



TGRE

TG REAL ESTATE



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

MARÇO - 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 4

Cotas Emitidas: 97.044.144

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

DESCRIÇÃO

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

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

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

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: ri@tgcore.com.br.

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 março

Neste mês, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,11 por cota, o que correspondeu a um dividend yield (DY) mensal de 1,15%, ou, em termos anualizados, de 14,71%.

Em relação a carteira do Fundo, neste mês, houve o pré-lançamento do empreendimento Chácaras Corumbá. Confira a seção "Monitoramento de Ativos" para mais detalhes.

Como evento subsequente, no dia 04 de abril, foi publicado o anúncio de encerramento da 4ª emissão de cotas do Fundo ([clique aqui para acessar](#)). No total, foram subscritas 46.030.543 cotas, o que resultou em uma captação total de R\$ 442,35 milhões. A partir do dia 05/04, as novas cotas já estavam disponíveis para negociação.

Com essa captação o TG Real Estate ultrapassa a marca de R\$ 1,37 bilhão de patrimônio líquido, um marco importante para a trajetória do Fundo. Com o montante em caixa, a Gestão se empenhará em alocar os recursos de forma célere e em bons ativos, visando fortalecer ainda mais a robustez e diversificação do Fundo.

A gestão agradece a confiança depositada em nós pelos mais de 20 mil investidores.

Rendimento do mês (R\$/cota) 0,11	Rendimento 12 meses (R\$/cota) 1,34	Número de Cotistas 21.100
Dividend Yield (DY) mês 1,15% <small>DY Gross Up¹: 1,35%</small>	DY mês anualizado 14,71% <small>DY Gross Up¹: 17,50%</small>	DY 12 meses 14,52% <small>DY Gross Up¹: 17,28%</small>
Patrimônio Líquido (R\$) 928,25 MM	% do PL alocado em ativos alvo 95,65%	Quantidade de ativos 104

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

Durante o mês de março, o foco do mercado continuou sendo a condução da política monetária, principalmente, nas nações desenvolvidas. Nos Estados Unidos, ocorreu mais uma reunião do Federal Open Market Committee (FOMC), comitê responsável pelas decisões de política monetária ligado ao Federal Reserve (FED, o Banco Central norte-americano). Conforme esperado pelo mercado, houve manutenção das taxas de juros na faixa entre 5,25% e 5,50% ao ano. O presidente do FED, Jerome Powell, expressou entender adequado o início de cortes de juros em algum momento neste ano, porém ressaltou a necessidade de maior confiança na direção da inflação.

Por outro lado, o índice de inflação nos EUA registrou aumento acima das expectativas no terceiro mês de 2024 e apresentou alta de 3,50% no acumulado de 12 meses, contra 3,20% em fevereiro, atingindo o maior valor desde setembro de 2023. Esse dado reforça a preocupação do FED com a resiliência do nível de atividade econômica e, conseqüentemente, da inflação.

No Brasil, o Banco Central seguiu em linha com as expectativas, tendo o Comitê de Política Monetária (Copom) decidido por um novo corte de 0,50 p.p. na taxa Selic, levando-a para 10,75% ao ano. Contudo, a ata da reunião apresentou uma pequena alteração que sinalizou ao mercado uma possível redução na velocidade de futuros cortes, com o comitê sinalizando que haverá corte de mesma magnitude apenas para a próxima reunião, e não mais “para as próximas reuniões”, como nas atas anteriores. Segundo o Comitê, essa mudança reflete o aumento de incertezas na conjuntura econômica local e global e a conseqüente necessidade de maior cautela na

condução da política monetária.

Em relação aos indicadores internos, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou aumento de 0,16% em março, abaixo das expectativas de 0,23%. No acumulado dos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 3,93%, ainda distante da meta de 3,00% definida pelo Conselho Monetário Nacional, mas em trajetória convergente. Do lado fiscal, a arrecadação de fevereiro foi novamente robusta, de R\$ 158,9 bilhões, entretanto, os gastos governamentais também foram acima do esperado, resultando em um déficit de R\$ 48,7 bilhões, o pior desempenho para as contas públicas para meses de março desde 2001 (início da série histórica).

É importante ressaltar que a incerteza envolvendo as taxas de juros nos EUA pode influenciar a trajetória da Selic no Brasil. Isso se dá pelo motivo de que os juros americanos são considerados a taxa livre de risco global, sendo um importante balizador de apetite ao risco para investimentos em todo o mercado mundial. Desta forma, a magnitude da diferença entre os juros americanos e, por exemplo, o brasileiro, tem poder para influenciar no câmbio e, conseqüentemente, na inflação. Em outras palavras, caso os indicadores inflacionários nos EUA não melhorem e possibilitem o FED a dar início aos cortes, o nível de juros americanos pode estabelecer um limite para o ciclo de queda da Selic no Brasil.

Por fim, ao final do mês o Governo anunciou estar preparando um pacote de medidas para destravar o crédito imobiliário ofertado pelos bancos no país. As possíveis medidas a serem adotadas pelo Governo têm potencial de injetar no mercado R\$ 300 bilhões e pode ser um fator impulsionador tanto para o

mercado imobiliário nacional quanto para o crescimento da economia brasileira como um todo.

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

TGRE IN LOCO

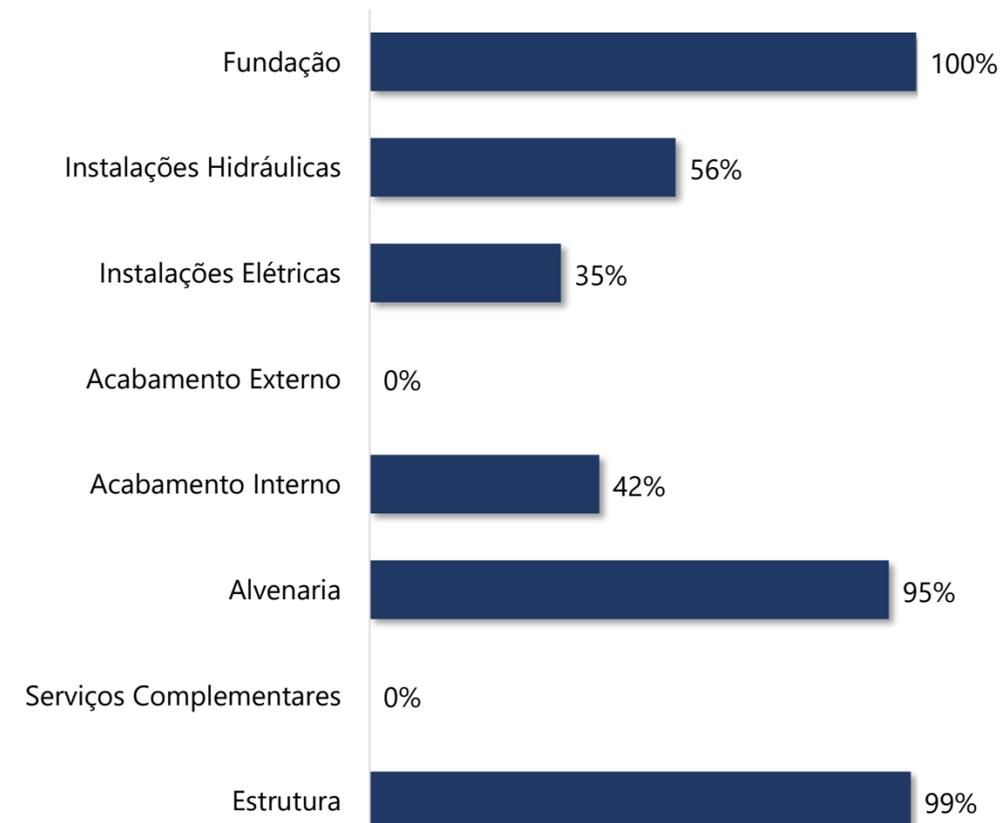
CASA GENEBRA



Incorporação vertical localizada na cidade de São Paulo (SP), no bairro Bela Vista. O empreendimento é composto por 133 unidades, com apartamentos que variam de 21,23 m² até 36,28 m², o que totaliza um VGV de R\$ 49,62 milhões. Quanto às suas instalações, o empreendimento conta com bicicletário, academia, sauna, salão de festas, espaço kids, lavanderia, entre outros.

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

Acompanhamento de Obras



TIR (a.a.)

25,64%

Unidades

133

Área privativa

3.925 m²

Obras

57%

Vendas

75%

VGV R\$

49,62 MI

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

Neste mês ocorreu o pré-lançamento do empreendimento Chácaras Corumbá, condomínio localizado na cidade de Corumbá (GO). O evento foi um sucesso de vendas, no total, foram comercializadas 71 unidades, resultando em R\$ 20,18 milhões de VGV vendido.

Em relação às vendas, a classe de loteamento continuou apresentando um fluxo de vendas em linha com os meses anteriores. No total, foram comercializadas 71 unidades, o que resultou em R\$ 26,58 milhões de VGV vendido. Os empreendimentos com a melhor performance foram: (i) Jardim dos Ipês, com 13 vendas, resultando em R\$ 1,39 milhão de VGV vendido; (ii) Vila das Flores, com 16 vendas, resultando em R\$ 1,34 milhão de VGV vendido; e (iii) Esmeralda do Tapajós, com 12 vendas, resultando em R\$ 1,18 milhão de VGV vendido.

Incorporação

No consolidado do mês, foram comercializadas 29 unidades da classe de incorporação, resultando em R\$ 14,19 milhões de VGV vendido. Como destaque, tem-se: (i) Conecte, com 4 vendas, resultando em R\$ 5,03 milhões de VGV vendido; (ii) Be Bonifácio, com 5 vendas, resultando em R\$ 2,47 milhões de VGV vendido; (iii) Bosque Monet, com 5 vendas,

resultando em R\$ 1,65 milhão de VGV vendido; (iv) Smart Kennedy, com 8 vendas, resultando em R\$ 1,53 milhão de VGV vendido; e (v) Maison Visconde, com 2 vendas, resultando em R\$ 1,33 milhão de VGV vendido.

Multipropriedade

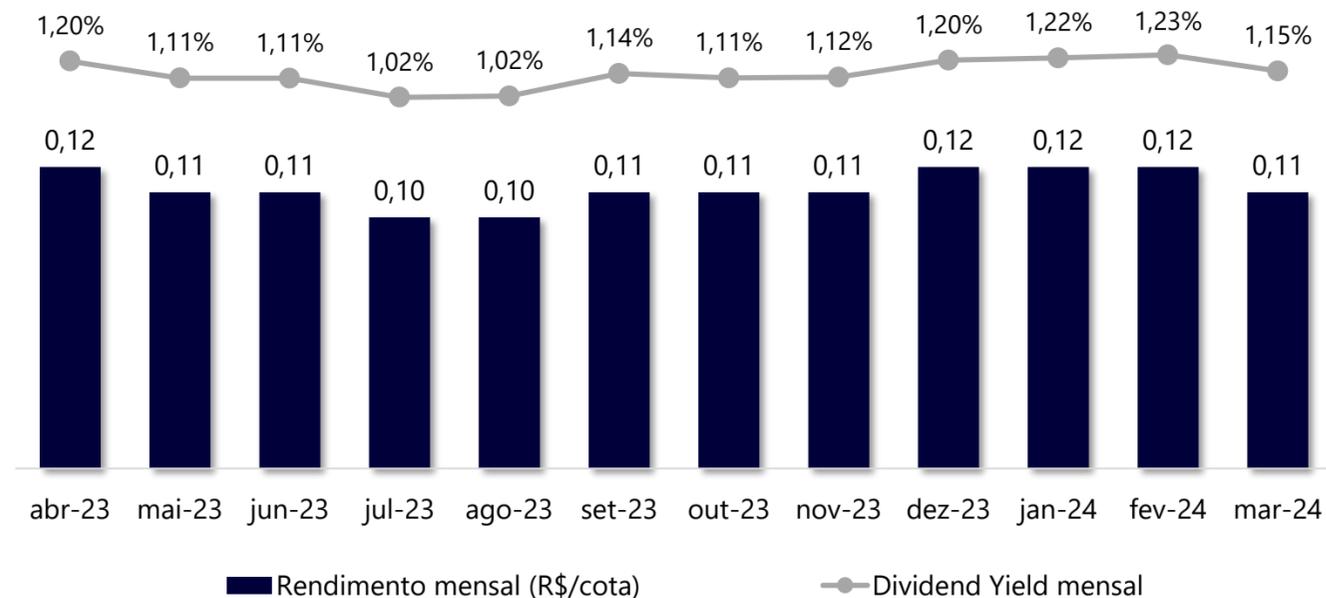
Em relação às multipropriedades, os ativos que mais se destacaram pelas vendas no mês de março, foram: (i) Golden Dolphin, com 116 frações vendidas, resultando em R\$ 3,60 milhões de VGV vendido; e (ii) Lá Bás, com 84 frações vendidas, o que resultou em R\$ 3,07 milhões de VGV vendido.

Rendimento e Distribuição

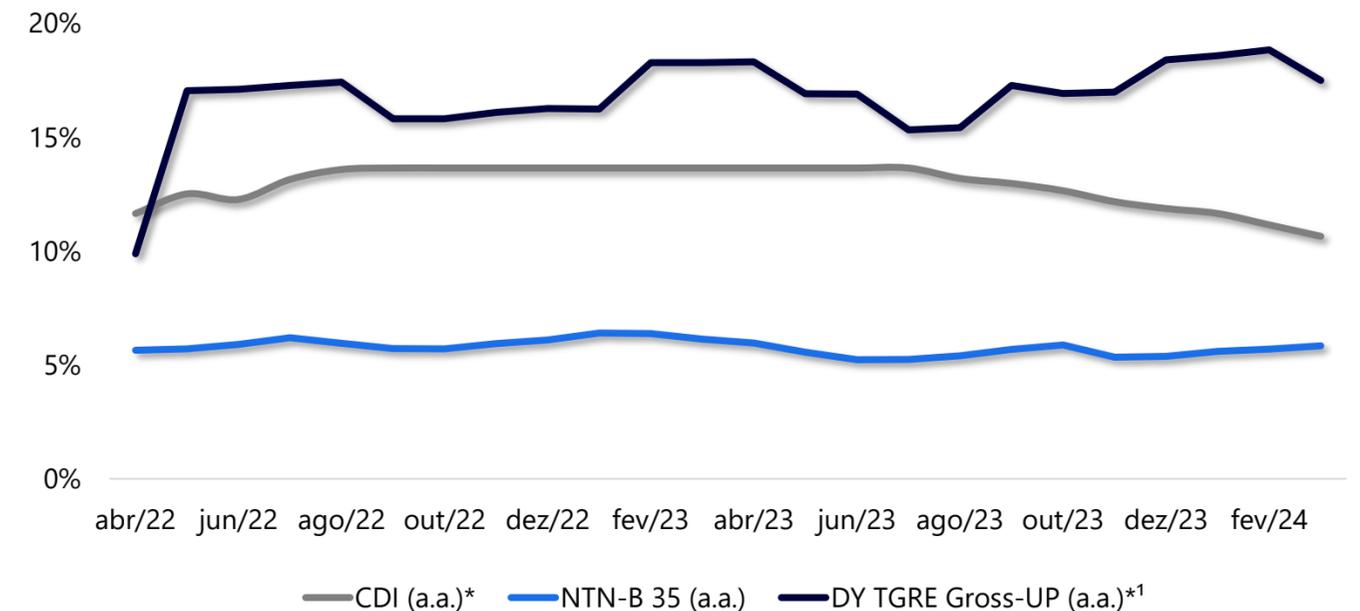
Rendimento e Dividend Yield

	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										0,350	2,538
	DY	1,22%	1,23%	1,15%										3,64%	29,53%
	% DO CDI	125,81%	153,93%	138,28%										138,92%	111,42%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	148,01%	181,09%	162,68%										163,78%	134,10%

Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Desempenho Yield x NTN-B 2035



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

*Valores mensais anualizados.
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.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

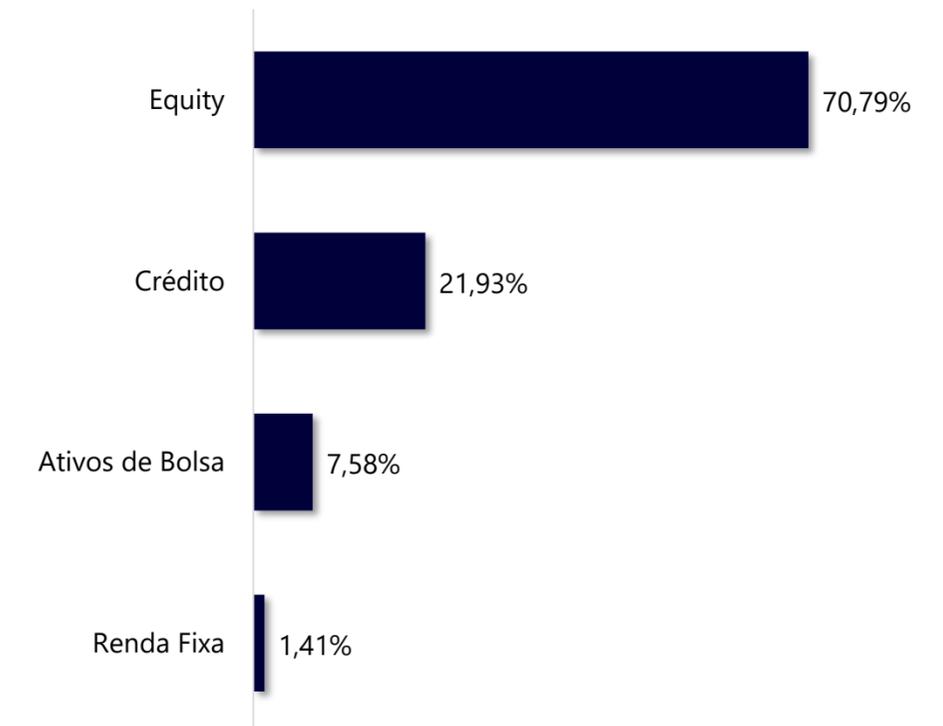
GLOSSÁRIO

Resultados

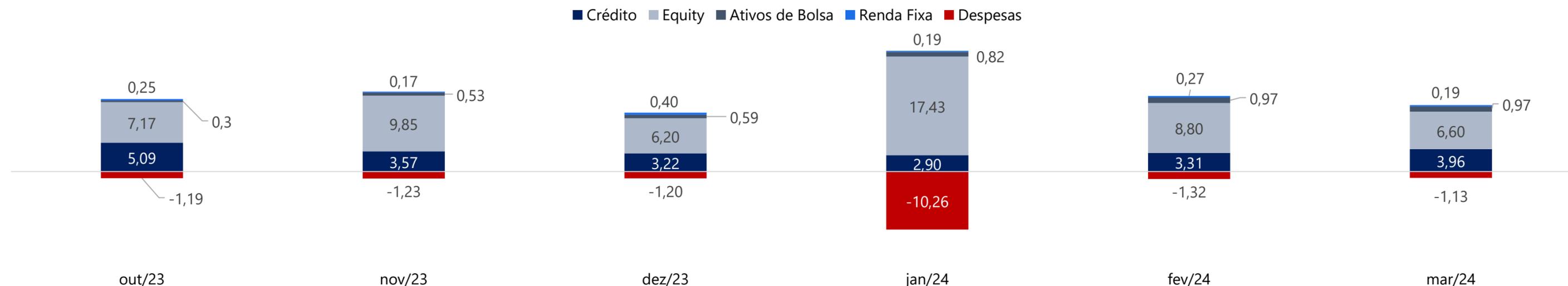
Descrição	JAN-24	FEV-24	MAR-24	2023-2	2024-1
1. Receitas	21.338.355	13.359.824	11.732.522	71.941.698	46.430.702
1.1. Crédito	2.899.307	3.311.237	3.963.537	27.898.185	10.174.082
1.2. Equity	17.428.808	8.801.490	6.604.952	38.061.497	32.835.249
1.3. Ativos de Bolsa	823.585	972.917	969.060	2.937.212	2.765.562
1.4. Caixa	186.655	274.180	194.974	3.092.971	655.809
2. Despesas	-10.257.601	-1.321.754	-1.134.235	-7.619.274	-12.713.590
2.1. Taxa de Administração	-168.798	-187.473	-160.690	-1.062.219	-516.961
2.2. Taxa de Gestão	-1.008.849	-1.117.583	-954.961	-6.325.401	-3.081.394
2.3. Taxa de Performance	-9.028.094	-	-	-	-9.028.094
2.4. Outras Despesas ¹	-51.860	-16.698	-18.584	-231.654	-87.141
3. Resultado – Caixa	11.080.754	12.038.070	10.598.287	64.322.424	33.717.112
3.1. Resultado caixa por cota	0,114	0,124	0,109	0,663	0,347
4. Rendimento Distribuído	11.645.296	11.645.296	10.674.855	63.078.686	33.965.446
4.1. Distribuição por cota	0,120	0,120	0,110	0,650	0,350

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

Receitas por Tipologia (consolidado do ano)



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



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

PORTFÓLIO

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

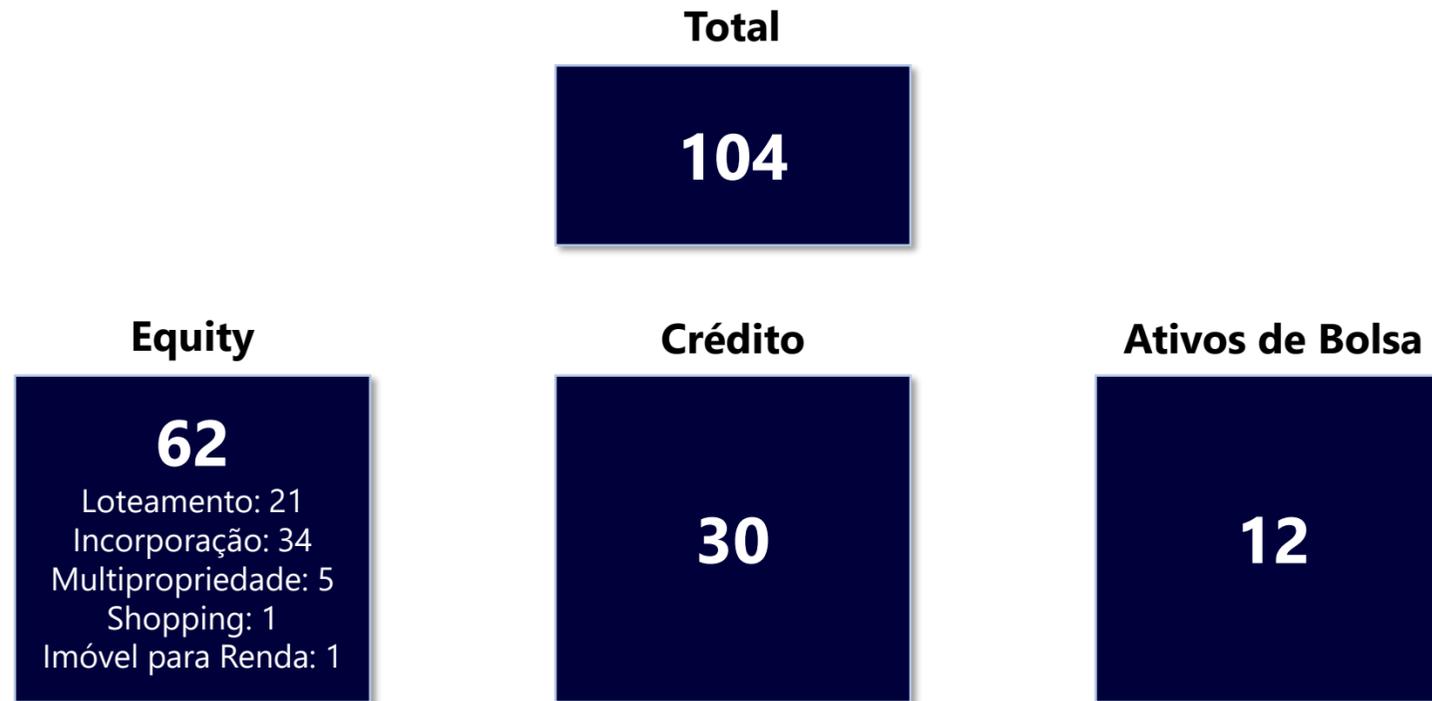
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

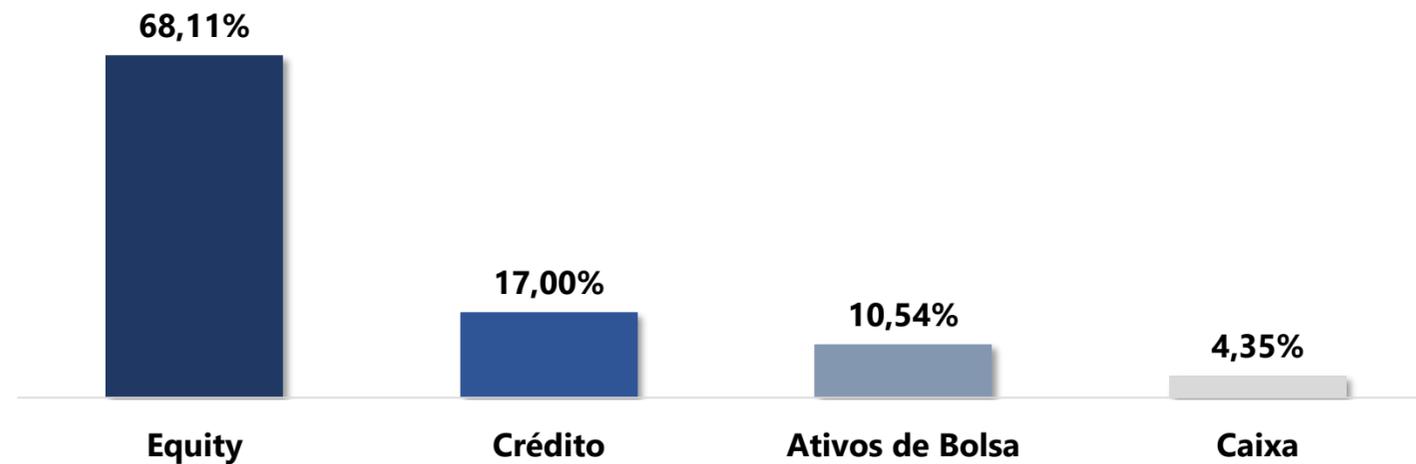
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

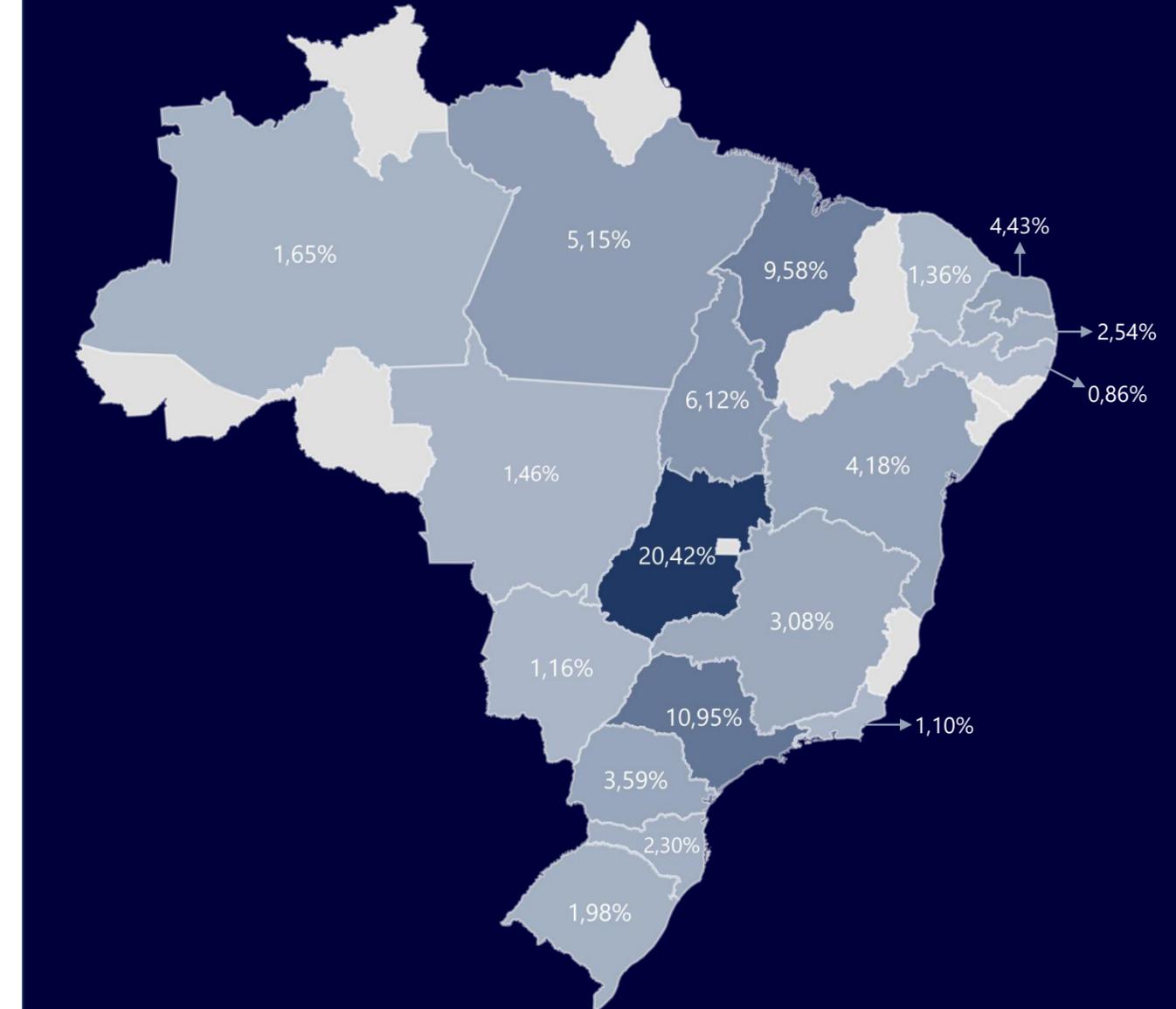
Quantidade de Ativos



Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL)



Portfólio de Equity

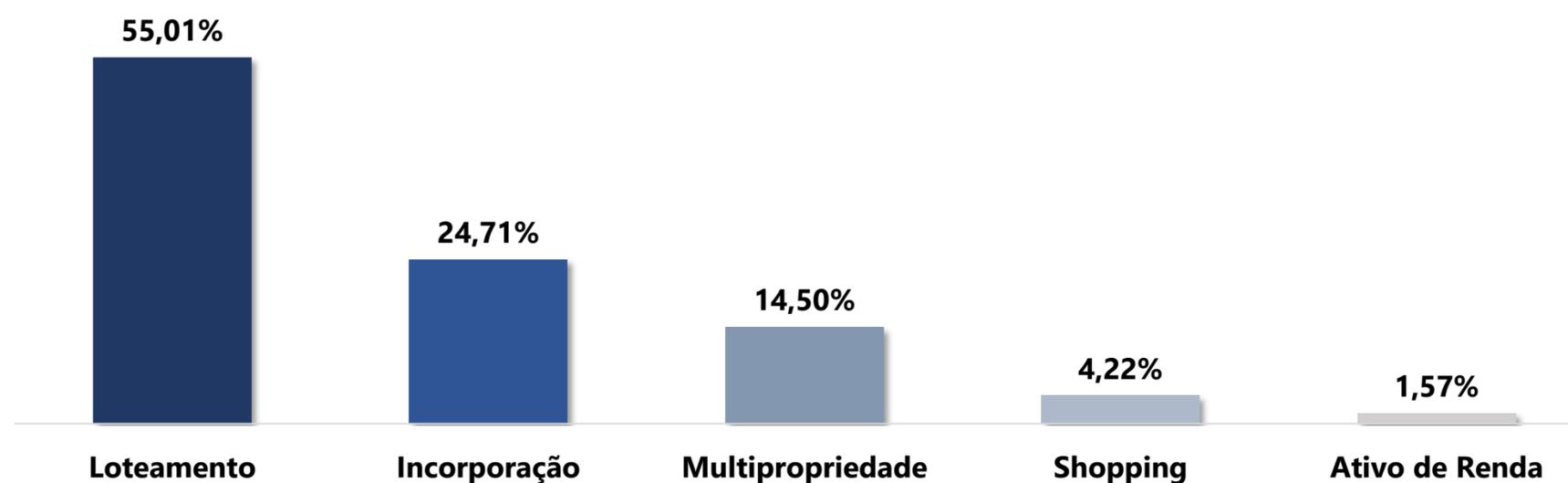
Indicadores Consolidados da Carteira de Equity*



Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,45%	18,83%	925.105.331	85%	67%
Incorporação	1,46%	19,00%	96.103.054	48%	62%
Multipropriedade	1,86%	24,75%	224.013.585	57%	63%
Shopping	1,27%	16,35%	216.354.593	82%	-

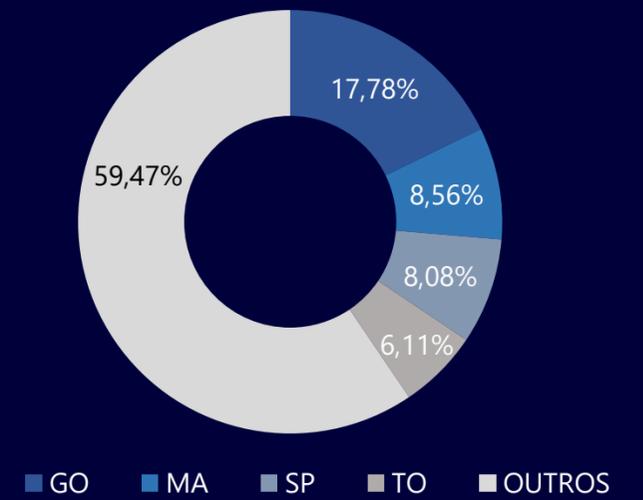
*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

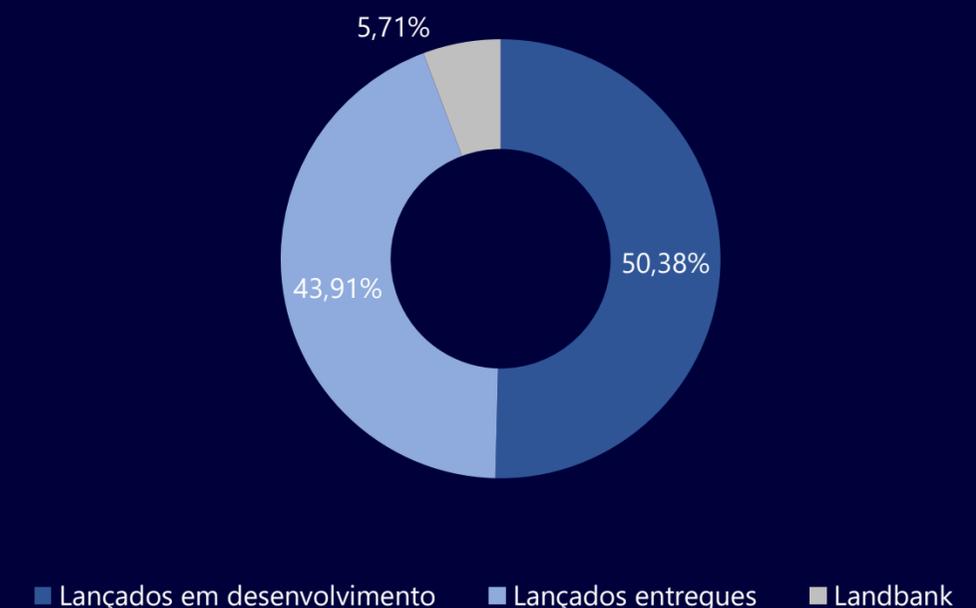


Distribuição da Carteira de Equity

Por Localização



Por Estágio



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros

11,98% a.a.
+ Inflação

Razão de Fluxo Mensal

192%

Razão de Saldo Devedor

167%

LTV

51%

Duration (anos)

2,51

Vendas

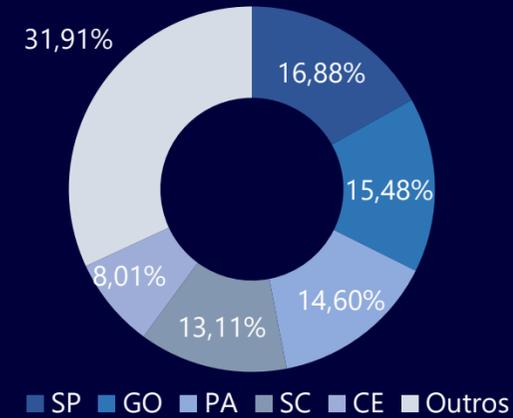
83%

Obras

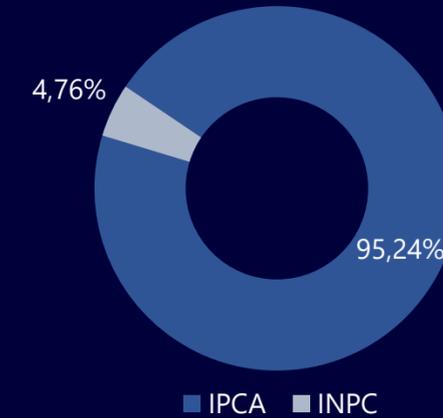
93%

Distribuição da Carteira de Crédito

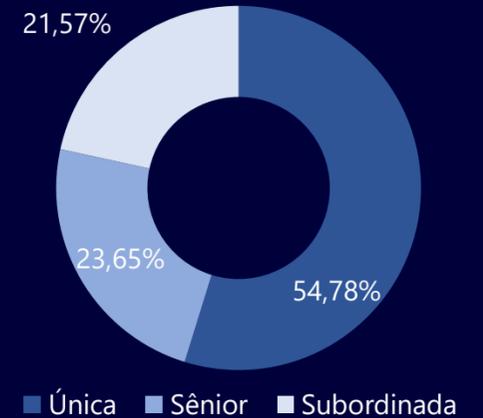
Por Localização



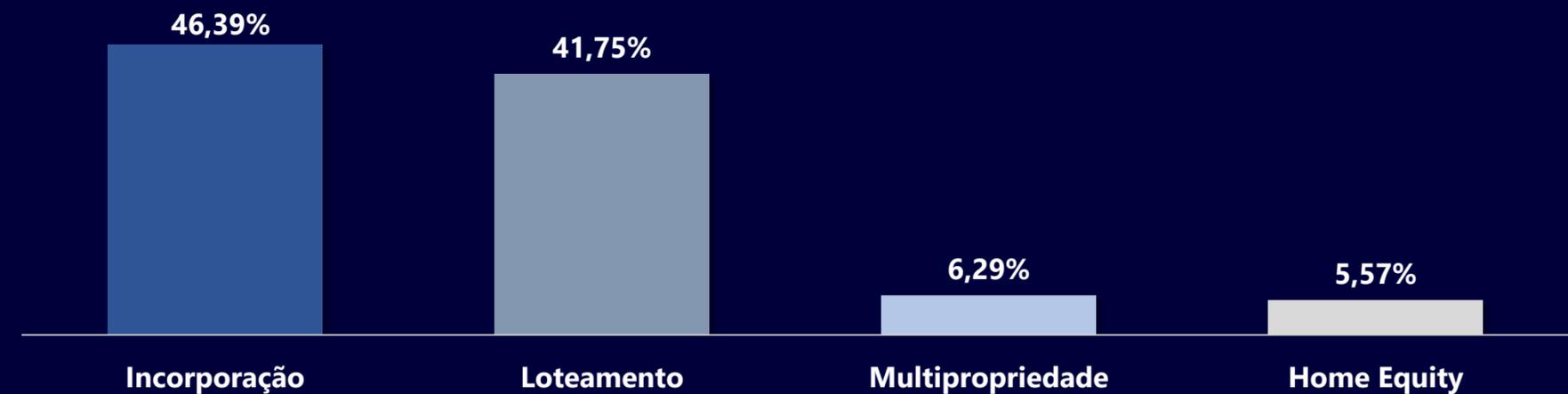
Por Indexador



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	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,12%	19.703.128	n/a	157%	41%	2,79	70%	66%
2	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,33%	12.332.236	n/a	128%	65%	0,29	99%	82%
3	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,12%	10.409.454	209%	268%	25%	3,41	100%	87%
4	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,03%	9.537.302	n/a	144%	58%	1,51	100%	67%
5	Cumaru Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	1,02%	9.489.779	n/a	47%	93%	1,67	100%	81%
6	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,02%	9.439.457	223%	133%	55%	4,19	100%	86%
7	Franzolin	Dourados & Bauru	Pulverizado	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,90%	8.341.653	n/a	142%	79%	1,52	100%	94%
8	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,86%	7.995.767	171%	136%	48%	4,81	96%	84%
9	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,50%	Sênior	0,86%	7.986.605	201%	217%	39%	2,44	100%	96%
10	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	Loteamento	Fortesec	INPC	12,00%	Subordinada	0,81%	7.515.919	163%	205%	50%	3,16	100%	100%
11	Blue I	Pulverizado	Pulverizado	Pulverizado	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,65%	6.000.862	n/a	n/a	46%	3,34	n/a	n/a
12	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,52%	4.863.509	n/a	162%	57%	1,70	48%	46%
13	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	Loteamento	Fortesec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,50%	4.652.864	136%	148%	56%	2,34	100%	96%
14	Yes	Jundiaí	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,49%	4.505.337	n/a	134%	70%	2,74	83%	85%
15	Solar Pedra	Penha	SC	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	12,50%	Subordinada	0,38%	3.491.716	153%	320%	28%	1,54	100%	90%
16	Salinas	Salinas	PA	Multipropriedade	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	0,36%	3.328.152	n/a	190%	51%	1,63	100%	84%
17	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,86%	Sênior	0,35%	3.238.734	282%	212%	30%	2,53	99%	90%
18	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,34%	3.173.026	172%	218%	31%	3,28	100%	87%
19	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,33%	3.103.328	52%	66%	52%	0,87	100%	86%
20	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	Loteamento	Bari	IPCA	9,38%	Única	0,30%	2.821.122	154%	137%	65%	3,28	100%	99%
21	Blue II	Pulverizado	Pulverizado	Pulverizado	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	0,30%	2.790.625	n/a	n/a	27%	3,33	n/a	n/a
22	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,27%	2.472.842	371%	269%	30%	2,57	100%	98%
23	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,26%	2.397.016	n/a	161%	59%	2,61	98%	81%
24	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	0,24%	2.193.198	124%	268%	38%	3,92	100%	99%
25	Vitória Tower	Vitória da Conquista	BA	Incorporação	Canal	IPCA	12,68%	Única	0,20%	1.828.980	n/a	n/a	64%	1,79	n/a	n/a

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	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
26	Dos Lagos	Jequitibá	MG	Loteamento	Fortesec	IPCA	15,00%	Subordinada	0,17%	1.611.354	185%	144%	44%	2,38	99%	90%
27	Urbanes Santa Maria	Santa Maria	RS	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,00%	Sênior	0,09%	808.129	243%	235%	14%	1,49	100%	87%
28	União do Lago	Campo Novo do Parecis	MT	Loteamento	Fortesec	IPCA	8,25%	Sênior	0,08%	776.062	559%	571%	18%	3,52	100%	99%
29	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,08%	770.273	96%	136%	48%	3,48	100%	99%
30	Viver Fama	Goiania	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	0,02%	184.727	n/a	333%	26%	1,44	100%	90%
Total		-	-	-	-	-	11,98%	-	17,00%	158 MI	192%	167%	51%	2,51	93%	83%

[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
31	Valle do Açaí	Açailândia	MA	8,56%	1,03%	100%	81%
32	Monte Hermom & Galileia	Trindade	GO	6,94%	0,90%	100%	80%
33	Acrópole	Goiânia	GO	3,16%	1,32%	98%	80%
34	Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,31%	3,23%	100%	98%
35	Morada da Baroneza	Amparo	SP	2,18%	1,67%	100%	95%
36	Portal do Sol	Goiânia	GO	2,15%	2,49%	100%	84%
37	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	2,00%	1,00%	70%	29%
38	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	1,97%	0,96%	100%	48%
39	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,68%	1,26%	96%	38%
40	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,68%	1,89%	100%	66%
41	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	1,35%	0,58%	100%	61%
42	Vila das Flores	Itaituba	PA	0,67%	1,18%	66%	100%
43	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	0,59%	1,23%	0%	14%
44	Alta Floresta	Alta Floresta	MT	0,57%	1,84%	26%	33%
45	Ararinha Azul	Curaçá	BA	0,19%	1,14%	14%	10%

Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
46	Supreme	Palmas	TO	3,19%	2,48%	98%	70%
47	BE Garden	Maringá	PR	1,83%	1,26%	42%	71%
48	Smart Tower	Manaus	AM	1,65%	1,62%	43%	37%
49	Conecte	Campo Grande	MS	1,16%	1,90%	31%	71%
50	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	1,10%	0,22%	38%	47%
51	Gran Life	Anápolis	GO	0,96%	0,96%	89%	64%
52	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,86%	1,92%	57%	75%
53	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,76%	0,84%	36%	55%
54	Inside	Cascavel	PR	0,76%	1,20%	31%	34%
55	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,74%	2,19%	100%	70%

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

56	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,56%	1,67%	19%	69%
57	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,55%	1,01%	22%	24%
58	Sim Marista	Goiânia	GO	0,48%	2,33%	22%	72%
59	Blend	Cascavel	PR	0,45%	0,83%	42%	57%
60	Águila	Itumbiara	GO	0,08%	1,39%	8%	71%
61	Lake 21	Araguaína	TO	0,04%	1,93%	82%	96%
62	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,03%	1,12%	25%	68%
63	Catena	Goiânia	GO	0,02%	1,41%	85%	73%

Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Obras
64	Lago Center Shopping	Palmas	TO	2,86%	1,27%	82%

Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
65	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	4,43%	1,36%	47%	46%
66	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	2,68%	1,17%	100%	85%
67	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	2,28%	2,43%	40%	85%
68	Sunny Park	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,64%	1,60%	0%	0%
69	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,11%	2,74%	100%	99%

Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Tipologia	Previsão de lançamento
70	Park Bahia	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,87%	1,31%	Loteamento	out/24
71	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,43%	1,19%	Loteamento	jun/24
72	Green Park	Uberlândia	MG	0,32%	2,41%	Incorporação	mai/24
73	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,28%	1,26%	Incorporação	mai/24
74	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,27%	1,87%	Incorporação	ago/24
75	AltiPlano Fase 2	João Pessoa	PB	0,22%	2,38%	Incorporação	ago/25
76	AltiPlano Fase 1	João Pessoa	PB	0,18%	1,71%	Incorporação	jan/25
77	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,16%	1,43%	Incorporação	nov/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

78	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,15%	1,90%	Incorporação	mai/25
79	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,15%	2,00%	Incorporação	mai/25
80	Villagio Portofino	Mirassol	SP	0,15%	0,90%	Incorporação	nov/24
81	Vila Nativa	Luziânia	GO	0,14%	1,24%	Loteamento	jul/24
82	Quintas do Cerrado	Trindade	GO	0,11%	1,37%	Loteamento	jun/24
83	Avva	Passo Fundo	RS	0,10%	1,75%	Incorporação	mai/24
84	Urbanismo Madri	Goiânia	GO	0,10%	1,33%	Incorporação	set/24
85	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	0,07%	1,52%	Incorporação	nov/24
86	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	0,06%	1,55%	Incorporação	set/24
87	Visconde Tower	Chapecó	SC	0,04%	1,68%	Incorporação	out/24
88	Incorporação Vertical	Rio Verde	GO	0,04%	1,39%	Incorporação	mai/25
89	Quebec Tower	Chapecó	SC	0,03%	2,86%	Incorporação	mai/24
90	Reserva Monte Hermon	Trindade	GO	0,01%	1,34%	Loteamento	out/24
91	Vale Verde	Trindade	GO	0,01%	1,19%	Loteamento	mai/25

Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
92	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	3,94%	36.606.926
93	Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário	Blue Securities	Recebíveis Imobiliários	2,18%	20.217.393
94	Suno Multiestratégia	SNME11	Híbrido	0,80%	7.402.094
95	RBR Crédito Imobiliário Estruturado	RBRY11	Recebíveis Imobiliários	0,67%	6.211.574
96	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,61%	5.665.037
97	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,60%	5.603.107
98	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,47%	4.397.926
99	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,47%	4.388.271
100	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,29%	2.701.094
101	XP Carnaúba Fundo de Investimento Imobiliário	XP Carnaúba	Desenvolvimento	0,28%	2.591.620
102	Rio Bravo Crédito Imobiliário	RBHG11	Recebíveis Imobiliários	0,22%	1.999.416
103	RBR Plus Multiestrategia Real Estate	RBRX11	Recebíveis Imobiliários	0,01%	49.239

Time-Sharing

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% Obras
104	Wind House	Cruz	CE	1,14%	1,77%	0%	0%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

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

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

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

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

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

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

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

LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ACRÓPOLE

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

CONDOMÍNIO MONTE HERMON & GALILÉIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LOTES ALPHAVILLE

DESCRIÇÃO



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

ALTIPLANO SERRA RICA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

ESMERALDA DO TAPAJÓS

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MORADA DA BARONEZA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

ARARINHA AZUL

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

JARDIM DOS IPÊS

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

NOVA IACIARA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

CHÁCARAS CORUMBÁ

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

JARDIM SANTA CECÍLIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

PARK BAHIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LOTEAMENTO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

QUINTA DA BOA VISTA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

RESERVA MONTE HERMON

DESCRIÇÃO



TGRE
TG REAL ESTATE

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

[veja a localização](#)

TERRAS DAS ÍNDIAS

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

VILA NATIVA

DESCRIÇÃO



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](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ALTIPLANO



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BE GARDEN



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

GARDEN RESIDENCE



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

AVVA



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BLEND



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

GRAN LIFE



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BAIRRO DOS ESTADOS



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BOSQUET MONET



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

GREEN PARK



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

BE BONIFÁCIO



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

CASA GENEBRA



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

INSIDE



DESCRIÇÃO

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

[veja a localização](#)

INCORPORAÇÃO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

LAKE 21

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

ORLA 14

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SMART TOWER

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LESTE 52

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

QUEBEC

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

TC MULTI

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MAISON VISCONDE

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SIM MARISTA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

VILA SÔNIA

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

MIRASSOL

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SMART KENNEDY

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

VISCONDE TOWER

DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

INCORPORAÇÃO

CASAS IPÊS

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

URBANISMO MADRI

DESCRIÇÃO



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

CATENA

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

Águila

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

MULTIPROPRIEDADE

CHÂTEAU DU GOLDEN LAGHETTO DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

LÁ BAS DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SUNNY PARK DESCRIÇÃO



Localização: Luís Eduardo Magalhães (BA)

[veja a localização](#)

GOLDEN DOLPHIN DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

PIPA PRIVILEGE OCEAN DESCRIÇÃO



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

[veja a localização](#)

SHOPPING

LAGO CENTER SHOPPING DESCRIÇÃO



Localização: Araguaína (TO)
Área Bruta Locável: 17.349 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](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

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

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

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

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

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

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

Diante desta realidade socioeconômica e devido a

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

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

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

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

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

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

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

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

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

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

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

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

Incorporação

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

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

Multipropriedade

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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

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

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

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

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

Shopping Center

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

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

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

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

Crédito

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

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

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

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

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

Ativos de Bolsa

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

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

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

	<p>• Avaliação 360° e reconhecimento dos colaboradores que foram destaque.</p>		<p>• A Trinus.Co se torna signatária do Pacto Global da ONU, alinhando-se aos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e reforçando seu compromisso com a sustentabilidade e a cidadania.</p>		<p>• A Festa Junina da Trinus.Co contou com campanhas de arrecadação para o Circo Laheto. A instituição é uma ONG sediada em Goiânia, e responsável por apoiar a educação de mais de 120 crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. A ONG oferece atividades de artes e circense, atendimento psicológico, entrega de cestas básicas e rodas de conversas.</p>		<p>• Realizou-se o Censo de Diversidade com o intuito de mapear o contexto de diversidade e propor ações assertivas e aderentes à realidade da companhia.</p> <p>• Lançamento do programa Trinus Baby, que busca oferecer acolhimento e suporte para mães e pais, principalmente no retorno da licença maternidade/paternidade.</p>		<p>• Publicação da Política de Investimento Responsável e do Relatório de Stewardship da TG Core Asset.</p>
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Set	Out	Dez
		<p>• Mês da Saúde e Bem-Estar, com atividades diárias para todos os colaboradores.</p>	<p>• Campanha de Doação de Sangue.</p> <p>• Campanha de Doação de Absorventes para mulheres em situação de vulnerabilidade em parceria com o Instituto Semear o Bem.</p>	<p>• Em parceria com a Junior Achievement, a Trinus conduziu o programa de educação financeira, O Meu Dinheiro, Meu Negócio, para alunos de ensino médio da rede pública.</p>	<p>• No Evento Sábado Júnior, colaboradores da Trinus.Co realizaram palestras abordando o tema "desenvolvimento de habilidades socioemocionais para o mercado de trabalho", direcionadas a mais de 5 instituições de ensino superior de Brasília associadas ao Movimento de Empresas Juniores. Mais de 400 estudantes participaram ativamente dessas palestras, enriquecendo seu conhecimento e preparando-se para os desafios futuros.</p>	<p>• 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.</p>			



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

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

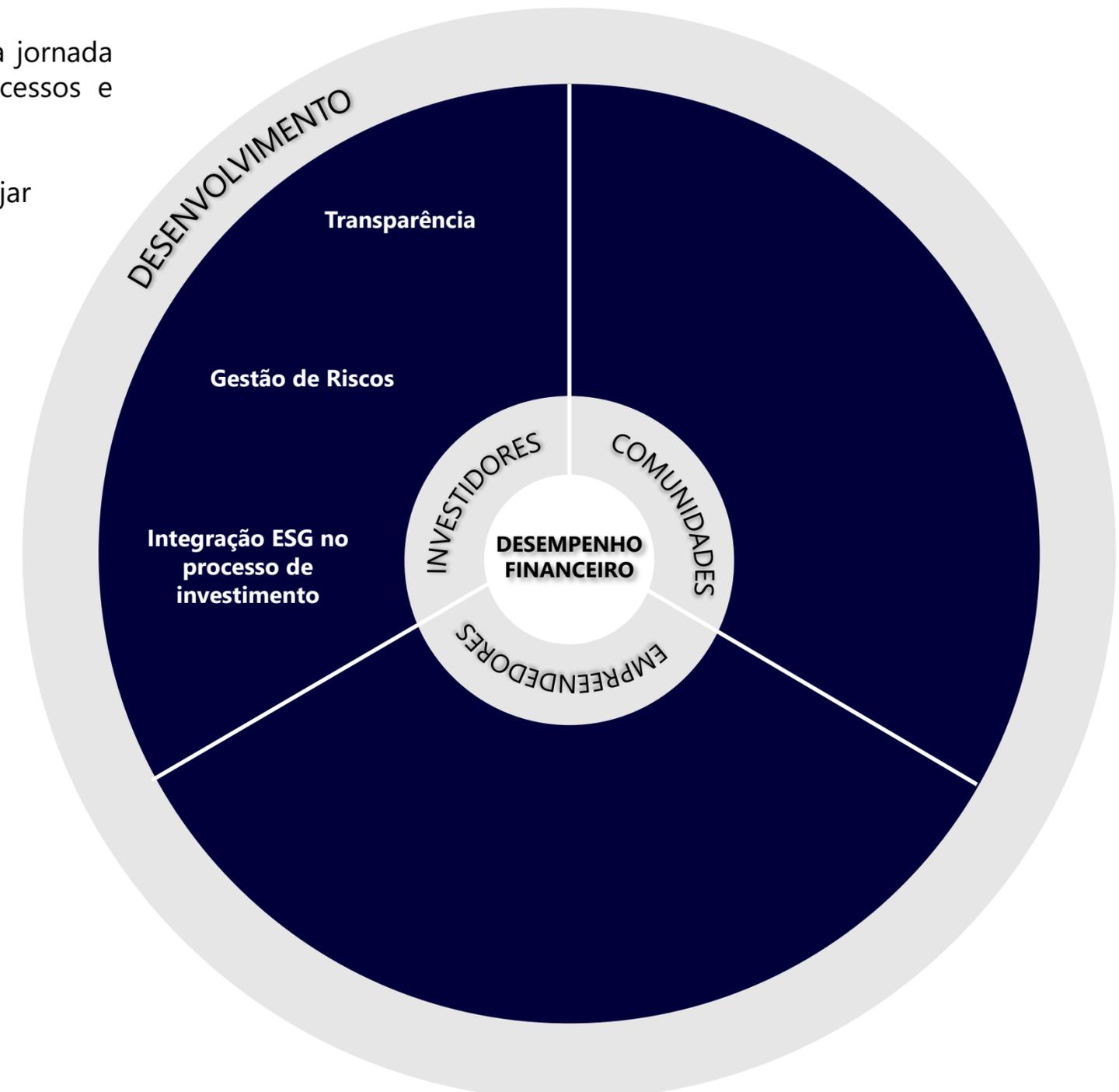
É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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



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

10 horas de evento com renomados especialistas do mercado imobiliário

Clique na imagem abaixo e confira o vídeo do evento!

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

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



Entenda o que é um fundo “Cetipado”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Acrescido de custos transacionais do distribuidor.

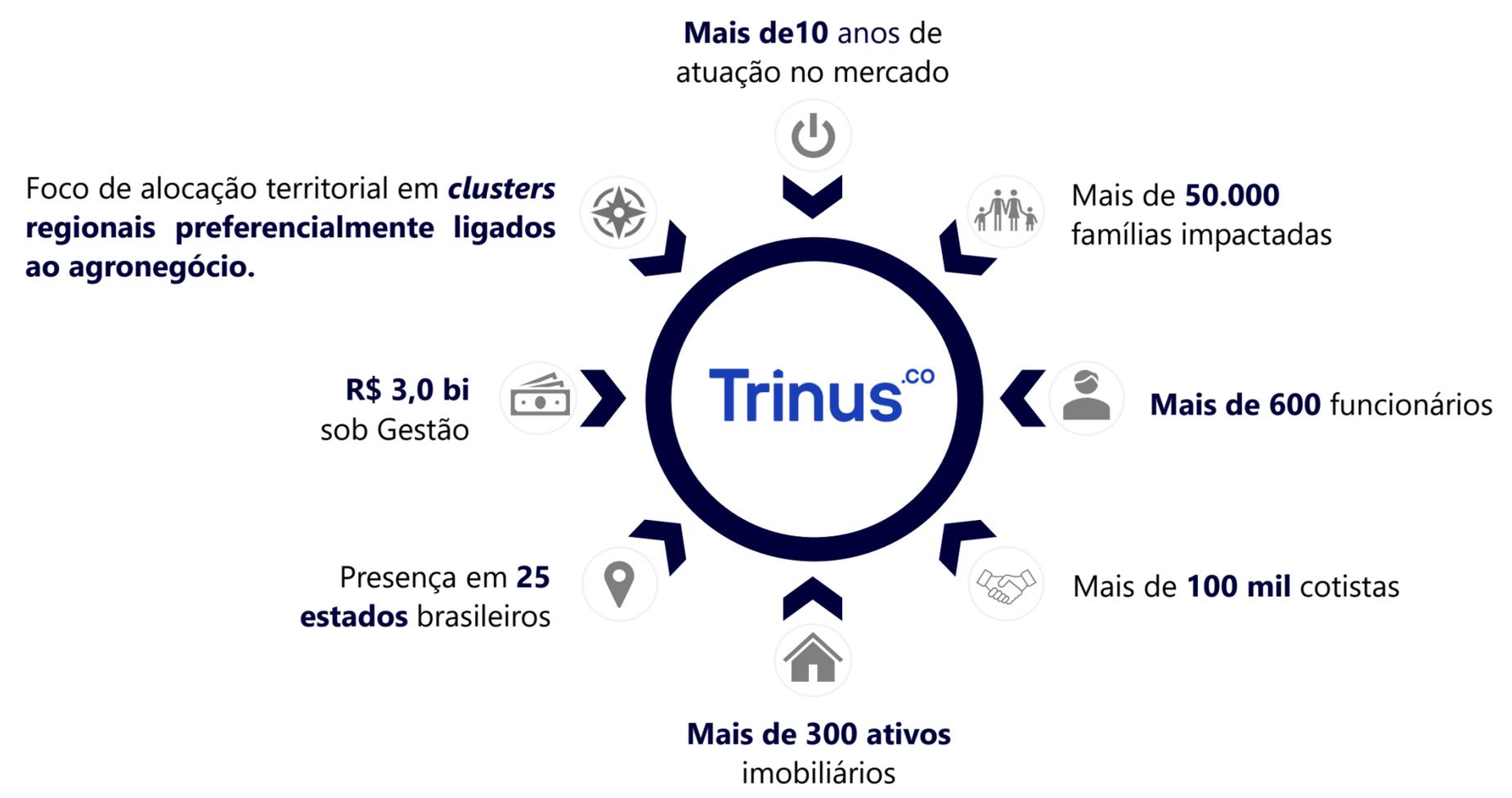
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[TGRE IN LOCO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

QUEM SOMOS

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

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

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



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



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGRE IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 48 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 122 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 2.324 milhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 118 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Híbrido

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGRE

TG REAL ESTATE

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[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)