



RELATÓRIO
GERENCIAL
FIDC TG REAL

DEZ - 22



TG REAL

OBJETIVO DO FUNDO

O FIDC TG Real tem como rentabilidade alvo 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 (30/12/2022): R\$ 156.794.087,06

Patrimônio Sênior (30/12/22): R\$ 72.780.079,20

Patrimônio Mezanino (30/12/22): R\$ 51.512.429,13

Valor da cota Sênior (30/12/22): R\$ 1.937,933027

Valor da cota Mezanino (30/12/22): R\$ 1.721,426572

CNPJ: 24.852.946/0001-44

Código ISIN: BRTGRLCTF006

Público Alvo: Investidores Qualificados

Administrador: BTG Pactual

Gestor: 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

*O horário limite indicado pode não se aplicar a investimentos realizados por conta e ordem. Confirme o horário limite cabível com o seu distribuidor.

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 diligence 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 dezembro com 72% do Patrimônio Líquido alocado em ativos de crédito imobiliário. Em relação às médias ponderadas pelo tamanho da exposição, no encerramento do mês, a taxa média dos contratos das operações era de inflação + 12,50% a.a. Já a razão de fluxo mensal apresentou um resultado de 236,21% e a razão de saldo devedor de 150,55%. 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 2,36 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se 1,51 vezes maior que o saldo devedor. As operações da carteira do Fundo apresentaram, neste mês, 89,28% de obras concluídas e 80,78% de vendas realizadas.

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

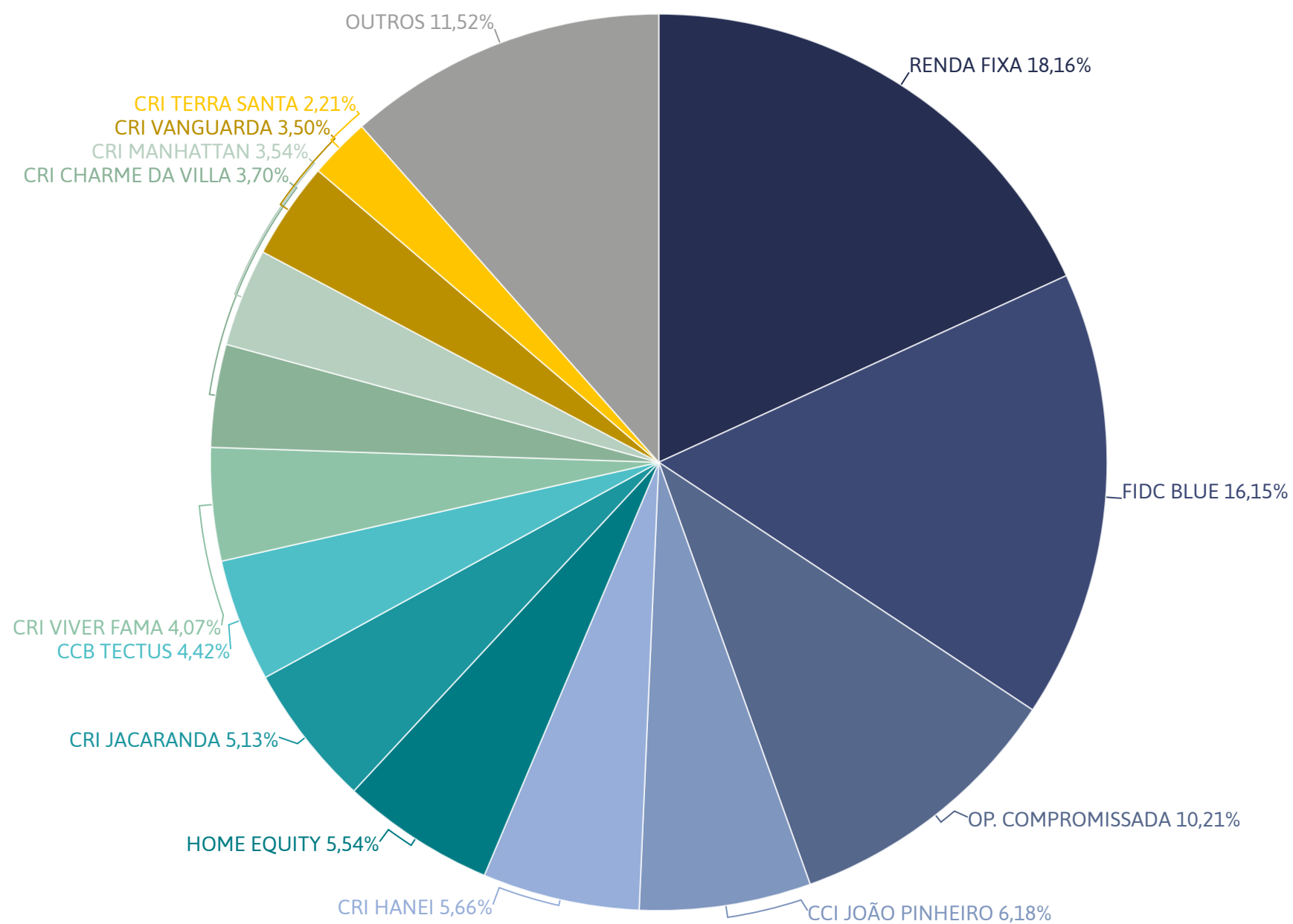
MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

Em relação às movimentações de carteira, no mês de dezembro houve a aquisição de 1 operação conforme detalhado abaixo:

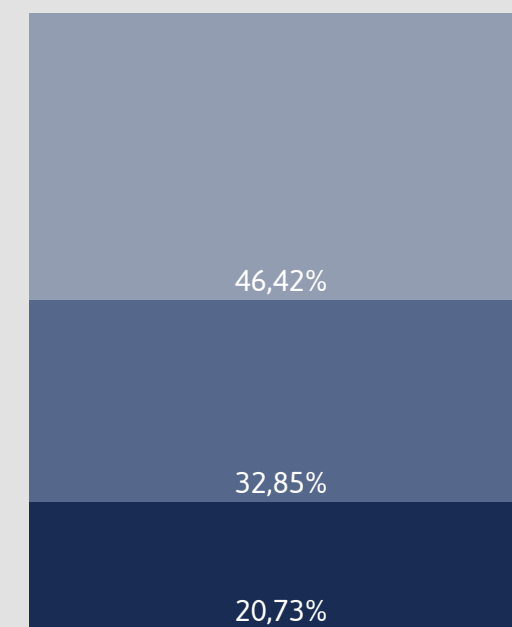
CRI Manhattan série 301ª Subordinada – Habitasec. Taxa: 13,00% a.a. + IPCA: A operação é lastreada em uma incorporação vertical localizada em Fortaleza (CE). O empreendimento no qual a operação é lastreada possui 114 unidades e um VGV de, aproximadamente, R\$ 56 milhões. Como garantia foram pactuadas: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; (ii) aval; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) alienação fiduciária das quotas; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

A TG Core Asset gostaria de ouvir sua opinião sobre os relatórios produzidos para o TG Real. Para contribuir [clique aqui](#).

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA*

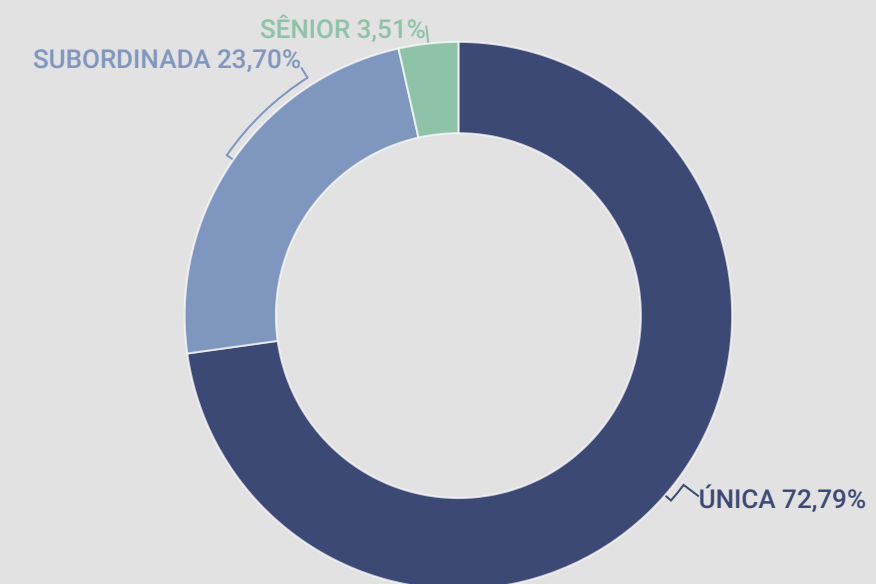


GRAU DE SUBORDINAÇÃO DO FUNDO



● SUBORDINADA ● MEZANINO ● SÊNIOR

GRAU DE SUBORDINAÇÃO DA CARTEIRA¹



¹Leva em conta apenas o % do PL alocado em CRI e CCI

*O cálculo não considera as despesas do Fundo.

HISTÓRICO DE RENTABILIDADE - COTA SÊNIOR

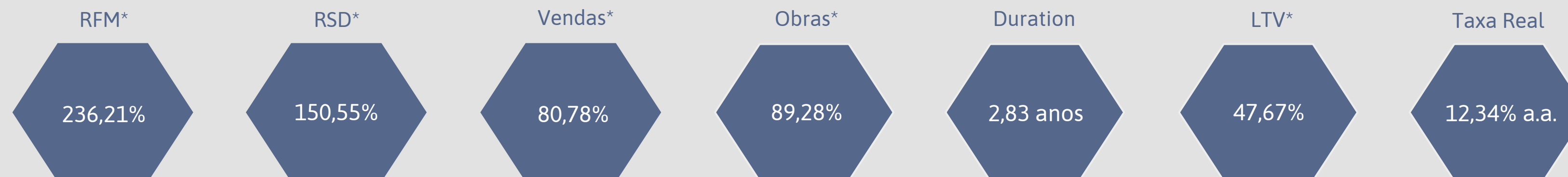
2016	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	-	-	-	-	-	0,20%	1,44%	1,58%	1,44%	1,36%	1,35%	1,46%	9,18%	9,18%
% CDI	-	-	-	-	-	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%	130%
2017	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Início
Carteira	1,42%	1,12%	1,37%	1,03%	1,20%	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%	1,26%	1,38%	15,73%	93,79%
% CDI	134%	129%	128%	127%	125%	124%	124%	123%	123%	123%	123%	123%	127%	156%

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%	1,34%	1,47%	16,85%	72,14%
% CDI	145%	139%	137%	136%	133%	132%	132%	131%	131%	131%	131%	131%	136%	178%

PORTFÓLIO CRI, CCI, CCB E DEBÊNTURE - INFORMAÇÕES GERAIS

Ativo	Série	Emissor	Subordinação	Index.	Taxa (a.a.)	Posição	% do PL	SD Fundo/Série	Aquisição	Vcto.
CCI JOÃO PINHEIRO	-	QI TECH	ÚNICA	IPCA	11,00%	R\$ 9.705.165,89	6,19%	100,00%	30/07/2021	21/07/2031
CRI HANEI	161/163/167	VIRGO	SUBORDINADA	IPCA	15,00%	R\$ 8.895.614,31	5,67%	100,00%	24/11/2022	20/01/2026
CRI JACARANDA	104	VIRGO	ÚNICA	IPCA	12,68%	R\$ 8.055.771,77	5,14%	85,01%	07/05/2020	20/04/2030
CCB TECTUS	-	QI TECH	ÚNICA	IPCA	12,00%	R\$ 6.946.251,09	4,43%	100,00%	01/07/2021	09/06/2025
CRI VIVER FAMA	167	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	12,68%	R\$ 6.394.619,05	4,08%	100,00%	25/11/2022	24/09/2025
CRI CHARME DA VILLA	343	VIRGO	ÚNICA	IPCA	12,00%	R\$ 5.810.950,63	3,71%	13,26%	27/01/2022	29/04/2031
CRI MANHATTAN	301	HABITASEC	SUBORDINADA	IPCA	13,00%	R\$ 5.553.053,84	3,54%	45,32%	27/12/2022	24/12/2024
CRI VANGUARDA	314	HABITASEC	ÚNICA	IPCA	11,00%	R\$ 5.488.537,69	3,50%	99,53%	17/02/2022	20/02/2025
CRI TERRA SANTA	439	VIRGO	SUBORDINADA	IPCA	14,00%	R\$ 3.458.140,08	2,21%	6,76%	05/04/2022	22/12/2031
CCB LASTRO	-	QI TECH	ÚNICA	IPCA	10,75%	R\$ 3.271.811,61	2,09%	100,00%	27/06/2022	20/12/2030
CCB BILENGE	-	QI TECH	ÚNICA	IPCA	10,00%	R\$ 3.230.492,83	2,06%	100,00%	10/05/2022	16/12/2030
CRI TORRE SANTORO	232	VIRGO	ÚNICA	IPCA	12,00%	R\$ 3.134.547,86	2,00%	19,90%	11/02/2022	20/11/2024
CRI FRANZOLIN	145	VIRGO	ÚNICA	IPCA	12,68%	R\$ 2.660.019,81	1,70%	13,22%	29/03/2022	24/11/2025
CRI PINHEIROS	310	VIRGO	SUBORDINADA	IPCA	14,00%	R\$ 1.635.387,37	1,04%	100,00%	14/11/2022	20/06/2033
CRI URBANES	523	FORTESEC	SÊNIOR	IPCA	9,00%	R\$ 1.410.829,73	0,90%	18,16%	20/04/2021	20/04/2028
CRI A&C LIMA	219	FORTESEC	SUBORDINADA	IPCA	16,00%	R\$ 1.099.396,05	0,70%	50,94%	10/06/2019	20/11/2026
CRI QUARESMEIRA	191	VIRGO	SÊNIOR	IPCA	11,00%	R\$ 729.906,20	0,47%	5,31%	28/10/2021	20/01/2032
CRI EXCELSO	174/175	FORTESEC	SÊNIOR	IGP-M	11,97%	R\$ 579.439,95	0,37%	12,25%	28/06/2018	20/07/2027
CRI UNIÃO DO LAGO	501	FORTESEC	SÊNIOR	IPCA	8,25%	R\$ 336.015,20	0,21%	100,00%	30/08/2022	20/11/2031

MÉDIAS PONDERADAS PELO TAMANHO DA EXPOSIÇÃO¹


* Não considera ativos que não possuem tal métrica.

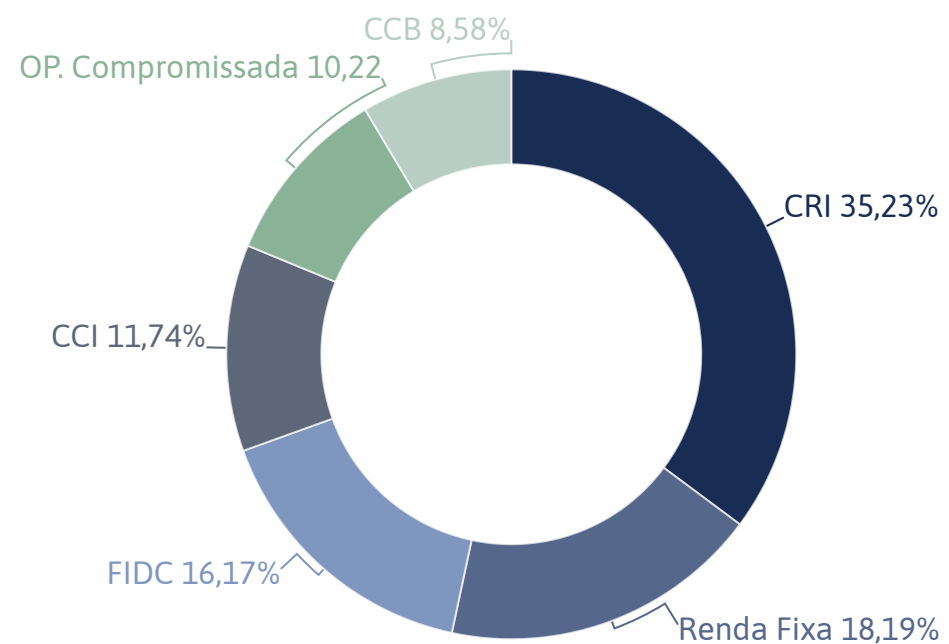
¹ Não considera CCI Home Equity.

PORTFÓLIO CRI, CCI, CCB E DEBÊNTURE - INFORMAÇÕES QUANTITATIVAS

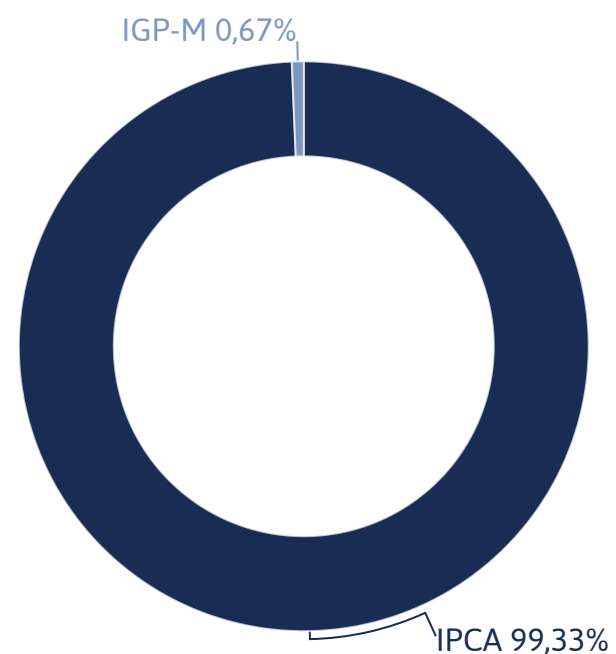
Ativo	Tipologia	LTV	Razão de Fluxo Mensal	Razão de Saldo Devedor	Duration (anos)	Fundo de Reserva	Total de Unidades Imobiliárias	Ticket médio por Unidade	Obras	Vendas
CCI JOÃO PINHEIRO	Loteamento	57%	n/a	112%	3,78	R\$ 293.039,98	453	R\$ 64.290,94	95%	80%
CRI HANEI	Incorporação	77%	n/a	103%	2,49	R\$ 935.568,44	112	R\$ 1.851.961,40	99%	89%
CRI JACARANDA	Loteamento	35%	247%	263%	2,97	R\$ 536.755,38	403	R\$ 467.582,53	100%	99%
CCB TECTUS	Corporativo	n/a	n/a	n/a	1,17	n/a	n/a*	-	n/a	n/a
CRI VIVER FAMA	Incorporação	68%	n/a	144%	2,39	R\$ 1.441.457,02	263	R\$ 249.257,32	85%	69%
CRI CHARME DA VILLA	Incorporação	20%	n/a	n/a	3,67	R\$ 689.745,01	132	R\$ 487.777,78	100%	100%
CRI MANHATTAN	Incorporação	30%	n/a	123%	1,89	R\$ 709.398,87	114	R\$ 486.466,21	54%	31%
CRI VANGUARDA	Incorporação	18%	n/a	167%	1,99	R\$ 320.097,94	192	R\$ 285.163,75	41%	84%
CRI TERRA SANTA	Loteamento	51%	n/a	172%	7,17	R\$ 1.003.449,96	627	R\$ 252.239,04	100%	84%
CCB LASTRO	Loteamento	41%	186%	231%	2,84	R\$ 172.674,14	598	R\$ 49.490,31	100%	56%
CCB BILENGE	Corporativo	41%	n/a	232%	3,60	R\$ 161.690,48	1	-	n/a	n/a
CRI TORRE SANTORO	Incorporação	47%	n/a	192%	1,71	R\$ 904.000,51	72	R\$ 822.493,47	99%	73%
CRI FRANZOLIN	Incorporação	77%	n/a	126%	2,46	R\$ 846.766,88	241	R\$ 922.204,93	98%	94%
CRI PINHEIROS	Loteamento	75%	161%	132%	3,78	R\$ 373.642,16	416	R\$ 290.632,00	100%	96%
CRI URBANES	Loteamento	19%	368%	278%	1,94	R\$ 722.689,11	1.059	R\$ 362.092,11	100%	90%
CRI A&C LIMA	Loteamento	73%	133%	144%	1,75	R\$ 270.040,72	460	R\$ 66.405,47	100%	99%
CRI QUARESMEIRA	Loteamento	25%	318%	244%	3,86	R\$ 909.678,51	469	R\$ 589.465,95	98%	84%
CRI EXCELSO	Loteamento	37%	n/a	250%	2,10	R\$ 0,00	613	R\$ 73.573,69	100%	92%
CRI UNIÃO DO LAGO	Loteamento	21%	425%	468%	3,91	R\$ 629.651,30	1.391	R\$ 135.086,29	100%	98%
TOTAL	-	47,67%	236,21%	150,55%	2,83	-	7.845	-	89,28%	80,78%

*Operação corporativa

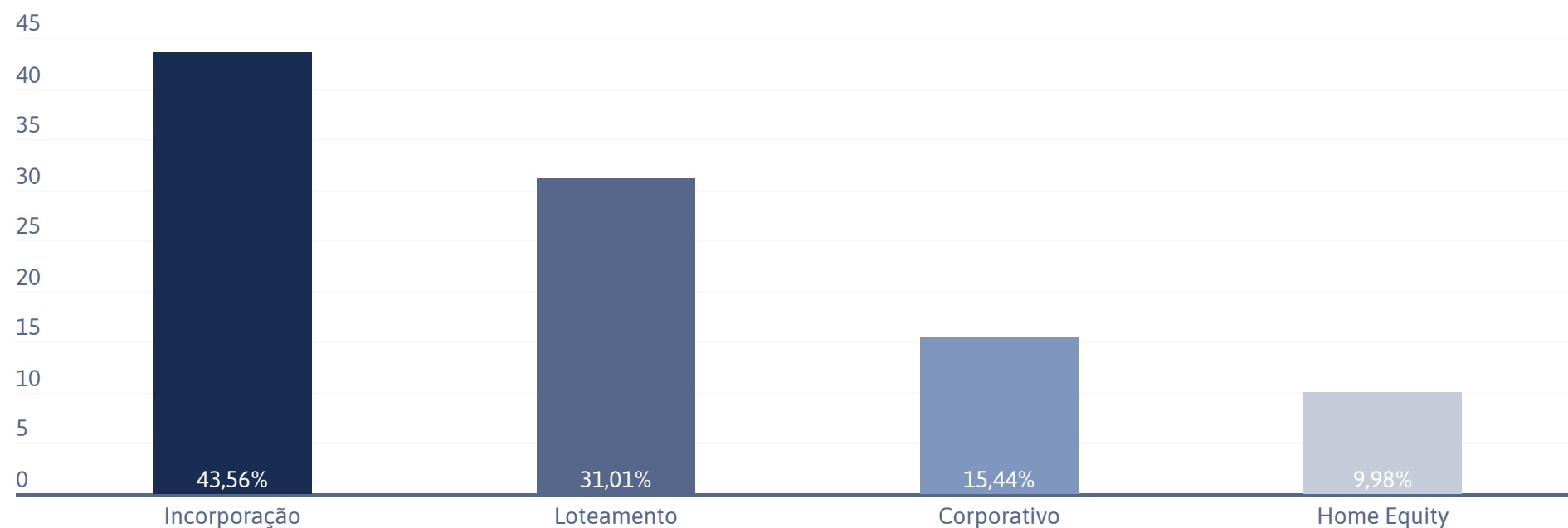
ALOCAÇÃO DO PORTFÓLIO*



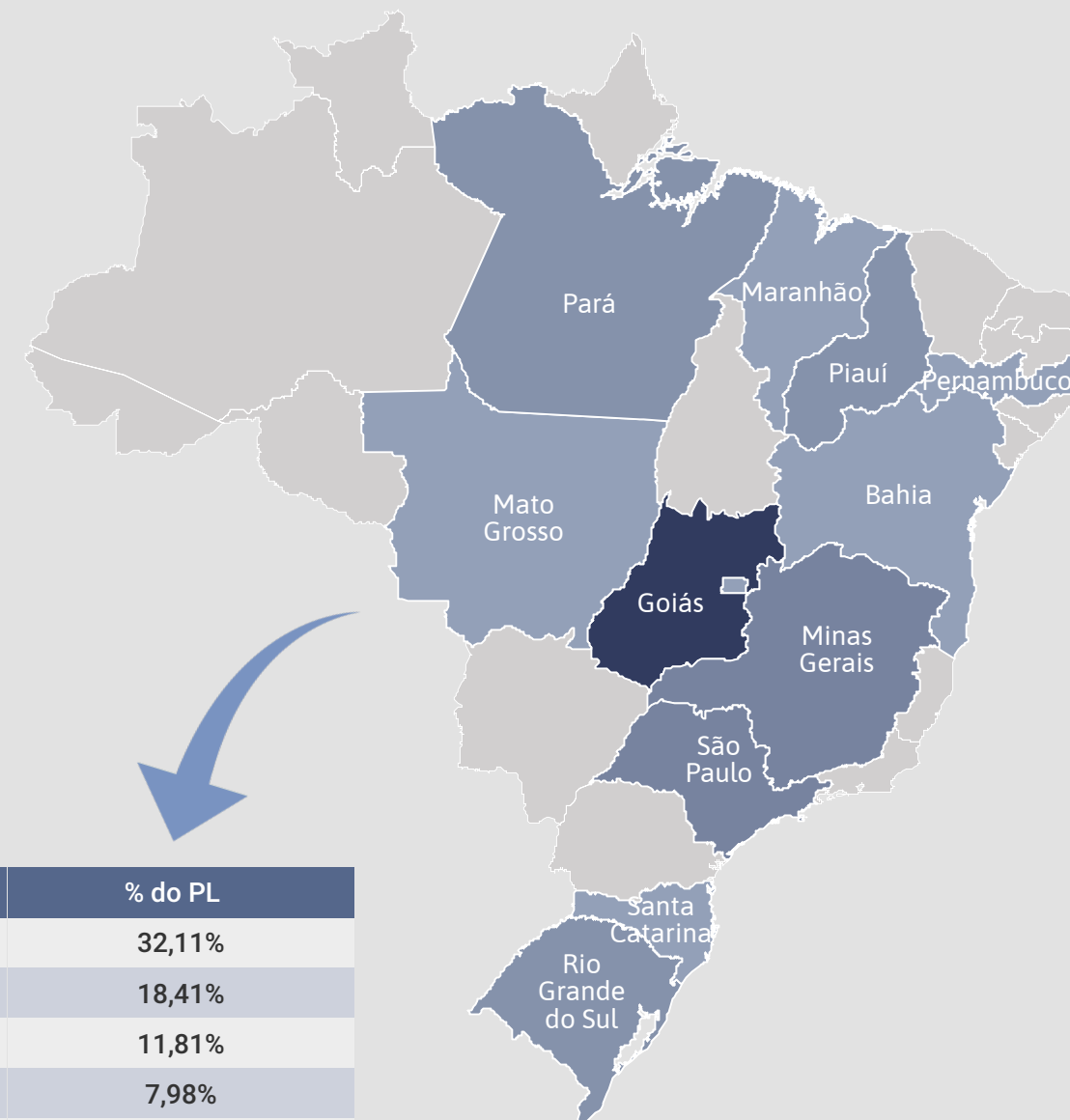
INDEXADOR



TIPOLOGIA DOS ATIVOS¹



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



UF	% do PL
GO	32,11%
SP	18,41%
MG	11,81%
SC	7,98%
PI	7,43%
CE	6,38%
MA	3,76%
PA	3,60%
BA	2,74%
RS	1,62%
MS	1,53%
PE	1,26%
MT	1,25%
DF	0,14%

*Não considera as despesas do Fundo.

¹Não 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
VG V (R\$)	R\$ 143.111.918,00	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA MATRÍCULA MÃE DO IMÓVEL
EMISSOR	VIRGOSEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 61.400.000,00	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DA DEVEDORA
SÉRIE	161ª/163ª/167ª	PMT Fundo	R\$ 102.528,87	FUNDO DE RESERVA
Código IF	21A0607995	PMT Total	R\$ 457.000,39	FUNDO DE OBRA

CRI EXCELSO



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	SÊNIOR	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
LOCALIZAÇÃO	São João Del Rei (MG)	TAXA	11,97%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
UNIDADES	613	INDEXADOR	IGP-M	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO
VG V (R\$)	R\$ 29.600.000,00	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 12.658.674,91	COBRIGANÇA DA CEDENTE
EMISSOR	FORTESEC	PMT Fundo	R\$ 30.106,45	FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	174ª/175ª	PMT Total	R\$180.214,64	
Código IF	18H0134527			

CRI UNIÃO DO LAGO



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	Sênior	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
LOCALIZAÇÃO	Campo Novo do Parecis (MT)	TAXA	8,25%	FIANÇA
VGv (R\$)	R\$ 117.000.583,00	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
EMISSOR	FORTSEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 20.650.00,00	FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	501ª	PMT Fundo	R\$ 6.275,38	COBRIGAÇÃO
Código IF	22A1127471	PMT Total	R\$ 280.438,37	

CRI A&C LIMA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	SUBORDINADA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
LOCALIZAÇÃO	Caruaru (PE)	TAXA	16,00%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
UNIDADES CEDIDAS	285	INDEXADOR	IPCA	FIANÇA DAS PF/PJ SÓCIAS DO EMPREENDIMENTO
VGv (R\$)	R\$ 18.925.560,00	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 5.500.000,00	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	FORTESEC	PMT Fundo	R\$ 39.567,64	COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
SÉRIE	219ª	PMT Total	R\$ 164.136,29	
Código IF	19D1329451			

CCI JOÃO PINHEIRO



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

CRI VIVER FAMA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	Única	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
LOCALIZAÇÃO	Teresina (PI)	TAXA	12,68%	AVAL
VGv (R\$)	R\$ 59.700.342,12	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS
EMISSOR	HABITASEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 15.000.000,00	FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	167ª	PMT Fundo	R\$ 66.144,56	FUNDO DE OBRA
Código IF	22A1127471	PMT Total	R\$ 132.134,96	

CRI URBANES SANTA MARIA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento Residencial	COTA	Sênior	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS
LOCALIZAÇÃO	Santa Maria (RS)	TAXA	9,00%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
UNIDADES CEDIDAS	2.450	INDEXADOR	IPCA	FIANÇA
VG V (R\$)	R\$ 142.400.000,00	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 23.200.000,00	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	FORTESEC	PMT Fundo	R\$ 48.821,26	COBRIGAÇÃO
SÉRIE	523ª	PMT Total	R\$ 487.982,99	FUNDO DE OBRAS
Código IF	21D0503168			

CRI MANHATTAN



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Incorporação	COTA	Subordinada	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
LOCALIZAÇÃO	Fortaleza (CE)	TAXA	13,00%	FIANÇA
VG V (R\$)	R\$ 55.467.281	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
EMISSOR	HABITASEC	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 27.778.000,00	FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	301ª	PMT Fundo	N/A	FUNDO DE OBRAS
Código IF	21F0930064	PMT Total	N/A	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

CRI JACARANDÁ



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	ÚNICA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS
LOCALIZAÇÃO	Aparecida de Goiânia (GO)	TAXA	12,68%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
UNIDADES	279	INDEXADOR	IPCA	FIANÇA E COBRIGAÇÃO DA CEDENTE
VG V (R\$)	R\$ 80.802.982,00	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 15.000.000,00	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	VIRGOSEC	PMT Fundo	R\$ 322.003,80	RAZÕES DE GARANTIA
SÉRIE	104ª	PMT Total	R\$ 349.953,41	
Código IF	20D0942992			

CCB LASTRO



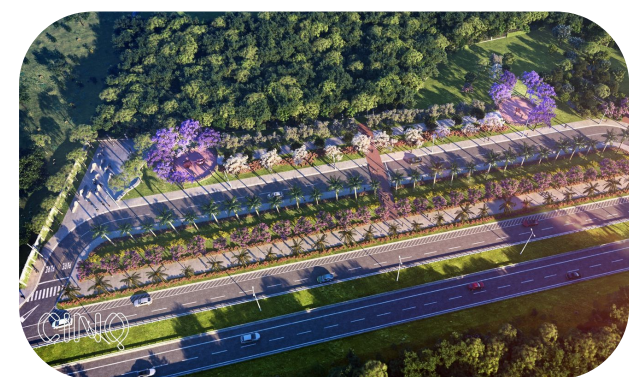
O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	ÚNICA	AVAL
LOCALIZAÇÃO	Bacabal (MA)	TAXA	10,75%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
VALOR DE GARANTIA (R\$)	R\$ 65.000.000	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
EMISSOR	SPE TERRAS BACABAL LTDA	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 3.500.000,00	FUNDO DE RESERVA
Código IF	22F01101621	PMT Fundo	R\$ 71.925,22	
		PMT Total	R\$ 71.925,22	

CCB TECTUS



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

CRI QUARESMEIRA



O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS
SEGMENTO	Loteamento	COTA	Sênior	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
LOCALIZAÇÃO	Trindade (GO)	TAXA	11,00%	AVAL DOS SÓCIOS
QTD. DE COTAS	1.137	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
VGv (R\$)	R\$ 97.475.000,00	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 29.000.000,00	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	VIRGOSEC	PMT Fundo	R\$ 10.609,01	FUNDO DE OBRA
SÉRIE	191ª	PMT Total	R\$ 55.984,22	
Código IF	21C0528435			

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 30/12/2022:	R\$ 74.499.142,99
ADMINISTRADOR:	Vórtx DTVM	RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO (MAI/21):	19,08%	VALOR DA COTA EM 30/12/2022:	R\$ 1.273,63
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:	1,00%	RENTABILIDADE MÊS:	0,33%	VALOR APLICADO EM 30/12/2022:	R\$ 25.359.841,09

CRI VANGUARDA



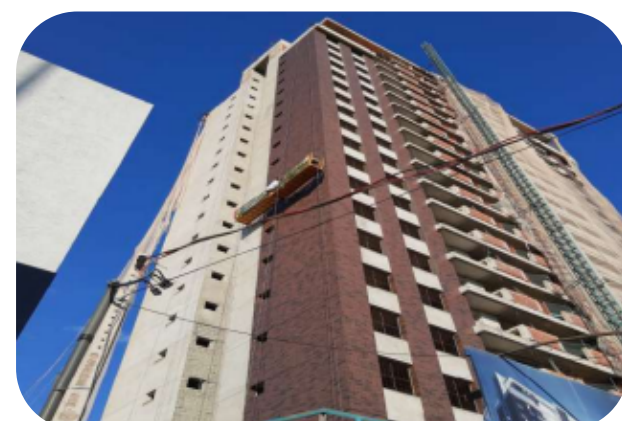
O EMPREENDIMENTO		A OPERAÇÃO		GARANTIAS PACTUADAS	
SEGMENTO	Incorporação Vertical	COTA	Única	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS	
LOCALIZAÇÃO	Teresina (PI)	TAXA	11,00%	AVAL DOS SÓCIOS	
QTD. DE COTAS	6.500	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE	
VGv (R\$)	R\$ 53.078.851,20	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 25.500.000,00	FUNDO DE RESERVA	
EMISSOR	HABITASEC	PMT Fundo	R\$ 912.378,79	FUNDO DE OBRA	
SÉRIE	314 ^a	PMT Total	R\$ 912.378,79	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)	TAXA	12,00%	AVAL DOS SÓCIOS
QTD. DE COTAS	3.508	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DA SPE
VG V (R\$)	R\$ 55.926.036,31	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 20.555.000,00	FUNDO DE RESERVA
EMISSOR	VIRGOSEC	PMT Fundo	R\$ 313.055,58	FUNDO DE OBRA
SÉRIE	232 ^a	PMT Total	R\$ 759.257,95	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL
Código IF	21J0764385			ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA MATRÍCULA MÃE

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	PMT Fundo	R\$ 27.158,07	FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	145 ^a	PMT Total	R\$ 412.220,71	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)	TAXA	14,00%	COBRIGAÇÃO
QTD. DE COTAS	3.000	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DAS HOLDINGS
VG V (R\$)	R\$ 97.480.004,50	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 45.500.000,00	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS QUOTAS DA CEDENTE
EMISSION	VIRGOSEC	PMT Fundo	N/A	FUNDO DE RESERVA
SÉRIE	439 ^a	PMT Total	N/A	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)	TAXA	10,00%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS
EMISSION	QI TECH	INDEXADOR	IPCA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS
Código IF	21G00017469	MONTANTE DA EMISSÃO	R\$ 3.000.000,00	FUNDO DE RESERVA
		PMT Fundo	N/A	
		PMT Total	N/A	

Portfólio CCI Home Equity

Quantidade de Operações

23

Posição (R\$)

8,70M

% do PL

5,55%

LTV

46,52%

Média ponderada

Taxa das operações

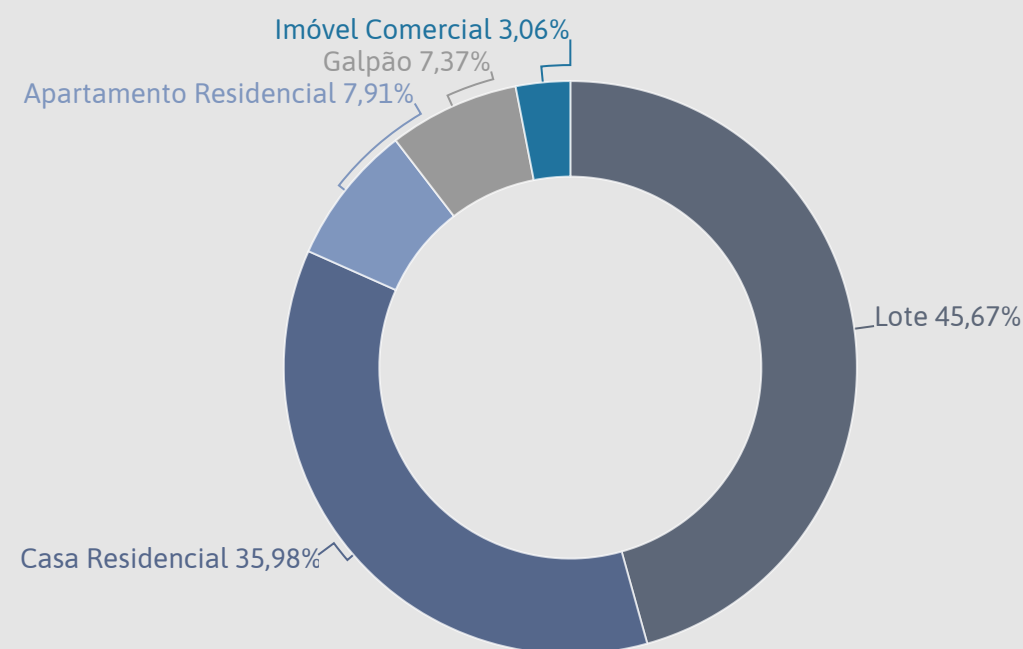
13,94%

Média ponderada

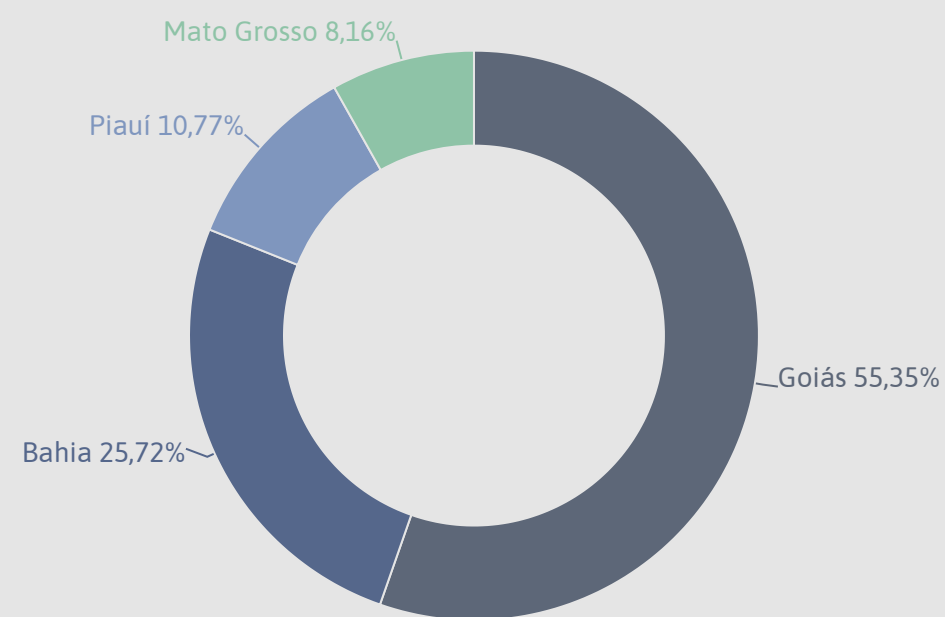
Valor das Garantias (R\$)

18,35M

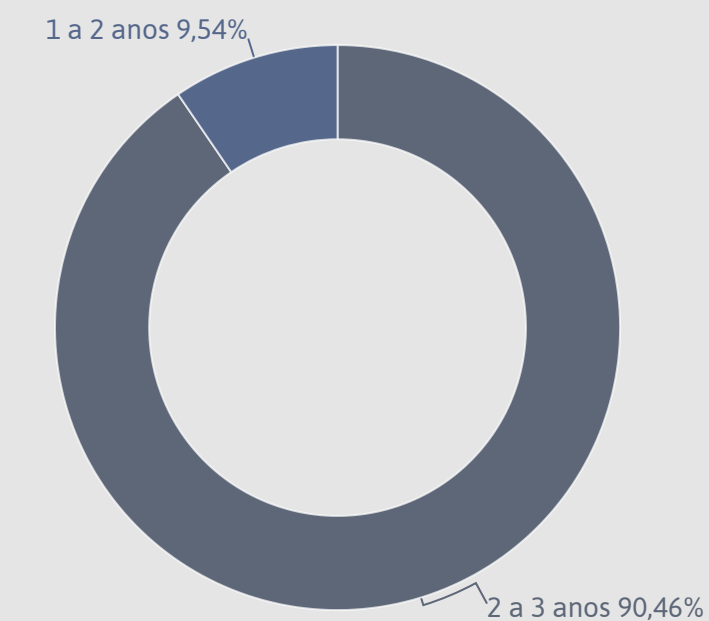
Tipologia das Garantias



Localização



Duration¹



¹Prazo médio para o recebimento do valor investido na operação. Considera apenas o PL Alocado em Home Equity.
*Valor total do recebimento da classe do mês em questão.

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

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





TG REAL

 @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