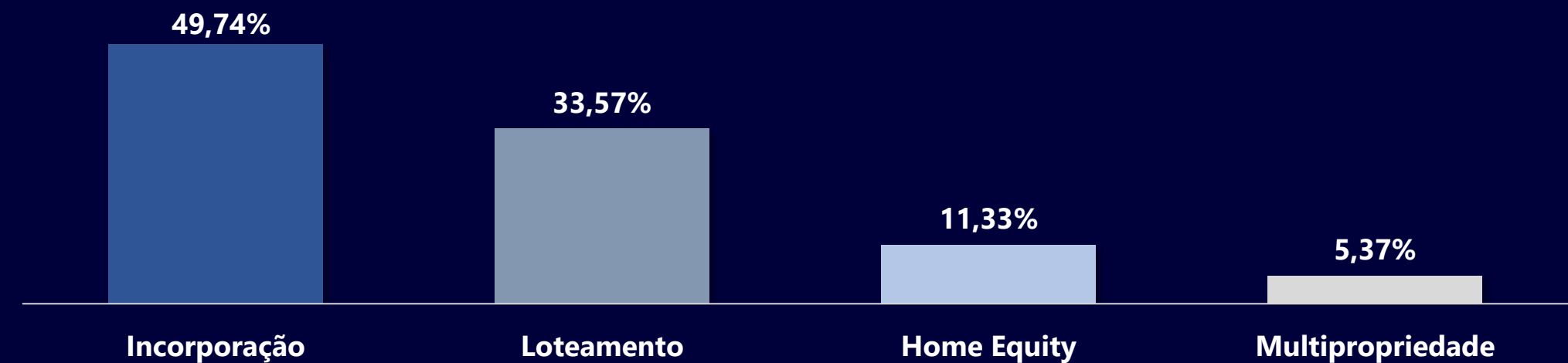
Por Indexador



Por Classe



### Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



## Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	Blue VII	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	8,00%	Subordinada	1,69%	23.206.052	n/a	n/a	22%	10,00	n/a	n/a
2	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,40%	19.214.385	n/a	162%	43%	2,74	73%	69%
3	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	1,04%	14.360.166	n/a	53%	86%	1,62	100%	82%
4	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,90%	12.304.594	n/a	112%	71%	0,23	100%	82%
5	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,80%	11.025.826	184%	134%	54%	4,17	100%	86%
6	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	0,73%	10.095.926	180%	260%	25%	3,39	100%	87%
7	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,69%	9.502.408	n/a	154%	58%	1,45	100%	67%
8	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,62%	8.487.906	n/a	129%	69%	2,69	84%	82%
9	Franzolin	Dourados & Bauru	MT & SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,60%	8.306.870	n/a	146%	70%	1,51	100%	94%
10	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,57%	7.833.182	151%	134%	49%	4,79	96%	84%
11	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	INPC	8,50%	Sênior	0,56%	7.657.130	216%	223%	38%	2,42	100%	96%
12	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,00%	Subordinada	0,54%	7.410.667	176%	204%	50%	3,06	100%	100%
13	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,51%	7.038.948	n/a	239%	27%	0,72	83%	61%
14	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,39%	5.411.234	n/a	154%	61%	1,64	50%	47%
15	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,39%	5.316.714	n/a	171%	59%	2,56	99%	81%
16	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,33%	4.471.608	146%	152%	55%	2,32	100%	96%
17	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,26%	3.591.894	n/a	135%	40%	2,57	62%	76%
18	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,24%	3.354.688	141%	309%	27%	1,52	100%	86%
19	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	0,24%	3.231.545	n/a	155%	49%	1,63	100%	84%
20	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,23%	3.171.706	277%	219%	31%	2,50	99%	91%
21	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,22%	3.081.059	146%	213%	31%	3,27	100%	87%
22	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,22%	3.025.132	51%	63%	51%	0,84	100%	86%
23	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,22%	3.006.014	n/a	124%	81%	3,17	15%	69%
24	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,21%	2.950.738	109%	255%	30%	2,56	100%	98%
25	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,21%	2.947.021	n/a	119%	54%	0,71	83%	61%
26	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	0,20%	2.744.284	437%	129%	66%	3,24	100%	99%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO



# DETALHAMENTO DE ATIVOS

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RF M	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
27	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,16%	2.158.709	90%	159%	61%	3,90	100%	99%
28	Vitória Tower	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,13%	1.772.407	n/a	n/a	63%	1,77	n/a	n/a
29	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,11%	1.578.653	181%	148%	45%	2,35	99%	91%
30	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,11%	1.536.783	184%	237%	14%	1,45	100%	87%
31	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,10%	1.380.174	190%	134%	57%	3,27	81%	51%
32	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,08%	1.039.015	618%	582%	18%	3,49	100%	100%
33	A&C LIMA	Caruaru	PE	Loteamento	Fortesec	IGP-M	16,00%	Subordinada	0,06%	780.283	82%	121%	84%	1,26	100%	99%
34	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,05%	754.507	70%	82%	76%	3,46	100%	99%
35	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,04%	594.576	n/a	165%	63%	3,22	58%	80%
36	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,08%	Subordinada	0,03%	455.193	411%	396%	26%	3,33	100%	100%
37	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,00%	3.683	n/a	444%	22%	1,35	100%	91%
Total		-	-	-	-	-	11,70%	-	14,99%	204.801.678	184%	162%	50%	3,21	91%	81%

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## Loteamento

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
38	Valle do Açaí	Açailândia	MA	4,68%	1,03%	100%	81%
39	Monte Hermom & Galileia	Trindade	GO	4,34%	0,90%	100%	80%
40	Acrópole	Goiânia	GO	3,16%	1,32%	98%	80%
41	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,60%	1,00%	70%	29%
42	Portal do Sol	Goiânia	GO	1,33%	2,49%	100%	84%
43	Nova Iaciara	Iaciara	GO	1,21%	3,23%	100%	98%
44	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,19%	0,96%	100%	48%
45	Morada da Baroneza	Amparo	SP	1,03%	1,67%	100%	95%
46	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	0,79%	1,89%	100%	66%
47	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	0,72%	1,26%	96%	38%
48	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	0,49%	1,23%	0%	14%
49	Vila das Flores	Itaituba	PA	0,41%	1,18%	66%	100%
50	Alta Floresta	Alta Floresta	MT	0,40%	1,84%	26%	33%
51	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,33%	0,58%	100%	61%
52	Ararinha Azul	Curaçá	BA	0,12%	1,14%	14%	10%

## Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
53	Supreme	Palmas	TO	3,71%	2,48%	98%	70%
54	Smart Tower	Manaus	AM	1,58%	1,62%	43%	37%
55	BE Garden	Maringá	PR	1,34%	1,26%	42%	71%
56	Maison Visconde	Sorocaba	SP	1,23%	0,84%	36%	55%
57	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	0,85%	0,22%	38%	47%
58	Conecte	Campo Grande	MS	0,60%	1,90%	31%	71%
59	Gran Life	Anápolis	GO	0,49%	0,96%	89%	64%
60	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,48%	2,19%	100%	70%
61	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,43%	1,92%	57%	75%
62	Inside	Cascavel	PR	0,42%	1,20%	31%	34%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

63	Áquila	Itumbiara	GO	0,33%	1,39%	8%	71%
64	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,33%	1,01%	22%	24%
65	Blend	Cascavel	PR	0,27%	0,83%	42%	57%
66	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,23%	1,67%	19%	69%
67	Sim Marista	Goiânia	GO	0,19%	2,33%	22%	72%
68	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,11%	1,12%	25%	68%
69	Catena	Goiânia	GO	0,08%	1,41%	85%	73%
70	Lake 21	Araguaína	TO	0,04%	1,93%	82%	96%

## Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Obras
71	Lago Center Shopping	Palmas	TO	3,39%	1,27%	82%

## Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
72	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	2,32%	1,36%	47%	46%
73	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	1,88%	2,43%	40%	85%
74	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	1,84%	1,17%	100%	85%
75	Sunny Park	Luíis Eduardo Magalhães	BA	0,27%	1,60%	0%	0%
76	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,05%	2,74%	100%	99%

## Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
77	Vila Nativa	Luziânia	GO	0,14%	1,24%	Loteamento	jul/24
78	Quintas do Cerrado	Trindade	GO	0,11%	1,37%	Loteamento	jun/24
79	Urbanismo Madri	Goiânia	GO	0,10%	1,33%	Incorporação	set/24
80	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,87%	1,31%	Loteamento	out/24
81	AltiPlano Fase 1	João Pessoa	PB	0,18%	1,71%	Incorporação	jan/25
82	AltiPlano Fase 2	João Pessoa	PB	0,22%	2,38%	Incorporação	ago/25
83	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,43%	1,19%	Loteamento	jun/24
84	Reserva Monte Hermon	Trindade	GO	0,01%	1,34%	Loteamento	out/24

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO



# DETALHAMENTO DE ATIVOS

85	Vale Verde	Trindade	GO	0,01%	1,19%	Loteamento	mai/25
86	Avva	Passo Fundo	RS	0,10%	1,75%	Incorporação	mai/24
87	Green Park	Uberlândia	MG	0,32%	2,41%	Incorporação	mai/24
88	Villagio Portofino	Mirassol	SP	0,15%	0,90%	Incorporação	nov/24
89	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,16%	1,43%	Incorporação	nov/24
90	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,15%	1,90%	Incorporação	mai/25
91	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,27%	1,87%	Incorporação	ago/24
92	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,15%	2,00%	Incorporação	mai/25
93	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	0,07%	1,52%	Incorporação	nov/24
94	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,28%	1,26%	Incorporação	mai/24
95	Visconde Tower	Chapecó	SC	0,04%	1,68%	Incorporação	out/24
96	Quebec Tower	Chapecó	SC	0,03%	2,86%	Incorporação	mai/24
97	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	0,06%	1,55%	Incorporação	set/24
98	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	0,04%	1,39%	Incorporação	mai/25
99	Vida Firenze	Santa Bárbara d'Oeste	SP	0,01%	1,43%	Incorporação	jun/24

## Ativos de Bolsa


Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
100	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	2,61%	35.813.756
101	Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário	Blue Securities	Recebíveis Imobiliários	1,44%	19.843.664
102	Suno Multiestratégia	SNME11	Híbrido	0,52%	7.186.354
103	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,41%	5.644.300
104	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,40%	5.545.911
105	RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis Imobiliários	0,38%	5.176.503
106	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,33%	4.476.990
107	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,32%	4.332.707
108	XP Carnaúba Fundo de Investimento Imobiliário	XP Carnaúba	Desenvolvimento	0,31%	4.317.945
109	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,19%	2.673.756
110	Rio Bravo Crédito Imobiliário	RBHG11	Recebíveis Imobiliários	0,14%	1.986.624
111	RBR Plus Multiestrategia Real Estate	RBRX11	Recebíveis Imobiliários	0,00%	47.492


## Time-Sharing

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% Obras
112	Wind House	Cruz	CE	1,22%	1,77%	0%	0%


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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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


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


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

GREEN LIFE	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC) Vencimento: 21/01/2026 Série: 1ª (Única) IF: 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

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

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

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



# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)


[ESG](#)


[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)


[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)


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

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

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

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

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


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


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


VITÓRIA 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



## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

VIVER FAMA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Vencimento: 24/09/2025</p> <p>Série: 275ª (Única)</p> <p>IF: 2110566608</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

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

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



## LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### ACRÓPOLE

### DESCRIÇÃO



Localização: Goiânia (GO)  
 Tipologia: Loteamento Aberto  
 Quantidade de unidades: 1.135  
 VGV: R\$ 113,83 milhões

[veja a localização](#)

### CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### LOTES ALPHAVILLE

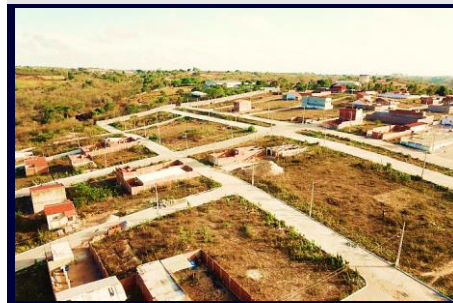
### DESCRIÇÃO



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

### ALTIPLANO SERRA RICA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### ESMERALDA DO TAPAJÓS

### DESCRIÇÃO



Localização: Itaituba (PA)  
 Tipologia: Loteamento Aberto  
 Quantidade de unidades: 1.300  
 VGV: R\$ 91,00 milhões

[veja a localização](#)

### MORADA DA BARONEZA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### ARARINHA AZUL

### DESCRIÇÃO

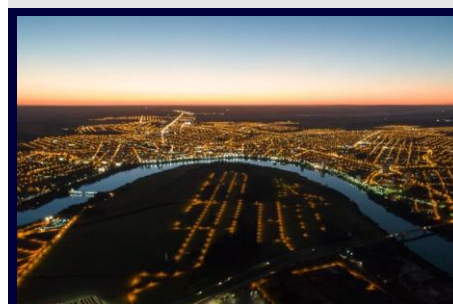


Localização: Curaçá (BA)  
 Tipologia: Loteamento Aberto  
 Quantidade de unidades: 766  
 VGV: R\$ 31,57 milhões

[veja a localização](#)

### JARDIM DOS IPÊS

### DESCRIÇÃO



Localização: Araporã (MG)  
 Tipologia: Loteamento Aberto  
 Quantidade de unidades: 1.125  
 VGV: R\$ 57,94 milhões

[veja a localização](#)

### NOVA IACIARA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### CHÁCARAS CORUMBÁ

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### JARDIM SANTA CECÍLIA

### DESCRIÇÃO



Localização: Alta Floresta (MT)  
 Tipologia: Loteamento Aberto  
 Quantidade de unidades: 360  
 VGV: R\$ 59,03 milhões

[veja a localização](#)

### PARK BAHIA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)



## LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### QUINTA DA BOA VISTA

### DESCRIÇÃO



Localização: Pelotas (RS)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 343  
VGV: R\$ 24,06 milhões

[veja a localização](#)

### RESERVA MONTE HERMON

### DESCRIÇÃO



Localização: Trindade (GO)  
Segmento: Condomínio Fechado  
Quantidade de unidades: 70  
VGV: R\$ 18,50 milhões

[veja a localização](#)

### TERRAS DAS ÍNDIAS

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### VILA NATIVA

### DESCRIÇÃO



Localização: Luziânia (GO)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 353  
VGV: R\$ 120,00 milhões

### VALLE DO AÇAÍ

### DESCRIÇÃO



Localização: Açailândia (MA)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 2.830  
VGV: R\$ 142,37 milhões

[veja a localização](#)

### QUINTAS DO CERRADO

### DESCRIÇÃO



Localização: Trindade (GO)  
Tipologia: Condomínio Fechado  
Quantidade de unidades: 408  
VGV: R\$ 132,00 milhões

[veja a localização](#)

### VILA CARNAÚBA

### DESCRIÇÃO



Localização: Cruz (CE)  
Tipologia: Condomínio Fechado  
Quantidade de unidades: 217  
VGV: R\$ 260,89 milhões

[veja a localização](#)

### VALE VERDE

### DESCRIÇÃO



Localização: Trindade (GO)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 510  
VGV: R\$ 33,00 milhões



## INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### ALTIPLANO



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BE GARDEN



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### GARDEN RESIDENCE



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### AVVA



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BLEND



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### GRAN LIFE



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BAIRRO DOS ESTADOS



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BOSQUET MONET



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### GREEN PARK



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BE BONIFÁCIO



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### CASA GENEBRA



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### INSIDE



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)



## INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

**DETALHAMENTO DE ATIVOS**

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### LAKE 21

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### ORLA 14

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### SMART TOWER

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### LESTE 52

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### QUEBEC

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### TC MULTI

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### MAISON VISCONDE

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### SIM MARISTA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### VILA SÔNIA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### MIRASSOL

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### SMART KENNEDY

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### VISCONDE TOWER

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

## INCORPORAÇÃO

### CASAS IPÊS

### DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

### URBANISMO MADRI

### DESCRIÇÃO



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

### CATENA

### DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

### Águila

### DESCRIÇÃO



Localização: Itumbiara (GO)  
Segmento: Incorporação Vertical  
Quantidade de unidades: 504  
VGV: R\$ 298,80 milhões

 [veja a localização](#)

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



## MULTIPROPRIEDADE

### CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### LÁ BAS DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### SUNNY PARK DESCRIÇÃO



Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)

[veja a localização](#)

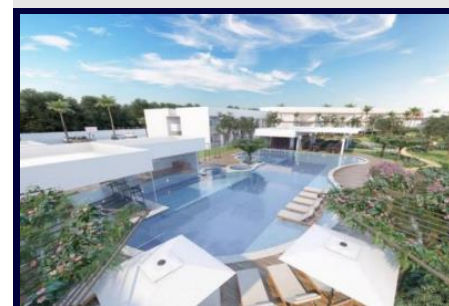
### GOLDEN DOLPHIN DESCRIÇÃO



Localização: Porto Seguro (BA)  
Frações: 3.879  
VGV: R\$ 117,48 milhões

[veja a localização](#)

### PIPA PRIVILEGE OCEAN DESCRIÇÃO



Localização: Tibaú do Sul (RN)  
Frações: 2.295  
VGV: R\$ 80,61 milhões

[veja a localização](#)

## SHOPPING

### LAGO CENTER SHOPPING DESCRIÇÃO

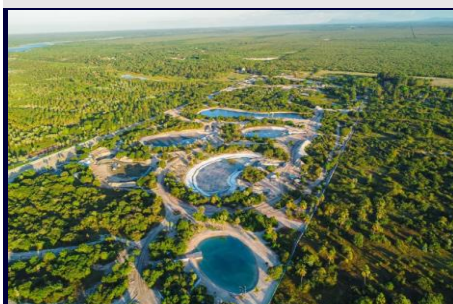


Localização: Araguaína (TO)  
Área Bruta Locável: 17.349 m<sup>2</sup>

[veja a localização](#)

## TIME-SHARING

### WIND HOUSE DESCRIÇÃO



Localização: Cruz (CE)  
Títulos de Crédito: 2.040  
VGV: R\$ 825,50 milhões

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## Tese de Investimento

Como um FII de desenvolvimento, a principal atuação do TGRE é na integralização de ativos em fase de desenvolvimento, fornecendo expertise em governança e *funding* para desenvolvedores imobiliários regionais. Esses parceiros são peças cruciais para o sucesso dos empreendimentos, pois detêm o *know-how* sobre as atividades comerciais e imobiliárias de suas respectivas regiões de atuação.

Dessa forma, o FII TG Real Estate possui como estratégia principal o investimento em participações societárias (*equity*) em projetos de desenvolvimento residencial. Ou seja, o foco do Fundo é participar ativamente de todo o processo de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários como, por exemplo, loteamentos abertos, condomínios fechados, incorporações verticais e horizontais e projetos de multipropriedade. Além disso, o Fundo possui como estratégia complementar o investimento em ativos de outros segmentos, como, por exemplo, em crédito por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), shoppings, ativos de bolsa e imóveis para renda.

Ao se investir no mercado imobiliário, o fator localização se faz de extrema relevância, de modo que ter uma tese de alocação geográfica bem definida é fundamental para se obter bons resultados.

O TG Real Estate possui uma tese de alocação muito bem definida, focada na identificação de *clusters* regionais com dinâmicas próprias de crescimento econômico e, preferencialmente, ligadas ao agronegócio. Historicamente, regiões com as

características elencadas mostram-se mais resilientes e menos correlacionadas às transições de ciclos macroeconômicos. No Brasil, o Gestor entende que algumas regiões em específico se adequam às características apontadas, quais sejam: (i) a região do Matopiba (a nova fronteira agrícola do Brasil, composta por porções dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia); (ii) o Cinturão da Soja, com destaque ao estado do Mato Grosso; além (iii) da região que engloba o estado de Goiás, o Triângulo Mineiro e o interior paulista.

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes *players*, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2022, era esperada demanda adicional de 1,1 milhão de residências por ano em todo Brasil, o que representa uma demanda anual total de cerca de R\$ 236 bilhões em VGV. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que deve seguir em terreno positivo ao menos nas próximas duas décadas.

Diante desta realidade socioeconômica e devido a

seu *ticket* médio, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria. Dessa forma, o TGRE atua, majoritariamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais graças à estrutura da Trinus co. (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Real Estate.

Portanto, há uma grande sinergia entre o Fundo e o empreendedor regional, dado que este entende muito bem da região em que atua e não precisa mais se preocupar com questões de governança como, por exemplo, contabilidade, auditoria, controladoria, entre outros. Na visão do Fundo, como esse mercado é tão grande e pouco atendido por grandes incorporadoras, abre espaço para encontrar diversas oportunidades de investimento em projetos com rentabilidade atraente ao investidor e assumindo riscos controlados devido ao controle e governança que a estrutura da Trinus oferece.

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

Nos próximos parágrafos, serão detalhadas as características principais das tipologias alvo de investimento do Fundo.



## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

### Incorporação

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

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

### 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 principal proveniente de um projeto imobiliário. Isso é, ativos que busquem financiar o término de obras de empreendimentos imobiliários residenciais, como loteamentos e incorporações, e que possuem fluxo de caixa proveniente das vendas de unidades imobiliárias do projeto como principal garantia (mas não a única) do pagamento da dívida.

Outra vertente desse tipo de ativo são os CRIs que busquem realizar a antecipação do fluxo de recebíveis de um projeto imobiliário que já não possui mais obras, mas que mantém uma carteira de recebíveis considerável devido ao financiamento

direto ao comprador final das unidades imobiliárias por parte do empreendedor.

A estratégia nessa classe de ativos é dividida em alocação estratégica, ou *core*, e alocação tática. A carteira estratégica é composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio do Fundo. Já a carteira tática consiste em ativos, geralmente corporativos, que apresentem menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário e, além disso, possuem rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira estratégica de crédito do TG Real Estate. Essa estratégia deverá ser utilizada, principalmente, após períodos de emissões de cotas, dado o ingresso de um elevado volume de recursos no caixa do Fundo.

Essa carteira tática deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito para carregamento. Portanto, a utilização da carteira tática visa uma melhor alocação do caixa do Fundo.

### Ativos de Bolsa

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



Em 2023, a Trinus.Co, *holding* da gestora de recursos TG Core Asset, realizou uma série de ações que fortalecem o compromisso com a sustentabilidade.

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avaliação 360° e reconhecimento</b> dos colaboradores que foram destaque.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Trinus.Co se torna signatária do <b>Pacto Global da ONU</b>, alinhando-se aos <b>17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)</b> e reforçando seu compromisso com a sustentabilidade e a cidadania.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 circense, atendimento psicológico, entrega de cestas básicas e rodas de conversas.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizou-se o <b>Censo de Diversidade</b> com o intuito de mapear o contexto de diversidade e propor ações assertivas e aderentes à realidade da companhia.</li> <li>• Lançamento do programa Trinus Baby, que busca oferecer <b>acolhimento e suporte para mães e pais</b>, principalmente no retorno da licença maternidade/paternidade.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Publicação da <b>Política de Investimento Responsável</b> e do <b>Relatório de Stewardship</b> da TG Core Asset.</li> </ul>	
	<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Dez</b>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Campanha de <b>Doação de Sangue</b>.</li> <li>• Campanha de <b>Doação de Absorventes</b> para mulheres em situação de <b>vulnerabilidade</b> em parceria com o <b>Instituto Semear o Bem</b>.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Em parceria com a <b>Junior Achievement</b>, a Trinus conduziu o programa de educação financeira, <b>O Meu Dinheiro, Meu Negócio</b>, para alunos de ensino médio da rede pública.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• No Evento Sábado Júnior, colaboradores da Trinus.Co realizaram palestras abordando o tema "<b>desenvolvimento de habilidades socioemocionais para o mercado de trabalho</b>", direcionadas a mais de 5 instituições de ensino superior de Brasília associadas ao <b>Movimento de Empresas Juniores</b>. <b>Mais de 400 estudantes participaram</b> ativamente dessas palestras, enriquecendo seu conhecimento e preparando-se para os desafios futuros.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>50 colaboradores</b> voluntários dedicaram 2 dias à construção de <b>4 moradias de emergência</b>, em uma iniciativa voltada para a melhoria da qualidade de vida das famílias residentes de uma comunidade localizada na região metropolitana de Goiânia (GO). A ação foi realizada em parceria com a ONG Teto Brasil e com a Louly Caixe.</li> </ul>	



O TGAR11 é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor imobiliário regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Por meio desta abordagem, o Fundo participa ativamente 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.

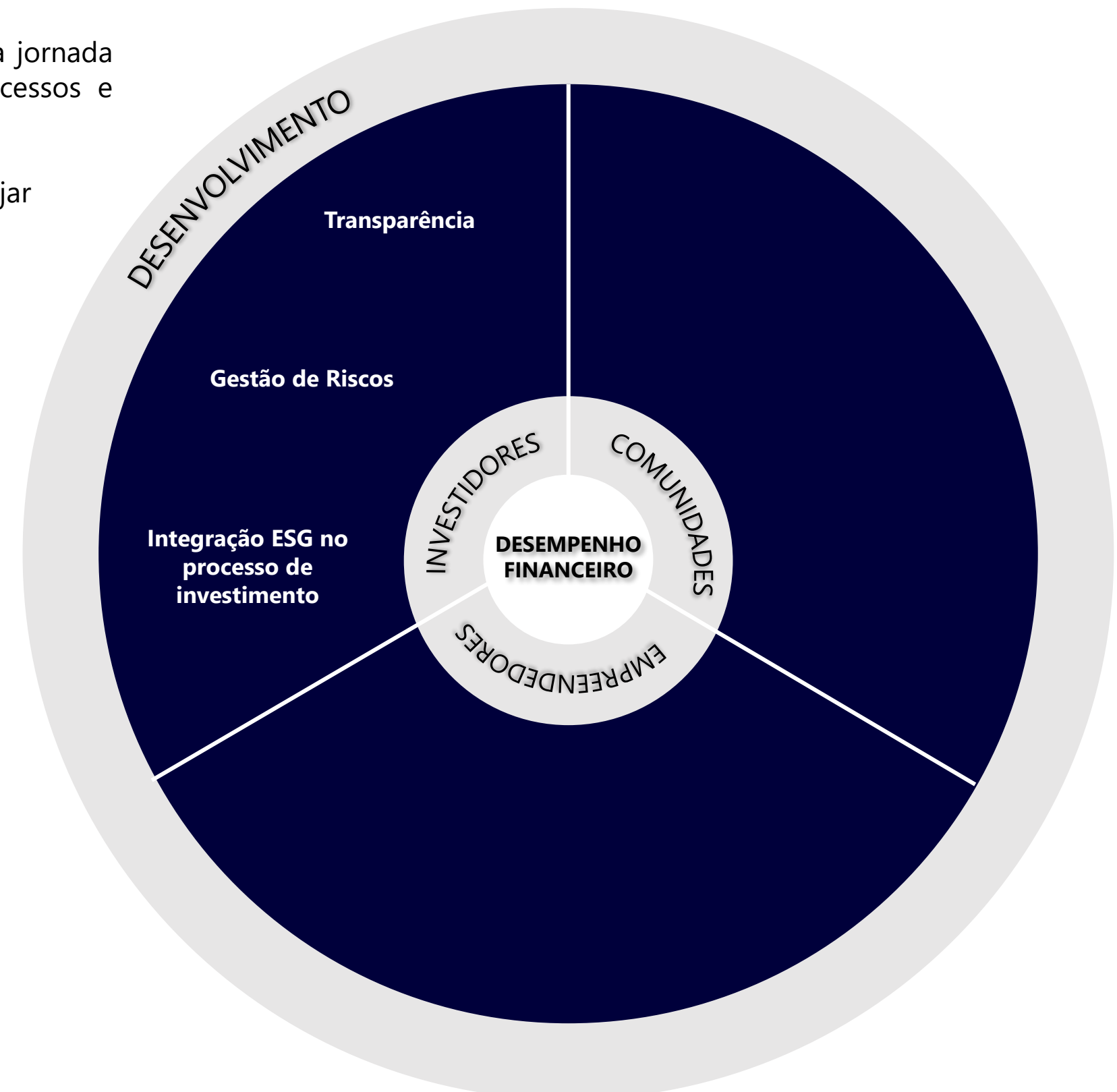
É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

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* impactados:

- Investidores
- Comunidades (fornecedores, corretores imobiliários e clientes das unidades imobiliárias)
- Empreendedores regionais

Neste relatório, será dado um recorte do impacto do Fundo nas Comunidades as quais os ativos imobiliários estão inseridos, mais especificamente sobre os Corretores Imobiliários.





Os ativos imobiliários investidos pelo TGAR11 desempenham um papel fundamental no desenvolvimento socioeconômico do país, promovendo a geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação em diversas regiões. Esses investimentos têm um pacto direto na comunidade local, beneficiando empreendedores, corretores e a própria população ao possibilitar a aquisição da sua primeira moradia. Assim, fortalecem a economia local e contribuem para o crescimento sustentável do país.

Destaca-se neste relatório a atuação dos Corretores de Imóveis que desempenham um papel fundamental no dinâmico e complexo universo do mercado imobiliário. Sua importância vai além de simples intermediários, eles desempenham um papel crucial em todas as fases do processo de compra e venda das unidades imobiliárias que compõem o portfólio do Fundo.

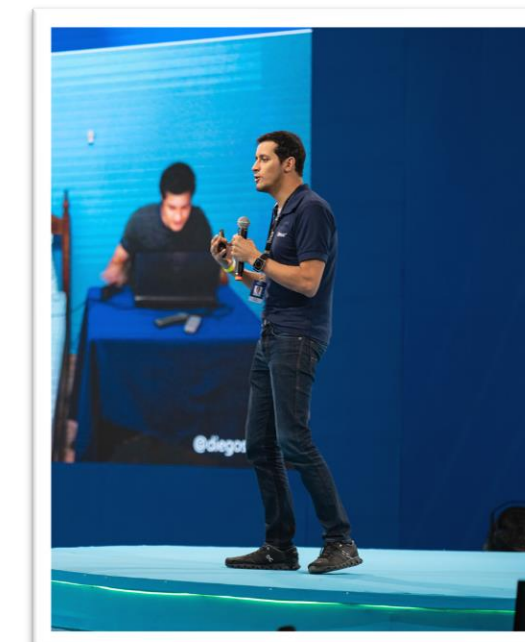
No contexto da tese da Gestora, que se concentra em regiões menos assistidas pelo mercado de capitais convencional, os Corretores tornam-se ainda mais cruciais. Eles atuam como embaixadores locais, conhecendo a fundo as particularidades das comunidades, transmitindo informações essenciais aos potenciais compradores.

Reforçando o valor desses *stakeholders* no final de 2023, realizou-se a primeira edição do Experiência Trinus, evento voltado para corretores, donos de imobiliárias, construtores, empreendedores e aqueles com interesse em compreender mais sobre o mercado imobiliário.



A experiência teve como palco o Centro de Convenções de Imperatriz, no Maranhão, sendo um marco inédito na região do MATOPIBA, acrônimo que denomina a nova fronteira agrícola do Brasil, abrangendo os estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia, foco da tese de investimento do Fundo.

O evento trouxe *insights* valiosos, compartilhou ideias e estratégias para impulsionar o crescimento do setor, além de apresentar as tendências mais recentes.



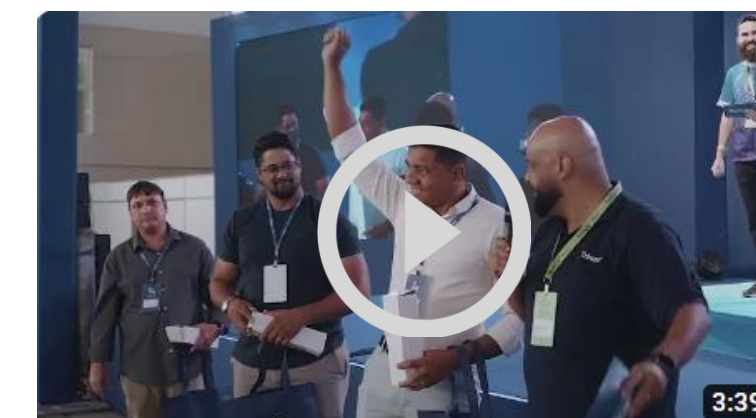
+ **500** participantes do Maranhão, Pará, Tocantins e Piauí imersos em uma jornada de conhecimento, networking e oportunidades de negócio.

**10** horas de evento com renomados especialistas do mercado imobiliário

Clique na imagem abaixo e confira o vídeo do evento!

As palestras e conversas contaram com nomes referência do Mercado Imobiliário, como Ricardo Martins, sócio My Broker, Nilza Silva, especialista MCMV, Glauco Farnezi, CEO Facilita e Anderson Gonçalves, *head* centro-oeste da BRAIN.

Além disso, o evento teve como parceiros o SEBRAE, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Maranhão (CRECIMA) e a Associação Comercial e Industrial de Imperatriz (ACII).





**Entenda o que é um fundo “Cetipado”**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

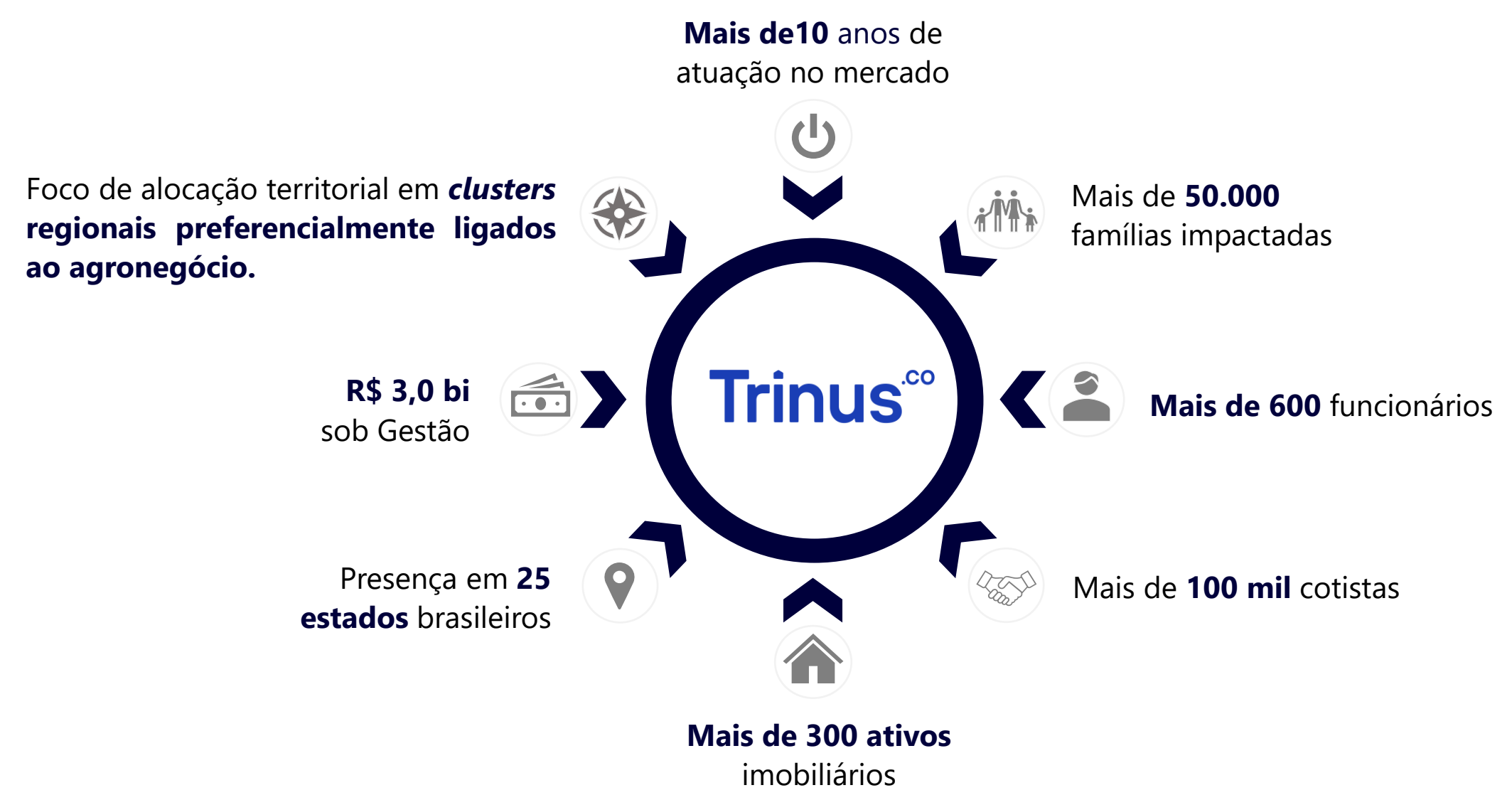
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

# QUEM SOMOS

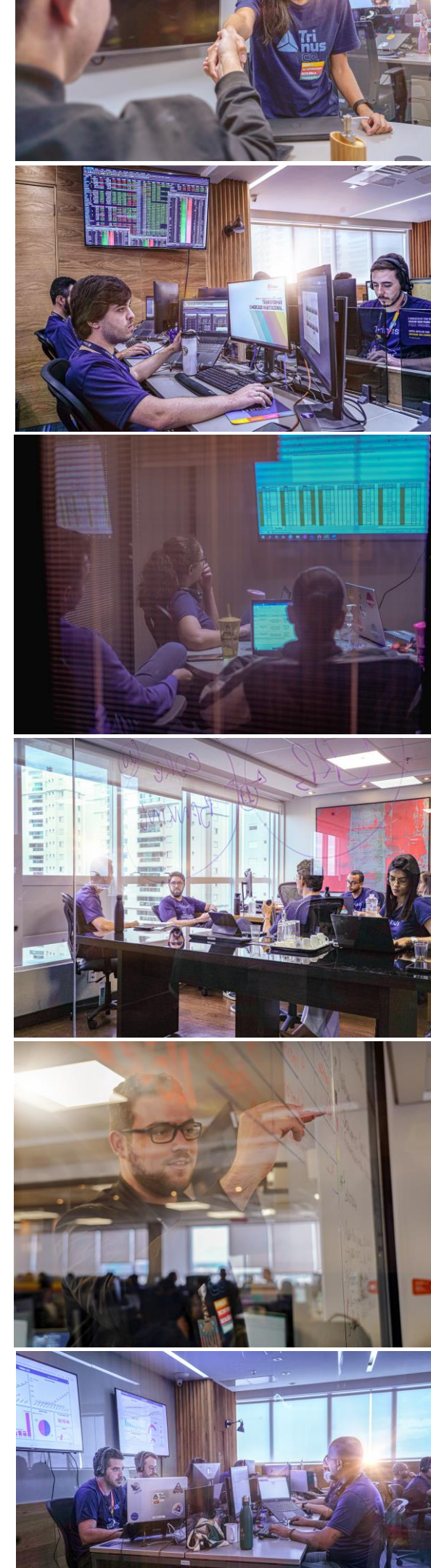
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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





[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 48 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\$ 122 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 2.324 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\$ 118 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

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## ESG

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

## QUEM SOMOS

## CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

## GLOSSÁRIO

VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.		
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	LTV:	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual <b>LTV = <math>SDL / (VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)</math></b> Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PL:	Patrimônio Líquido.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Indicador de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com o objetivo de medir a variação de preços de um conjunto de bens e serviços que representam os gastos das famílias com renda mensal de até 33 salários mínimos.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Yield Gross-up:	<i>Dividend Yield</i> acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

## DISCLAIMER

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

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

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

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

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. 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](mailto:ri@tgcore.com.br)

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

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

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

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