



TGRE

TG REAL ESTATE



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG REAL ESTATE**

JANEIRO - 2025

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa - Outros

Quantidade de Emissões: 4

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração | Gestão: 0,20% a.a. | 1,30% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Fatores de Risco: [Confira aqui](#)¹Conforme item 7.3.1 do Regulamento.****Tributação:** Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/2023), 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.

RESUMO DO MÊS

Resultados de Janeiro

Neste mês, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,09 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 0,96%, ou, em termos anualizados, de 12,21%.

Em relação à carteira do Fundo, durante o mês, foram adquiridas onze operações de crédito e realizada a venda de uma. Além disso, houve a venda parcial de um fundo imobiliário. Consulte a seção 'Monitoramento de Ativos' para mais detalhes.

Rendimento do mês (R\$/cota)	Rendimento 12 meses (R\$/cota)	Número de Cotistas
0,09	1,16	32.316
Dividend Yield (DY) mês	DY mês anualizado	DY 12 meses
0,96% DY Gross Up ¹ : 1,14%	12,21% DY Gross Up ¹ : 14,50%	12,97% DY Gross Up ¹ : 15,41%
Patrimônio Líquido (R\$)	% do PL alocado em ativos alvo	Quantidade de ativos
1,33 BI	98,30%	127

¹Os 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

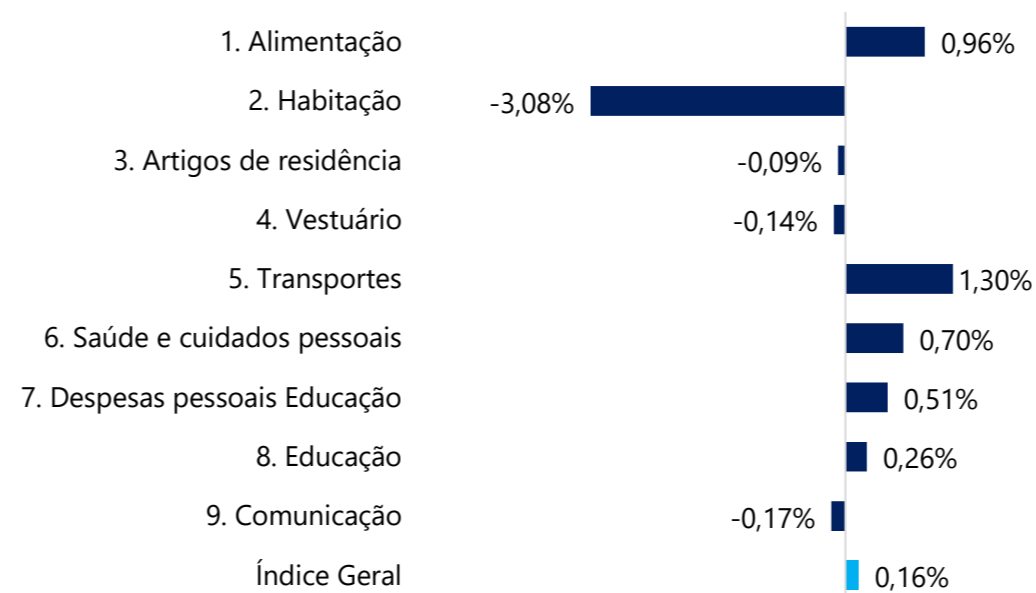
O primeiro mês do ano foi marcado pelo retorno de Donald Trump à presidência do Estados Unidos. Como o 47º presidente americano, ele decretou, no dia de sua posse em 20 de janeiro, 46 medidas que deram início à agenda "*America First*", conforme prometido em sua campanha. Essa agenda visa priorizar os interesses dos Estados Unidos em diversas áreas, adotando medidas protecionistas e potencialmente inflacionárias, como a imposição de impostos de importação de 10% sobre produtos advindos da China, 25% sobre produtos do México e Canadá, além da ameaça de tarifação de diversos outros países.

Essa agenda do novo governo, que possui potencial inflacionário, somado aos indicadores de baixo desemprego, atividade econômica aquecida e inflação persistente, orientaram a decisão do Federal Reserve (FED, Banco Central dos Estados Unidos) na reunião de política monetária de janeiro. A taxa de desemprego subiu para 4,1% em janeiro, mas permanece abaixo da meta de 4,4%. Já o Índice de Preços de Consumo Pessoal (*Personal Consumption Expenditures*, PCE na sigla em inglês) avançou 0,3% em dezembro, acumulando alta de 2,6% nos últimos 12 meses, valor superior à meta de 2,0%. Diante desse contexto, o FED interrompeu os cortes nos juros, mantendo a taxa básica de juros dos Estados Unidos no intervalo de 4,25% - 4,50% ao ano.

No Brasil, o destaque foi o IPCA, que registrou uma variação de apenas 0,16% em janeiro - a menor para meses de janeiro desde a criação do Plano Real, em 1994. Apesar da desaceleração, o acumulado de 12 meses atingiu 4,56%, ainda acima do limite superior da meta de 4,50% ao ano. A principal contribuição para essa desaceleração veio do grupo Habitação, que apresentou deflação de 3,08% devido à redução de 14,21% na tarifa de energia elétrica. Esse recuo foi impulsionado pelo "Bônus de Itaipu", um desconto

concedido pelo Governo Federal a consumidores residenciais e rurais que possuem consumo mensal inferior a 350 kWh, beneficiando cerca de 78,3 milhões de consumidores.

Variação dos Grupos do IPCA em janeiro



Fonte: IBGE

Conforme previsto na Lei nº 10.438/2002, uma parte do resultado obtido com a comercialização de energia gerada pela Usina Hidrelétrica de Itaipu deve ser repassada como benefício aos consumidores. O montante total do benefício foi, neste ano, de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. Dada a relevância do grupo Habitação na composição do IPCA, o bônus evitou um aumento mais expressivo no índice. Sem o bônus, a leitura do IPCA teria sido de, aproximadamente, 0,71% no mês, levando o acumulado de 12 meses para 5,13%. O bônus, contudo, é um efeito não recorrente e, para fevereiro, de acordo com a Anbima, o mercado já espera uma elevação do IPCA de 1,34%. Ademais, o aumento do ICMS sobre combustíveis, aprovado pelo Conselho Nacional de Política Fazendária (Confaz), passará a vigorar em fevereiro, e o reajuste de 6,2% no preço do diesel nas refinarias pela

Petrobras, para reduzir a defasagem em relação aos preços internacionais, que chegou a ser de 17% no encerramento de janeiro, reforçam as expectativas de inflação mais elevada em fevereiro.

Com a inflação persistente e acima da meta, deterioração das expectativas, descasamento entre política fiscal (expansionista) da política monetária (contracionista), e atividade econômica ainda resiliente – refletida no crescimento do PIB de 3,5% em 2024, segundo a FGV, e na taxa de desemprego de 6,2% no 4º trimestre de 2024, segundo o IBGE -, o Banco Central elevou a Selic em 1,00 ponto percentual em janeiro, para 13,25% ao ano. Caso não haja melhora nas expectativas, a autoridade monetária reafirmou a sinalização de que um novo aumento de mesma magnitude será implementado na próxima reunião, que ocorrerá em março, levando a taxa de juros para 14,25% ao ano. A sinalização de um novo aumento em março é importante, pois reforça o compromisso da autoridade monetária com a convergência da inflação para a meta, buscando ancorar as expectativas do mercado e demonstrar proatividade no combate às pressões inflacionárias persistentes.

Em meio à elevação dos juros e às vendas de dólares por meio de leilões realizados pelo Banco Central - que somaram US\$ 32,6 bilhões em dezembro, sendo US\$ 21,6 bilhões à vista e US\$ 11,0 bilhões com compromisso de recompra, e US\$ 2,0 bilhões em janeiro - o dólar recuou, encerrando janeiro cotado a R\$ 5,85, queda de 5,33% em relação ao mês anterior. O Ibovespa também reagiu positivamente, registrando alta de 5,51% no mês. Por outro lado, o IFIX registrou desempenho negativo pelo quinto mês consecutivo, encerrando janeiro com retração de 3,07%. A incerteza quanto ao impacto da reforma tributária, que incluiu FIs e Fiagros como contribuintes no IVA dual (IBS e CBS) após o veto

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

presidencial, embora mantenha a isenção sobre os rendimentos para pessoas físicas conforme as normas estabelecidas pela Lei 11.196/2005 e alteradas pela Lei 14.754/2023, impactou negativamente o setor. O Governo, contudo, já se pronunciou favorável à alteração no texto da reforma tributária para garantir a manutenção da isenção.

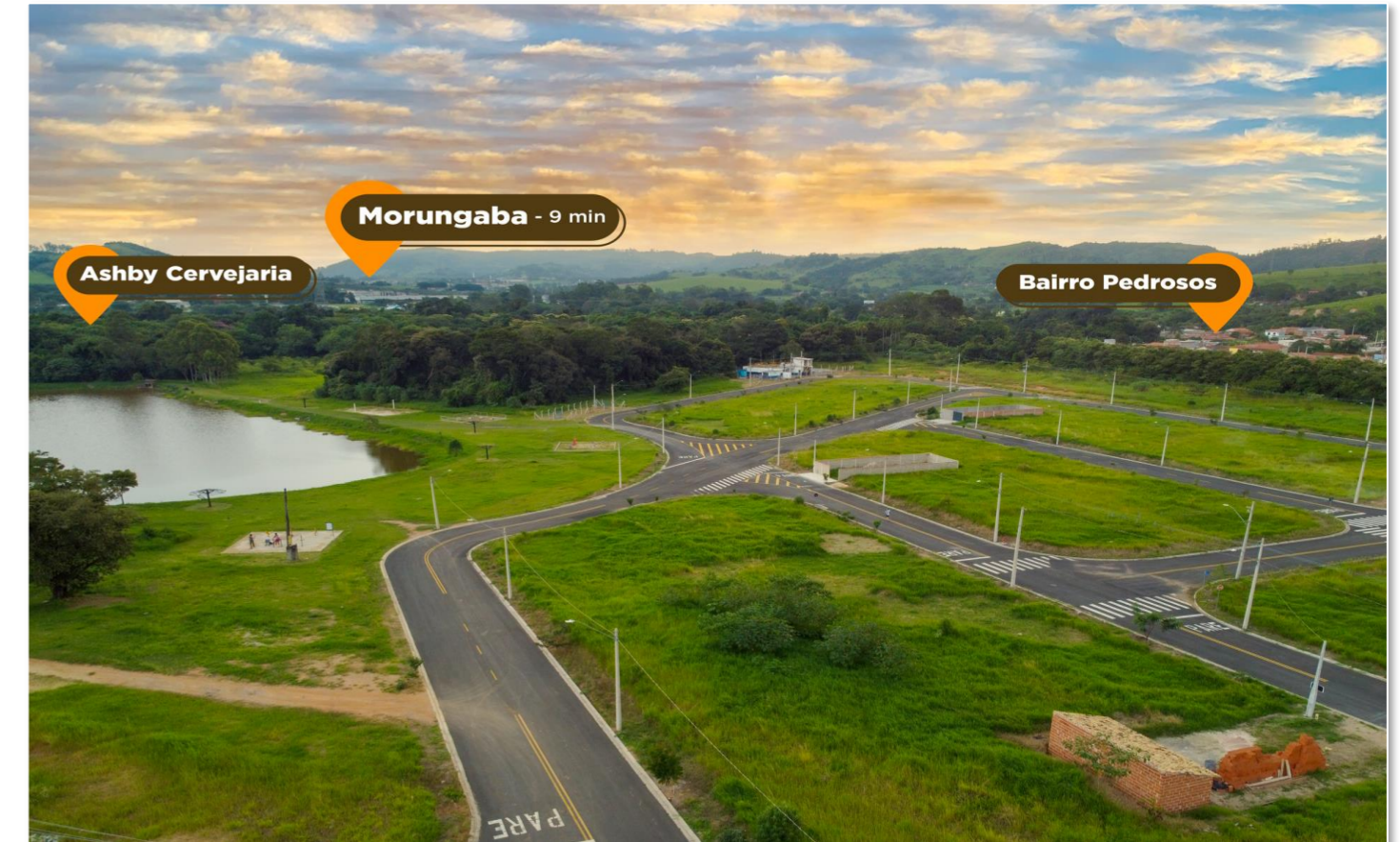
Diante desse cenário, a Gestão considera que o posicionamento do Fundo segue resiliente, tanto em termos de portfólio, quanto de estratégia. Mais de 84% do portfólio encontra-se alocado em ativos que geram fluxo de caixa robusto e recorrente, sendo 28% em crédito e 41% na Carteira de Recebíveis - Equity Performado. Entretanto, diante da deterioração das expectativas, principalmente para os juros, e conforme mencionado nos meses anteriores, a Gestão decidiu adotar uma postura mais conservadora na distribuição de lucros da carteira de participações societárias (equity) para o desenvolvimento imobiliário, o que ocasionou a redução dos rendimentos para R\$ 0,09 nos últimos sete meses. Tal postura, conforme exposto nos últimos relatórios, visa avaliar o comportamento das vendas de unidades imobiliárias frente ao novo cenário para os juros, bem como trazer estabilidade e perenidade aos rendimentos no longo prazo. Continuaremos monitorando atentamente os resultados dos projetos investidos e as condições de mercado e ajustaremos nossas estratégias conforme necessário visando a resiliência do Fundo e a entrega de resultados sólidos aos nossos investidores.

Agradecemos, mais uma vez, a confiança dos investidores.

RESIDENCIAL MORADA DA BARONESA

O Residencial Morada da Baronesa é um loteamento fechado, localizado na cidade de Amparo (SP). Composto por 299 unidades, com lotes a partir de 160 m², o empreendimento possui um VGV total de R\$ 23,5 milhões e conta com diversas áreas de lazer, como trilhas para caminhada, academia ao ar livre, pet place e campo de futebol.

Lançado em abril de 2020 e integralizado pelo Fundo em julho de 2023, o loteamento encerrou o mês com 100% de suas obras concluídas e 86% das unidades vendidas. Em relação aos resultados, o ativo apresenta uma taxa interna de retorno (TIR) projetada de 1,46% a.m., o que equivale a 19,00% em termos anualizados.


TIR (a.a.)
19,00%
VGv R\$
23,5 MI
Integralização
set/2023
Unidades
299
Obras
100%
Vendas
86%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

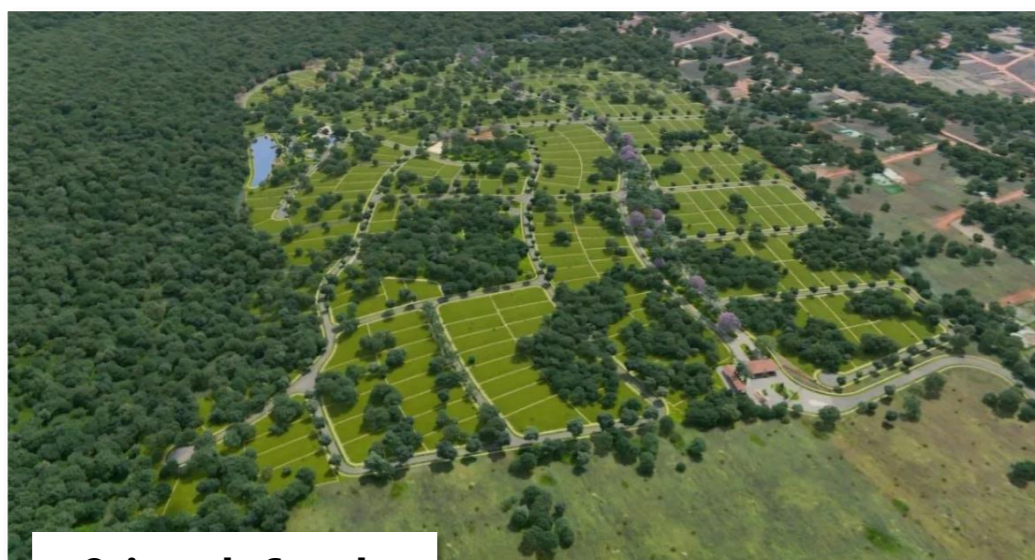
GLOSSÁRIO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

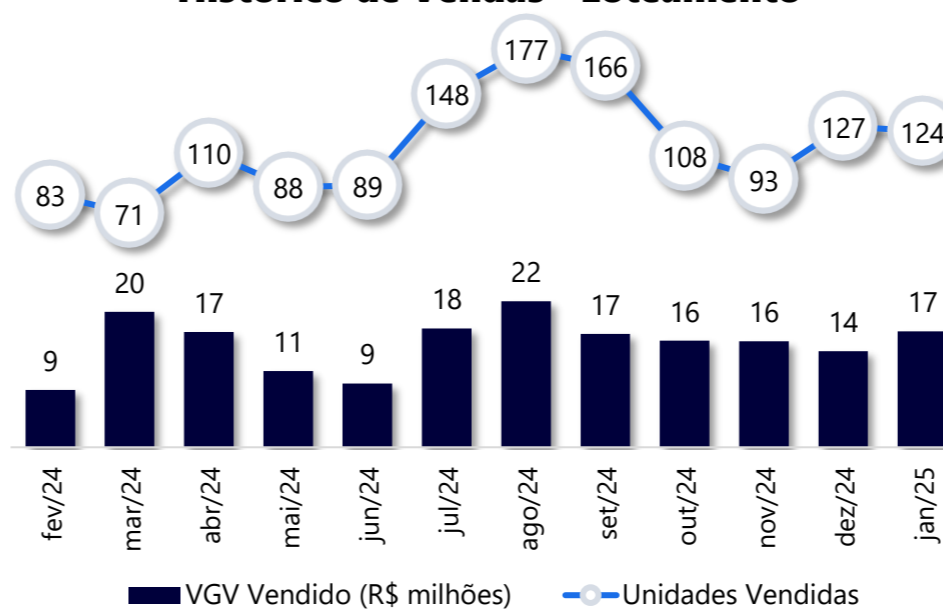
No mês de janeiro, foi lançado o empreendimento Quintas do Cerrado, um loteamento localizado em Trindade (GO). O projeto, composto por 408 lotes e VGV total de R\$ 107,64 milhões, foi integralizado em outubro de 2023 e possui uma TIR estimada de 1,51% ao mês, ou 19,70% ao ano, em termos anualizados.



Quintas do Cerrado

Em relação aos valores consolidados, o VGV vendido dessa classe foi de R\$ 17,24 milhões, resultado de 124 unidades comercializadas. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Salto Imperial, com 12 vendas, resultando em R\$ 3,74 milhões de VGV vendido; (ii) Esmeralda do Tapajós, com 39 vendas, resultando em R\$ 3,71 milhões de VGV vendido; e (iii) Portal do Sol Golf, com 3 vendas, resultando em R\$ 2,55 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Loteamento



Incorporação

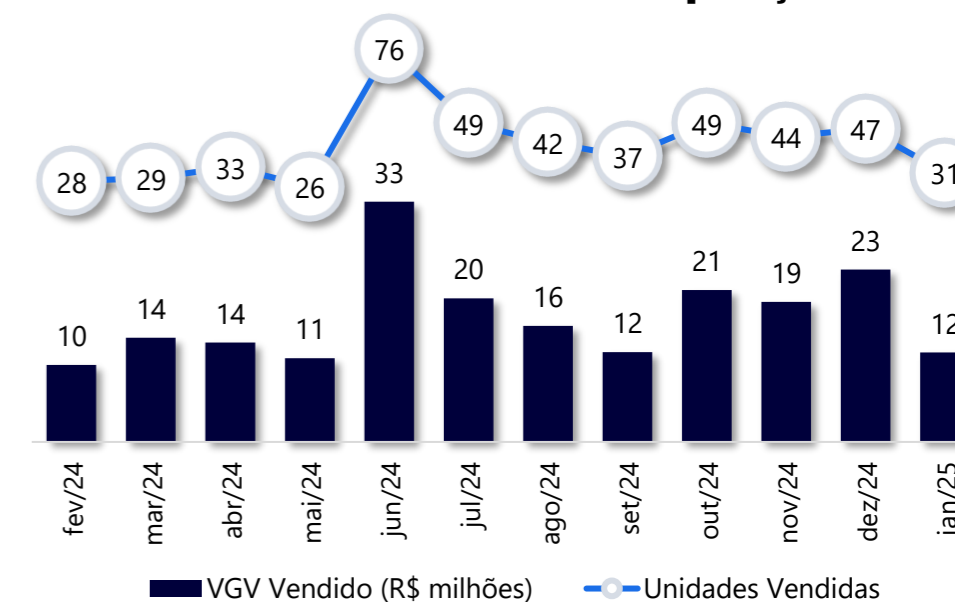
No segmento de incorporação, foi emitido o Habite-se do Residencial Catena, incorporação vertical localizada em Goiânia (GO). O Habite-se é um documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que certifica a conclusão da obra conforme os projetos aprovados, respeitando as normas urbanísticas e de segurança exigidas pela legislação vigente. O empreendimento possui um VGV de R\$ 52,98 milhões e, atualmente, está com 77% das unidades vendidas. O projeto, lançado em fevereiro de 2021 e integralizado em outubro de 2023, possui uma TIR projetada de 1,41% a.m., ou 18,30% em termos anualizados.



Catena

No segmento de incorporação, no consolidado do mês foram comercializadas 31 unidades dessa classe, resultando em R\$ 12,16 milhões de VGV vendido. Como destaque, têm-se os empreendimentos: (i) Smart Tower, com 9 vendas, totalizando R\$ 4,04 milhões de VGV vendido; (ii) Vida Firenze, com 5 vendas, resultando em R\$ 3,05 milhões de VGV vendido; (iii) Smart Kennedy, com 10 vendas, resultando em R\$ 2,11 milhões de VGV vendido; (iv) Maison, com 2 vendas, resultando em R\$ 766,01 mil de VGV vendido; e (v) Gran Life, com 2 vendas, totalizando R\$ 690,01 mil de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Incorporação



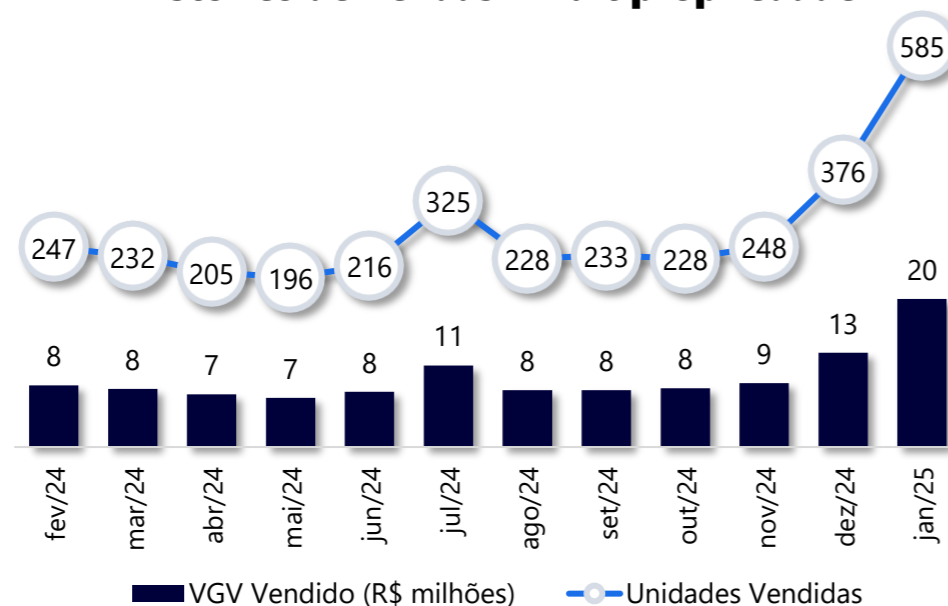
Multipropriedade

Em relação às multipropriedades, no consolidado do mês foram comercializadas 585 frações, resultando em R\$ 20,16 milhões de VGV vendido. Os ativos que mais se destacaram pelas vendas foram: (i) Golden Dolphin, com 312 frações vendidas, resultando em R\$ 9,74 milhões de VGV vendido; e (ii) Pipa Privilege Ocean, com 249 frações vendidas, resultando em R\$ 9,59 milhões de VGV vendido.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Importante mencionar que as vendas dessa classe apresentam uma característica distinta: devido ao intenso movimento nos resorts durante as férias, os meses de janeiro, julho e dezembro geralmente registram um volume de vendas superior ao dos outros meses, impulsionado principalmente pelo aumento no número de frequentadores do parque.

Histórico de Vendas - Multipropriedade



Crédito

Neste mês, foram adquiridas 9 operações de crédito no valor total de R\$ 31,98 milhões, com uma taxa média ponderada de IPCA + 10,56% a.a.

Do montante total, R\$ 27,93 milhões foram alocados em 7 operações já existentes na carteira, sendo: (i) R\$ 3,80 milhões do CRI Maison, sendo R\$ 1,90 milhão correspondentes à 3ª Série Sênior, com remuneração IPCA + 8,00% a.a., e R\$ 1,90 milhão correspondentes à 4ª Série Subordinada, com remuneração IPCA + 15,00% a.a.; (ii) R\$ 412,18 mil do CRI Moov 2ª Série Única, com remuneração IPCA + 12,68% a.a.; (iii) R\$ 1,72 milhão do CRI Supreme,

sendo R\$ 860,60 mil correspondentes à 3ª Série Sênior, com remuneração de IPCA + 8,00% a.a., e R\$ 862,12 mil correspondentes à 4ª Série Subordinada, com remuneração de IPCA + 16,00% a.a.; (iv) R\$ 356,41 mil do CRI Arvorys da Vila 2ª Série Única, com remuneração IPCA + 13,00% a.a.; (v) R\$ 1,09 milhão do CRI Green Life 4ª Série Única, com remuneração IPCA + 12,68% a.a.; (vi) R\$ 20,02 milhões do CRI Blue VII 2ª Série Subordinada, com expectativa de rentabilidade de IPCA + 12,00% a.a.; e (vii) R\$ 531,12 mil do CRI Torres de Paris correspondentes à 3ª e 4ª Séries Únicas, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a.

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

R\$ 1,20 milhão do CRI Páteo Boa Vista 3ª Série Sênior com remuneração IPCA + 12,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Páteo Boa Vista, incorporação vertical localizada na cidade de Presidente Prudente (SP). A incorporação é composta por 174 unidades, possui um VGV total de R\$ 72,92 milhões, e as obras estão previstas para serem entregues em dezembro de 2025. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança dos sócios; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de despesas; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de obras.

R\$ 2,85 milhões do CRI Blue IX 2ª Série Subordinada com remuneração IPCA + 10,00% a.a. A operação é lastreada em contratos de empréstimo com garantia imobiliária e com localização pulverizada. O CRI foi estruturado de forma que a cota subordinada possua uma expectativa de retorno adicional de 4%,

resultando em uma rentabilidade de IPCA + 14,00%. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) fundo de reserva.

Além disso, houve a venda de R\$ 3,01 milhões do CRI Torre Lumiar.

No que diz respeito ao acompanhamento das operações, ocorreu uma Assembleia Geral de Titulares (AGT), em que foram deliberadas algumas pautas para a operação do CRI New York. Abaixo segue detalhamento:

A devedora efetuou apenas o pagamento parcial da PMT, e não honrou com o comprimento de recomposição do Fundo de Despesas dentro do prazo estipulado. Diante disso, foi realizada uma AGT para deliberar ajustes na operação.

Em relação aos valores ainda não recebidos, foi deliberado que o valor remanescente, acrescido de juros e encargos moratórios, fosse incorporado ao saldo devedor da operação.

Também foi discutida a prorrogação do vencimento do CRI, que estava inicialmente previsto para dezembro de 2024, para a nova data de dezembro de 2025. Além disso, não haverá mais liberação de excedente para a devedora.

Os ajustes foram necessários devido a um atraso na conclusão da obra, que durou um pouco mais do que o previsto. Esse atraso impactou o cronograma de recebimento dos recursos provenientes do desligamento bancário e, conseqüentemente, a amortização do CRI.

É importante destacar que o habite-se foi obtido em dezembro e a averbação na matrícula está prevista para fevereiro, o que permitirá o início do processo de desligamento bancário e, posteriormente, o início

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

da amortização da operação.

Além disso, a operação conta com garantias robustas, resultando em um LTV inferior a 60%. Isso significa que as garantias correspondem a 167% do valor da dívida, o que reforça a segurança do investimento.

Seguimos acompanhando de perto este CRI, avaliando os impactos potenciais na estrutura da operação e na sua capacidade de geração de caixa para o cumprimento das obrigações.

Ativos de Bolsa

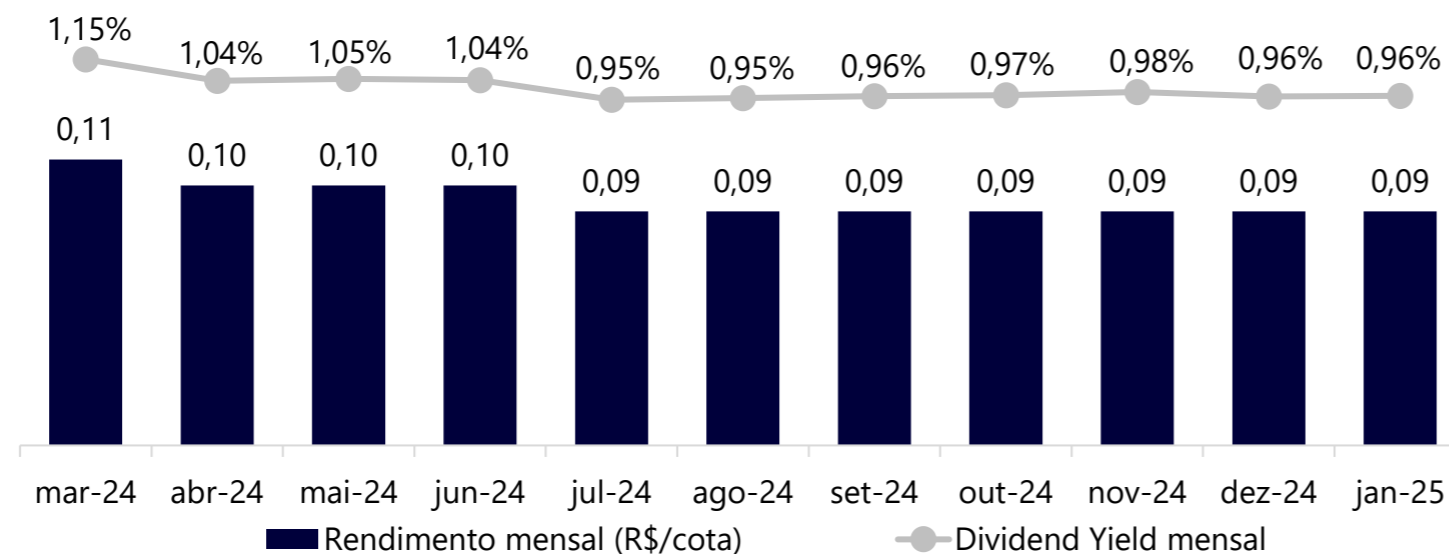
Em relação aos ativos de bolsa, foi realizado a venda do FII XP Grupo Carnaúba no montante de R\$ 2,57 milhões.

Rendimento e Distribuição

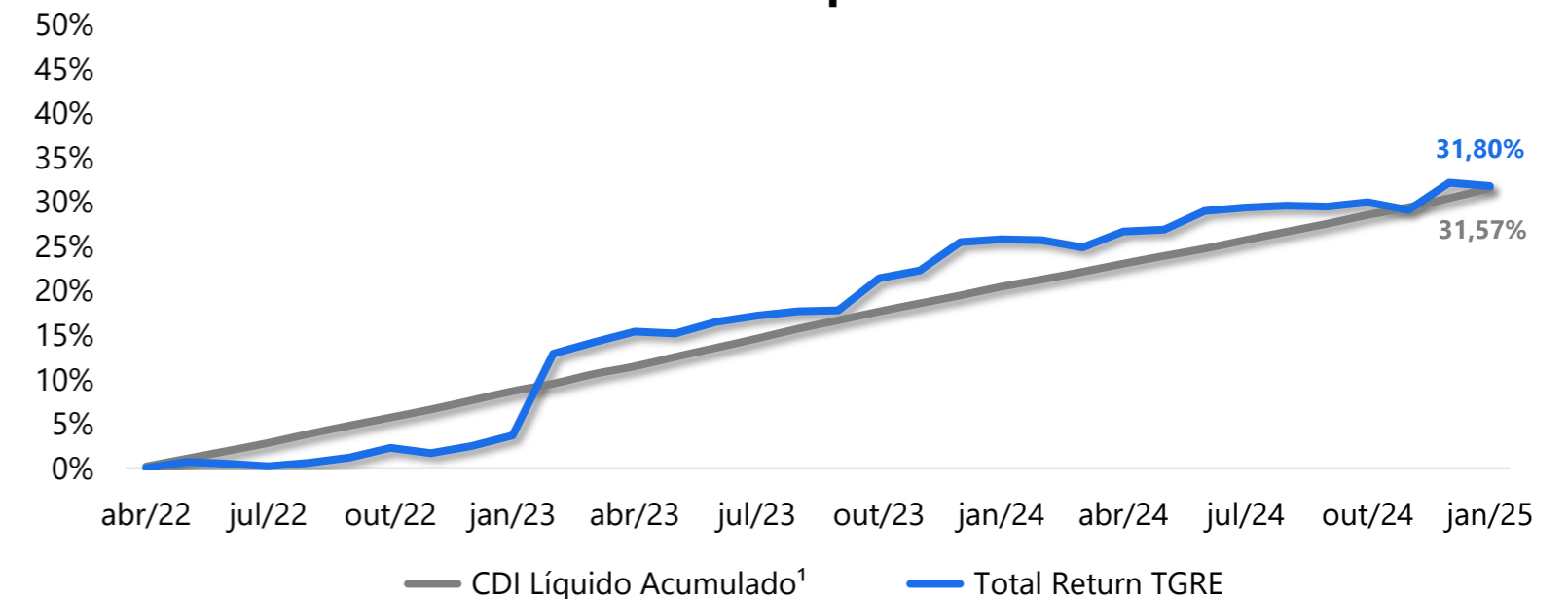
Rendimento e Dividend Yield

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) ²				0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	0,858	0,858
	DY				0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	9,28%	9,28%
	% DO CDI				72,75%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	94,93%	102,50%	102,50%
	% DO CDI LÍQUIDO ³				85,59%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	111,69%	121,43%	121,43%
2023	RENDIMENTO (R\$) ²	0,100	0,120	0,120	0,120	0,110	0,110	0,100	0,100	0,110	0,110	0,110	0,120	1,330	2,188
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%	1,14%	1,11%	1,12%	1,20%	14,38%	24,99%
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,81%	89,88%	116,83%	111,73%	122,14%	134,68%	110,25%	107,38%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,36%	153,41%	119,92%	153,73%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%	131,45%	143,70%	158,44%	129,70%	126,32%
2024	RENDIMENTO (R\$) ²	0,120	0,120	0,110	0,100	0,100	0,100	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	1,190	3,378
	DY	1,22%	1,23%	1,15%	1,04%	1,05%	1,04%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,98%	0,96%	13,25%	41,55%
	% DO CDI	125,81%	153,93%	138,28%	117,30%	126,15%	125,41%	104,22%	109,86%	115,35%	104,36%	124,18%	103,31%	121,85%	113,29%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	148,01%	181,09%	162,68%	138,00%	148,41%	147,54%	122,61%	129,25%	135,71%	122,78%	146,10%	121,55%	143,35%	133,28%
2025	RENDIMENTO (R\$) ²	0,090												0,090	3,468
	DY	0,96%												0,96%	42,90%
	% DO CDI	95,23%												95,23%	112,75%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,03%												112,03%	132,65%

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Total Return x CDI Líquido Acumulado



¹Início do Fundo em 22/04/2022.

²Valores arredondados.

³Considera uma alíquota de 15% de imposto.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

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

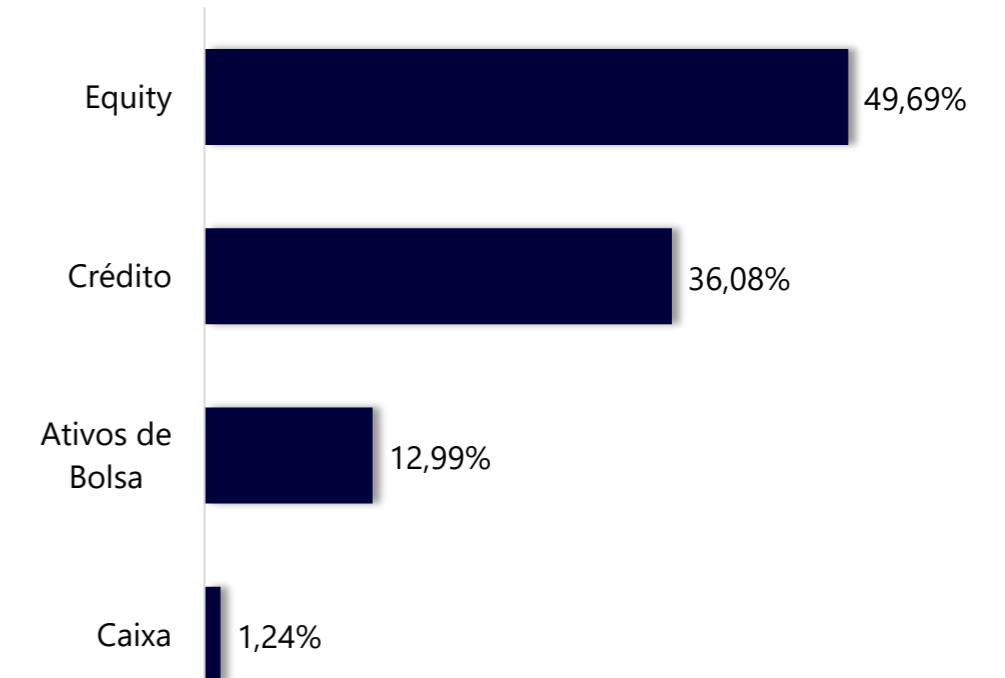
Resultados

	NOV-2024	DEZ-2024	JAN-2025	2024-2	2025-1
1. Receitas - Caixa	15.133.708	14.907.949	14.371.786	88.931.154	14.371.786
1.1. Crédito	4.668.313	4.962.806	5.185.561	30.293.709	5.185.561
1.2. Equity	8.895.430	8.104.831	7.141.295	47.644.617	7.141.295
1.3. Ativos de Bolsa	1.466.573	1.616.671	1.866.341	8.556.102	1.866.341
1.4. Caixa	103.392	223.641	178.588	2.436.726	178.588
2. Despesas - Caixa	-1.912.644	-1.593.137	-1.735.899	-10.943.416	-1.735.899
2.1. Taxa de Administração	-269.873	-221.050	-239.644	-1.518.058	-239.644
2.2. Taxa de Gestão	-1.617.909	-1.321.461	-1.434.360	-9.093.104	-1.434.360
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas ¹	-24.862	-50.627	-61.895	-332.255	-61.895
3. Resultado - Caixa	13.221.064	13.314.812	12.635.886	77.987.737	12.635.886
3.1. Resultado caixa por cota	0,092	0,093	0,088	0,545	0,088
4. Rendimento Distribuído	12.877.844	12.877.844	12.877.844	77.267.062	12.877.844
4.1. Distribuição por cota	0,090	0,090	0,090	0,540	0,090

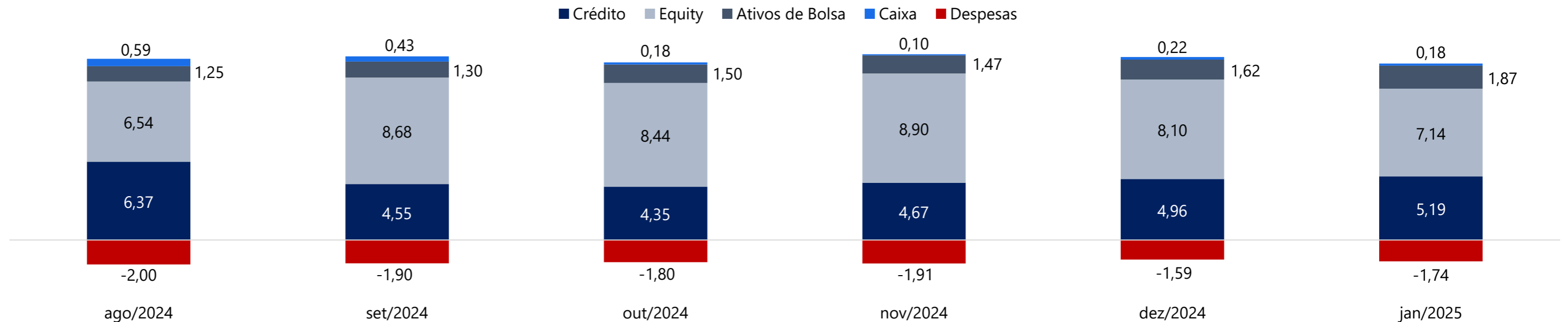
¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Receitas por Tipologia (consolidado do ano)



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



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[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](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

Quantidade de Ativos

Total

127

Carteira de Recebíveis - Equity Performado

25

Loteamento: 14
Incorporação: 9
Multipropriedade: 2

Equity em Desenvolvimento

19

Loteamento: 3
Incorporação: 13
Multipropriedade: 2
Time-Sharing: 1

Landbank

19

Loteamento: 5
Incorporação: 13
Multipropriedade: 1

Crédito

47

Ativos de Bolsa

16

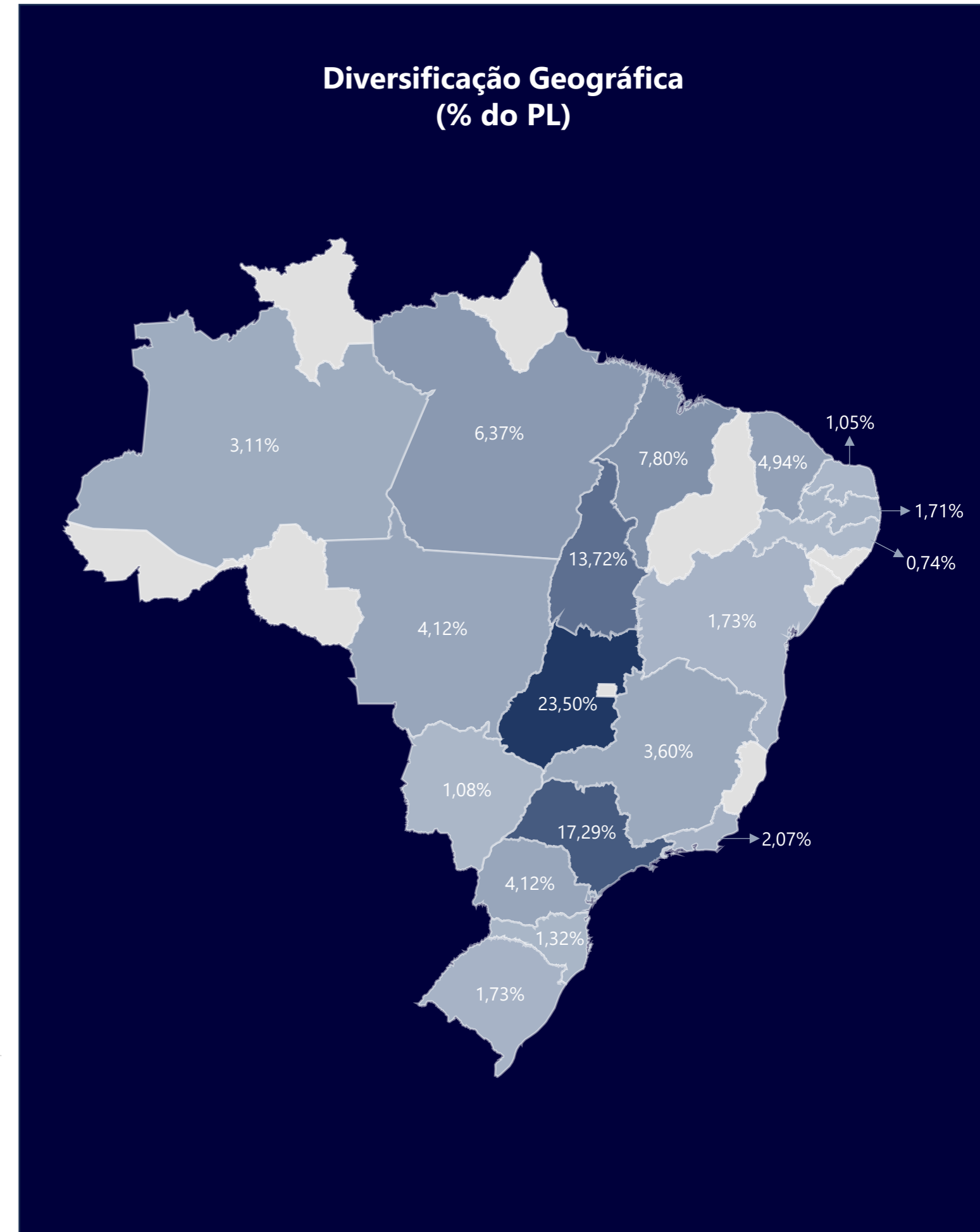
Shopping

1

Distribuição do PL por Classe de Ativos



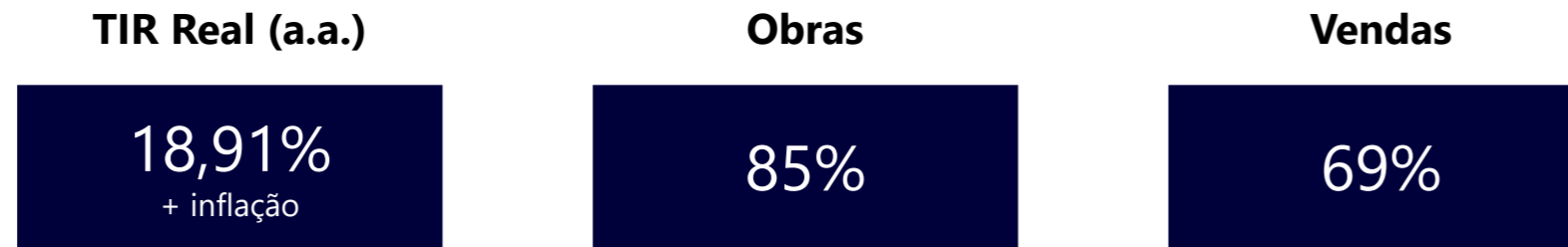
Diversificação Geográfica (% do PL)



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

Portfólio de Equity

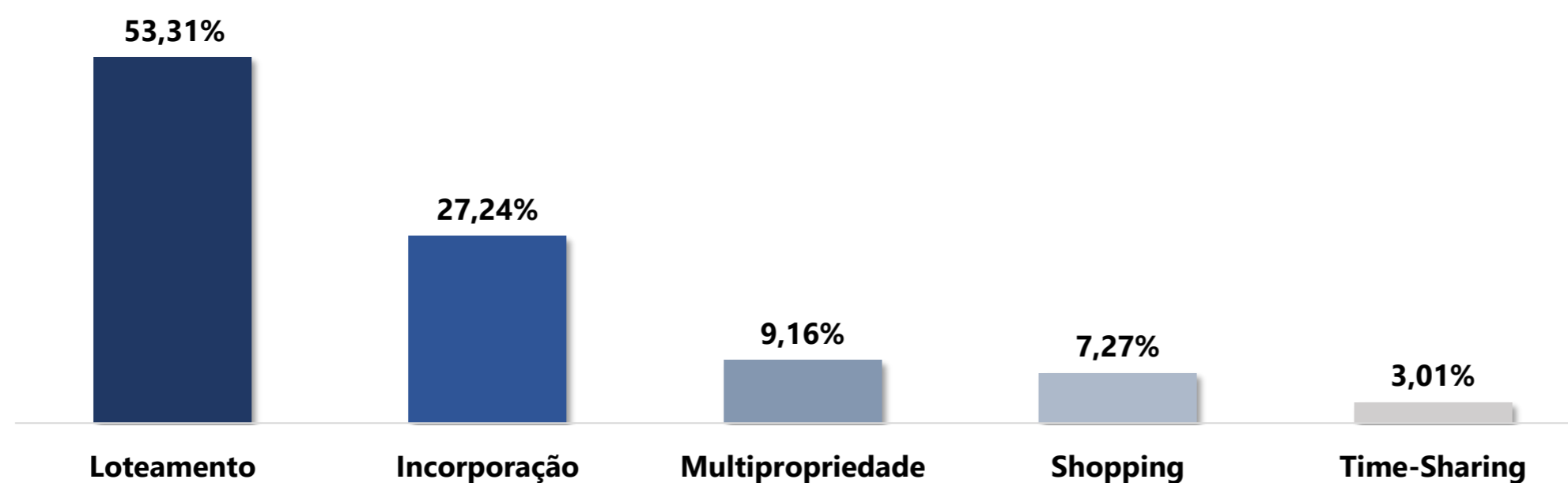
Indicadores Consolidados da Carteira de Equity*



Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,39%	18,07%	865.743.740	92%	71%
Incorporação	1,47%	19,19%	127.049.195	73%	69%
Multipropriedade	1,74%	23,04%	245.267.188	76%	60%
Shopping	0,98%	12,42%	147.715.122	100%	0%
Time-Sharing	1,21%	15,53%	33.092.249	22%	8%

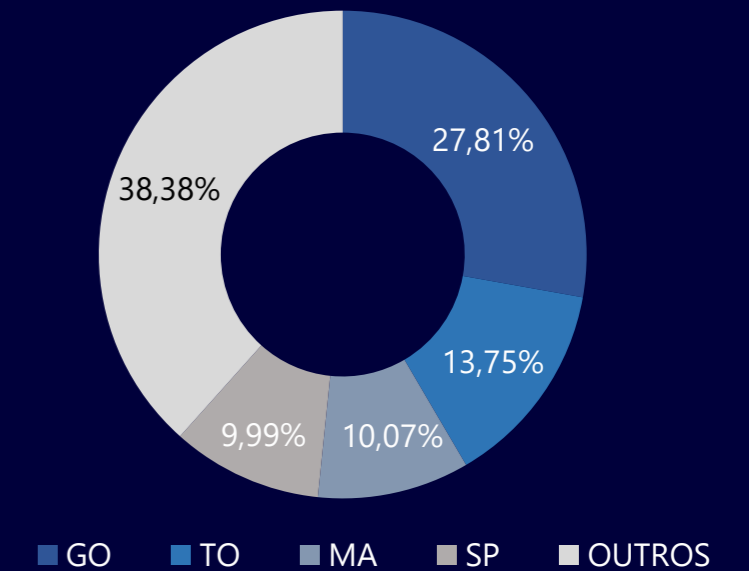
*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

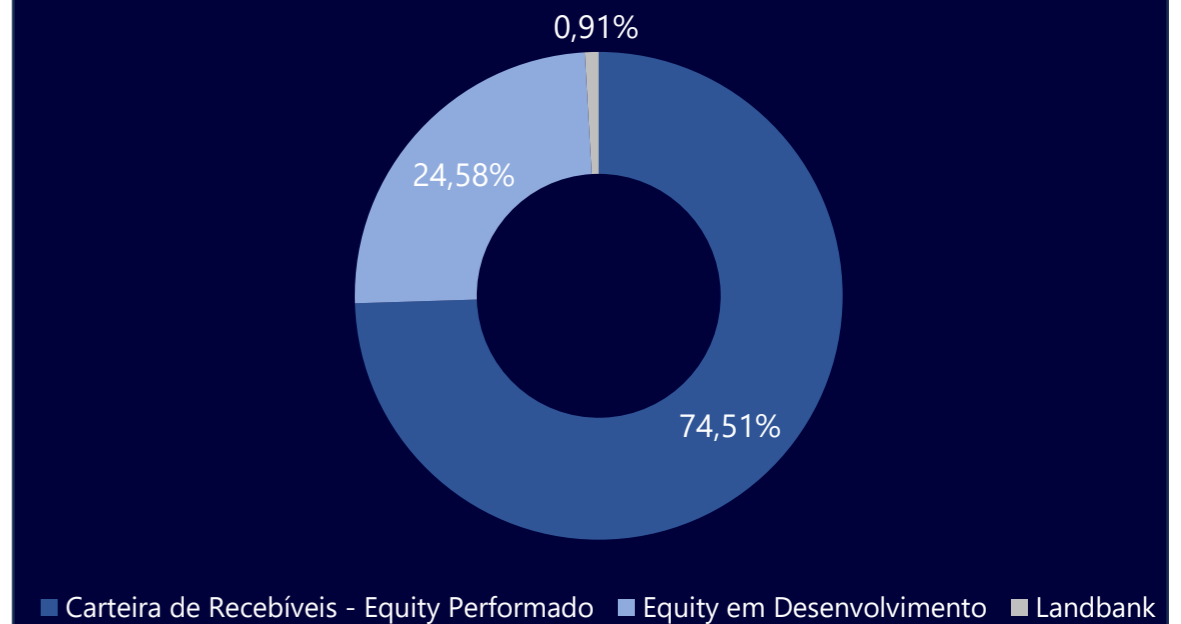


Distribuição da Carteira de Equity

Por Localização



Por Fase



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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

PORTFÓLIO

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros

11,73% a.a.
+ Inflação

Razão de Fluxo Mensal

185%

Razão de Saldo Devedor

152%

LTV

56%

Duration (anos)

2,30

Vendas

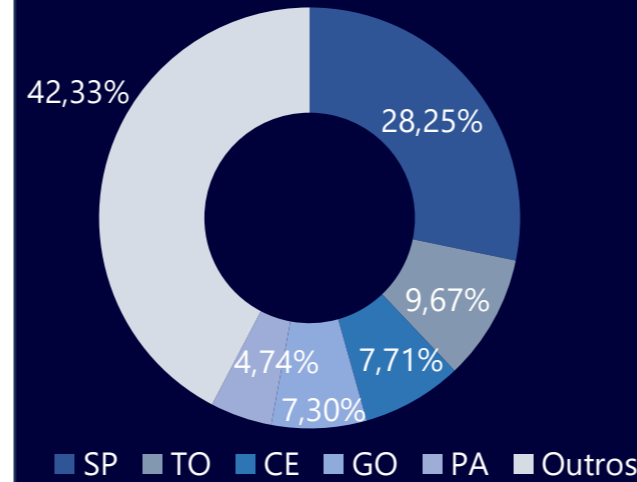
75%

Obras

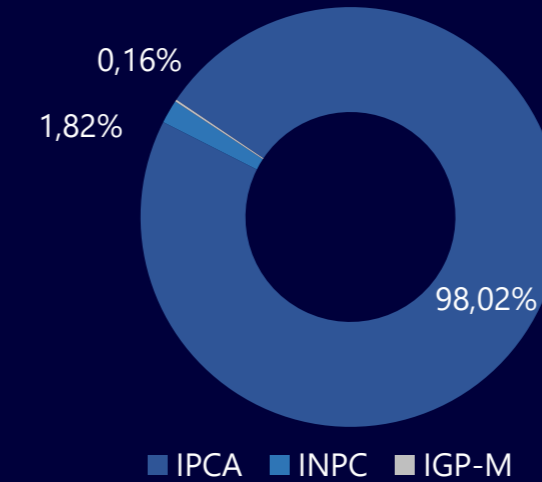
89%

Distribuição da Carteira de Crédito

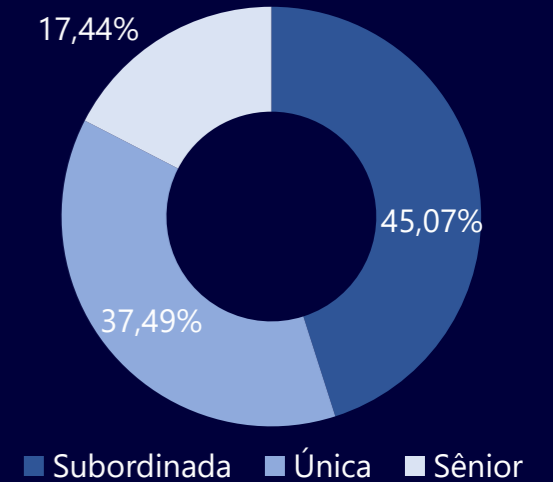
Por Localização



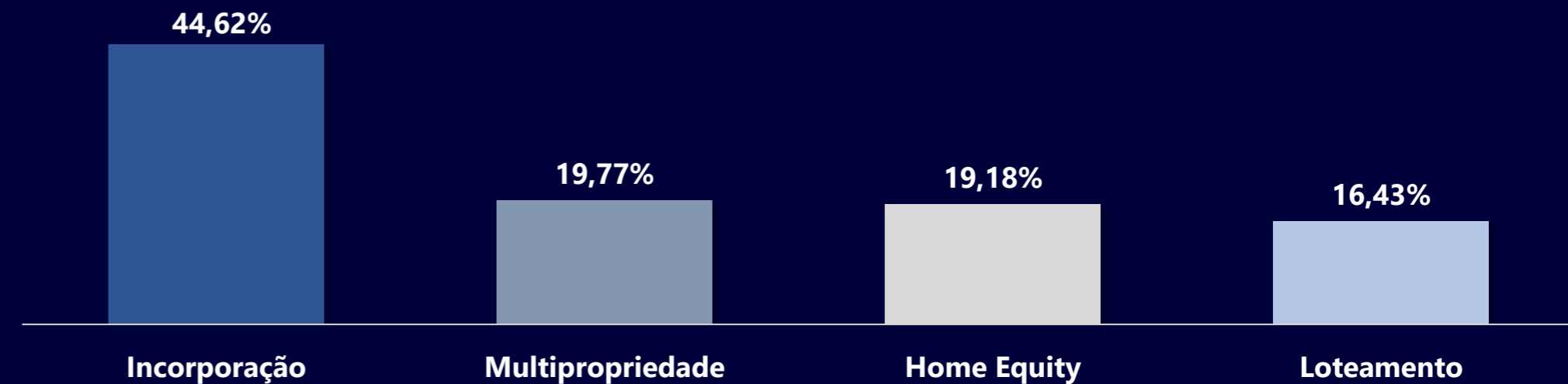
Por Indexador



Por Classe



Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



DETALHAMENTO DE ATIVOS

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	12,00%*	Subordinada	5,19%	69.334.019	n/a	n/a	69%	3,49	n/a	n/a
2	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	3,31%	44.209.188	156%	153%	52%	2,84	98%	65%
3	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	1,37%	18.253.754	n/a	n/a	61%	2,29	78%	74%
4	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	1,36%	18.165.079	n/a	n/a	36%	2,51	78%	74%
5	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,22%	16.238.579	n/a	n/a	82%	2,07	93%	84%
6	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,14%	15.237.719	n/a	n/a	42%	2,13	97%	69%
7	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	1,12%	14.896.523	134%	n/a	48%	1,99	89%	88%
8	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	1,06%	14.165.301	n/a	n/a	85%	0,91	100%	81%
9	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,92%	12.290.222	111%	142%	38%	3,30	100%	70%
10	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,74%	9.892.028	n/a	n/a	55%	0,65	93%	65%
11	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	0,73%	9.731.279	430%	157%	35%	2,04	89%	88%
12	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	15,00%	Subordinada	0,72%	9.584.630	n/a	n/a	72%	2,21	55%	58%
13	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,72%	9.574.099	n/a	n/a	60%	2,38	55%	58%
14	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	0,70%	9.293.805	n/a	n/a	27%	0,00	93%	65%
15	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,69%	9.222.838	n/a	n/a	74%	1,94	87%	79%
16	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,56%	7.501.764	n/a	n/a	79%	0,92	55%	33%
17	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,56%	7.437.495	141%	132%	48%	4,33	98%	85%
18	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,51%	6.841.782	179%	221%	47%	2,77	100%	100%
19	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,49%	6.555.825	n/a	n/a	62%	0,78	100%	94%
20	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,46%	6.175.481	268%	199%	41%	2,16	100%	97%
21	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,45%	5.996.709	n/a	n/a	58%	0,37	100%	83%
22	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,35%	4.641.137	n/a	n/a	55%	0,69	100%	80%
23	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	13,00%	Única	0,28%	3.785.361	n/a	n/a	61%	1,94	100%	86%
24	Arvorys da Vila	São Paulo	SP	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,28%	3.747.143	n/a	n/a	77%	2,71	31%	59%
25	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,28%	3.671.029	181%	135%	59%	2,09	100%	97%
26	Balneário Búzios	Armação de Búzios	RJ	Loteamento	Leverage	IPCA	13,00%	Única	0,24%	3.174.869	125%	213%	22%	3,77	100%	91%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
27	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,23%	3.033.663	28%	39%	56%	0,47	100%	88%
28	Blue IX	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Vert	IPCA	14,00%*	Subordinada	0,22%	2.890.366	n/a	n/a	32%	4,37	n/a	n/a
29	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,21%	2.809.805	276%	208%	32%	2,16	99%	91%
30	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,20%	2.614.524	n/a	n/a	49%	2,67	96%	83%
31	Salinas Resort	Salinópolis	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	0,19%	2.602.580	n/a	180%	42%	1,32	100%	82%
32	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	0,19%	2.568.829	142%	n/a	63%	2,81	100%	98%
33	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,17%	2.314.554	260%	280%	18%	2,97	100%	87%
34	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,16%	2.131.190	338%	437%	11%	2,22	100%	99%
35	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,16%	2.124.010	248%	138%	44%	3,90	100%	82%
36	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	8,00%	Sênior	0,16%	2.088.566	218%	293%	19%	3,90	100%	70%
37	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,13%	1.709.988	146%	n/a	36%	3,57	100%	99%
38	Cidade Universitária	Iranduba	AM	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Única	0,12%	1.642.746	120%	n/a	48%	4,28	32%	64%
39	Vitória Tower	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,11%	1.431.461	n/a	n/a	51%	1,38	100%	n/a
40	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,11%	1.416.244	181%	139%	46%	2,06	99%	91%
41	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	0,09%	1.207.318	n/a	n/a	58%	2,08	28%	27%
42	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,08%	1.018.257	301%	306%	10%	1,13	100%	87%
43	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,07%	960.519	n/a	n/a	52%	1,93	82%	84%
44	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,07%	884.957	617%	588%	18%	3,19	100%	99%
45	A&C LIMA	Caruaru	PE	Loteamento	Fortesec	IGP-M	16,00%	Subordinada	0,05%	601.345	76%	76%	126%	0,93	100%	99%
46	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,04%	598.187	115%	n/a	45%	3,20	100%	99%
47	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,08%	Subordinada	0,03%	391.104	410%	398%	26%	3,05	100%	99%
Total		-	-	-	-	-	11,73%	-	27,91%	376.657.877	185%	152%	56%	2,30	89%	75%

*Rentabilidade esperada da operação considerando prêmios e kickers.

Carteira de Recebíveis – Equity Performado

LOTEAMENTO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
46	Acrópole	Goiânia	GO	6,70%	1,73%	91%	98%
47	Valle do Açaí	Açailândia	MA	6,21%	0,90%	100%	75%
48	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	2,74%	1,00%	90%	35%
49	Jardim Santa Cecília	Alta Floresta	MT	2,49%	1,86%	96%	69%
50	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,80%	0,96%	100%	51%
51	Portal do Sol Golf	Goiânia	GO	1,69%	2,47%	94%	86%
52	Morada da Baroneza	Amparo	SP	1,57%	1,26%	100%	86%
53	Nova Iaciara	Iaciara	GO	1,36%	2,98%	100%	94%
54	Ararinha Azul	Curaçá	BA	1,30%	0,94%	83%	37%
55	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,23%	1,05%	100%	52%
56	Vila das Flores	Itaituba	PA	1,13%	1,37%	100%	100%
57	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,10%	1,19%	97%	59%
58	Monte Hermom & Galileia	Trindade	GO	0,83%	0,90%	100%	76%
59	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,42%	0,58%	100%	67%

INCORPORAÇÃO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
60	Supreme	Palmas	TO	3,88%	1,93%	98%	74%
61	Smart Tower	Manaus	AM	2,42%	1,76%	85%	53%
62	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	1,46%	0,22%	86%	77%
63	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,65%	1,43%	93%	93%
64	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,35%	2,19%	100%	96%
65	Gran Life	Anápolis	GO	0,13%	1,36%	97%	62%
66	Lake 21	Araguaína	TO	0,08%	1,93%	97%	96%
67	Catena	Goiânia	GO	0,07%	1,41%	96%	77%
68	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,04%	1,01%	89%	68%

MULTIPROPRIEDADE							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
69	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	1,67%	0,95%	100%	69%
70	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,13%	2,74%	100%	86%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

Equity em Desenvolvimento

LOTEAMENTO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
71	Jardim Canedo	Senador Canedo	GO	1,18%	1,30%	40%	18%
72	Salto Imperial	Corumbá de Goiás	GO	0,92%	1,25%	32%	32%
73	Quintas do Cerrado	Trindade	GO	0,05%	1,51%	0%	4%

INCORPORAÇÃO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
74	Maison	Sorocaba	SP	1,65%	0,84%	67%	57%
75	BE Garden	Maringá	PR	1,42%	1,15%	60%	75%
76	Conecte	Campo Grande	MS	0,88%	1,98%	40%	88%
77	Inside	Cascavel	PR	0,82%	1,78%	45%	52%
78	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,65%	0,84%	32%	62%
79	Blend	Cascavel	PR	0,47%	1,35%	67%	74%
80	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,40%	1,90%	38%	69%
81	Sim Marista	Goiânia	GO	0,34%	1,35%	30%	68%
82	Urbanity Kasa	Rio Verde	GO	0,32%	2,26%	0%	60%
83	Vida Firenze	Santa Bárbara d'Oeste	SP	0,11%	2,12%	0%	62%
84	Avva	Passo Fundo	RS	0,10%	1,18%	19%	11%
85	Águila	Itumbiara	GO	0,08%	1,29%	16%	71%
86	Quebec Tower	Chapecó	SC	0,05%	1,80%	19%	64%

MULTIPROPRIEDADE							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
87	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	2,99%	2,55%	68%	64%
88	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	0,86%	1,41%	52%	24%

TIME-SHARING							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% Obras
89	Wind House	Cruz	CE	1,86%	1,21%	8%	22%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Landbank

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

LOTEAMENTO						
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
90	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,11%	0,91%	abr/25
91	Vila Nativa	Luziânia	GO	0,03%	1,13%	mar/25
92	Vale Verde	Trindade	GO	0,01%	1,29%	mai/25
93	Reserva Monte Hermon	Trindade	GO	0,00%	1,51%	mar/25
94	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,00%	1,37%	mar/25

INCORPORAÇÃO						
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
95	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,10%	1,86%	mar/25
96	AltiPlano Fase 1	João Pessoa	PB	0,04%	1,65%	ago/25
97	AltiPlano Fase 2	João Pessoa	PB	0,04%	2,30%	jun/26
98	Villagio Portofino	Mirassol	SP	0,04%	0,90%	jul/25
99	Green Park	Uberlândia	MG	0,03%	1,81%	ago/25
100	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,03%	1,21%	jun/25
101	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,03%	1,86%	jan/27
102	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,03%	1,83%	jul/26
103	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	0,02%	1,55%	ago/25
104	Visconde Tower	Chapécó	SC	0,02%	1,75%	mar/25
105	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,02%	1,01%	mai/25
106	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	0,01%	1,65%	mai/25
107	Urbanismo Madri	Goiânia	GO	0,01%	1,43%	out/25

MULTIPROPRIEDADE						
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
108	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,00%	0,96%	mar/25

Shopping


Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Taxa de Ocupação	% Obras
109	Lago Center Shopping	Araguaína	TO	4,48%	0,98%	91%	100%


Ativos de Bolsa


Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
110	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Híbrido	1,99%	26.872.347
111	Blue Securities	BLUE FII	Recebíveis Imobiliários	1,43%	19.364.729
112	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritórios	1,43%	18.561.709
113	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis	RECD11	Recebíveis Imobiliários	0,67%	12.000.000
114	Dama Fundo de Investimento Imobiliário	DAMA11	Títulos e Valores Mobiliários	0,74%	8.961.669
115	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Títulos e Valores Mobiliários	0,57%	7.729.700
116	Suno Multiestratégia	SNME11	Títulos e Valores Mobiliários	0,53%	6.472.182
117	Riza Terrax	RZTR11	Agronegócio	0,45%	5.897.355
118	RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis Imobiliários	0,35%	4.387.758
119	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,33%	4.298.416
120	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,34%	3.671.527
121	Habitat Recebíveis Pulverizados FII	HABT11	Recebíveis Imobiliários	0,22%	2.746.301
122	XP Carnaúba Fundo de Investimento Imobiliário	XP Carnaúba	Desenvolvimento	0,30%	2.695.177
123	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,13%	1.741.299
124	Rio Bravo Crédito Imobiliário	RBHG11	Recebíveis Imobiliários	0,12%	1.457.769
125	RBR Plus Multiestratégia Real Estate	RBRX11	Híbrido	0,00%	34.673


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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

UNIÃO DO LAGO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento 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 VII e IX	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 15/02/2032 Série: 2ª (Subordinada) IF: 24D0770386/ 24F1584241	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


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


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


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


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

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


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


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


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


NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 23/06/2026 Série: 161ª (Única) IF: 19J0327167	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios


DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

MOOV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Cuiabá (MT) Vencimento: 24/04/2028 Série: 2ª (Única) IF: 23E1202404	Aval Fiança Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

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

LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[TGRE IN LOCO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[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](#)

[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](#)

JARDIM CANEDO

DESCRIÇÃO



Localização: Senador Canedo (GO)
Tipologia: Loteamento Fechado
Quantidade de unidades: 1.463
VGV: R\$ 568,32 milhões

RESERVA MONTE HERMON

DESCRIÇÃO



TGRE
TG REAL ESTATE

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

TERRAS DAS ÍNDIAS

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

VILA NATIVA

DESCRIÇÃO



TGRE
TG REAL ESTATE

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



TGRE
TG REAL ESTATE

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



TGRE
TG REAL ESTATE

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](#)


[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)


[GLOSSÁRIO](#)

ALTIPLANO	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: João Pessoa (PB)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 152</p> <p>VGV: R\$ 159,61 milhões</p> <p>veja a localização</p>


BE GARDEN	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Maringá (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 320</p> <p>VGV: R\$ 101,24 milhões</p> <p>veja a localização</p>

GARDEN RESIDENCE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Uberlândia (MG)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 264</p> <p>VGV: R\$ 117,35 milhões</p> <p>veja a localização</p>


AVVA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Passo Fundo (RS)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 99</p> <p>VGV: R\$ 69,34 milhões</p> <p>veja a localização</p>


BLEND	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Cascavel (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 69</p> <p>VGV: R\$ 48,48 milhões</p> <p>veja a localização</p>

GRAN LIFE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Anápolis (GO)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: n/a</p> <p>VGV: R\$ 224,34 milhões</p> <p>veja a localização</p>

BAIRRO DOS ESTADOS	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: João Pessoa (PB)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 156</p> <p>VGV: R\$ 85,23 milhões</p> <p>veja a localização</p>

BOSQUET MONET	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Jacareí (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 132</p> <p>VGV: R\$ 33,60 milhões</p> <p>veja a localização</p>

GREEN PARK	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Uberlândia (MG)</p> <p>Segmento: Incorporação Horizontal</p> <p>Quantidade de unidades: 156</p> <p>VGV: R\$ 96,16 milhões</p> <p>veja a localização</p>

BE BONIFÁCIO	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Maringá (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 217</p> <p>VGV: R\$ 79,87 milhões</p> <p>veja a localização</p>

CASA GENEBRA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Bela Vista (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 133</p> <p>VGV: R\$ 49,62 milhões</p> <p>veja a localização</p>

INSIDE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Cascavel (PR)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 179</p> <p>VGV: R\$ 68,45 milhões</p> <p>veja a localização</p>

INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)


[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)


[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

LAKE 21	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Araguaína (TO)</p> <p>Quantidade de unidades: 85</p> <p>VGv: R\$ 71,94 milhões</p> <p>veja a localização</p>

ORLA 14	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Palmas (TO)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 182</p> <p>VGv: R\$ 89,87 milhões</p> <p>veja a localização</p>


SMART TOWER	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Manaus (AM)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 320</p> <p>VGv: R\$ 120,00 milhões</p> <p>veja a localização</p>


LESTE 52	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 224</p> <p>VGv: R\$ 81,93 milhões</p> <p>veja a localização</p>

QUEBEC	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 93</p> <p>VGv: R\$ 44,43 milhões</p> <p>veja a localização</p>

TC MULTI	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Campo Grande (MS)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 83</p> <p>VGv: R\$ 90,86 milhões</p> <p>veja a localização</p>

MAISON VISCONDE	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Sorocaba (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 128</p> <p>VGv: R\$ 80,02 milhões</p> <p>veja a localização</p>

SIM MARISTA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Goiânia (GO)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 176</p> <p>VGv: R\$ 70,25 milhões</p> <p>veja a localização</p>

VILA SÔNIA	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: São Paulo (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 137</p> <p>VGv: R\$ 58,51 milhões</p> <p>veja a localização</p>

MIRASSOL	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Mirassol (SP)</p> <p>Segmento: Incorporação Horizontal</p> <p>Quantidade de unidades: 301</p> <p>VGv: R\$ 155,09 milhões</p> <p>veja a localização</p>

SMART KENNEDY	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Campo dos Goytacazes (RJ)</p> <p>Segmento: Incorporação Horizontal</p> <p>Quantidade de unidades: 368</p> <p>VGv: R\$ 62,84 milhões</p> <p>veja a localização</p>

VISCONDE TOWER	DESCRIÇÃO
	<p>Localização: Chapecó (SC)</p> <p>Segmento: Incorporação Vertical</p> <p>Quantidade de unidades: 178</p> <p>VGv: R\$ 50,91 milhões</p> <p>veja a localização</p>

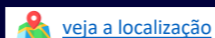
INCORPORAÇÃO

CASAS IPÊS

DESCRIÇÃO



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



URBANITY KASA

DESCRIÇÃO



Localização: Rio Verde (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 224
VGV: R\$ 204,29 milhões



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



Águila

DESCRIÇÃO



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



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[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 m²

[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](#)

[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.

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Shopping Center

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

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

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

Multipropriedade

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

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

As multipropriedades são uma alternativa acessível ao aluguel de férias ou à aquisição de uma segunda

moradia, e podem ser uma boa opção para as pessoas que desejam usar uma propriedade de férias regularmente.

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

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

Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco principal proveniente de um projeto imobiliário. Isso é, ativos que busquem financiar o término de obras de empreendimentos imobiliários residenciais, como loteamentos e incorporações, e que possuem fluxo de caixa proveniente das vendas de unidades imobiliárias do projeto como principal garantia (mas não a única) do pagamento da dívida.

Outra vertente desse tipo de ativo são os CRIs que busquem realizar a antecipação do fluxo de

recebíveis de um projeto imobiliário que já não possui mais obras, mas que mantém uma carteira de recebíveis considerável devido ao financiamento direto ao comprador final das unidades imobiliárias por parte do empreendedor.

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

Essa carteira tática deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito para 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.

Timeshare

O timeshare é um modelo que permite que pessoas compartilhem o uso de uma propriedade durante períodos específicos no ano.

A propriedade é dividida em semanas ou meses, e cada proprietário tem o direito de usar o imóvel durante um período fixo, ou seja, o mesmo período todos os anos, ou flutuante, com os períodos variando anualmente. Dessa forma, um grupo de pessoas se compromete a utilizar o imóvel em períodos alternados, sem que haja a divisão formal de frações ideais.

Essa classe é particularmente popular em destinos turísticos, onde pessoas têm acesso a um empreendimento de alto padrão sem arcar com os custos totais e a responsabilidade de possuir o imóvel o ano todo.

Uma das grandes vantagens do time-sharing é o acesso garantido a um local de férias durante períodos específicos, o que facilita o planejamento. Por outro lado, diferentemente das outras classes imobiliárias, no time-sharing o comprador não adquire um imóvel ou parte dele, mas sim um direito de uso.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

Entenda o que é um fundo “Cetipado”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

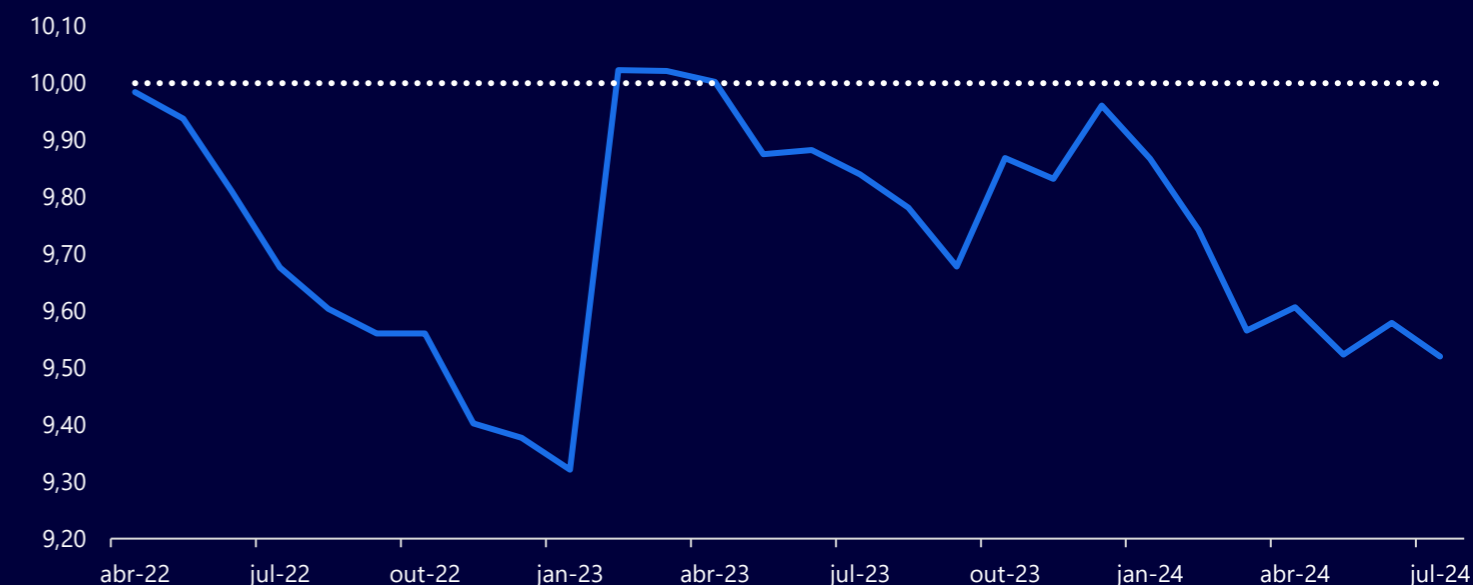
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

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

Composição Patrimônio Líquido TGRE

Patrimônio líquido SPE 1	}	Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base no balanço patrimonial das investidas. O valor de uma SPE no fundo reflete o valor presente dos recebíveis das unidades vendidas ponderado pelo percentual do financeiro de obras concluídas + estoque - passivo, tudo isso ponderado pelo percentual de participação do fundo na sociedade. Essa tipologia deve ser precificada pelo menos uma vez ao ano e esses valores são auditados pela Ernst & Young.
+		
Patrimônio líquido SPE 2		
+		
Patrimônio líquido SPE n		
+		
Imóveis para venda detidos diretamente pelo fundo	}	As unidades vendidas são marcadas de acordo com o valor presente do fluxo de recebíveis e o estoque é marcado a custo ou valor realizável líquido, entre eles o menor. Essa precificação é feita pelo menos uma vez ao ano.
+		
Outros FIIs	}	Precificação diária de acordo com o fechamento do fundo caso seja negociado em bolsa e cota patrimonial caso o fundo não seja listado em bolsa.
+		
Caixa	}	Precificação diária de acordo com a cota divulgada pelos administradores dos fundos de renda fixa investidos.
+		
CRIs	}	A marcação a mercado dos CRIs é preferencialmente obtida pela coleta de preços e taxas divulgadas pela ANBIMA e disponibilizadas para consulta pública. Entretanto, ocasionalmente, não existem dados publicamente disponíveis para certos ativos, como é o caso de todos os CRIs da carteira do TGRE. Para essas situações, leva-se em consideração o spread da taxa da operação em relação à taxa de uma NTN-B Principal com vencimento mais próximo à duration do ativo, calculado diariamente.
-		
Passivos do Fundo		

Histórico Cota Patrimonial TGRE



Em termos práticos, a cota patrimonial do TGRE tende a apresentar variações diárias em decorrência das precificações de acordo com a metodologia de cada ativo. Para mitigar movimentos mais acentuados, a reprecificação das quotas das SPEs vem sendo realizada com maior frequência, mais de uma vez por ano. Importante ressaltar que, para que isso seja possível, é necessário um esforço considerável de todas as partes envolvidas, uma vez que o administrador e o auditor do Fundo precisam estar completamente seguros com os balanços das mais de 60 SPEs presentes no portfólio do Fundo.

A última reprecificação dos ativos de equity foi realizada em dezembro de 2023, assim sendo, devido ao avanço de obras e vendas desde dezembro até hoje, os empreendimentos apresentaram evolução patrimonial ainda não refletida no patrimônio do Fundo, o qual será atualizado em um próximo momento de reprecificação.

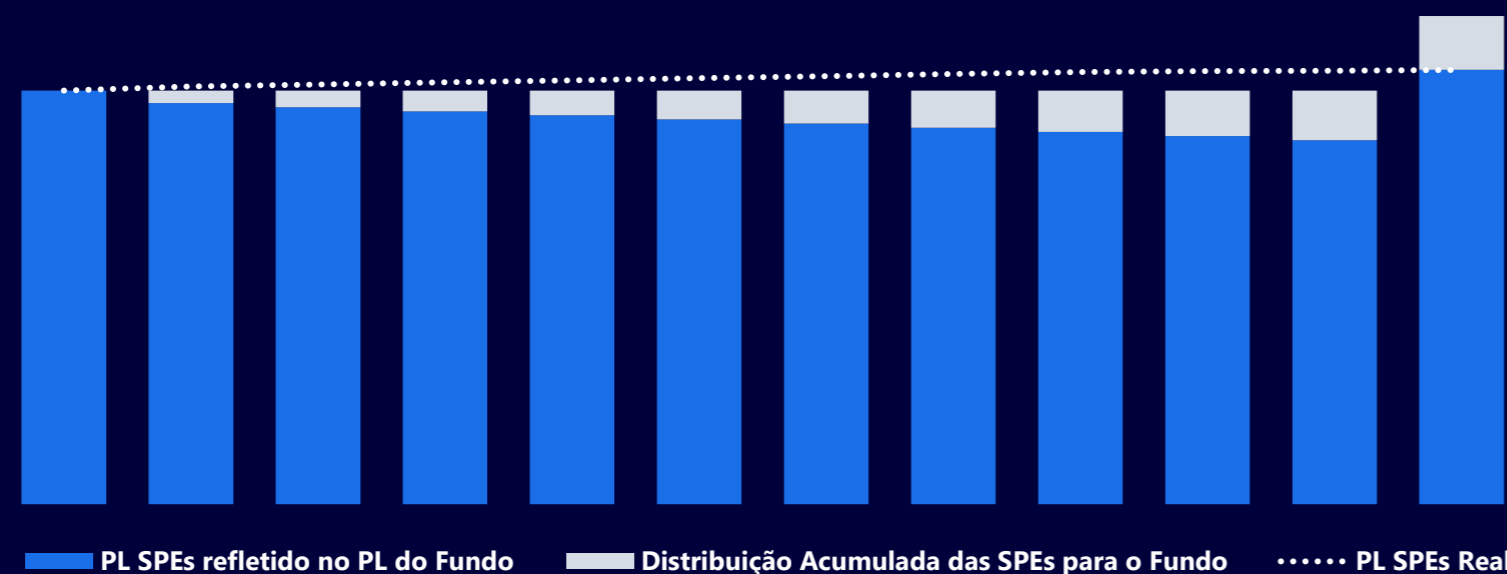
Por fim, vale ressaltar que a gestora já iniciou o processo para a próxima reavaliação de cotas das SPEs do TGRE que ocorrerá em breve e será auditada pela Ernst & Young.

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

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

Fluxo Genérico dos ativos de Equity

Para melhor entendimento de como é realizada a precificação dos ativos de equity, apresentamos a ilustração a seguir:



As participações societárias do Fundo são precificadas pelo método de equivalência patrimonial, com atualização de pelo menos uma vez ao ano. Durante os meses em que não ocorre reprecificação e os ativos distribuem lucro ao fundo, o lucro, uma vez distribuído, é retirado do ativo em questão e, com isso, o patrimônio do fundo é reduzido de forma pontual (mesmo que tenha sido distribuído apenas o lucro), até que haja uma nova reprecificação do ativo e o patrimônio do fundo seja atualizado. Ou seja, há apenas um descasamento temporal entre o recebimento de lucro pelo fundo e a atualização do valor do ativo. Os resultados gerados pelos empreendimentos são de fato refletidos no balanço do fundo apenas no momento de reprecificação.

Como o TGRE é um fundo com posição majoritária em ativos em desenvolvimento, a perspectiva é que as reprecificações levem à valorização da cota patrimonial, ao reconhecer o avanço de vendas e permitir maior reconhecimento de lucro contábil mediante o avanço de PoC¹.

¹Veja seção Glossário.

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

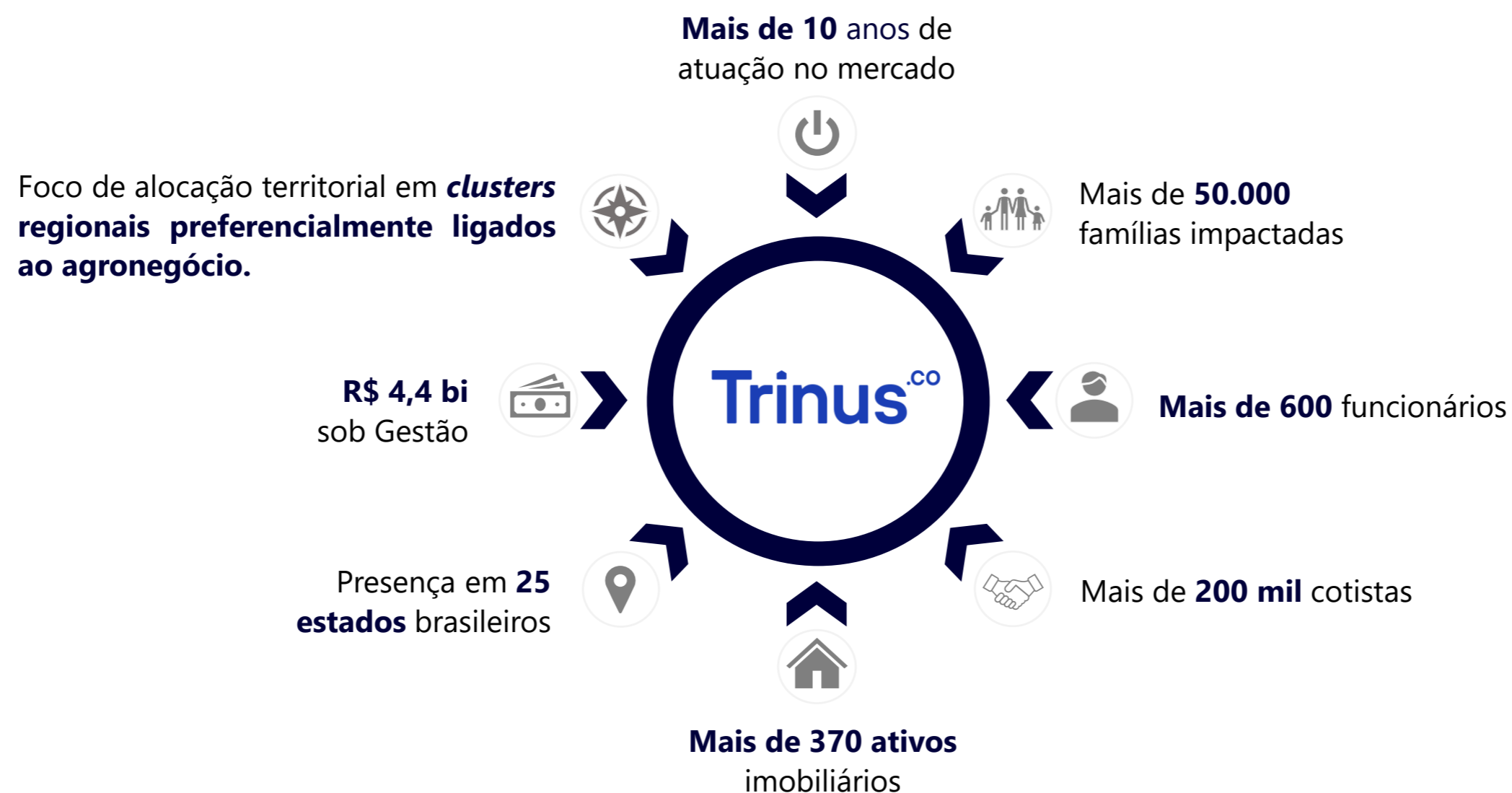
[GLOSSÁRIO](#)

QUEM SOMOS

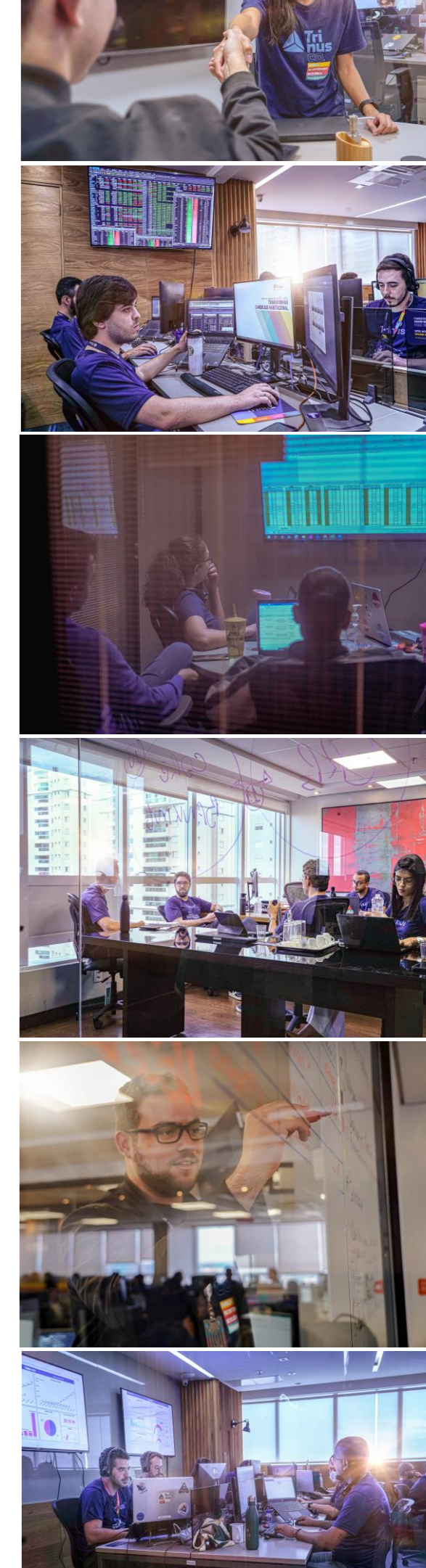
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



TG LIQUIDEZ
RENDA FIXA

Patrimônio Líquido: R\$ 38 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



TG REAL

Patrimônio Líquido: R\$ 30 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



TGAR11
TG ATIVO REAL

Valor Patrimonial: R\$ 2.697 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



TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

Valor Patrimonial: R\$ 128 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

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.		Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual LTV = SDL/(VPe + (VPi + VGV do estoque)*0,7)
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	LTV:	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 Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, é o indicador oficial de inflação do Brasil. Ele é calculado mensalmente pelo IBGE e, reflete a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras com renda entre 1 e 40 salários mínimos.	Yield Gross-up:	<i>Dividend Yield</i> acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

DISCLAIMER

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

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

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

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

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. Leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo antes de investir.

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGRE

TG REAL ESTATE

SÃO PAULO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017
Corporate Park, 8º andar
São Paulo - SP - 04530-001
11 2394-9428

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[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)