



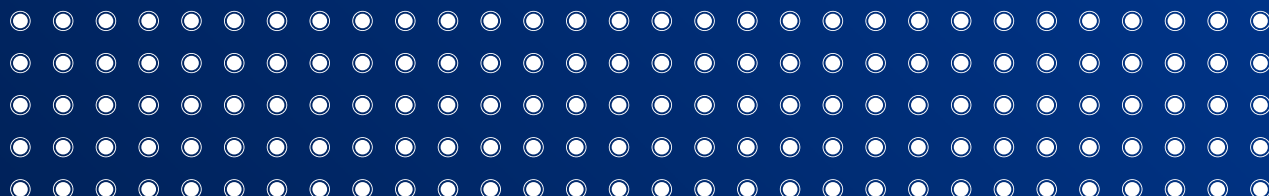
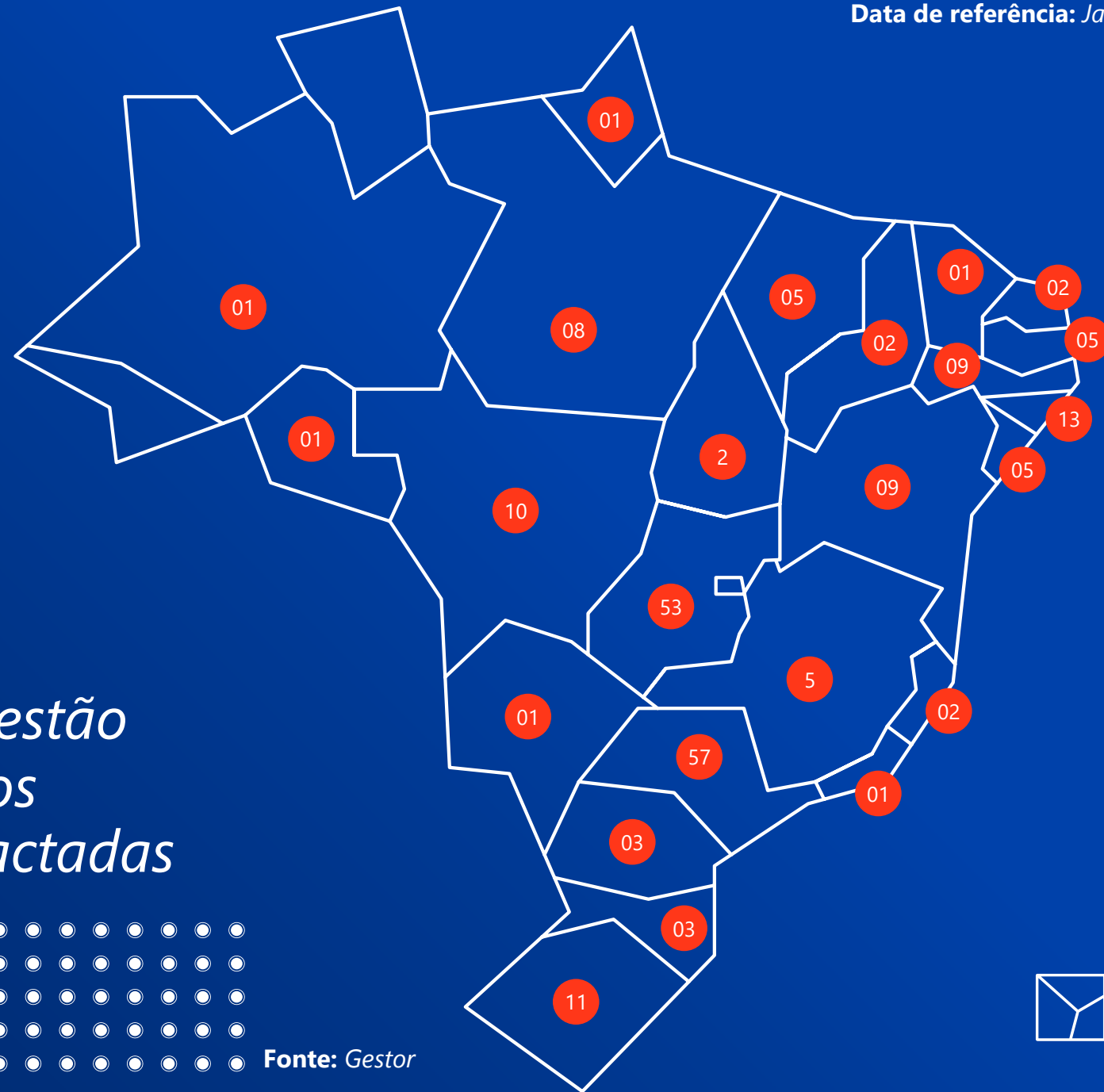
uma empresa **Trinus^{co}**

**Juntos
para
transformar.**



Estamos presentes em mais de **100 municípios do Brasil**

- + de **100 mil** *cotistas*
- + de **R\$2,5 bilhões** *sob gestão*
- + de **300** *ativos imobiliários*
- + de **50.000** *famílias impactadas*



Fundada em 2013,
a TG Core Asset é uma gestora
independente de recursos
com foco no mercado imobiliário

Fonte: Gestor

Sócios e executivos
com experiência nos setores
imobiliário e financeiro

Fonte: Gestor



**Capital proprietário dos sócios da gestora
investido nas mesmas estratégias**

PRINCIPAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ANALISADOS:

- ▶ Loteamentos residenciais
- ▶ Hotéis
- ▶ Condomínios fechados
- ▶ Galpões
- ▶ Lajes corporativas
- ▶ Incorporações residenciais
- ▶ Shopping centers



TGAR11
TG ATIVO REAL



TG REAL
FIDC TG REAL



TG LIQUIDEZ
RENDA FIXA



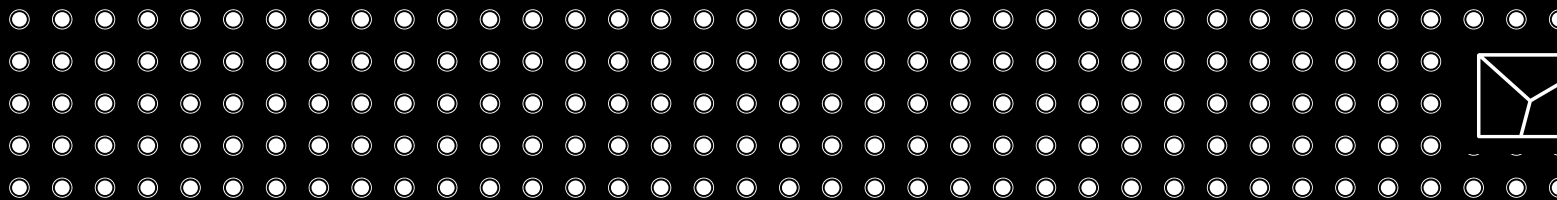
TGRE
TG REAL ESTATE



TGRI
TG RENDA
IMOBILIÁRIA



Fluxo De gestão



SELEÇÃO DE ATIVOS

- *Aprovação de ativos em comitê*
- *Call estratégico de originação*



ACOMPANHAMENTO

Previsto x Realizado

- *Sociedade em projetos habitacionais: análise de desvios*
- *Crédito: monitoramento de covenants*



REPROJEÇÃO DE ATIVOS

- *Sociedade em projetos habitacionais: recalibragem da TIR*
- *Crédito: reenquadramento*
- *Planos de ação*
- *Comitê de risco*



REPROJEÇÃO DE PORTFÓLIO

- *Consolidação do portfólio*
- *Estratégia de alocação e distribuição de resultados*
- *Atualização de call estratégico para a BU de Novos negócios*
- *Análise de novos negócios*

72 milhões
de residências

Fonte: JP Morgan, Abril de 2018

Expectativa de
105 milhões
novas residências por ano



5.570 cidades

Fonte: IBGE

25 incorporadoras
listadas na B3
tendem a focar em
cidades maiores

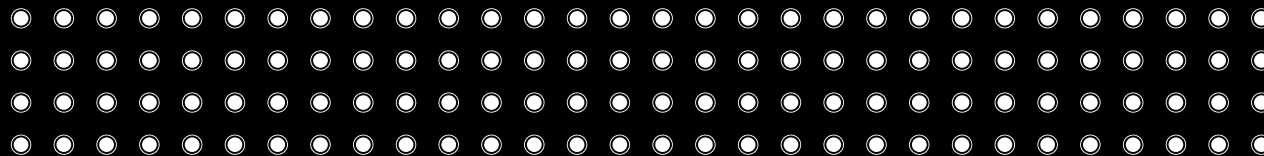
Fonte: B3

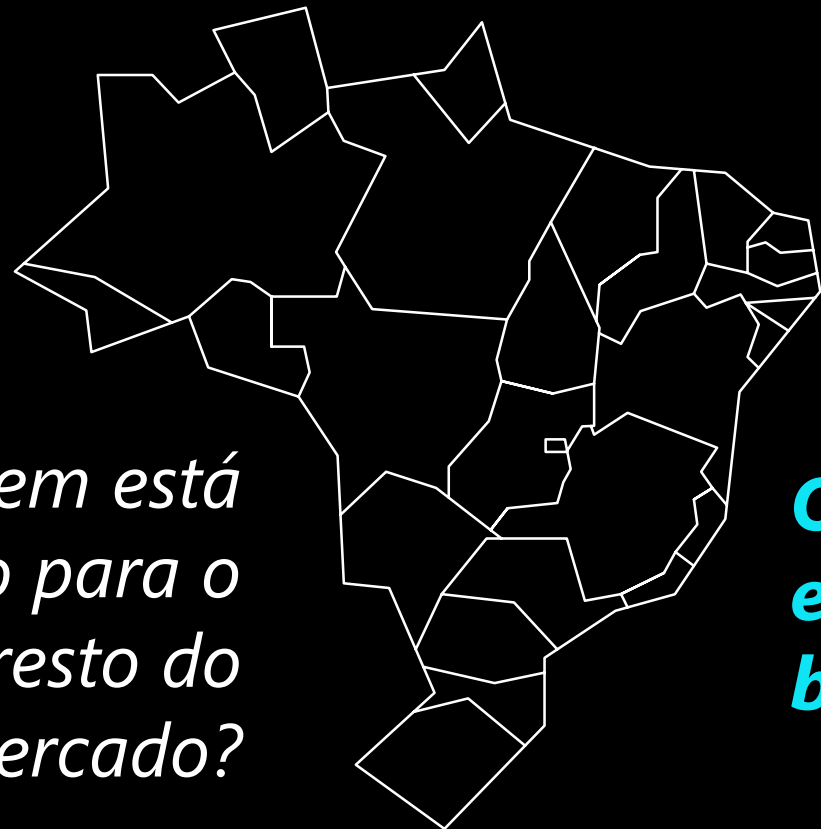
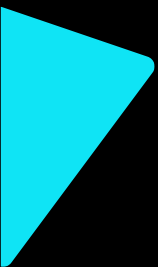
116 cidades com
população acima de
250 mil habitantes

Fonte: IBGE

280 bilhões

por ano em VGV

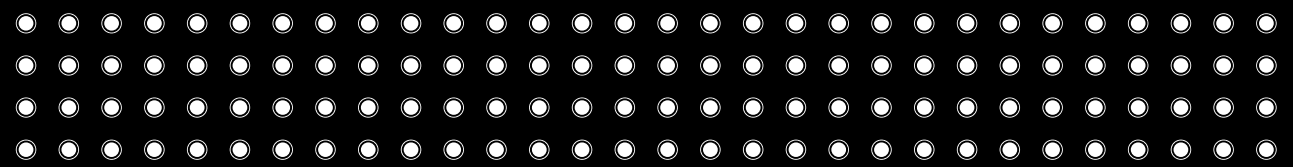


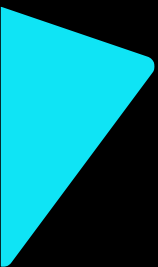


*Quem está
olhando para o
resto do
mercado?*

**O médio
empreendedor
brasileiro.***

** Na opinião do gestor*





1 GOVERNANÇA E CONTROLE

Contabilidade • Controladoria • Auditoria

2 FUNDING (\$\$)

3 CRÉDITO ESTRUTURADO E MERCADO DE CAPITAIS

*A solução é
oferecer o
que ele
não possui*

Great Deal

1 RELACIONAMENTO

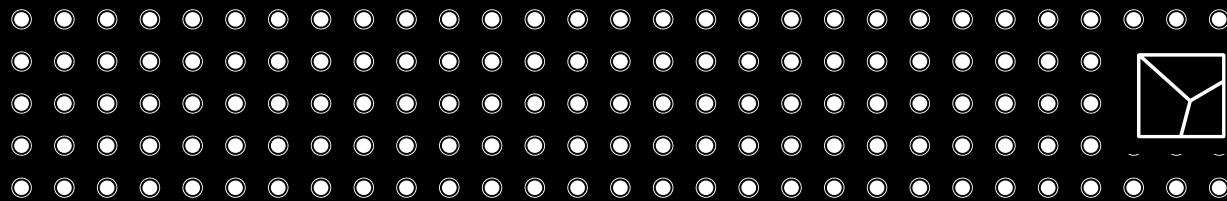
2 NOVOS NEGÓCIOS

3 VENDAS

4 APROVAÇÕES

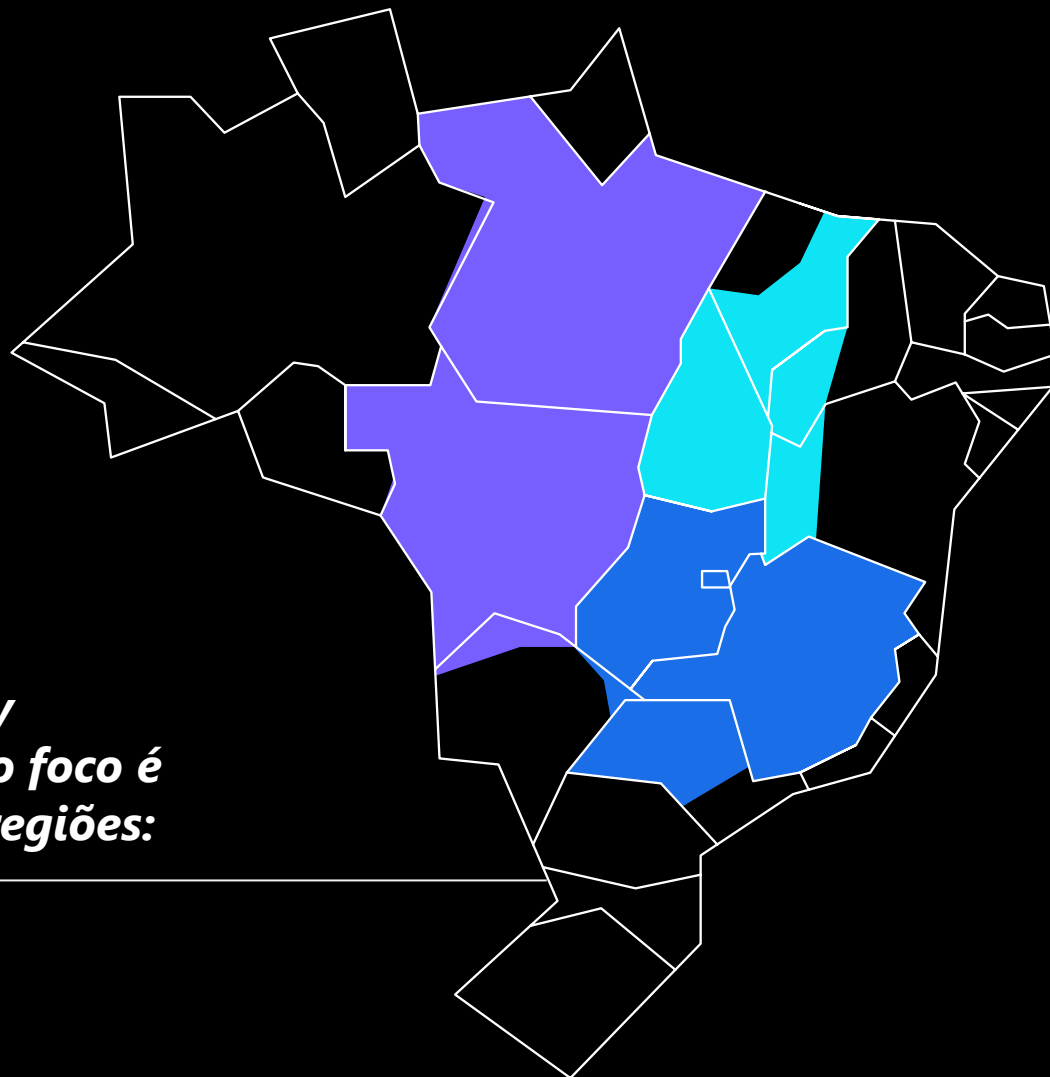


Estratégia de alocação territorial



Pulverização do portfólio, analisando todo o território nacional

Para estruturas de equity imobiliário, entretanto, o foco é voltado para 3 grandes regiões:



Região do MATOPIBA, considerada a grande fronteira agrícola nacional da atualidade, respondendo por grande parte da produção brasileira de grãos e fibras

1

Região do Cinturão da Soja, caracterizada por forte produtividade e escoamento de grãos através da BR-153

2

Região que engloba o Estado de Goiás, Triângulo Mineiro e proximidades, além do interior paulista

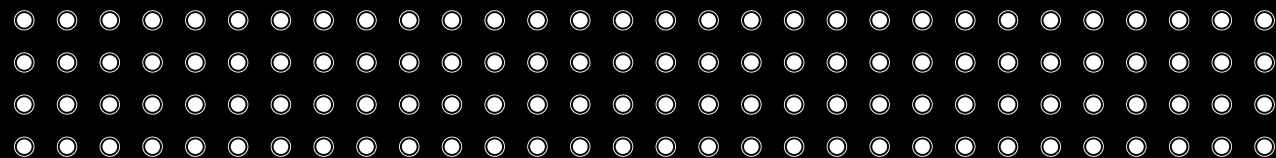
3



OPERAÇÕES DE EQUITY IMOBILIÁRIO

Risco adicional do desenvolvimento do empreendimento e participação relevante na SPE para deter controle das decisões. Implementação da estrutura de governança

TIR esperada de 20% a.a. + IPCA





TGAR11

TG ATIVO REAL

Patrimônio líquido
R\$ 1,8 bilhão

Ambiente de negociação
B3

Crédito imobiliário e participações em SPEs

Rentabilidade alvo
CRI: 12% a.a. + inflação
SPEs: 20% a.a. + inflação

Taxa de administração
1,5% a.a.

Taxa de performance
30% do que exceder
100% do CDI a.a.



TG REAL

FIDC TG REAL

Patrimônio líquido
R\$ 160 milhões*

Distribuição
Plataformas

Direitos creditórios

Rentabilidade alvo
Sênior: CDI + 3% a.a.
Mezanino: CDI + 4% a.a.

Taxa de administração
1,5% a.a.

Taxa de performance
Não há



TG LIQUIDEZ

RENDA FIXA

Patrimônio líquido
R\$ 35 milhões

Distribuição
Plataformas

Renda fixa

Rentabilidade alvo
110% do CDI

Taxa de administração
0,35% a.a.

Taxa de performance
Não há



TGRE

TG REAL ESTATE

Patrimônio líquido
R\$ 550 milhões

Ambiente de negociação
CETIP

Crédito imobiliário e participações em SPEs

Rentabilidade alvo
CRI: 12% a.a. + inflação
SPEs: 20% a.a. + inflação

Taxa de administração
1,5% a.a.

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



TGRI

TG RENDA IMOBILIÁRIA

Patrimônio líquido
R\$ 2,5 milhões*

Ambiente de negociação
CETIP

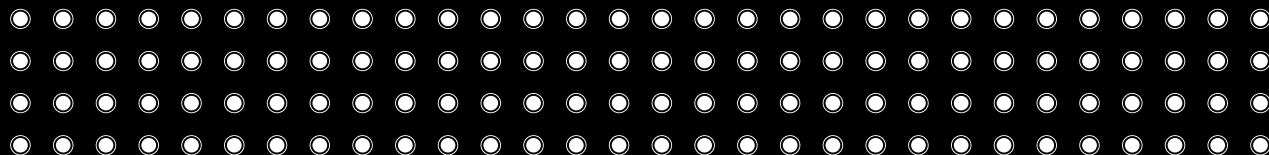
Crédito imobiliário e participações em SPEs

Rentabilidade alvo sênior
CDI + 2% a.a.

Taxa de administração
1,5% a.a.

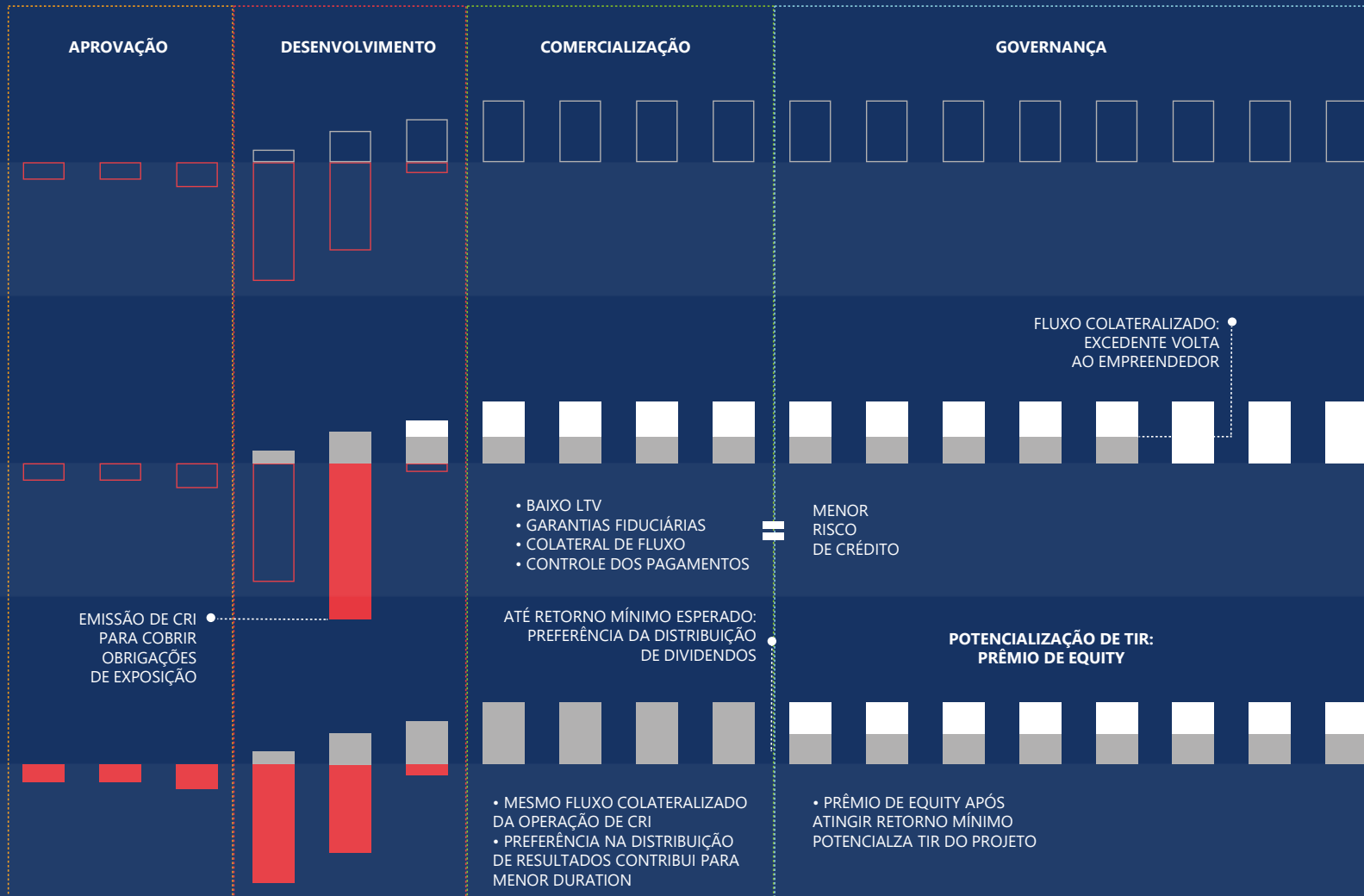
Taxa de performance
Não há

* Valores referentes ao patrimônio total e não classe



Data de referência: Jan/23

FLUXO NORMAL PROJETO IMOBILIÁRIO



TODO PROJETO DE INVESTIMENTO TEM UMA BOA TESE COMO BASE

ANÁLISE DA OPERAÇÃO

- 1 ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO
- 2 ANÁLISE DOS MUTUÁRIOS
- 3 ANÁLISE DA CARTEIRA
- 4 ANÁLISE DO DEVEDOR
- 5 DILIGÊNCIA JURÍDICA
- 6 APROVAÇÃO EM COMITÊ

CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO PRINCIPAIS

- ▶ Recebimento de 100% dos boletos na conta da operação;
- ▶ Securitização com LTV máximo de 60%
(Risco de inadimplência assumido pelo empreendedor)

COMPLEMENTARES

- ▶ Fundo de obra
Liberação sob medição
(Engenharia terceirizada)
- ▶ Gatilhos de substituição de contratos
(Obrigação do empreendedor)
- ▶ Alienação fiduciária dos imóveis e/ou das cotas da SPE
- ▶ Fundo de reserva no valor de 3 PMTs
- ▶ Aval na pessoa física dos sócios
(Na maioria dos casos)

EXEMPLO:

Loteamento aberto
1.000 lotes (93% vendido)
R\$ 81.000,00 à vista
180 parcelas de R\$ 450,00
VGV vendido: R\$ 75,6 MM
VGV total : R\$ 81 MM

Fluxo mensal : R\$ 420 mil

Obras remanescentes: R\$ 13 MM
Operação CRI: R\$ 13 MM
120 parcelas mensais de R\$ 182.000,00

TAXA: 12,00% a.a. + IPCA

INADIMPLÊNCIA



R\$ 420 MIL



R\$ 336 MIL



R\$ 252 MIL



Substituição dos contratos e/ou aceleração dos pagamentos

R\$ 0 MIL

Alienação Fiduciária de 100% das quotas da SPE e/ou dos imóveis

TESE DE INVESTIMENTO
ESTRATÉGIA DE EQUITY

ANTES DO FII



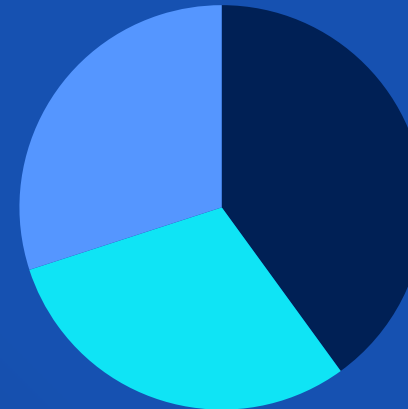
TERRENEIRO 40%
DESENVOLVEDOR 60%

PERÍODO DE INVESTIMENTO



TERRENEIRO 40%
FII 59%
DESENVOLVEDOR 01%

APÓS RETORNO DO INVESTIMENTO



TERRENEIRO 40%
FII 30%
DESENVOLVEDOR 30%





TGAR11

TG ATIVO REAL

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

TIPO DE ATIVO

RETORNO MÉDIO ESPERADO

Patrimônio líquido
R\$ 1,8 bilhão

Taxa de administração
1,5% a.a.

Liquidez
D+2*

Prazo
Indeterminado

* Sujeito a negociação na B3

= > 70%

**RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS**

- > CARTEIRA DE RECEBÍVEIS
- > CRI
- > IMÓVEIS CONSTRUÍDOS EM ESTOQUE

**12% a.a.
+ INFLAÇÃO**

= < 30%

**PARTICIPAÇÕES
SOCIETÁRIAS**

- > LOTEAMENTO
- > SHOPPINGS
- > INCORPORAÇÕES RESIDENCIAIS
 - OBRAS E VENDAS EVOLUÍDAS
 - GERAÇÃO DE RESULTADOS PARA DISTRIBUIÇÃO

**20% a.a.
+ INFLAÇÃO**

- > LOTEAMENTO
- > SHOPPINGS
- > INCORPORAÇÕES RESIDENCIAIS
 - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
 - ESTÁGIO INICIAL: OBRAS E VENDAS
 - PROJETOS A SEREM LANÇADOS

**20% a.a.
+ INFLAÇÃO**



Acesse aqui os
relatórios mais recentes

Disponível em todas as corretoras com acesso ao home broker





TG REAL
FIDC TG REAL

Patrimônio líquido
R\$ 160 milhões

Taxa de administração
1,5% a.a.

Conversão / Liquidação - Sênior
Até D+30 / D+0

Rentabilidade alvo - Sênior
CDI + 3% a.a.

Conversão / Liquidação - Mezanino
Até D+180 / D+0

Rentabilidade alvo - Mezanino
CDI + 4% a.a.

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

TIPO DE ATIVO

CRI
ATÉ 80% DO PL

- > ATIVOS COM EXCELENTE RENTABILIDADE PÓS-FIXADA
- > ROBUSTA ESTRUTURA DE GARANTIAS NAS OPERAÇÕES
- > ACOMPANHAMENTO DIÁRIO DA TG CORE ASSET

RETORNO MÉDIO ESPERADO

12% a.a.
+ INFLAÇÃO

LFT
0% A 15% DO PL

- > ATIVO COM BAIXA VOLATILIDADE, BAIXÍSSIMO RISCO E ELEVADA LIQUIDEZ

100% DO CDI

FUNDOS DE ZERAGEM
0% A 15% DO PL

- > FUNDOS CONSERVADORES COM LIQUIDEZ EM DIÁRIA DE CASAS COM REPUTAÇÃO ILIBADA

100% DO CDI



Acesse aqui os
relatórios mais recentes

ÓRAMA

MIRAE ASSET

necton

TERRA

NOVA FUTURA

ATIVA 35

Capital

TORO

warren

RB Investimentos





TG LIQUIDEZ

RENDA FIXA

Patrimônio líquido
R\$ 35 milhões

Taxa de administração
0,35% a.a.

Conversão / Liquidação
D+0 / D+1

Rentabilidade alvo
110% do CDI

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

TIPO DE ATIVO

FIRF
ALVO 20% DO PL

- > FUNDOS COM EXCELENTE *TRACK RECORD* DE CASAS COM REPUTAÇÃO ILIBADA
- > A TG CORE ASSET FAZ PROCESSO DE DILIGÊNCIA NAS GESTORAS DOS FUNDOS INVESTIDOS

RETORNO MÉDIO ESPERADO

ENTRE 90% E 110% DO CDI

TÍTULOS PÚBLICOS
ALVO 60% DO PL

- > POSIÇÃO PRINCIPAL EM LFT

EM TORNO DE 100% DO CDI

CRÉDITO PRIVADO
ALVO 10% DO PL

- > ATIVOS COM ELEVADA QUALIDADE DE CRÉDITO (HIGH GRADE)
- > SOMENTE DE COMPANHIAS ABERTAS
- > BAIXÍSSIMA CONCENTRAÇÃO POR EMISSORES E SETORES ECONÔMICOS

VARIÁVEL

FIDC TG REAL
ATÉ 10% DO PL

- > CLASSE MEZANINO (RENTABILIDADE DE CDI + 4% E VOLATILIDADE ESPERADA PRÓXIMA A ZERO)
- > GESTÃO TG CORE ASSET

APROXIMADAMENTE 150% DO CDI



Acesse aqui os relatórios mais recentes

ORAMA

MIRAE ASSET

modalmat

UBIPactal

necton

TERRA

NOVAURAMA

ATIVA35

NU invest

warren

Capital

TORO

RB Investimentos





TGRE

TG REAL ESTATE

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

TIPO DE ATIVO

RETORNO MÉDIO
ESPERADO

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

ALVO: 50% DO FUNDO

ROBUSTA ESTRUTURA DE GARANTIAS

- > AF DO IMÓVEL E COTAS DAS SPES
- > AVAL DOS SÓCIOS PF/PJ
- > FUNDO DE OBRA
- > GATILHOS DE SUBSTITUIÇÃO DE CONTRATOS
- > FUNDO DE RESERVA
- > LTV ALVO INFERIOR A 60%

12% a.a.
+ INFLAÇÃO

PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ALVO: 50% DO FUNDO

EMPREENDIMENTOS DE DESENVOLVIMENTO

- > PREPONDERÂNCIA EM LOTEAMENTOS
- > PREFERÊNCIA DO FUNDO NOS RECEBÍVEIS DOS EMPREENDIMENTOS
- > ESTRUTURA ROBUSTA DE GOVERNANÇA
- > PORTFÓLIO PULVERIZADO GEOGRAFICAMENTE

20% a.a.
+ INFLAÇÃO

PRAZO DETERMINADO

10 ANOS

- > INVESTIMENTO: 5 ANOS
- > DESINVESTIMENTO: 5 ANOS

**POSSIBILIDADE DE
LISTAR NA B3**

Patrimônio líquido
R\$ 550 milhões

Taxa de administração
1,5% a.a.

Liquidez
D+0

Dividend Yield alvo (segundo ano)
1,17% a.m. | 14,99% a.a.



Acesse aqui os
relatórios mais recentes

Produto exclusivo XP Investimentos

Ambiente de negociação:

Cetip - Fundos 21 - Módulo de Fundos (Cotas refletirão apenas o desempenho do Fundo, sem a volatilidade trazida pela negociação em ambiente de bolsa. O investidor que precisar de liquidez não ficará exposto à volatilidade de preços observada na B3)



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 pro posta, 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 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 n° 13.148 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ÉTICA



Signatory of:





 tgcore.com.br

uma empresa **Trinus^{.co}**

GOIÂNIA

(62) 3773 1500
RUA 72, 325, 12º ANDAR,
EDIFÍCIO TREND OFFICE HOME,
JARDIM GOIÁS, CEP: 74805-408

SÃO PAULO

(11) 2050 1327
R. HELENA, 260 – 13º ANDAR - VILA
OLÍMPIA, SÃO PAULO - SP, 04552-050.