



# TGRE

TG REAL ESTATE



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

DEZEMBRO - 2023

## INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 3

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

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

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst &amp; Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

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

## OBJETIVO DO FUNDO

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

## DESCRIÇÃO

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

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

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

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

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

## RESUMO DO MÊS

### Resultados de Dezembro

Em dezembro, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,12 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,20%, ou, em termos anualizados, de 15,45%.

No decorrer deste mês, destacamos como evento de relevância:

- (i) Venda de 4 operações da carteira de crédito.

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

<b>Rendimento do mês (R\$/cota)</b>  <b>0,12</b>	<b>Rendimento   12 meses (R\$/cota)</b>  <b>1,33</b>	<b>Número de Cotistas</b>  <b>20.205</b>
<b>Dividend Yield (DY)   mês</b>  <b>1,20%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 1,42%</small>	<b>DY   mês anualizado</b>  <b>15,45%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 18,40%</small>	<b>DY   12 meses</b>  <b>14,38%</b> <small>DY Gross Up<sup>1</sup>: 17,10%</small>
<b>Patrimônio Líquido (R\$)</b>  <b>966,63 MM</b>	<b>% do PL alocado em ativos alvo</b>  <b>96,48%</b>	<b>Quantidade de ativos</b>  <b>98</b>

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

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

O otimismo que emergiu em novembro se prolongou ao longo de dezembro e, com isso, houve a continuidade no fechamento das taxas de juros futuras tanto nos Estados Unidos quanto no Brasil. Nos EUA, a Treasury de 10 anos registrou uma redução de 110 bps desde a máxima de outubro, ou 45 bps considerando o período entre novembro e dezembro, e encerrou o ano em 3,88% a.a. No Brasil, a NTN-B 2035 recuou 28 bps no mês, encerrando o ano em 5,34% a.a. Esse cenário favoreceu os mercados de renda variável, que apresentaram novamente retornos positivos em dezembro como, por exemplo, o Ibovespa, que subiu 5,38%, e o IFIX, com alta de 4,25%, ambos em dezembro. No consolidado de 2023 os ganhos foram de, respectivamente, 22,28% e 15,50% para os referidos índices.

Nos Estados Unidos, durante o mês, ocorreu mais uma reunião do Federal Open Market Committee (FOMC, comitê ligado ao Banco Central norte-americano responsável pelas decisões de política monetária) para definição da taxa de juros dos EUA e, conforme esperado pelo mercado, houve manutenção dos juros no intervalo entre 5,25% a.a. e 5,50% a.a. O destaque positivo veio na ata da reunião, que trouxe um discurso mais ameno (dovish) do que o previsto. No comunicado, o Federal Reserve (FED, o Banco Central dos EUA), embora tenha mantido uma postura cautelosa, reconheceu o arrefecimento da inflação e a moderação do mercado de trabalho. Além disso, o comitê sinalizou a possibilidade de três cortes em 2024, podendo levar os juros para cerca de 4,60% a.a.

No Brasil, os dados de inflação continuam indicando

sinais de arrefecimento, embora o IPCA apurado para dezembro tenha sido de 0,56%, superando as expectativas do mercado. No acumulado do ano, o índice fechou em 4,62%, dentro do limite superior da meta de inflação, que vai até 4,75%, e se tornando a menor alta anual acumulada desde 2020. Em relação à Selic, o Banco Central efetuou mais um corte de 50 bps em dezembro, levando a taxa para 11,75% a.a. e já indicou outros dois cortes de mesma magnitude nas primeiras reuniões de 2024. Apesar da inflação mais alta que o projetado neste mês, as expectativas apontam para a continuidade do ciclo de cortes da taxa básica de juros brasileira, com uma expectativa, de acordo com o Boletim Focus, de uma taxa terminal de 9,00% a.a. em 2024.

Ainda no âmbito doméstico, dezembro foi marcado pela aprovação da reforma tributária no Congresso, após 40 anos em discussão, e pela elevação da nota de crédito de longo prazo do país de "BB-" para "BB" pela S&P Global Ratings, indo em linha com o realizado anteriormente por outras grandes agências de risco, como Moody's e Fitch. Contudo, questões fiscais e a desafiadora meta de déficit zero seguem no radar para o próximo ano.

Na bolsa de valores, o fluxo positivo de capital estrangeiro, observado em novembro, teve continuidade neste mês, com a entrada de R\$ 17,50 bilhões, fator que influenciou a performance positiva do Ibovespa. Quanto aos fundos imobiliários, apesar das dificuldades enfrentadas ao longo do ano devido aos juros elevados, o número de investidores alcançou 2,50 milhões, um aumento de mais de 500 mil investidores em comparação com o fechamento de 2022 e quase um milhão de investidores com relação a 2021. Com a continuidade da redução nos

juros e a melhora na economia, a expectativa é que o ambiente se torne cada vez mais favorável para essa classe de ativos e que os próximos anos sejam de forte crescimento.

No que diz respeito ao TG Real Estate, o Fundo encerrou o ano com um portfólio robusto, composto por 98 ativos, sendo 53 de *equity* (representando 61% do PL) e 35 de crédito (representando 25% do PL), distribuídos por mais de 60 municípios. Destaca-se a presença majoritária de ativos com obras e vendas em estágios avançados, mas também o importante *landbank* que permitirá o contínuo crescimento e reinvestimento do Fundo em projetos promissores. Importante lembrar que o Fundo possui uma estratégia de alocação bem definida e comprovada (para mais detalhes ver seção "Estratégia de Alocação" deste relatório).

Por fim, destacamos o crescimento do Fundo ao longo do ano, cujo Patrimônio Líquido encerrou 2023 em quase 1 bilhão de reais. Adicionalmente, no consolidado do ano, o Fundo distribuiu aos seus cotistas R\$ 1,33 por cota, representando um *dividend yield* de 1,20%, ou 158% do CDI (considerando um Gross Up de 15% a fim de se comparar com opções de investimento sujeitas ao imposto de renda).

Mais uma vez, agradecemos a confiança de todos os investidores e desejamos um excelente 2024.

**CULT OXFORD**

O Cult Oxford é uma incorporação vertical e fica localizada na cidade de Goiânia (GO). O empreendimento teve seu lançamento realizado em maio de 2022, e até o fechamento do mês de novembro, estava com 68,42% das unidades vendidas.

Em relação aos detalhes do empreendimento, o ativo é composto por 224 unidades e possui um VGV de R\$ 75.918.005,48. No que tange à taxa interna de retorno (TIR), a incorporação apresenta uma rentabilidade esperada de 1,73% a.m., ou 22,85% em termos anualizados.

**ESG**

O Cult Oxford incorpora práticas alinhadas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU. Confira:



O projeto possui uma área comum que estimula a integração social incluindo uma área de lazer, playground, espaço de jogos e um minimercado. Sua localização é estratégica situada próxima a praças, hospitais, mercados e um polo universitário, que oferece conveniência e uma experiência residencial enriquecedora.



Visando a eficiência hídrica e energética, o empreendimento incorpora práticas inovadoras, como o reuso de água da chuva e a implementação de elevadores regenerativos. Esses elevadores, ao invés de dissipar energia na forma de calor, a reintegra à rede elétrica interna do local.


**Informações Gerais**

Obras	Vendas	VGV	Nº de unidades
17,00%	68,42%	76 MM	224

**TIR**
**1,73% a.m.**

## 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

A classe de loteamento continuou apresentando um fluxo de vendas em linha com os meses anteriores, no total, foram comercializadas 94 unidades, o que resultou em R\$ 6,76 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Esmeralda do Tapajós, com 22 vendas, totalizando R\$ 2,12 milhões de VGV vendido; (ii) Ararinha Azul, com 45 vendas, resultando em R\$ 1,71 milhão de VGV vendido; (iii) Quinta da Boa Vista, com 11 vendas, resultando em R\$ 1,25 milhão de VGV vendido; e (iv) Jardim Santa Cecília, com 6 vendas, resultando em R\$ 1,03 milhão de VGV vendido.

### Incorporação

No consolidado do mês, foram comercializadas 41 unidades da classe de incorporação, resultando em R\$ 16,21 milhões de VGV vendido. Como destaque, tem-se: (i) Supreme, com 6 vendas, resultando em R\$ 3,92 milhões de VGV vendido; (ii) Smart Tower, com 7 vendas, resultando em R\$ 2,86 milhões de VGV vendido; (iii) Smart Kennedy, com 12 vendas, resultando em R\$ 2,22 milhões de VGV vendido; e (iv) Casa Genebra, com 7 vendas, resultando em R\$ 2,09 milhões de VGV vendido.

### Multipropriedade

Em relação às multipropriedades, os ativos que mais se destacaram pelas vendas no mês de dezembro foram: (i) Golden Dolphin, com 270 frações vendidas, resultando em R\$ 8,42 milhões de VGV vendido; e (ii) Lá Bás, com 40 frações vendidas, o que resultou em R\$ 1,69 milhão de VGV vendido.

### Crédito

Em dezembro, houve a venda de 4 operações da carteira do crédito: (i) CRI 1ª Série Sênior no valor de R\$ 13,72 milhões; (ii) CRI 259ª, 260ª e 261ª Séries Únicas, no valor de R\$ 21,72 milhões; (iii) CRI 1ª Série Única, no valor de R\$ 17,29 milhões; e (iv) CRI 551ª e 553ª Séries Sêniore, no valor de R\$ 12,43 milhões.

Além disso, houve também a quitação do CRI 466ª, 467ª, 468ª, 469ª, 470ª, 471ª, 472ª e 473ª Séries Únicas, no valor de R\$ 22,50 milhões. O CRI havia sido estruturado para realizar o financiamento da primeira fase da incorporação vertical Villa Di Trento, a qual foi entregue no mês novembro. Diante disso, o devedor do CRI optou por reestruturar a operação, promovendo a emissão de um novo CRI para abranger as etapas subsequentes do projeto. Como resultado dessa reorganização, o CRI original foi integralmente quitado, incluindo o pagamento de uma multa de pré-pagamento equivalente a 2% do saldo devedor.

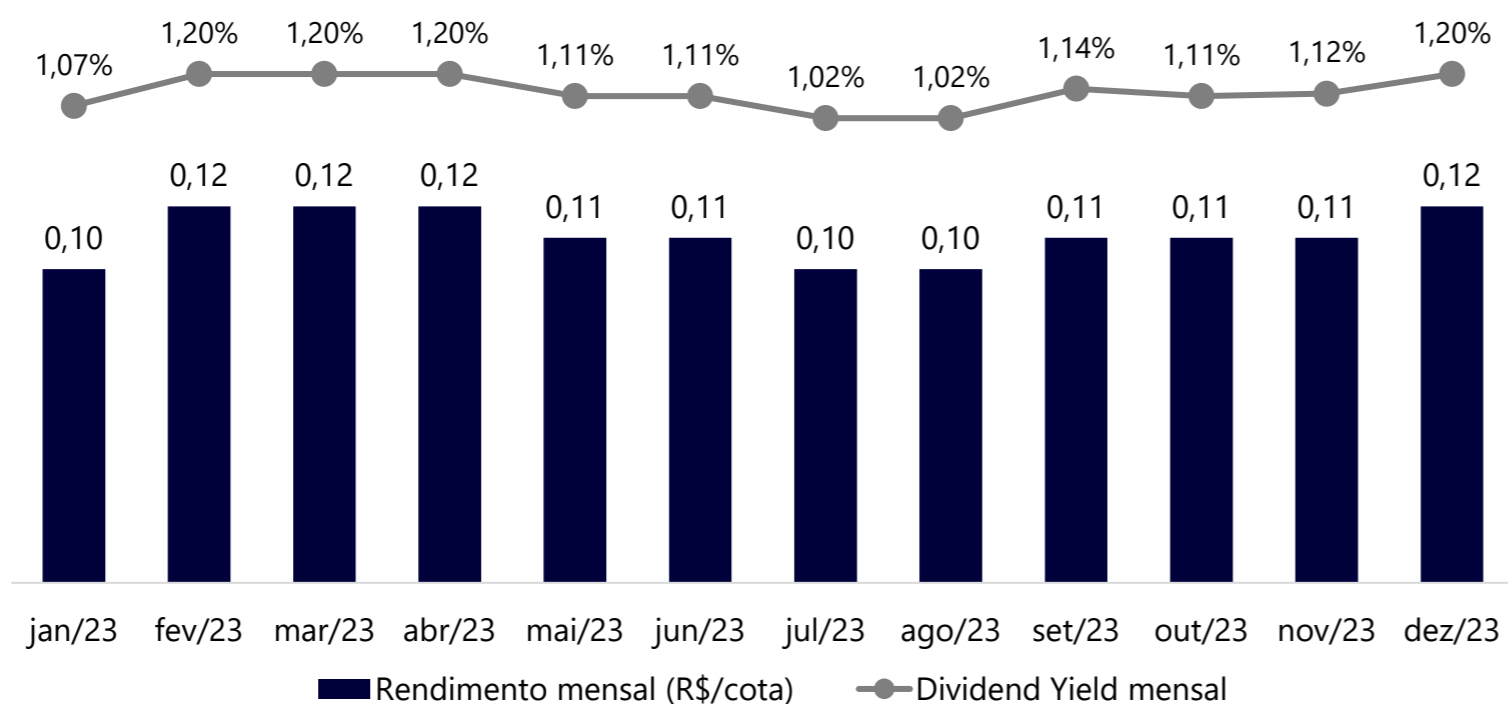
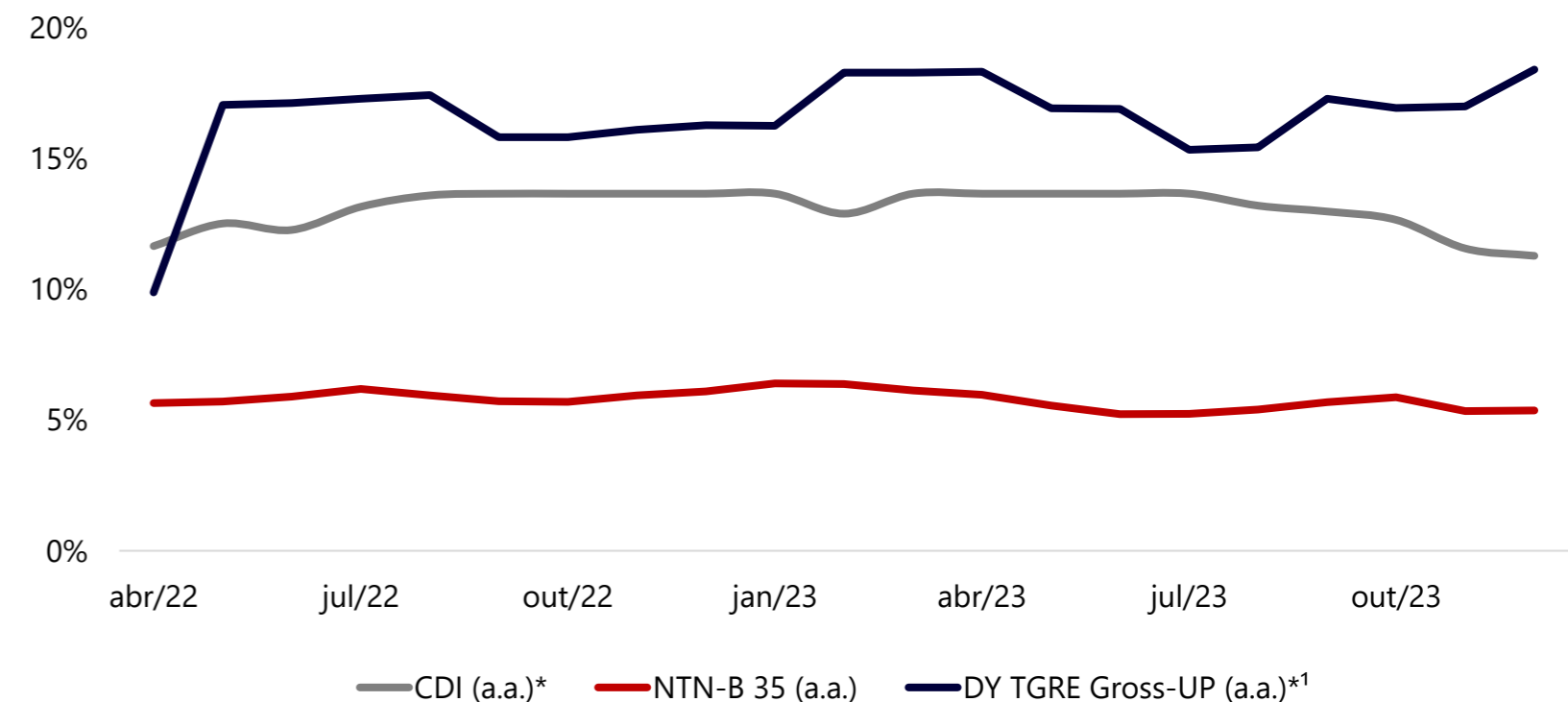
O CRI foi adquirido pelo TGRE em maio de 2022 e, com a sua quitação, gerou um retorno para o Fundo de CDI + 3,70% em termos anualizados.

**Rendimento e Distribuição**

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

**Rendimento e Dividend Yield**

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR <sup>1</sup>	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2022	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	-	-	-	0,016	0,112	0,111	0,110	0,110	0,100	0,100	0,100	0,100	<b>0,858</b>	<b>0,858</b>
	DY	-	-	-	0,16%	1,12%	1,13%	1,14%	1,15%	1,05%	1,05%	1,06%	1,07%	<b>9,28%</b>	<b>9,28%</b>
	% DO CDI	-	-	-	72,62%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	<b>102,50%</b>	<b>102,50%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	-	-	-	85,44%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	112,54%	<b>121,43%</b>	<b>121,43%</b>
2023	RENDIMENTO (R\$) <sup>2</sup>	0,100	0,120	0,120	0,120	0,110	0,110	0,100	0,100	0,110	0,110	0,110	0,120	<b>1,330</b>	<b>2,188</b>
	DY	1,07%	1,20%	1,20%	1,20%	1,11%	1,11%	1,02%	1,02%	1,14%	1,11%	1,12%	1,20%	<b>14,38%</b>	<b>24,99%</b>
	% DO CDI	95,51%	130,40%	101,94%	130,67%	99,16%	103,83%	94,80%	89,88%	116,83%	111,73%	122,14%	134,68%	<b>110,25%</b>	<b>107,38%</b>
	% DO CDI LÍQUIDO <sup>3</sup>	112,36%	153,41%	119,92%	153,73%	116,66%	122,15%	111,54%	105,74%	137,44%	131,45%	143,70%	158,45%	<b>129,70%</b>	<b>126,32%</b>

**Distribuição de Rendimento e Dividend Yield**

**Desempenho Yield x NTN-B 2035**

<sup>1</sup>Início do Fundo em 22/04/2022.

<sup>2</sup>Valores arredondados.

<sup>3</sup>Considera uma alíquota de 15% de imposto.

\*Valores mensais anualizados.

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

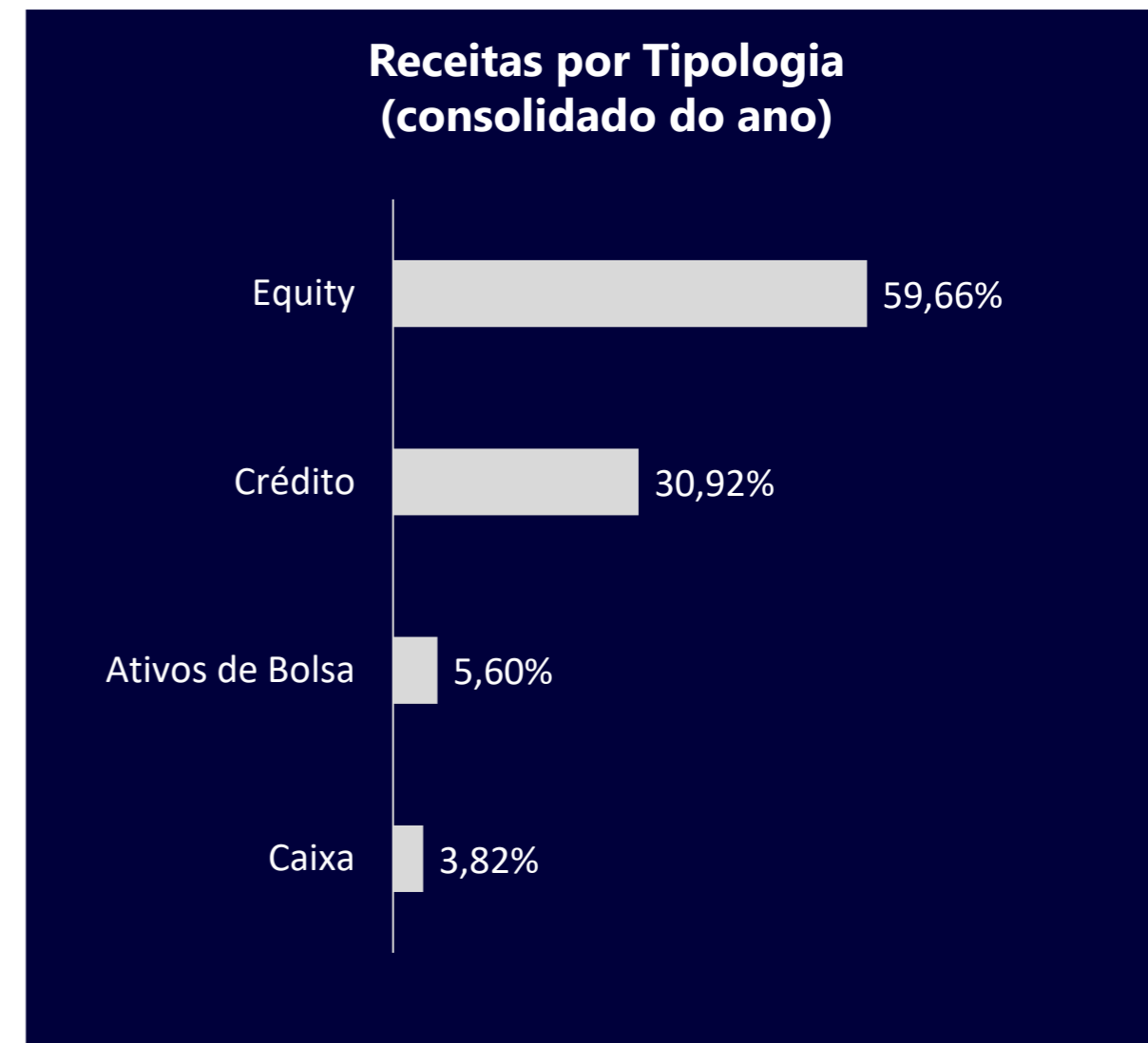
QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

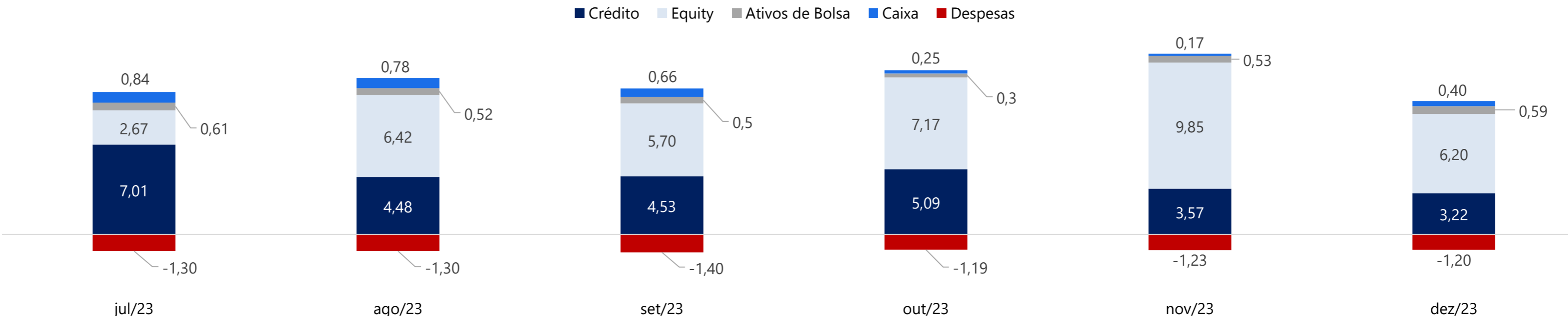
## Resultados

	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	2023-1	2023-2
<b>1. Receitas</b>	<b>13.036.843</b>	<b>14.120.884</b>	<b>10.415.996</b>	<b>52.265.688</b>	<b>71.941.698</b>
1.1. Crédito	5.083.385	3.574.903	3.215.759	34.300.012	27.898.185
1.2. Equity	7.169.361	9.849.699	6.204.431	11.254.265	38.061.497
1.3. Ativos de Bolsa	532.067	528.900	598.680	1.567.798	2.937.212
1.4. Caixa	263.215	167.382	397.126	5.151.607	3.092.971
<b>2. Despesas</b>	<b>-1.190.764</b>	<b>-1.227.251</b>	<b>-1.196.734</b>	<b>-4.988.535</b>	<b>-7.619.274</b>
2.1. Taxa de Administração	-167.826	-174.026	-169.746	-689.112	-1.062.219
2.2. Taxa de Gestão	-998.291	-1.036.046	-1.009.945	-4.036.222	-6.325.401
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas <sup>1</sup>	-24.647	-17.179	-17.043	-263.201	-231.654
<b>3. Resultado – Caixa</b>	<b>11.846.079</b>	<b>12.893.633</b>	<b>9.219.262</b>	<b>47.283.086</b>	<b>64.322.424</b>
3.1. Resultado caixa por cota	<b>0,122</b>	<b>0,133</b>	<b>0,095</b>	<b>0,684</b>	<b>0,663</b>
<b>4. Rendimento Distribuído</b>	<b>10.674.855</b>	<b>10.674.855</b>	<b>11.645.296</b>	<b>47.694.338</b>	<b>63.078.686</b>
4.1. Distribuição por cota	<b>0,110</b>	<b>0,110</b>	<b>0,120</b>	<b>0,680</b>	<b>0,650</b>



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

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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO



## Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

**[PORTFÓLIO](#)**

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

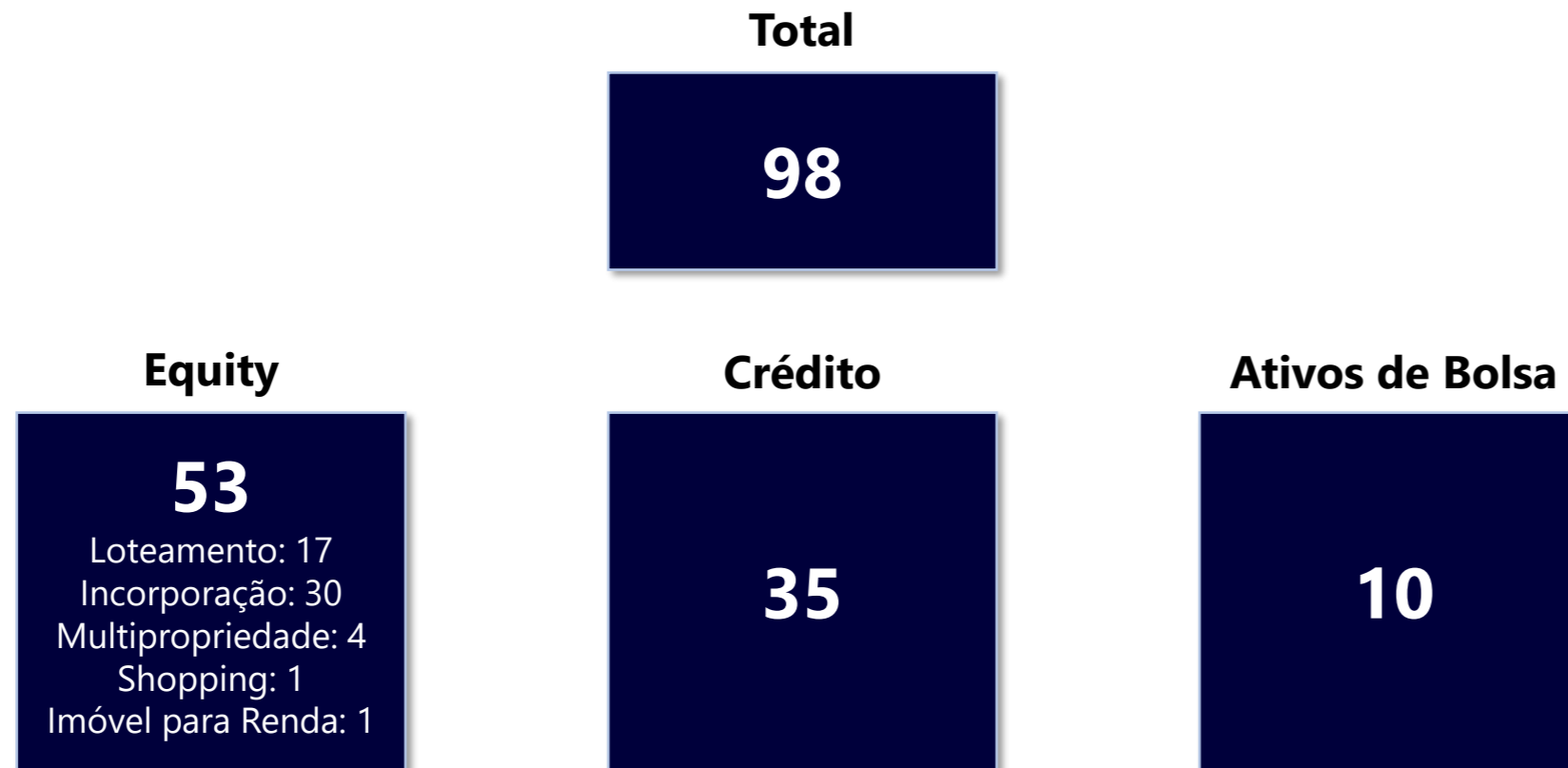
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

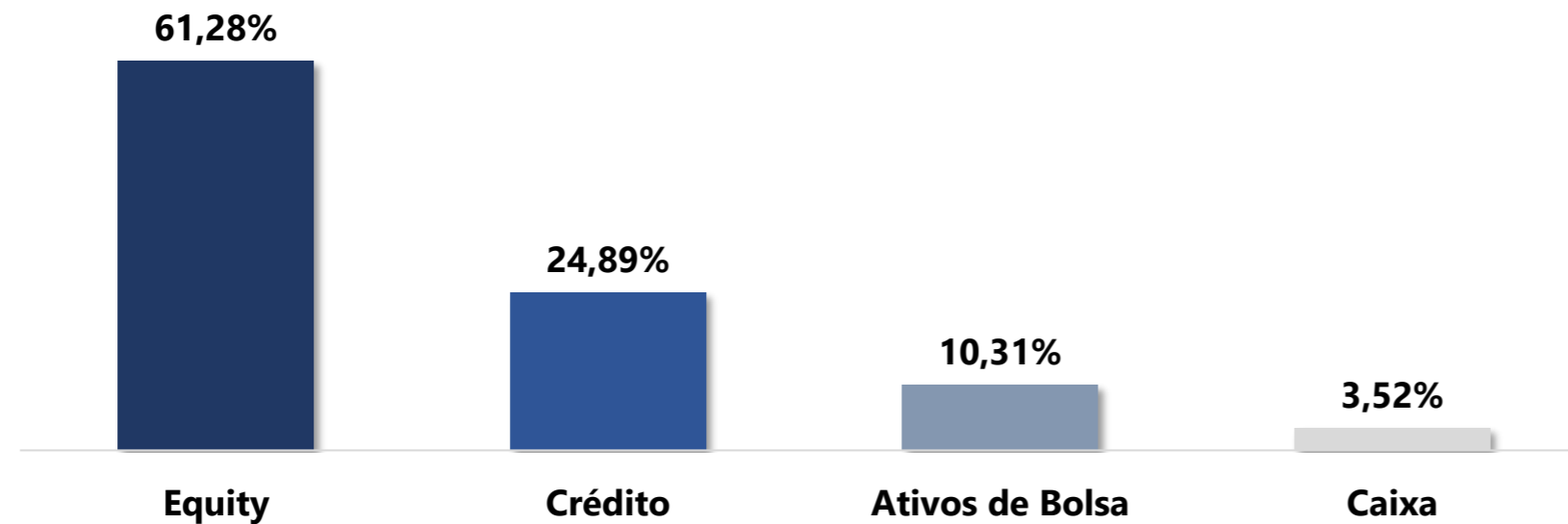
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

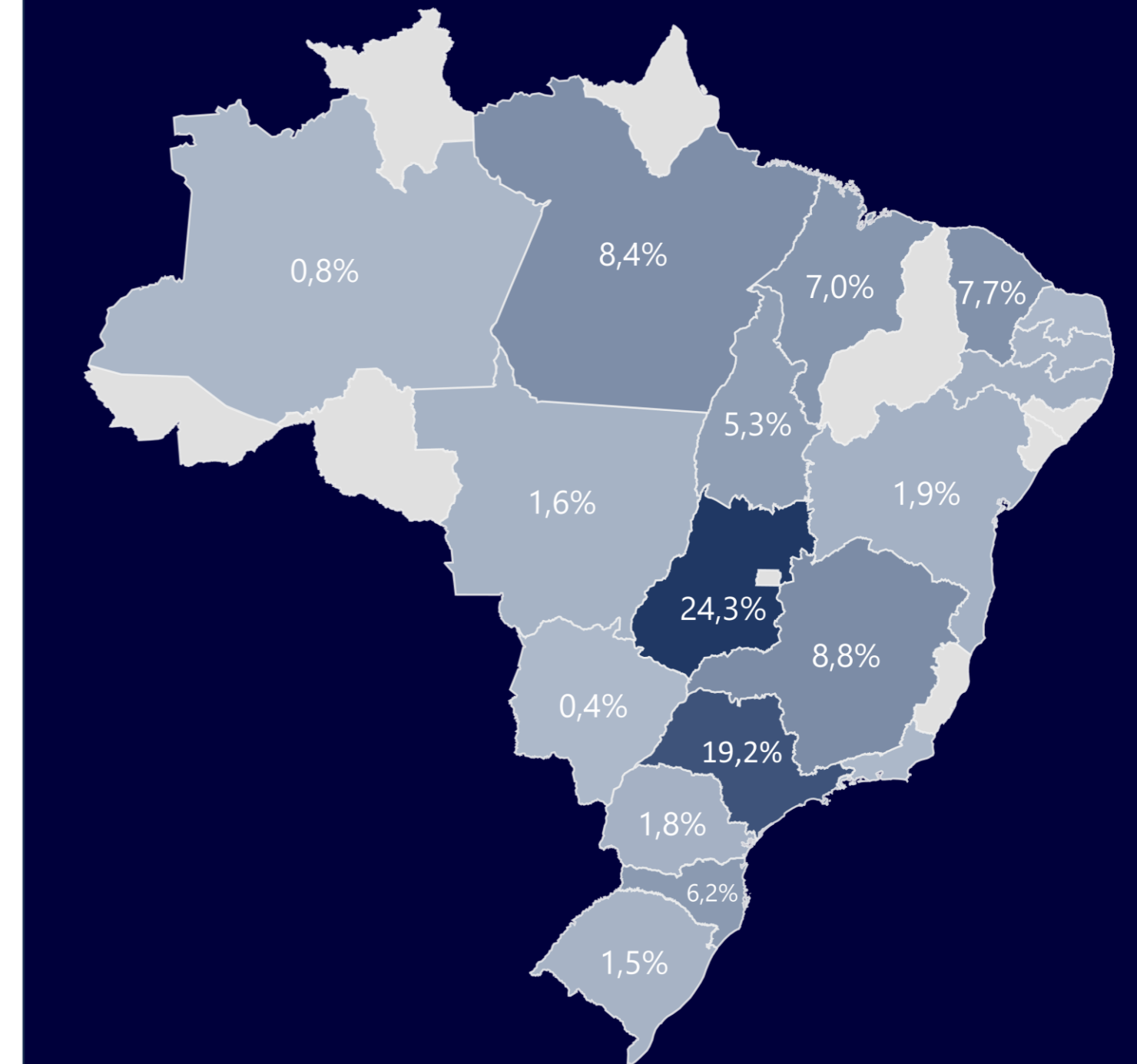
### Quantidade de Ativos



### Distribuição do PL por Classe de Ativos



### Diversificação Geográfica (% do PL)



## Portfólio de Equity

### Indicadores Consolidados da Carteira de Equity\*

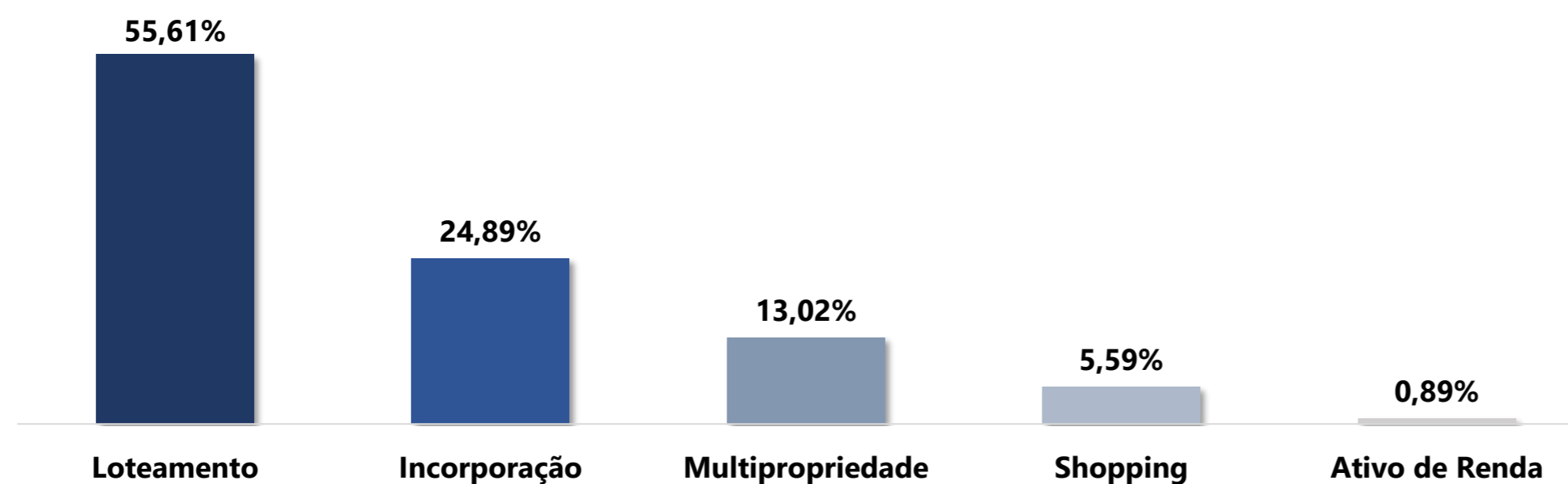
**TIR Real (a.a.)**
**18,86%**  
 + inflação

**Obras**
**76%**
**Vendas**
**65%**

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,30%	16,76%	599.351.065	91%	68%
Incorporação	1,53%	20,04%	91.211.515	53%	57%
Multipropriedade	1,90%	25,38%	217.507.888	63%	67%
Shopping	1,29%	16,61%	218.514.879	57%	n/a

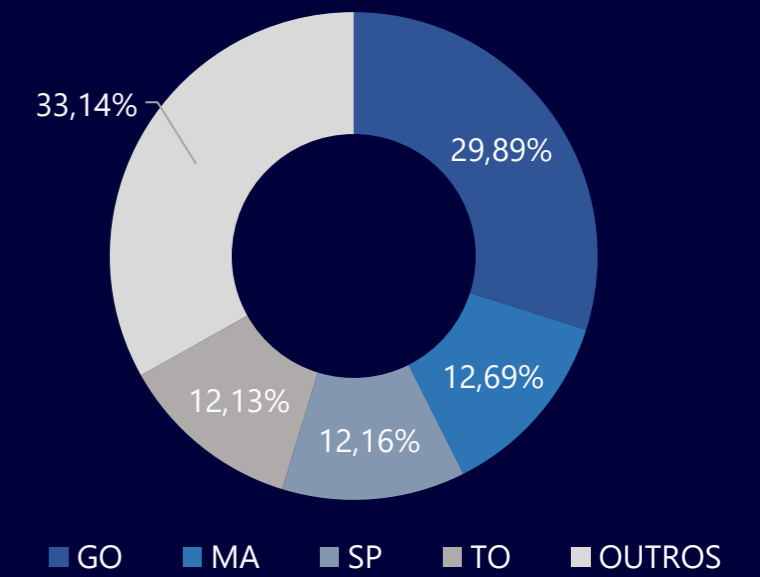
\*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

### Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

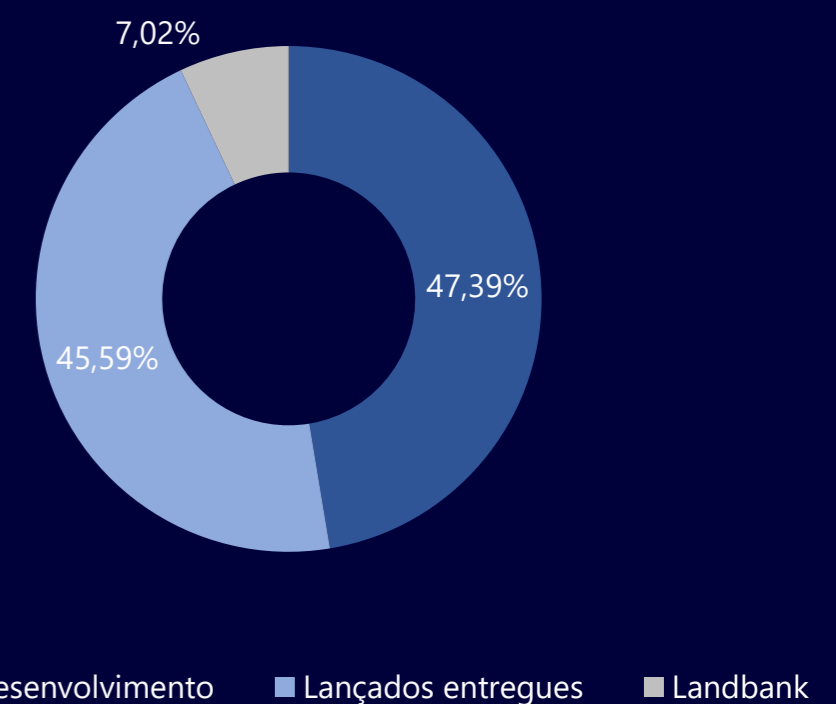


### Distribuição da Carteira de Equity

#### Por Localização



#### Por Estágio


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

# PORTFÓLIO

## Portfólio de Crédito

### Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros

**11,90% a.a.**  
+ Inflação

Razão de Fluxo Mensal

**177%**

Razão de Saldo Devedor

**158%**

LTV

**52%**

Duration (anos)

**2,67**

Vendas

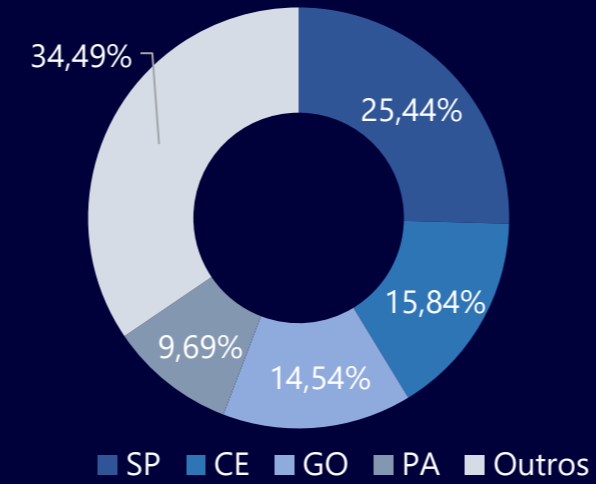
**74%**

Obras

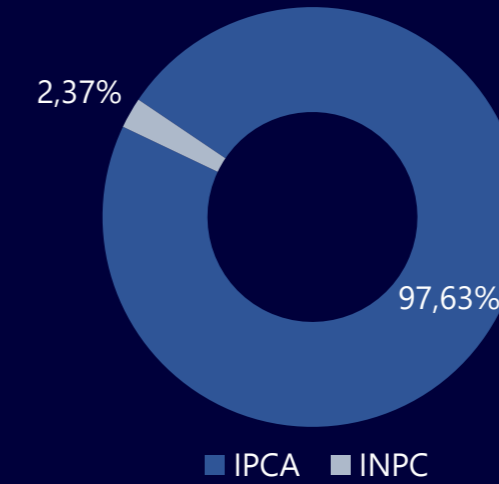
**90%**

### Distribuição da Carteira de Crédito

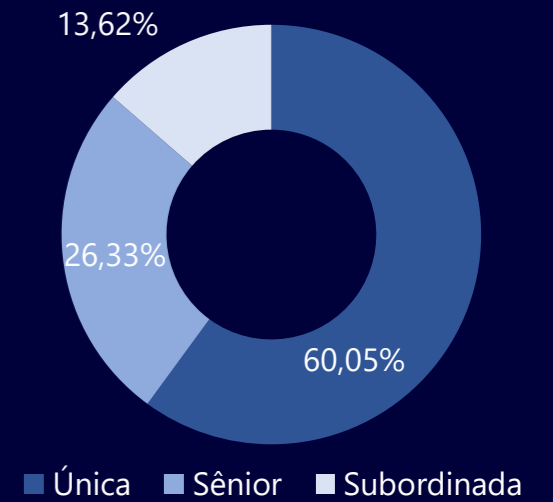
Por Localização



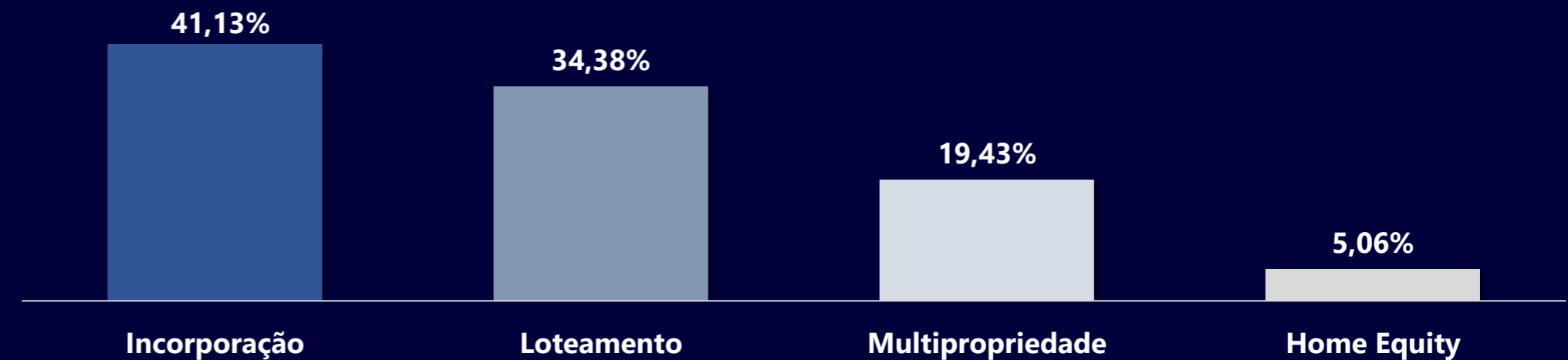
Por Indexador



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	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	3,52%	34.368.118	181%	141%	63%	3,44	96%	48%
2	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,05%	19.976.286	n/a	153%	33%	2,95	62%	61%
3	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	1,59%	15.541.460	n/a	218%	28%	1,03	73%	55%
4	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,43%	13.990.544	147%	138%	56%	4,88	92%	87%
5	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,24%	12.129.904	n/a	106%	73%	0,53	98%	82%
6	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,14%	11.134.246	216%	228%	29%	3,47	100%	88%
7	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	1,13%	11.055.571	111%	135%	65%	3,37	100%	99%
8	Lastro Bacabal	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,01%	9.852.782	149%	138%	50%	4,23	n/a	84%
9	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,97%	9.478.228	n/a	136%	58%	1,69	98%	65%
10	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	0,97%	9.440.204	n/a	45%	86%	1,85	100%	80%
11	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,95%	9.294.520	n/a	123%	50%	1,01	73%	55%
12	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,92%	8.928.294	n/a	175%	62%	1,78	100%	67%
13	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,88%	8.616.046	221%	209%	40%	2,51	100%	96%
14	Quattro Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	12,00%	Subordinada	0,80%	7.759.825	153%	203%	51%	3,18	100%	100%
15	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,63%	6.147.598	n/a	n/a	37%	3,48	n/a	n/a
16	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,63%	6.130.093	n/a	n/a	37%	3,46	n/a	n/a
17	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,51%	5.020.215	149%	142%	58%	2,40	100%	96%
18	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,50%	4.837.077	n/a	139%	67%	1,90	44%	39%
19	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	INPC	12,68%	Única	0,46%	4.493.568	n/a	144%	70%	2,87	77%	83%
20	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,39%	3.779.944	172%	334%	29%	1,63	100%	93%
21	Salinas	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	0,36%	3.548.190	n/a	149%	65%	1,75	100%	80%
22	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,35%	3.384.439	176%	186%	35%	3,34	100%	88%
23	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,34%	3.365.056	312%	218%	30%	2,64	99%	90%
24	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,33%	3.174.398	61%	70%	49%	1,00	100%	85%
25	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,28%	2.764.912	237%	251%	31%	2,68	100%	98%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
26	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,26%	2.563.581	n/a	n/a	64%	2,78	100%	87%
27	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,24%	2.347.153	309%	110%	60%	4,00	100%	97%
28	Vitória Tower	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,20%	1.950.811	n/a	n/a	68%	1,89	n/a	n/a
29	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,17%	1.672.364	204%	120%	43%	2,47	99%	90%
30	OP Resort	Porto Seguro	BA	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,15%	1.499.087	90%	115%	43%	1,80	100%	78%
31	Viver Fama	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,13%	1.224.883	n/a	n/a	52%	0,80	100%	90%
32	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,09%	875.143	189%	115%	15%	1,60	100%	86%
33	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,08%	823.153	582%	130%	19%	3,62	100%	99%
34	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,08%	820.625	277%	110%	74%	3,53	100%	97%
35	Thermas São Pedro	São Pedro	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	10,00%	Sênior	0,08%	815.677	127%	115%	23%	2,09	67%	66%
Total		-	-	-	-	-	11,90%	-	24,89%	242 MM	177%	158%	52%	2,67	90%	74%

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

## Loteamento

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
36	Valle do Açaí	Açailândia	MA	7,21%	1,00%	100%	80%
37	Monte Hermom & Galileia	Trindade	GO	6,83%	0,90%	100%	81%
38	Acrópole	Goiânia	GO	3,03%	1,32%	98%	70%
39	Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,27%	3,69%	100%	100%
40	Morada da Baroneza	Amparo	SP	2,15%	1,38%	100%	89%
41	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	1,86%	1,00%	42%	27%
42	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,66%	1,32%	89%	31%
43	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,45%	0,96%	100%	48%
44	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,43%	1,96%	100%	63%
45	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	1,15%	1,37%	0%	0%
46	Lotes Alphaville	DIVERSOS	DIVERSOS	1,06%	0,55%	100%	56%
47	Ararinha Azul	Curaçá	BA	0,17%	1,08%	0%	6%
48	Alta Floresta	Alta Floresta	MT	0,11%	1,72%	6%	24%
49	Vila das Flores	Goiânia	GO	0,01%	1,18%	41%	99%
50	Portal do Sol	Goiânia	GO	0,01%	2,53%	100%	84%

## Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
51	Supreme	Palmas	TO	2,75%	2,33%	86%	63%
52	BE Garden	Maringá	PR	1,47%	1,39%	36%	68%
53	Smart Tower	Manaus	AM	1,34%	1,49%	34%	28%
54	Conecte	Campo Grande	MS	0,97%	1,90%	31%	66%
55	Lake 21	Araguaína	TO	0,96%	1,93%	73%	95%
56	Gran Life	Anápolis	GO	0,96%	0,96%	81%	64%
57	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	0,75%	0,22%	31%	39%
58	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,64%	2,22%	92%	74%
59	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,60%	1,97%	48%	64%
60	Inside	Cascavel	PR	0,57%	0,98%	29%	29%

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

61	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,50%	0,84%	29%	53%
62	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,46%	1,40%	17%	69%
63	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,42%	0,92%	21%	19%
64	Sim Marista	Goiânia	GO	0,29%	1,47%	0%	0%
65	Blend	Cascavel	PR	0,28%	0,70%	38%	51%

## Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC
66	Lago Center Shopping	Palmas	TO	3,70%	1,34%	51%

## Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
67	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	2,54%	1,16%	100%	78%
68	Golden Dolphin	Porto Seguro	GO	1,99%	2,66%	37%	81%
69	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,96%	2,74%	100%	96%
70	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	0,96%	1,74%	42%	46%

## Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
71	Parque Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,96%	1,75%	Condomínio	out/24
72	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,25%	0,95%	Loteamento	abr/24
73	Green Park	Uberlândia	MG	0,23%	2,14%	Incorporação	mar/24
74	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,16%	1,21%	Incorporação	jan/24
75	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,16%	1,69%	Incorporação	mar/24
76	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,14%	2,08%	Incorporação	ago/25
77	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,11%	1,72%	Incorporação	jan/24
78	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,11%	1,46%	Incorporação	mai/24
79	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,10%	1,79%	Incorporação	mai/25
80	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,10%	1,56%	Incorporação	mai/25
81	Mirassol	Mirassol	SP	0,06%	0,89%	Incorporação	mar/24
82	Visconde Tower	Chapecó	SC	0,00%	3,18%	Incorporação	out/24

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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS

83	Residencial Quebec	Chapecó	SC	0,00%	2,35%	Incorporação	abr/24
84	Avva	Passo Fundo	RS	0,00%	1,75%	Incorporação	mar/24
85	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	-	1,53%	Incorporação	nov/24
86	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	-	1,63%	Incorporação	jun/24
87	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	-	1,39%	Incorporação	mai/25

## Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
88	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	3,78%	36.921.900
89	Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário	Blue Securities	Recebíveis Imobiliários	3,08%	30.038.971
90	RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis Imobiliários	1,03%	10.025.174
91	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,59%	5.779.398
92	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,48%	4.702.646
93	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,46%	4.504.700
94	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR13	Recebíveis Imobiliários	0,36%	3.499.995
95	XP Carnáuba Fundo de Investimento Imobiliário	XP Carnáuba	Desenvolvimento	0,19%	1.886.665
96	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,18%	1.781.387
97	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,15%	1.458.000


## Time-Sharing


Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Vendas	Obras
98	Wind House	Cruz	CE	0,89%	1,77%	-	-


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




# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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


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

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


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


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


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


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

# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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


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

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


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


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


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


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


# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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


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


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

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


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


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


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


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


# DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO


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

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

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

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

NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 24/12/2024 Série: 299ª (Sênior) IF: 21L0967455	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel 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

## LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### ACRÓPOLE

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### LOTES ALPHAVILLE

### DESCRIÇÃO



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

### ALTIPLANO SERRA RICA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### ESMERALDA DO TAPAJÓS

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### MORADA DA BARONEZA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### ARARINHA AZUL

### DESCRIÇÃO

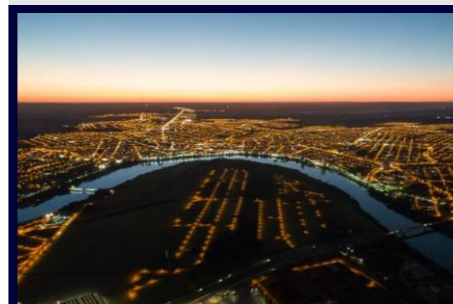


Localização: Curaçá (BA)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 766  
VGV: R\$ 31,57 milhões

[veja a localização](#)

### JARDIM DOS IPÊS

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### NOVA IACIARA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### CHÁCARAS CORUMBÁ

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### JARDIM SANTA CECÍLIA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### PARK BAHIA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

## LOTEAMENTO

### QUINTA DA BOA VISTA

### DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

### TERRAS DAS ÍNDIAS

### DESCRIÇÃO

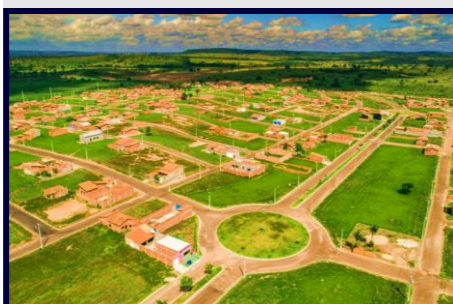


Localização: Caçapava (SP)  
Tipologia: Loteamento Aberto  
Quantidade de unidades: 541  
VGV: R\$ 44,51 milhões

 [veja a localização](#)

### VALLE DO AÇAÍ

### DESCRIÇÃO



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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### ALTIPLANO



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BE GARDEN



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### GARDEN RESIDENCE



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### AVVA



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BLEND



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### GRAN LIFE



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BAIRRO DOS ESTADOS



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BOSQUET MONET



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### GREEN PARK



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### BE BONIFÁCIO



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### CASA GENEBRA



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

### INSIDE



#### DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

## INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

**DETALHAMENTO DE ATIVOS**

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

### LAKE 21

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### ORLA 14

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### SMART TOWER

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### LESTE 52

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### QUEBEC

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### TC MULTI

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### MAISON VISCONDE

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### SIM MARISTA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### VILA SÔNIA

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### MIRASSOL

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### SMART KENNEDY

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

### VISCONDE TOWER

### DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)



## MULTIPROPRIEDADE

### CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

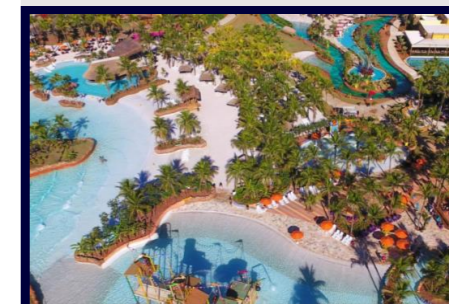
### LÁ BAS DESCRIÇÃO



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: 1.900  
VGV: R\$ 79,13 milhões

[veja a localização](#)

### PIPA PRIVILEGE OCEAN DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

## SHOPPING

### LAGO CENTER SHOPPING DESCRIÇÃO

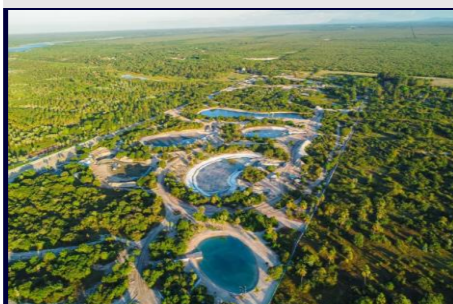


Localização: Araguaína (TO)  
Área Bruta Locável: 17.349 m<sup>2</sup>

[veja a localização](#)

## TIME-SHARING

### WIND HOUSE DESCRIÇÃO



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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Tese de Investimento

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

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

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

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

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

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes players, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que deve seguir em terreno positivo ao menos nas próximas duas décadas.

Diante desta realidade socioeconômica e devido a seu *ticket* médio, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria.

Dessa forma, o TGRE atua, majoritariamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais graças à estrutura da Trinus co. (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Real Estate.

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

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

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

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

### Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

### Incorporação

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

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

### Multipropriedade

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

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

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

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

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

### Shopping Center

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

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

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

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

### Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro possuam carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, fazendo com que a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito seja reduzida. Da mesma forma que os ativos de *equity*, o TGRE também possui em sua carteira operações de crédito lastreadas em empreendimentos imobiliários de diversas tipologias, como loteamentos, incorporações residenciais, multipropriedades, logístico e corporativo, sendo este último mais comum às alocações táticas. No que tange às fases

do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas.

A estratégia nessa classe de ativos é dividida em alocação estratégica, ou *core*, e alocação tática. A carteira estratégica é composta por operações com permanência prevista de longo prazo no portfólio do Fundo. Já a carteira tática consiste em ativos, geralmente corporativos, que apresentam menor perfil de risco e maior liquidez em mercado secundário e, além disso, possuem rentabilidade esperada superior à rentabilidade média líquida de impostos dos veículos utilizados para fazer gestão do caixa do Fundo, porém inferiores à média da carteira estratégica de crédito do Fundo. Com isso, dado o ingresso dos recursos da 3ª Oferta no caixa, a Gestão julgou como eficiente a montagem de uma carteira tática de crédito imobiliário, que deve ser desmontada via mercado secundário à medida que os recursos sejam alocados em operações de *equity*, ou de crédito para carregamento. Portanto, a utilização da carteira tática visa uma melhor alocação do caixa do Fundo.

### Ativos de Bolsa

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

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

**ESG**

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

- Lançamento do programa Trinus Baby, dedicado a proporcionar **acolhimento e suporte para mães e pais**, principalmente no retorno da licença maternidade/paternidade.



**Set**



- Foi realizado o **Censo de Diversidade** com o intuito de mapear o contexto de diversidade e propor ações assertivas e aderentes à realidade da companhia.

- Aconteceu o Imersão 2023, principal evento de **alinhamento estratégico** sobre cultura, pessoas e competências.



**Out**

- **50 colaboradores voluntários** dedicaram 2 dias à construção de **4 moradias de emergência**, em uma iniciativa voltada para a melhoria da qualidade de vida das famílias residentes de uma comunidade localizada na região metropolitana de Goiânia (GO). A ação foi realizada em parceria com a **ONG Teto Brasil** e com a **Louly Caixe**.



- Foi realizada a **Semana da Segurança da Informação** para os colaboradores internos. A ação contou com diversos temas como fraudes digitais, inteligência artificial, engenharia social, entre outros.



**Nov**

O TGRE é um Fundo de desenvolvimento residencial, que, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor imobiliário regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Por meio desta abordagem, o Fundo participa ativamente da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

Enquanto gestora independente de fundos com capital de terceiros, a TG Core acredita que a integração do tema ESG é uma abordagem que promove a resiliência e o desempenho sustentável do portfólio. Além disso, contribui para a melhoria das taxas de risco e retorno para os cotistas, representando uma ferramenta altamente eficaz de fortalecimento do seu dever fiduciário.

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

Para que esta jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar ativamente os stakeholders que integram o ciclo de desenvolvimento imobiliário.

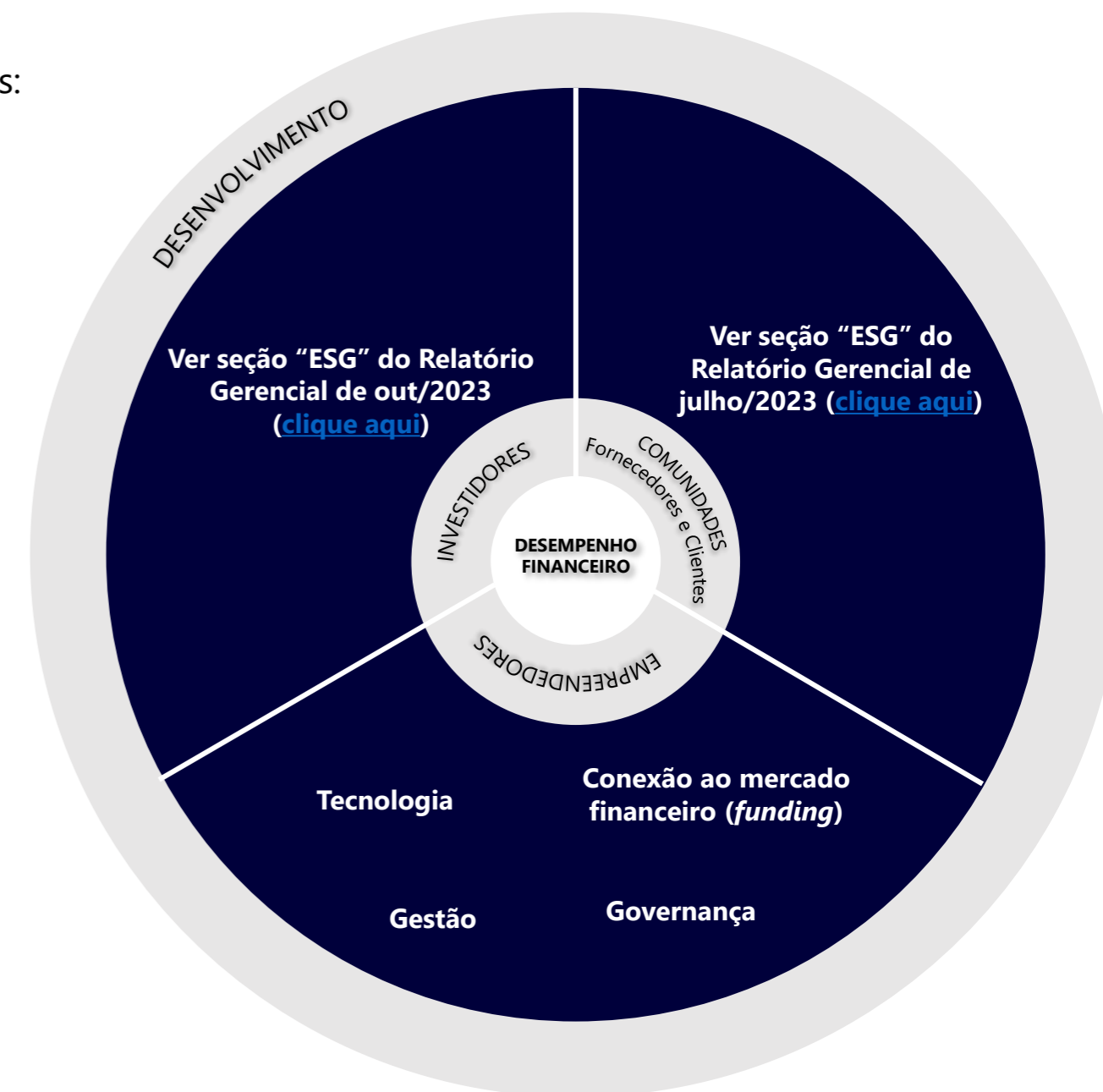
Dentro dessa cadeia de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

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

Este relatório se concentrará nos empreendedores regionais, *stakeholders* que desempenham um papel crucial no êxito dos empreendimentos, tendo em vista que desenvolver empreendimentos imobiliários em todas as regiões de um país continental como o Brasil, conforme a tese de investimento do FII TG Ativo Real, demanda parcerias com empreendedores locais, exímios conhecedores das particularidades de suas regiões de atuação.

No segundo semestre de 2023, foi conduzida uma pesquisa abrangente a fim de compreender o perfil dos parceiros de *equity* imobiliário dos fundos geridos pela TG Core. Dos aspectos analisados, destacam-se:

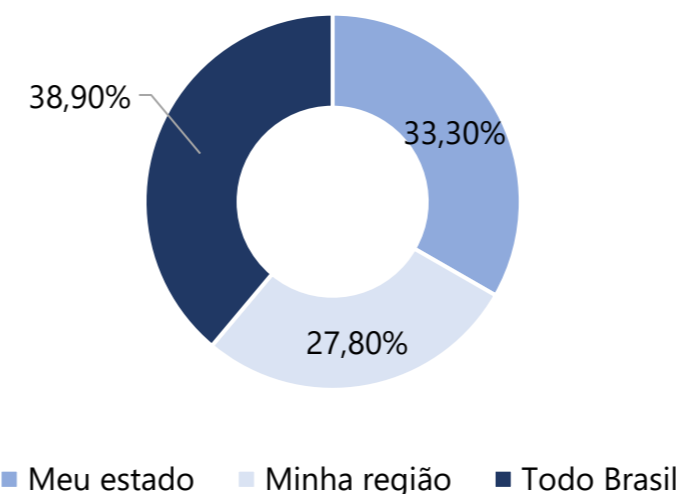
1. Local de atuação;
2. Drivers de comportamento.



## 1. Local de atuação

- ❑ Um terço dos empreendedores parceiros das participações societárias (ou "dos equities") investidos pela Gestora concentram suas atividades exclusivamente em seus estados de origem ou residência;
- ❑ Quase um terço atua em toda a sua região;
- ❑ Cerca de 39% abrangem o mercado nacional.

### Local de atuação



*"O que me move é fazer inovação nos empreendimentos, trazer uma moradia melhor para as pessoas, um lar melhor, uma habitação, um comércio, um teto mais sustentável e eficiente, com qualidades que o mercado ainda não viu."*

*Empreendedor parceiro em resposta à pesquisa realizada em agosto/2023.*

## 2. Drivers de comportamento

Levantou-se os seus principais *drivers* de comportamento, ou seja, fatores, motivações ou influências que impulsionam ou moldam o modo como agem, tomam decisões ou conduzem suas ações. Os 7 *drivers* encontrados foram:

- ❑ **Influência:** capacidade do empreendedor conseguir influenciar o mercado imobiliário e a relação com sócios;
- ❑ **Apetite de crescimento:** garra do empreendedor de buscar a melhoria contínua para fortalecer seus processos internos, a fim de expandir seus negócios;
- ❑ **Resiliência:** a capacidade do empreendedor de superar adversidades, e adaptar-se a mudanças e ajustar suas estratégias conforme necessário;
- ❑ **Generosidade:** capacidade do empreendedor de auxiliar e ajudar os parceiros em sociedade, buscando a compreensão em conjunto, a fim de melhorar os processos;
- ❑ **Maturidade:** nível de desenvolvimento e competência alcançados pelo empreendedor. Reflete a capacidade do empreendedor de tomar decisões assertivas, gerenciar riscos, enfrentar desafios e alcançar sucesso nos negócios imobiliários;
- ❑ **Conservadorismo:** característica de ser mais cauteloso e analítico, costuma ser mais criterioso com os riscos assumidos em seus empreendimentos imobiliários;
- ❑ **Bem-estar social:** além dos interesses puramente relacionados ao negócio, o empreendedor também percebe valor no desenvolvimento urbano de certas regiões, trazendo um apelo social.

Os resultados revelam uma riqueza no perfil de comportamento dos sócios empreendedores, proporcionando uma visão abrangente das forças que orientam suas ações. A notável influência, apetite de crescimento e maturidade evidenciam uma busca constante por excelência e melhoria contínua e demonstram a capacidade do empreendedor de tomar decisões informadas e gerenciar riscos. A resiliência destaca-se como uma característica fundamental, refletindo a capacidade dos empreendedores de se adaptarem a desafios e mudanças, aspecto fundamental no cenário dinâmico do setor imobiliário. A generosidade e a busca pelo bem-estar social revelam uma consciência mais ampla, para além dos interesses comerciais, trazendo uma abordagem mais holística para os empreendimentos.

Notavelmente, esses resultados estão alinhados com princípios ESG, indicando que os empreendedores valorizam não apenas o sucesso comercial, mas também a responsabilidade socioambiental.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

A Trinus, comprometida com a constante melhoria da relação com o empreendedor, tem implementado uma série de iniciativas centradas na integração de tecnologias, que visam otimizar a experiência do parceiro empreendedor em todas as fases do ciclo do desenvolvimento imobiliário:

- ❑ Evolução do Portal do Empreendedor para o conceito de Plataforma *Software as a Service* (SaaS) com a digitalização de todos os serviços em uma ótima experiência com troca de dados e componentes entre os módulos da plataforma;
- ❑ Criação da Central de Atendimento B2B, um *omnichannel* centralizador de demandas dos empreendedores parceiros com objetivo de redução de tempo de resposta, assertividade nas soluções e clareza de status de serviços. O projeto vem superando expectativas e é um ganha-ganha para todos pela agilidade na execução de serviços que ajudam os empreendimentos a prosperarem. Alguns números do projeto:

1000  
atendimentos

77 empresas  
usando a Central

86% de taxa de  
resolutividade  
no 1º contato

- ❑ Importação de dados automaticamente de diferentes ERPs\* dos parceiros, visando ter dados mais seguros, corretos e de forma mais rápida. Essa iniciativa busca impulsionar a eficiência, acelerar o processo e garantir a confiabilidade dos dados.

Dessa forma, a estrutura da holding se consolida cada vez mais como uma poderosa ferramenta de aproximação entre gestor e ativo investido, além de ser pilar fundamental para a construção de uma cultura de responsabilidade e transparência, visando maximizar os resultados e proteger os interesses dos investidores.



*“É um segmento [...] que cumpre uma função social... dá oportunidade de alguém comprar um imóvel regularizado com água, esgoto e infraestrutura.”*

*Empreendedor parceiro em resposta à pesquisa realizada em agosto/2023.*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

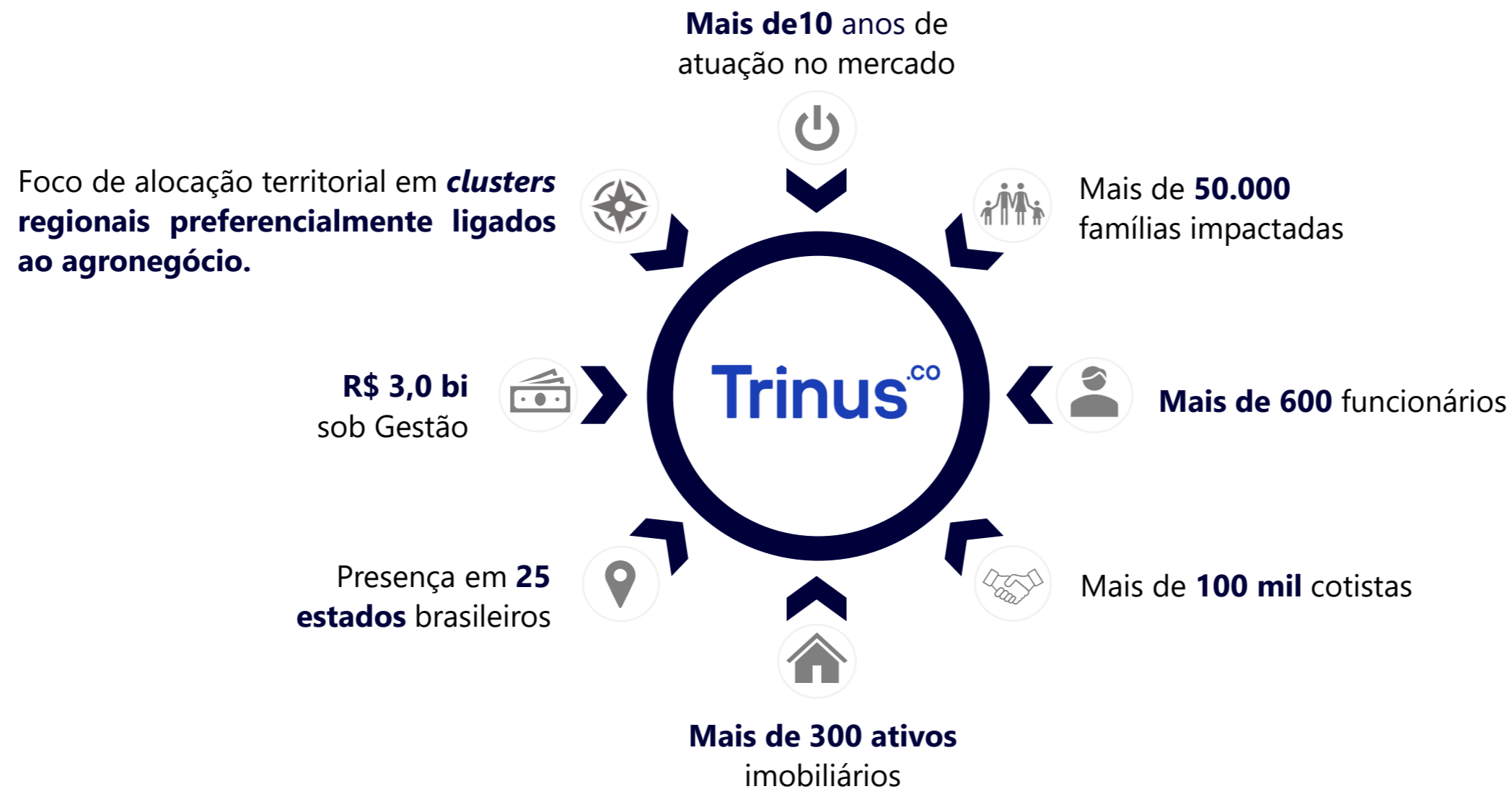
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

## QUEM SOMOS

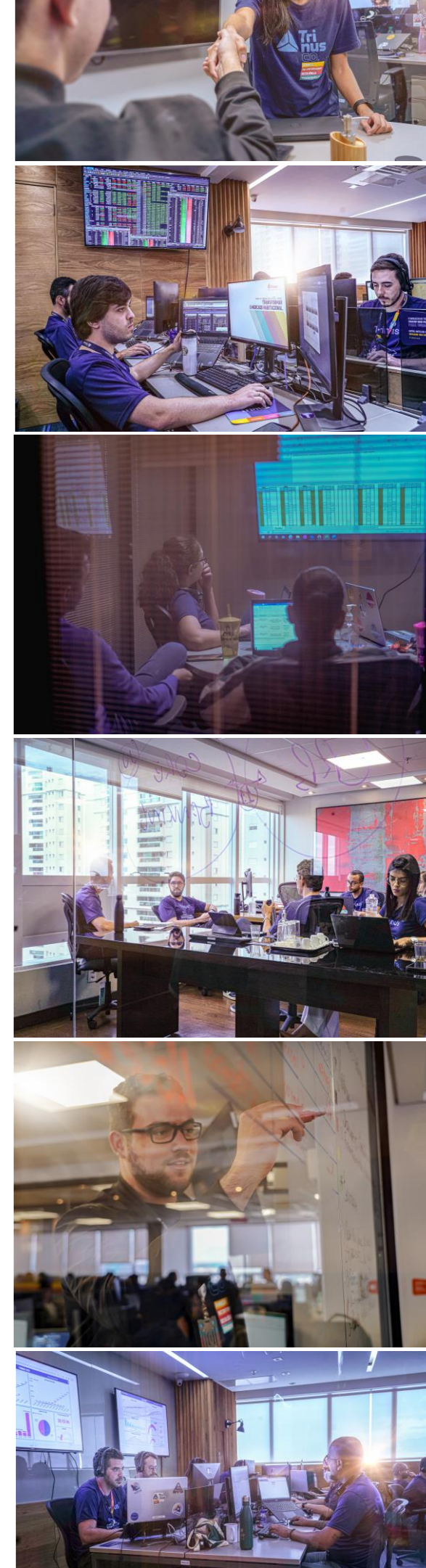
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior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

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

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



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



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 146 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 2.364 milhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 104 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

## INFORMAÇÕES GERAIS

## RESUMO DO MÊS

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

## TGRE IN LOCO

## MONITORAMENTO DE ATIVOS

## DADOS GERENCIAIS

## PORTFÓLIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

## ESG

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

## QUEM SOMOS

## CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

## GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.		Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual <b>LTV = <math>SDL / (VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)</math></b> Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	LTV:	
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PL:	Patrimônio Líquido.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, método contábil para o reconhecimento de receitas à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	VGV:	Valor Geral de Vendas.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

## DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





**TGRE**

TG REAL ESTATE

**SÃO PAULO**

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

**GOIÂNIA**

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

[ri@tgcore.com.br](mailto:ri@tgcore.com.br)

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

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

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

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