



**TG REAL**

---

RELATÓRIO  
GERENCIAL  
FIDC TG REAL

**OUT - 22**



 [somostrinus](#)  
 [tgcore.com.br](#)  
 [trinusco](#)  
 [ri@tgcore.com.br](mailto:ri@tgcore.com.br)  
 [trinuscast](#)



## OBJETIVO DO FUNDO

O FIDC TG Real tem com rentabilidade alvo de CDI +3% a.a. para a classe sênior e CDI + 4% a.a. para a classe mezanino. O Fundo aplica seus recursos em operações de crédito voltadas para o setor imobiliário.

### INFORMAÇÕES GERAIS

Início do Fundo: 27/06/2016

Patrimônio Consolidado (31/10/2022): R\$ 142.179.054,63

Patrimônio Sênior (31/10/22): R\$ 57.025.162,46

Patrimônio Mezanino (31/10/22): R\$ 50.108.147,58

Valor da cota Sênior (31/10/22): R\$ 1.887,720332

Valor da cota Mezanino (31/10/22): R\$ 1.674,125606

CNPJ: 24.852.946/0001-44

Código ISIN: BRTGRLCTF006

Público Alvo: Investidores Qualificados

Administrador/Gestor: BTG Pactual/TG Core Asset

Auditor: Ernst & Young

Tx. de Administração/Performance: 1,50% a.a. / Não há

Aplicação inicial: R\$ 1.000,00

Mov./permanência mínima: R\$ 1.000,00 / R\$ 1.000,00

Horário de movimentação\*: Até 13h30

Cotização da aplicação: D+0

Cotização/liquidação do Resgate Sênior: até D+30 / D+0

Cotização/liquidação do Resgate Mezanino: até D+180 / D+0

Tributação: Longo Prazo

Classificação de Rating (Austin) - Sênior/Mezanino: brA/brBB

### TESE DE INVESTIMENTO

Baseado em sua expertise no mercado imobiliário, a TG Core Asset entende que há excelentes oportunidades de negócios em mercados desarbitrados fora dos grandes centros, com boas oportunidades de ganhos oriundos de operações bem estruturadas em termos de garantias e, portanto, com risco controlado. Via de regra, os ativos de crédito Imobiliário adquiridos pelo FIDC TG Real possuem elevada estrutura de garantias composta, por exemplo, por: coobrigação, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de créditos, fiança, alienação fiduciária de quotas da cedente, fundo de reserva e fundo de obra. O processo de estruturação das garantias é submetido a *due dilligence* jurídica, atestando sua qualidade e valor frente ao saldo devedor das operações. Em suma, é condição básica para uma operação ser elegível, que ela mantenha o cotista juridicamente resguardado em caso de materialização de eventos de risco de crédito, além de manter o empreendedor comprometido com o sucesso de seu empreendimento. Para garantir tais pré-requisitos, a TG Core Asset analisa minuciosamente toda a estrutura das operações, tendo acesso a todas as informações gerenciais dos empreendimentos, como dados da carteira, informações contábeis, jurídicas (assessoria contratada) e demais dados que garantam a acuidade da análise.

### COMENTÁRIOS DA GESTÃO

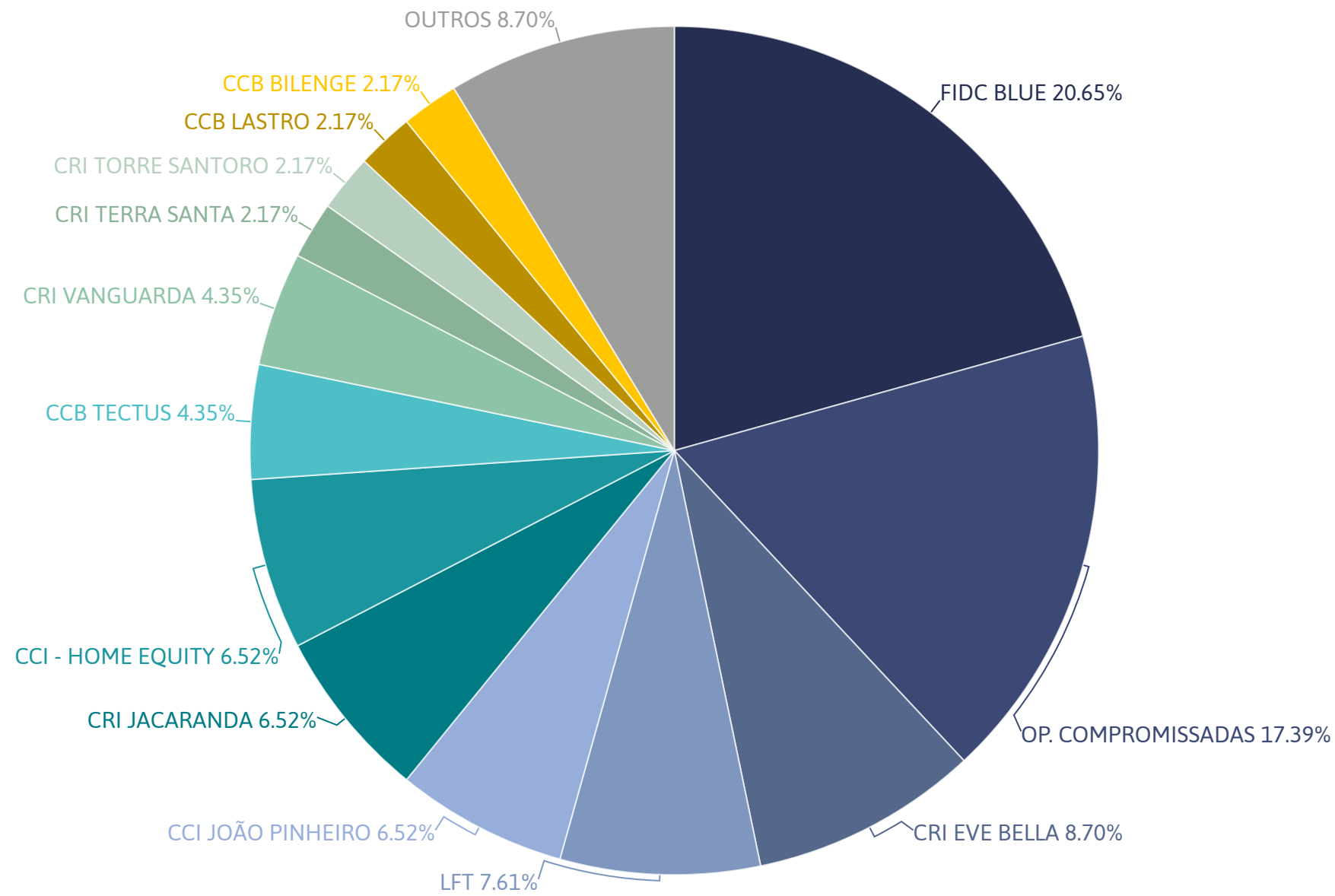
O Fundo encerrou o mês de outubro com 76% do Patrimônio Líquido alocado em ativos de crédito imobiliário. Em relação às médias ponderadas pelo tamanho da exposição, no encerramento do mês, a taxa dos contratos das operações era de inflação + 11,68% a.a. Já a razão de fluxo mensal apresentou um resultado de 478% e a razão de saldo devedor de 178%. A Razão de Fluxo Mensal (RFM) traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores. Já a Razão de Saldo Devedor (RSD), por sua vez, traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do Fundo aferiram recebimentos mensais 4,78 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se 1,78 vezes maior que o saldo devedor. Ainda em relação às médias ponderadas, vale destacar o percentual de obras e vendas, com valor de 91,93% e 84,12%, respectivamente.

Para um melhor detalhamento confira a sessão "PORTFÓLIO CRI, CCI, CCB E DEBÊNTURE - INFORMAÇÕES GERAIS"

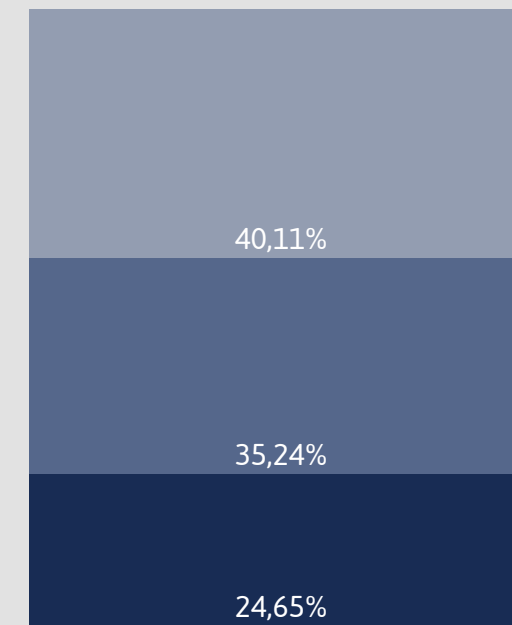
### MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

Em relação às movimentações de carteira, no mês de outubro ocorreu o pré pagamento de duas operações: CCB G2, no valor de R\$ 1.121.436,35 e, Debênture Estrela Dalva, no valor de R\$ 3.934.865,24.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

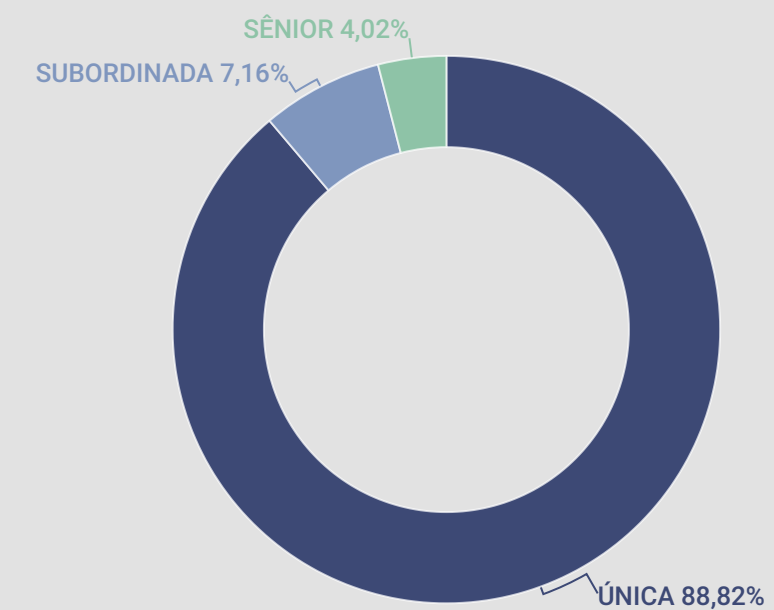


GRAU DE SUBORDINAÇÃO DO FUNDO



● SUBORDINADA ● MEZANINO ● SÊNIOR

GRAU DE SUBORDINAÇÃO DA CARTEIRA<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Leva em conta apenas o % do PL alocado em CRI e CCI

## HISTÓRICO DE RENTABILIDADE - COTA SÊNIOR

2016	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	-	-	-	-	-	0,20%	1,44%	1,58%	1,44%	1,36%	1,35%	1,46%	9,18%	9,18%
% CDI	-	-	-	-	-	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%
2017	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	1,42%	1,12%	1,37%	1,03%	1,20%	1,06%	1,04%	1,04%	0,83%	0,84%	0,74%	0,70%	13,12%	23,51%
% CDI	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%
2018	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	0,76%	0,61%	0,69%	0,67%	0,67%	0,77%	0,80%	0,84%	0,69%	0,80%	0,73%	0,73%	9,13%	34,78%
% CDI	130%	130%	130%	130%	130%	148%	149%	148%	148%	148%	148%	148%	142%	138%
2019	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	0,80%	0,73%	0,69%	0,77%	0,80%	0,69%	0,84%	0,76%	0,71%	0,75%	0,62%	0,62%	9,16%	47,13%
% CDI	148%	148%	148%	148%	148%	148%	148%	151%	153%	156%	162%	166%	153%	144%
2020	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	0,64%	0,51%	0,60%	0,52%	0,47%	0,46%	0,47%	0,41%	0,40%	0,40%	0,38%	0,42%	5,84%	55,71%
% CDI	169%	172%	176%	183%	199%	213%	239%	253%	257%	257%	257%	257%	211%	153%
2021	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	0,38%	0,35%	0,47%	0,44%	0,53%	0,56%	0,61%	0,69%	0,69%	0,72%	0,82%	1,04%	7,54%	67,45%
% CDI	257%	257%	234%	213%	195%	181%	173%	161%	155%	147%	140%	135%	170%	159%
2022	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	0,98%	0,97%	1,18%	1,06%	1,29%	1,26%	1,28%	1,44%	1,32%	1,26%			12,73%	88,77%
% CDI	134%	129%	128%	127%	125%	124%	124%	123%	123%	123%			127%	157%



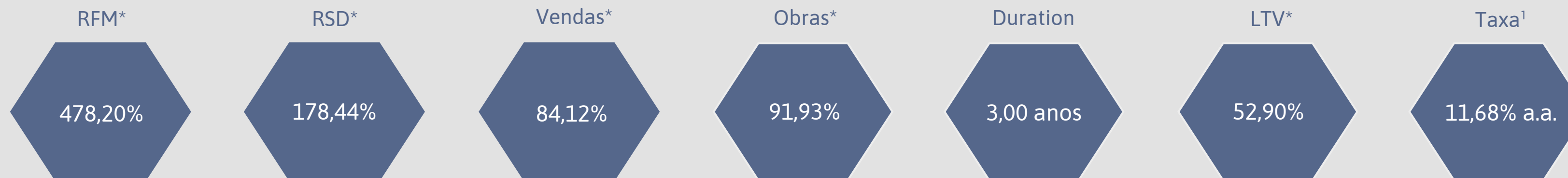
## HISTÓRICO DE RENTABILIDADE - COTA MEZANINO

2018	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira							0,15%	1,12%	0,90%	0,91%	0,80%	0,76%	4,72%	4,72%
% CDI							140%	140%	141%	140%	140%	140%	141%	140%
2017	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	0,82%	0,65%	0,75%	0,73%	0,73%	0,80%	0,91%	0,93%	0,77%	0,89%	0,81%	0,81%	10,00%	15,19%
% CDI	140%	140%	140%	140%	140%	154%	169%	164%	164%	164%	164%	163%	157%	152%
2019	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	0,89%	0,81%	0,77%	0,85%	0,89%	0,77%	0,93%	0,85%	0,79%	0,84%	0,69%	0,71%	10,22%	26,97%
% CDI	164%	163%	163%	163%	164%	163%	164%	168%	171%	175%	182%	187%	171%	163%
2020	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	0,72%	0,58%	0,68%	0,60%	0,55%	0,54%	0,55%	0,49%	0,48%	0,48%	0,46%	0,51%	6,86%	35,67%
% CDI	191%	195%	201%	210%	231%	251%	285%	304%	309%	309%	309%	309%	248%	180%
2021	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	0,46%	0,41%	0,56%	0,52%	0,61%	0,64%	0,70%	0,77%	0,77%	0,79%	0,90%	1,12%	8,59%	47,32%
% CDI	309%	308%	279%	250%	227%	207%	197%	180%	174%	163%	153%	146%	575%	189%
2022	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	1,06%	1,05%	1,27%	1,13%	1,38%	1,34%	1,37%	1,40%	1,34%	1,34%			15,16%	69,65%
% CDI	145%	139%	137%	136%	133%	132%	132%	131%	131%	131%			136%	179%

## PORTFÓLIO CRI, CCI, CCB E DEBÊNTURE - INFORMAÇÕES GERAIS

Ativo	Série	Emissor	Subordinação	Index.	Taxa (a.a.)	Posição	% do PL	SD Fundo/Série	Aquisição	Vcto.
CRI EVE BELLA	CRI Série 01	LEADS	ÚNICA	IPCA	11,00%	R\$ 12.631.573	8,88%	79%	30/01/2019	20/12/2026
CCI JOÃO PINHEIRO	CCI - Pulverizada	QI TECH	ÚNICA	IPCA	11,00%	R\$ 9.437.826	6,63%	100%	30/07/2021	21/07/2031
CRI JACARANDA	CRI Série 104	VIRGO	ÚNICA	IPCA	12,68%	R\$ 9.069.423	6,37%	85%	07/05/2020	20/04/2030
CCB TECTUS	CCB	QI TECH	ÚNICA	IPCA	12,00%	R\$ 6.771.719	4,76%	100%	01/07/2021	09/06/2025
CRI VANGUARDA	CRI Série 314	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	11,00%	R\$ 6.451.608	4,53%	100%	17/02/2022	20/02/2025
CRI TERRA SANTA	CRI Série 439	VIRGO	SUBORDINADA	IPCA	14,00%	R\$ 3.587.786	2,52%	7%	05/04/2022	22/12/2031
CRI TORRE SANTORO	CRI Série 232	VIRGO	ÚNICA	IPCA	12,00%	R\$ 3.482.509	2,45%	20%	11/02/2022	20/11/2024
CCB LASTRO	CCB	QI TECH	ÚNICA	IPCA	10,75%	R\$ 3.321.676	2,33%	100%	27/06/2022	20/12/2030
CCB BILENGE	CCB	QI TECH	ÚNICA	IPCA	10,00%	R\$ 3.148.181	2,21%	100%	10/05/2022	16/12/2030
CRI FRANZOLIN	CRI Série 145	VIRGO	ÚNICA	IPCA	12,68%	R\$ 2.718.910	1,91%	13%	29/03/2022	24/11/2025
CRI CHARME DA VILLA	CRI Série 343	VIRGO	SÊNIOR	IPCA	12,00%	R\$ 2.547.982	1,79%	13%	27/01/2022	29/04/2031
CRI VIFRAN	CRI Série 08	CASA DE PEDRA	ÚNICA	IPCA	12,00%	R\$ 2.051.960	1,44%	7%	06/08/2020	01/07/2026
CRI URBANES	CRI Série 523	FORTESEC	SÊNIOR	IPCA	9,00%	R\$ 1.492.904	1,05%	18%	20/04/2021	20/04/2028
CRI A&C LIMA	CRI Série 219	FORTESEC	SUBORDINADA	IPCA	16,00%	R\$ 1.164.425	0,82%	51%	10/06/2019	20/11/2026
CRI HANEI	CRI Série 167	VIRGO	SUBORDINADA	IPCA	15,00%	R\$ 944.595	0,66%	2%	06/04/2022	20/01/2026
CRI QUARESMEIRA	CRI Série 191	VIRGO	SÊNIOR	IPCA	11,00%	R\$ 781.459	0,55%	5%	28/10/2021	20/01/2032
CRI EXCELSO	CRI Série 174/175	FORTESEC	SÊNIOR	IGP-M	11,97%	R\$ 572.923	0,40%	12%	28/06/2018	20/07/2027
CRI UNIÃO DO LAGO	CRI Série 501	FORTESEC	SÊNIOR	IPCA	8,25%	R\$ 349.854	0,25%	100%	30/08/2022	20/11/2031

## MÉDIAS PONDERADAS PELO TAMANHO DA EXPOSIÇÃO



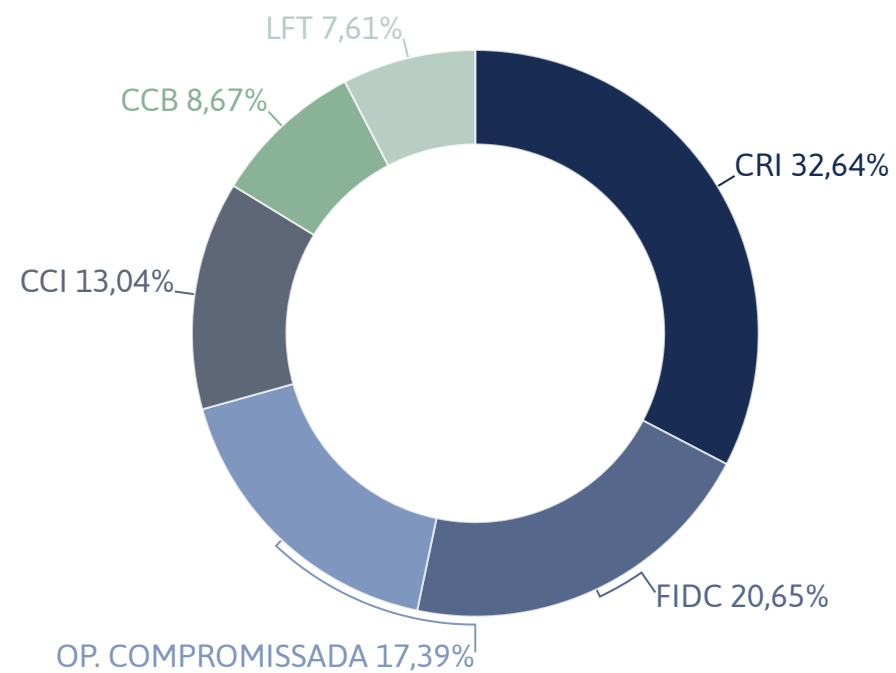
\* Não considera ativos que não possuem tal métrica.

<sup>1</sup> Não considera CCI Home Equity.

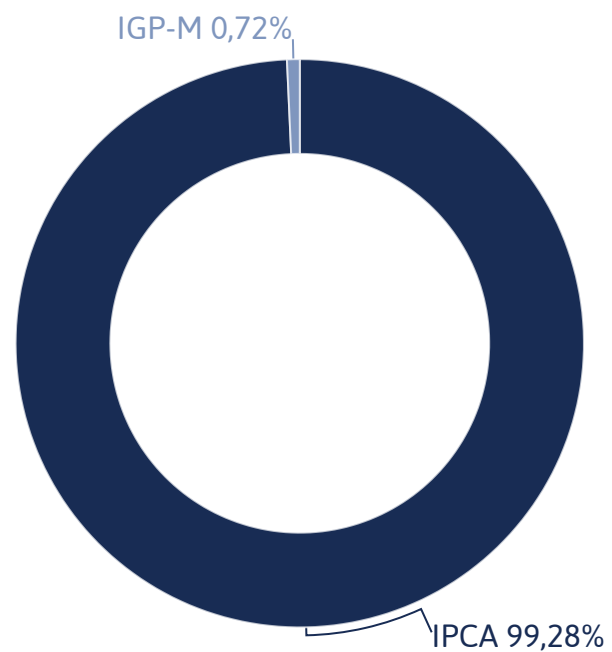
## PORTFÓLIO CRI, CCI, CCB E DEBÊNTURE - INFORMAÇÕES QUANTITATIVAS

Ativo	Série	LTV	Razão de Fluxo Mensal	Razão de Saldo Devedor	Duration (anos)	Fundo de Reserva	Obras	Vendas
CRI TERRA SANTA	CRI Série 439	53%	-	166%	7,34	R\$ 2.725.083,19	100%	87%
CRI UNIÃO DO LAGO	CRI Série 501	21%	457%	473%	3,97	R\$ 645.373,84	100%	98%
CRI QUARESMEIRA	CRI Série 191	23%	424%	272%	3,94	R\$ 823.144,27	93%	82%
CCI JOÃO PINHEIRO	CCI - Pulverizada	58%	-	123%	3,81	R\$ 180.173,70	93%	82%
CRI CHARME DA VILLA	CRI Série 343	29%	-	-	3,82	R\$ 681.285,00	100%	100%
CCB LASTRO	CCB	22%	166%	281%	2,88	R\$ 172.674,14	-	-
CRI EVE BELLA	CRI Série 01	97%	-	98%	3,10	R\$ 831.054,08	100%	79%
CRI JACARANDA	CRI Série 104	36%	669%	261%	3,02	R\$ 920.172,44	100%	99%
CCB BILENGE	CCB	30%	-	313%	3,71	R\$ 159.142,31	N/A	N/A
CRI HANEI	CRI Série 167	66%	-	122%	2,66	R\$ 338.039,00	95%	89%
CRI FRANZOLIN	CRI Série 145	68%	-	127%	2,64	R\$ 1.081.004,91	95%	94%
CRI EXCELSO	CRI Série 174/175	44%	-	248%	2,20	R\$ 0,00	100%	92%
CRI VANGUARDA	CRI Série 314	18%	-	167%	2,13	R\$ 320.097,94	41%	84%
CRI URBANES SANTA MARIA	CRI Série 523	18%	327%	314%	2,06	R\$ 671.951,65	100%	90%
CRI TORRE SANTORO	CRI Série 232	51%	-	190%	1,91	R\$ 877.780,30	93%	79%
CRI A&C LIMA	CRI Série 219	69%	118%	141%	1,85	R\$ 272.601,95	100%	97%
CRI VIFRAN	CRI Série 08	50%	-	158%	1,68	R\$ 1.266.048,44	100%	62%
CCB TECTUS	CCB	-	-	-	1,29	-	-	-

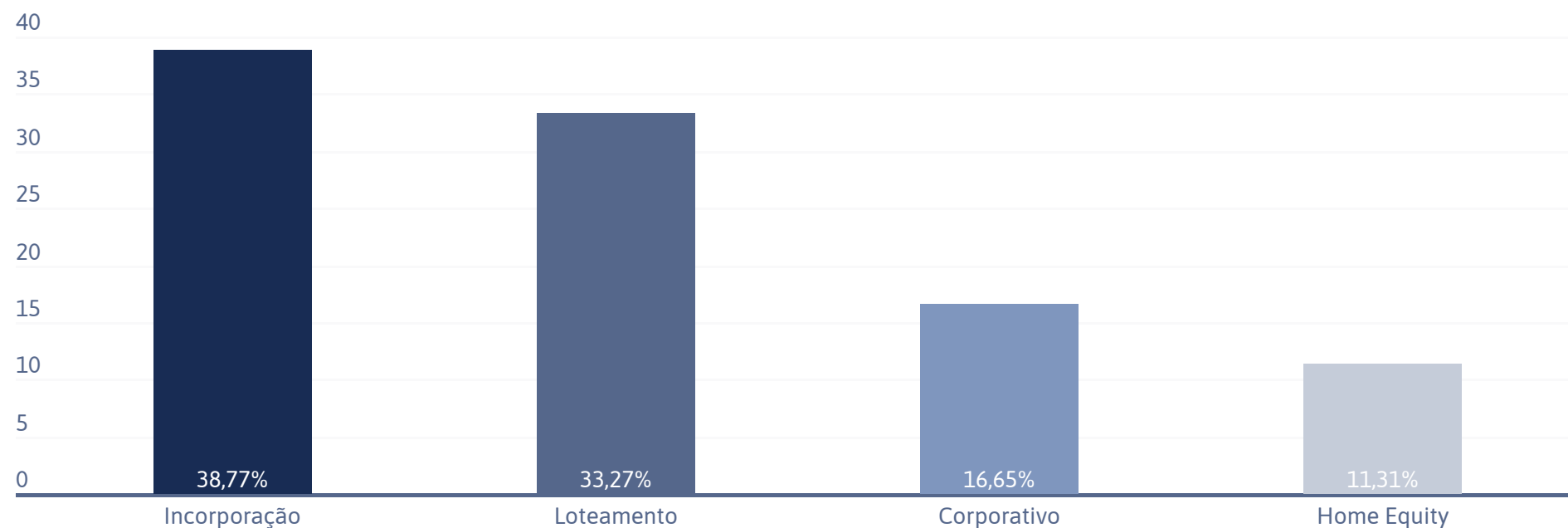
ALOCAÇÃO DO PORTFÓLIO\*



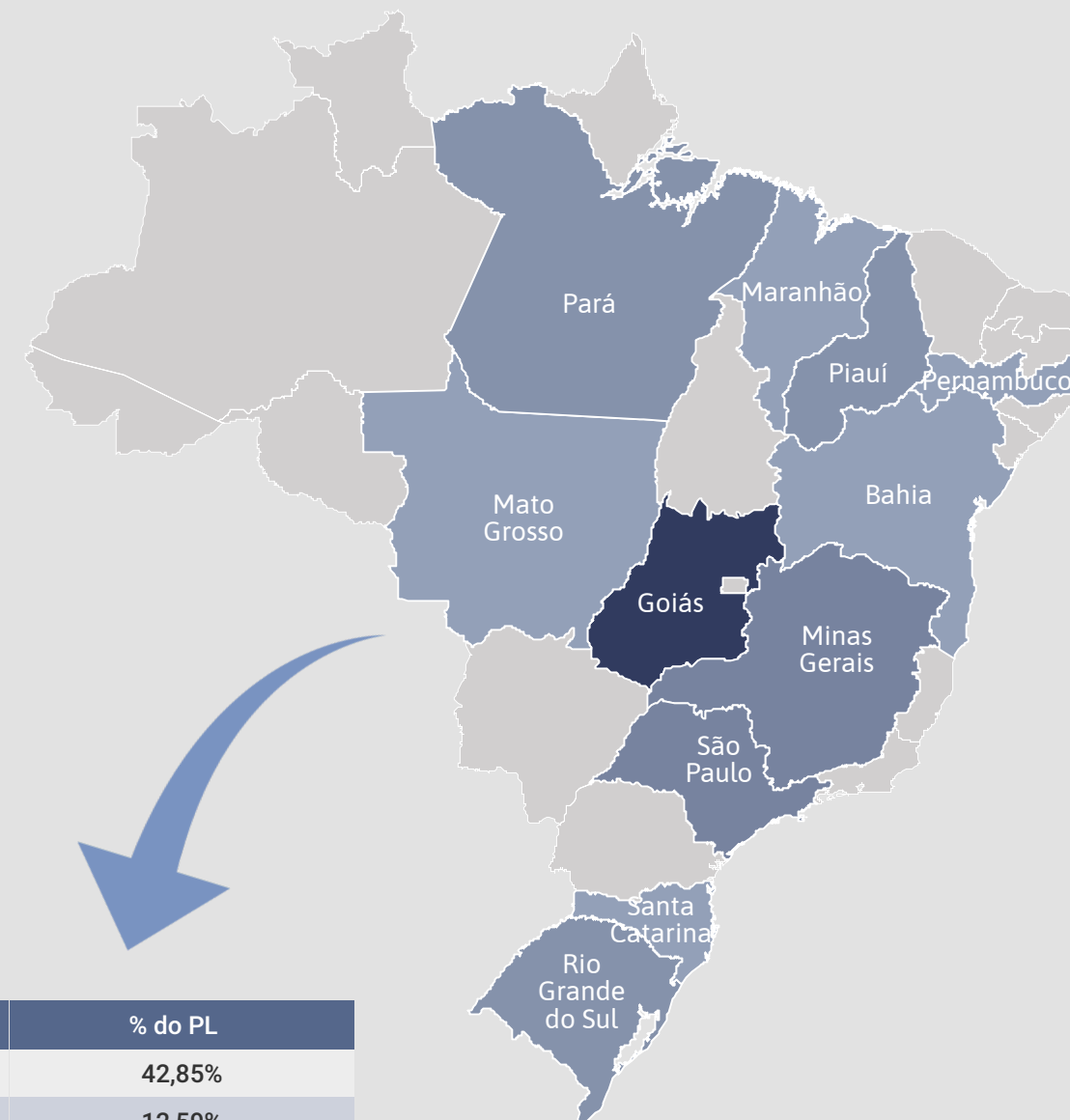
INDEXADOR



TIPOLOGIA DOS ATIVOS<sup>1</sup>



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



UF	% do PL
GO	42,85%
MG	12,59%
SP	10,39%
PI	9,33%
SC	8,52%
PA	4,38%
MA	4,18%
BA	2,91%
RS	1,88%
PE	1,46%
MT	1,36%
DF	0,15%

\*Não considera as despesas do Fundo.

<sup>1</sup>Não leva em consideração o montante alocado em caixa e fundos.



## PORTFÓLIO

## CRI HANEI



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	SUBORDINADA	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
LOCALIZAÇÃO	São Paulo (SP)	TAXA	15,00%	AVAL DOS SÓCIOS
UNIDADES	900	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA MATRÍCULA MÃE DO IMÓVEL
VG V (R\$)	R\$ 143.111.918,00	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 61.400.000,00	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DA CONSTRUTORA
EMISSION	VIRGOSEC			FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	167 <sup>a</sup>			FUNDO DE OBRA
Código IF	21A0607995			

## CRI EXCELSO



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	SÊNIOR	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
LOCALIZAÇÃO	São João Del Rei (MG)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	48,03% / 0% / 51,97%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
UNIDADES	613	TAXA	11,97%	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO
VG V (R\$)	R\$ 29.600.000,00	INDEXADOR	IGP-M	COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
EMISSION	FORTESEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 12.658.674,91	FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	174 <sup>a</sup> /175 <sup>a</sup>			
Código IF	18H0134527			

## CRI VIFRAN



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS
LOCALIZAÇÃO	Valinhos (SP)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
UNIDADES	80	TAXA	12,00%	FIANÇA E COBRIGAÇÃO DOS SÓCIOS
VG V (R\$)	R\$ 129.738.000,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	CASA DE PEDRA	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 59.000.000,00	RAZÕES DE GARANTIA
SÉRIE	08 <sup>a</sup>			ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA MATRÍCULA MÃE
Código IF	20G0720718			ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

## CRI A&amp;C LIMA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	SUBORDINADA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
LOCALIZAÇÃO	Caruaru (PE)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	54,89% / 0% / 45,11%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
UNIDADES CEDIDAS	285	TAXA	16,00%	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO
VG V (R\$)	R\$ 18.925.560,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	FORTESEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 5.500.000,00	COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
SÉRIE	219 <sup>a</sup>			
Código IF	19D1329451			

## CCI JOÃO PINHEIRO



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS
LOCALIZAÇÃO	Minas Gerais (MG)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	AVAL
VG V (R\$)	R\$ 23.138.500,87	TAXA	11,00%	FUNDO DE OBRA
EMISSOR	QI TECH	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
Código IF	21G00813983	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 9.461.792,71	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

## CRI EVE BELLA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
LOCALIZAÇÃO	Itumbiara (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
UNIDADES CEDIDAS	144	TAXA	11,00%	COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
VG V (R\$)	R\$ 55.929.600,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	LEADS	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 20.000.000,00	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO
SÉRIE	1ª			ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA MATRÍCULA MÃE
Código IF	18L1367003			ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 5 OUTROS IMÓVEIS

## CRI URBANES SANTA MARIA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS	
SEGMENTO	Loteamento Residencial	COTA	Sênior	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS	
LOCALIZAÇÃO	Santa Maria (RS)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS	
UNIDADES CEDIDAS	2.450	TAXA	9,00%	FIANÇA	
VG V (R\$)	R\$ 142.400.000,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA	
EMISSOR	FORTESEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 23.200.000,00	COBRIGAÇÃO	
SÉRIE	523 <sup>a</sup>			FUNDO DE OBRAS	
Código IF	21D0503168				

## CRI CHARME DA VILLA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS	
SEGMENTO	Incorporação	COTA	Sênior	AVAL E COBRIGAÇÃO DOS SÓCIOS	
LOCALIZAÇÃO	São Paulo (SP)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	-	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS	
UNIDADES CEDIDAS	1.500	TAXA	12,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA MATRÍCULA MÃE	
VG V (R\$)	R\$ 59.349.101,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA	
EMISSOR	VIRGOSEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 18.000.000,00	FUNDO DE OBRAS	
SÉRIE	398 <sup>a</sup>				
Código IF	21I0280467				
Fundo de Obra	R\$ 1.081.954,87				

## CRI JACARANDÁ



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS
LOCALIZAÇÃO	Aparecida de Goiânia (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
UNIDADES CEDIDAS	403	TAXA	12,68%	FIANÇA E COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
VG V (R\$)	R\$ 80.802.982,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	VIRGOSEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 15.000.000,00	RAZÕES DE GARANTIA
SÉRIE	104ª			
Código IF	20D0942992			

## CCB LASTRO



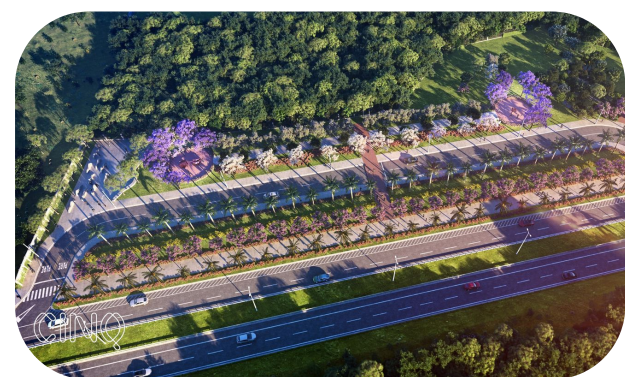
O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	ÚNICA	AVAL
LOCALIZAÇÃO	Bacabal (MA)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
VALOR DE GARANTIA (R\$)	R\$ 65.000.000	TAXA	10,75%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
EMISSOR	SPE TERRAS BACABAL LTDA	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
Código IF	22F01101621	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 3.500.000,00	

## CCB TECTUS



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Corporativo	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DO EMITENTE
LOCALIZAÇÃO	São Paulo (SP)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	
VALOR DE GARANTIA (R\$)	-	TAXA	12,00%	
EMISSOR	QI TECH	INDEXADOR	IPCA	
Código IF	21G00017469	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 5.430.775,26	

## CRI QUARESMEIRA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	Sênior	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
LOCALIZAÇÃO	Trindade (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	82,76 / - / 17,24%	AVAL DOS SÓCIOS
QTD. DE COTAS	1.137	TAXA	11,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
VGv (R\$)	R\$ 97.475.000,00	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	VIRGOSEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 29.000.000,00	FUNDO DE OBRA
SÉRIE	191 <sup>a</sup>			
Código IF	21C0528435			
Fundo de Obra	R\$ 3.944.831,90			

## FIDC BLUE\*



INÍCIO DO FUNDO:	14/05/2021	PÚBLICO ALVO:	INVEST. QUALIFICADO	CLASSE:	Subordinada
GESTOR:	Blue Asset	APLICAÇÃO INICIAL:	R\$ 100.000,00	PATRIMÔNIO EM 31/10/2022:	R\$ 76.799.910,42
ADMINISTRADOR:	Vórtx DTVM	RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO (MAI/21):	18,84%	VALOR DA COTA EM 31/10/2022:	R\$ 1.261,69
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:	1,00%	RENTABILIDADE MÊS:	1,21%	VALOR APLICADO EM 31/10/2022:	R\$ 27.460.891,64

## CRI VANGUARDA



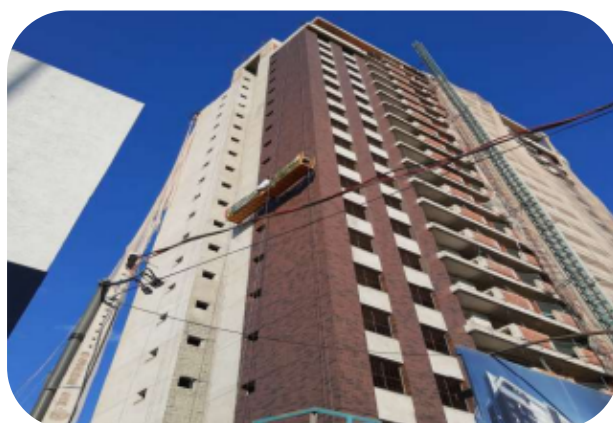
O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS	
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	Única	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS	
LOCALIZAÇÃO	Teresina (PI)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	AVAL DOS SÓCIOS	
QTD. DE COTAS	6.500	TAXA	11,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE	
VG V (R\$)	R\$ 53.078.851,20	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA	
EMISSOR	HABITASEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 25.500.000,00	FUNDO DE OBRA	
SÉRIE	314 <sup>a</sup>			ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL	
Código IF	22A1127471				

## CRI TORRE SANTORO



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	Única	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
LOCALIZAÇÃO	Belém (PA)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	AVAL DOS SÓCIOS
QTD. DE COTAS	3.508	TAXA	12,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
VG V (R\$)	R\$ 55.926.036,31	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	VIRGOSEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 20.555.000,00	FUNDO DE OBRA
SÉRIE	232 <sup>a</sup>			ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL
Código IF	21J0764385			ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA MATRÍCULA MÃE
Fundo de Obra	R\$ 372.341,63			

## CRI FRANZOLIN



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	ÚNICA	AVAL
LOCALIZAÇÃO	Bauru (SP) e Dourados (MS)	TAXA	12,68%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
QTD. DE COTAS LIQUIDADAS	69	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA MATRÍCULA MÃE
VG V (R\$)	R\$ 87.050.292,00	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 34.000.000,00	FUNDO DE DESPESAS ORDINÁRIAS
EMISSOR	VIRGOSEC			FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	145 <sup>a</sup>			FUNDO DE OBRAS
Código IF	20K0713315			



## CRI TERRA SANTA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	SUBORDINADA	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
LOCALIZAÇÃO	Trindade (GO)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	45,45% / - / 54,55%	COBRIGAÇÃO
QTD. DE COTAS	3.000	TAXA	14,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DAS HOLDINGS
VG V (R\$)	R\$ 97.480.004,50	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DA CEDENTE
EMISSOR	VIRGOSEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 45.500.000,00	FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	439 <sup>a</sup>			FUNDO DE JUROS
Código IF	21L0902449			FIANÇA
				CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DISTRIBUIÇÕES DAS HOLDINGS

## CCB BILENGE



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Capital de Giro	COTA	ÚNICA	AVAL PRESTADO NA CCB
LOCALIZAÇÃO	São Paulo (SP)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
EMISSOR	QI TECH	TAXA	10,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS
Código IF	21G00017469	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA
		MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 3.000.000,00	

## CCB LASTRO



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS	
SEGMENTO	Loteamento	COTA	ÚNICA	AVAL	
LOCALIZAÇÃO	Bacabal (MA)	SUBORDINAÇÃO (Sênior / Mez. / Sub.)	N/A	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS	
VALOR DE GARANTIA (R\$)	R\$ 65.000.000	TAXA	10,75%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS	
EMISSOR	SPE TERRAS BACABAL LTDA	INDEXADOR	IPCA	FUNDO DE RESERVA	
Código IF	22F01101621	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 3.500.000,00		

Portfólio CCI Home Equity

Quantidade de Operações



Posição (R\$)



% do PL



LTV



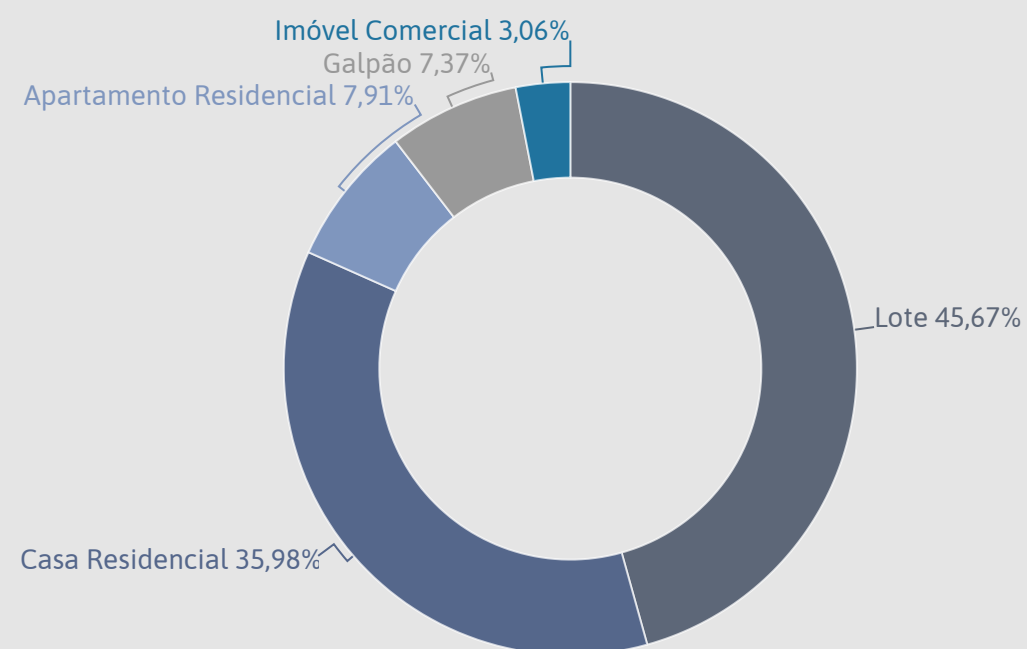
Taxa das operações



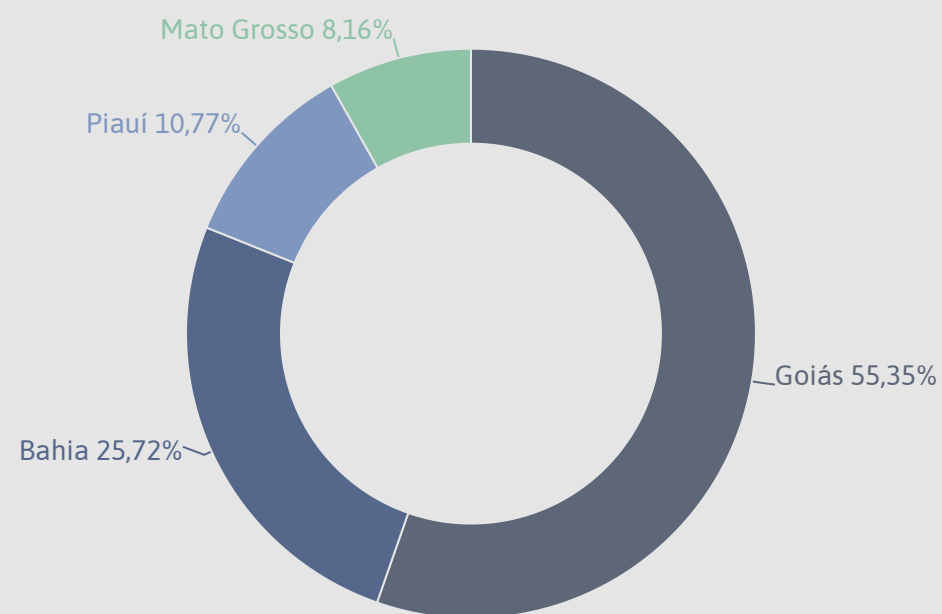
Valor das Garantias (R\$)



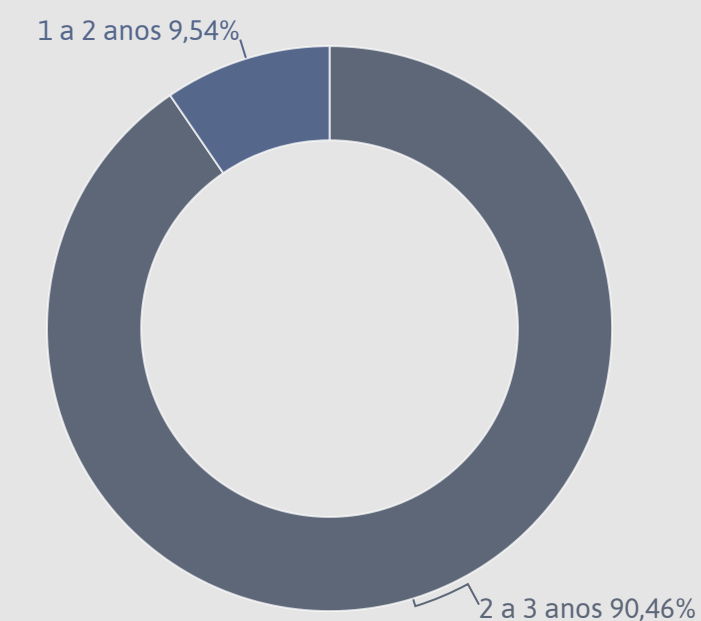
Tipologia dos ativos



Localização



Duration<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Prazo médio para o recebimento do valor investido na operação. Considera apenas o PL Alocado em Home Equity.

## Fatores de Risco

**Risco de Mercado:** O desempenho dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo está diretamente ligado a alterações nas perspectivas macroeconômicas de mercado, o que pode causar oscilações em seus preços. Tais oscilações também poderão ocorrer em função de alterações nas expectativas do mercado, acarretando mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos. As referidas oscilações podem afetar negativamente o desempenho do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

**Risco de Crédito:** O risco de crédito decorre da capacidade dos devedores e/ou emissores dos ativos integrantes da carteira do Fundo e/ou das contrapartes do Fundo em operações com tais ativos em honrarem seus compromissos, conforme contratados. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento de tais devedores ou emissores, bem como alterações nas suas condições financeiras e/ou na percepção do mercado acerca de tais devedores e/ou emissores ou da qualidade dos créditos, podem trazer impactos significativos aos preços e liquidez dos ativos desses devedores e/ou emissores, provocando perdas para o Fundo e para os Cotistas. Adicionalmente, a falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos devedores e/ou emissores dos ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo acarretará perdas para o Fundo, podendo este, inclusive, incorrer em custos com o fim de recuperar os seus créditos.

**Investimento de baixa liquidez:** Os fundos de investimento em direitos creditórios são um novo e sofisticado tipo de investimento no mercado financeiro brasileiro e, por essa razão, com aplicação restrita a pessoas físicas ou jurídicas que se classifiquem como Investidores Qualificados. Considerando-se isso, os investidores podem preferir formas de investimentos mais tradicionais, o que afetará de forma adversa o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento em direitos creditórios e a liquidez desse tipo de investimento, inclusive a liquidez das Cotas do Fundo.

**Risco de inadimplemento na performance dos Direitos de Crédito:** De acordo com sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir Direitos de Crédito a performar, ou seja, cuja existência dependa do cumprimento de obrigações contratuais assumidas pelos Cedentes perante seus respectivos clientes. Dessa forma, caso os Direitos de Crédito a performar cedidos ao Fundo não sejam performados pelos Cedentes, não serão, portanto, os seus pagamentos exigíveis, cabendo ao Fundo cobrar dos Cedentes indenização correspondente ao valor dos Direitos de Crédito cedidos. O atraso no recebimento dos valores decorrentes da cobrança dos Cedentes poderá afetar adversamente a rentabilidade dos Cotas do Fundo.

Confira os demais riscos acessando o regulamento do Fundo (Pag. 15) disponível em [www.tgcore.com.br/real](http://www.tgcore.com.br/real)

## GLOSSÁRIO

**CCB:** Cédula de Crédito Bancário.

**CCI:** Cédula de Crédito Imobiliário.

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário.

**CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários.

**D+:** Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia de acontecimento.

**Duration:** Tempo médio para o retorno de um investimento.

**IGP-M:** Índice Geral de Preços - Mercado.

**IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.

**LFT:** Letra Financeira do Tesouro.

**LTV:** Loan to Value. Representa quanto a operação tem de financiamento frente ao valor total de suas garantias.

**PL:** Patrimônio Líquido.

**PMT:** Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).

**Rating:** Nota de crédito fornecida por instituições independentes.

**Razão de Fluxo Mensal (RFM):** Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.

**Razão de Saldo Devedor (RSD):** Somatório do valor presente das parcelas futuras dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária, dividido pelo saldo devedor da operação.

## 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 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 13.194 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

•CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS





•CÓDIGO DE ÉTICA

•CÓDIGO DOS PROCESSOS DA REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS

•CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA





 @somostrinus  
 ri@tgcore.com.br  
 tgcore.com.br  
 Youtube/TGCoreAsset

### SÃO PAULO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, N° 4055  
Ed. Helbor Lead Office Faria Lima, Conj.  
1105 Itaim - São Paulo - SP - 04538-13  
11 2394-9428

### GOIÂNIA

Rua 72, N° 325  
Ed. Trend Office Home, 12° andar  
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480  
62 3773-1500

