



TGRE

TG REAL ESTATE



RELATÓRIO GERENCIAL FII TG REAL ESTATE

JUNHO - 2026



TGRE

TG REAL ESTATE

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL

JUNHO/2026

INFORMAÇÕES GERAIS	
CNPJ: 44.625.562/0001-04	
Início do Fundo: 22/04/2022	
Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa - Outros	
Quantidade de Emissões: 4	
Cotas Emitidas: 143.087.151	
Público-Alvo: Investidores em Geral	
Prazo de Duração: Indeterminado ¹	
Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21	
Gestor: TG Core Asset	
Administrador: XP Investimentos	
Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust	
Auditor: KPMG	
Taxa de Administração Gestão: 0,20% a.a. 1,30% 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	
¹ Conforme item 7.3.1 do Regulamento. Tributação: Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas que detenham participação inferior a 10% do total de cotas, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas, suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e sejam observados os demais requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei nº 11.196/2005, conforme alterada pela Lei nº 14.754/2023. Eventuais ganhos obtidos com a alienação das cotas estão sujeitos à tributação à alíquota de 20%.	

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, reunimos informações relevantes sobre o Fundo, seus ativos, seus resultados e sua estratégia, reforçando nosso compromisso com a transparência e com o fornecimento de informações que apoiem a tomada de decisão dos investidores.
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 mais 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 .

RESUMO DO MÊS

Resultados de Junho

Neste mês, o TG Real Estate distribuiu R\$ 0,08 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) de 0,91%, ou, em termos anualizados, de 11,51%.

Durante o mês, o Fundo adquiriu duas operações e vendeu outras duas. Os detalhes estão apresentados na seção “Monitoramento de Ativos”.

Rendimento do mês
(R\$/cota)

0,08

Rendimento | 12 meses
(R\$/cota)

1,01

Número de Cotistas

32.732

Dividend Yield (DY) | mês

0,91%

DY Gross Up¹: 1,07%

DY | mês anualizado

11,51%

DY Gross Up¹: 13,67%

DY | 12 meses

11,53%

DY Gross Up¹: 13,68%

Patrimônio Líquido (R\$)

1,25 BI

% do PL alocado em ativos
alvo

98,05%

Quantidade de ativos

81

¹Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23). 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.

CARTA DO GESTOR

Cenário Macroeconômico

Em junho, o principal destaque no cenário internacional foi a assinatura de um memorando de entendimento entre os Estados Unidos e o Irã. O documento, composto por 14 pontos, estabeleceu, entre suas principais disposições: (i) o compromisso de ambos os países e de seus aliados de encerrar, de forma imediata e permanentemente, as operações militares em todas as frentes, inclusive no Líbano; (ii) o compromisso dos EUA e do Irã de alcançar um acordo definitivo para o conflito no prazo de 60 dias; (iii) a garantia, pelo Irã, de passagem segura e gratuita de embarcações comerciais pelo Estreito de Ormuz por 60 dias, com início imediato e expectativa de reestabelecimento do tráfego aos níveis anteriores ao conflito em 30 dias; (iv) o compromisso dos EUA, em conjunto com seus parceiros regionais, de desenvolver um plano definitivo para a reconstrução e o desenvolvimento econômico do Irã, com orçamento mínimo de U\$ 300 bilhões e implementação prevista no prazo de 60 dias; e (v) a retirada das sanções impostas pelos EUA ao Irã.

Após a assinatura do memorando, o petróleo bruto Brent foi negociado, em média, a U\$ 85 por barril em junho, o que corresponde a uma redução de aproximadamente 20,50%, ou US\$ 22 por barril, em relação à média observada em maio. Adicionalmente, a Administração de Informação de Energia dos EUA (EIA) estimou que a produção mundial de petróleo e os fluxos comerciais deverão retornar, até o final do ano, a patamares próximos aos registrados antes do conflito. Esse movimento reforçou a expectativa de que a inflação global possa ficar abaixo das projeções anteriores, em razão da redução dos custos de transporte e de produção.

Nos Estados Unidos a inflação medida pelo Índice de Preços ao Consumidor (CPI) recuou 0,4% em junho,

registrando a maior queda mensal desde abril de 2020. O resultado foi influenciado principalmente pelo grupo de energia, cujos preços diminuíram 5,7% no período, com destaque para a gasolina, que apresentou redução de 9,7%. Com isso, o CPI acumulou alta de 3,5% nos últimos 12 meses. Outra medida de inflação, o PCE (Personal Consumption Expenditures) referente a junho apresentou recuo de 0,1% frente a maio, também auxiliado pela queda nos preços da gasolina. No acumulado de doze meses até junho o PCE acumulou alta de 3,7%, acima da meta de 2,0% a.a. perseguida pelo Federal Reserve.

Nesse contexto, o Federal Reserve manteve, pela quarta reunião consecutiva, a taxa básica de juros dos Estados Unidos no intervalo entre 3,50% e 3,75% ao ano. A decisão foi unânime e, segundo o Comitê, fundamentou-se na manutenção do crescimento sólido da atividade econômica e na permanência da inflação acima da meta de 2,00% ao ano.

No Brasil, por sua vez, o Comitê de Política Monetária (Copom) realizou, por decisão unânime, o terceiro corte consecutivo de 0,25 ponto percentual na taxa básica de juros, levando a taxa Selic para 14,25% ao ano. Apesar da redução, o Comitê ressaltou que a decisão não representa o início de um ciclo convencional de flexibilização monetária, mas um movimento de “calibração”, caracterizado pela redução gradual do grau de restrição monetária, sem compromisso com uma sequência contínua de cortes.

Apesar da perspectiva de cortes adicionais na meta para a taxa Selic, a projeção do Banco Central para a inflação acumulada no quarto trimestre de 2027 (horizonte relevante para a política monetária) foi elevada de 3,50% para 3,70%, se afastando ainda mais do centro da meta, de 3,00% a.a. Desta forma,

o cenário permanece desafiador para o cumprimento da meta de inflação. Além da depreciação cambial observada no período, que tende a gerar pressões sobre os preços, o Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) indicou a possibilidade de ocorrência do fenômeno El Niño no Brasil. Ao longo do segundo semestre, o fenômeno poderá provocar tempestades e chuvas persistentes, dificultando o plantio e a colheita, reduzindo a produtividade agrícola e, consequentemente, pressionando os preços dos alimentos.

Em relação aos indicadores correntes, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou uma alta de 0,16% no mês, acumulando avanço de 4,64% nos últimos 12 meses. A menor variação mensal do ano foi favorecida pela queda dos preços do grupo Alimentação e Bebidas e pela desaceleração do grupo Habitação, especialmente do subitem Energia Elétrica Residencial, que desacelerou de +3,67% no mês anterior para +1,53% em junho.

Por fim, ao final do mês, o Ministério da Fazenda alertou que, na ausência de novas medidas, as metas fiscais previstas para 2028 e os anos subsequentes poderão se tornar inviáveis. A avaliação reflete o crescimento persistente das despesas obrigatórias e a ausência de medidas estruturais capazes de conter a expansão do gasto público, mantendo o cumprimento das metas fortemente dependente da adoção de novas iniciativas voltadas ao aumento da arrecadação.

Adicionalmente, o Tesouro Nacional projetou que a Dívida Bruta do Governo Geral deverá atingir 83,5% do PIB ao final de 2026 e permanecer em trajetória de crescimento até 2029, quando poderá alcançar 87,9% do PIB.

CARTA DO GESTOR

Diante desse ambiente, ainda caracterizado por incertezas relevantes nos cenários internacional e doméstico, a Gestão entende ser adequado manter uma postura prudente na condução do Fundo e na distribuição de rendimentos. Nesse sentido, seguirá priorizando a preservação da liquidez, a sustentabilidade dos rendimentos e a manutenção de uma reserva de resultados compatível com os riscos e as necessidades do portfólio, sem prejuízo da busca por oportunidades que contribuam para a geração de valor aos cotistas.

Agradecemos a confiança dos nossos investidores e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

GOLDEN DOLPHIN

O Golden Dolphin é uma multipropriedade localizada na cidade de Porto Seguro (BA). Com a localização estratégica, o empreendimento está situado a 8 km do aeroporto e, aproximadamente, 8 minutos de caminhada da praia de Taperapuã. O projeto possui 76 unidades distribuídas em 3.879 frações e um VGV total de R\$ 117,48 milhões. Em relação às suas instalações, o empreendimento possui piscina ao ar livre, restaurante e recepção 24 horas.

Integralizado pelo Fundo em junho de 2022 e lançado em novembro do mesmo ano, o projeto está com 85% das obras concluídas e 90% das unidades vendidas. O ativo apresenta uma taxa interna de retorno (TIR) projetada de inflação + 1,22% a.m., equivalente a inflação + 15,71% a.a. em termos anualizados.

DESTAQUES

TIR (a.a.)

15,71%
+inflação

Frações

3.879

VGV R\$

117,48 MI

Obras

85%

Integralização

Jun/2022

Vendas

90%



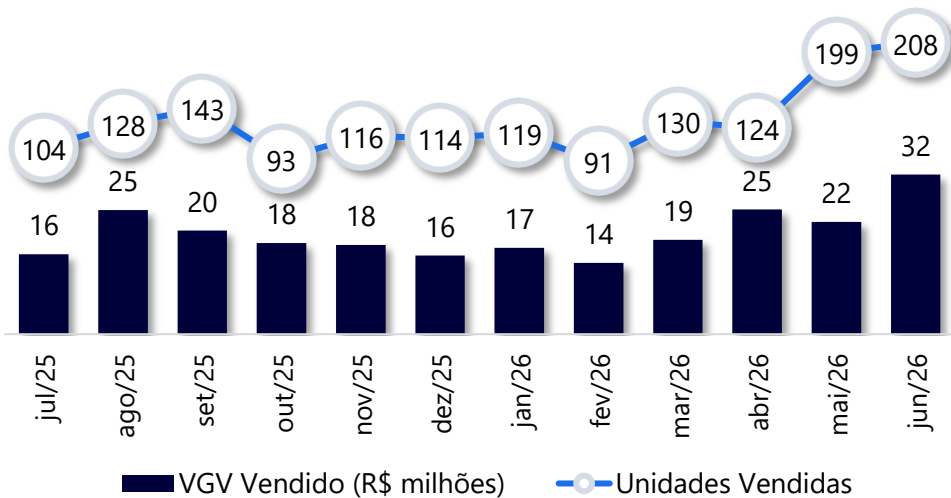
MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

Em junho, o VGV vendido consolidado do segmento de loteamentos foi de R\$ 31,54 milhões, resultado de 208 unidades comercializadas, sendo a melhor performance do segmento desde o início do Fundo. Os ativos com a melhor performance foram: (i) Esmeralda dos Tapajós, com 113 vendas, resultando em R\$ 11,38 milhões de VGV vendido; (ii) Portal do Sol Noronha, com 16 vendas, resultando em R\$ 5,41 milhões de VGV vendido; (iii) Jardim dos Ipês, com 21 vendas, resultando em R\$ 4,24 milhões de VGV vendido; (iv) Salto Imperial, com 12 vendas, resultando em R\$ 3,34 milhões de VGV vendido; e (v) Terra Santa 2, com 4 vendas, resultando em R\$ 2,35 milhões de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Loteamento



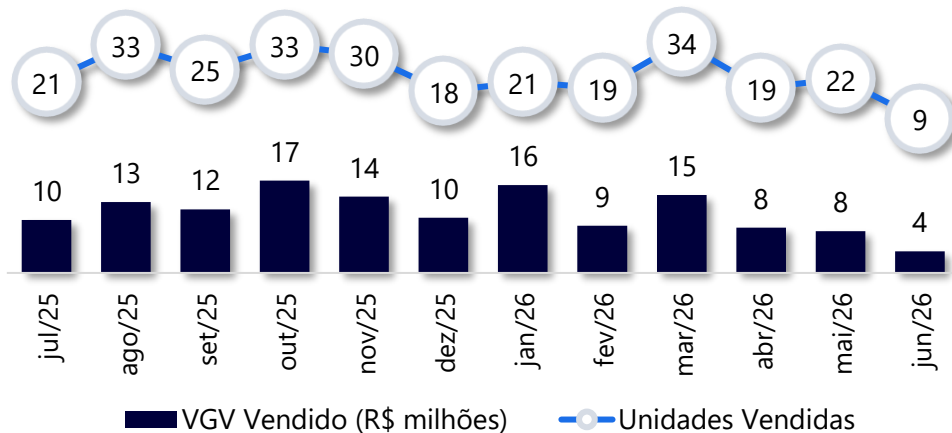
Incorporação

Em junho, foi concluída a emissão do Habite-se da incorporação vertical Smart Kennedy, ativo

localizado na cidade de Campos dos Goytacazes (RJ). O Habite-se, emitido pela prefeitura, formaliza a conclusão das obras e viabiliza o processo de individualização das unidades no cartório de registro de imóveis, etapa essencial para que os compradores possam realizar a contratação de financiamentos bancários individuais. A partir desse momento, os adquirentes passam a financiar o imóvel diretamente com a instituição financeira, que, por sua vez, realiza a quitação integral do saldo devedor junto ao desenvolvedor, neste caso, o Fundo.

No que diz respeito às comercializações, no mês, foram comercializadas 9 unidades desse segmento, resultando em R\$ 4,02 milhões de VGV vendido. Como destaque, têm-se os empreendimentos: (i) Gran Life, com 4 vendas, totalizando R\$ 1,88 milhão de VGV vendido; (ii) Smart Tower, com 2 vendas, resultando em R\$ 1,03 milhão de VGV vendido; e (iii) Cult Oxford, com 2 vendas, resultando em R\$ 860 mil de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Incorporação

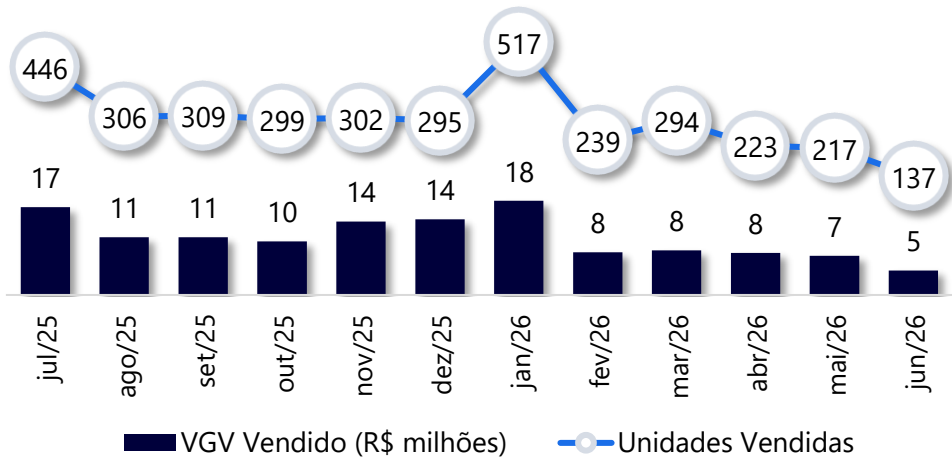


Multipropriedade

No consolidado do mês, foram comercializadas 137 frações, resultando em R\$ 4,63 milhões de VGV

vendido. Os ativos que mais se destacaram foram: (i) Golden Dolphin, com 94 frações vendidas, resultando em R\$ 3,05 milhões de VGV vendido; e (ii) Pipa Privilege Ocean, com 22 frações vendidas, resultando em R\$ 858 mil de VGV vendido.

Histórico de Vendas - Multipropriedade



MONITORAMENTO DE ATIVOS

Crédito

Neste mês, foram adquiridas duas operações de crédito, totalizando R\$ 2,81 milhões, com taxas médias ponderadas de IPCA + 14,25% a.a. (um ativo) e de CDI + 4,00% a.a. (um ativo).

O montante foi alocado em operações já existentes na carteira, sendo: (i) R\$ 2,10 milhões do CRI Maison, sendo R\$ 1,05 milhão correspondente à 7ª Série Sênior, com remuneração CDI + 2,50% a.a., e R\$ 1,05 milhão correspondente à 8ª Série Subordinada, com remuneração de CDI + 5,50% a.a.; e (ii) R\$ 701,14 mil do CRI Vereda 2ª Série Subordinada, com remuneração de IPCA + 14,25% a.a.

Além disso, houve a venda total de duas operações, totalizando R\$ 1,90 milhão, sendo: (i) R\$ 1,03 milhão do CRI Horizonte Park; e (ii) R\$ 873,69 mil do CRI Blue III.

Por fim, ocorreu a quitação do CRI Franzolin 145ª Série Única no valor de R\$ 6,06 milhões.

O CRI foi estruturado para financiar as obras dos empreendimentos residenciais verticais Ethos Hall, localizado em Dourados (MS), e Thropos, localizado em Bauru (SP). As obras foram concluídas em março e junho de 2023, respectivamente, e os correspondentes Habite-se foram emitidos cerca de dois meses após a conclusão de cada empreendimento. Embora o vencimento do CRI estivesse previsto para novembro de 2025, a operação não foi integralmente liquidada até essa data, em razão do atraso na conclusão de alguns desligamentos bancários. Em junho, o devedor realizou o pagamento do saldo remanescente, quitando integralmente a dívida.

O CRI foi adquirido pelo TGRE em junho de 2022 e, com a sua quitação, gerou um retorno para o Fundo de IPCA + 13,91% a.a., ou 19,01% a.a. em termos nominais.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DADOS GERENCIAIS

Rendimento e Distribuição

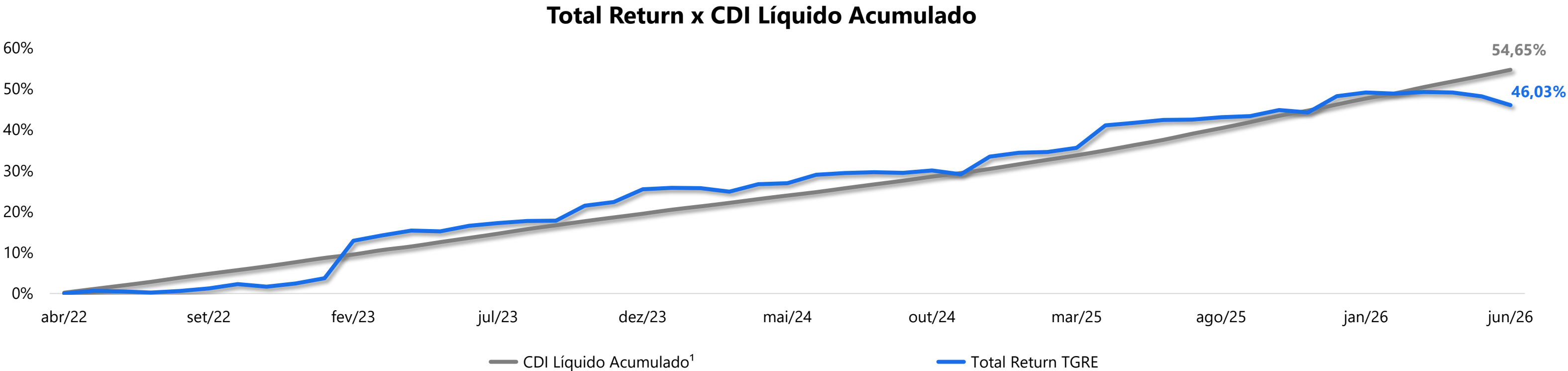
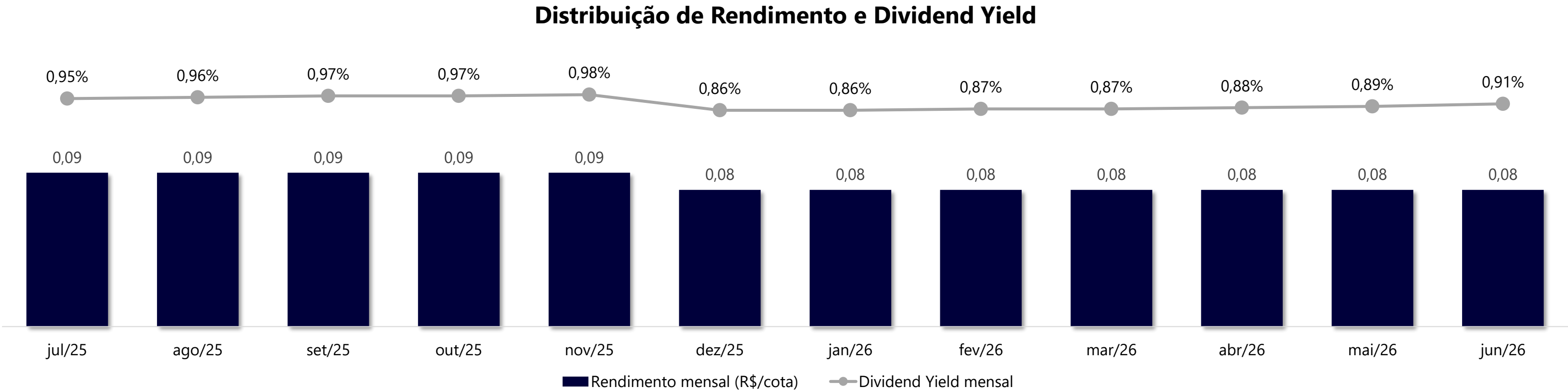
Rendimento e Dividend Yield

	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	0,10	0,12	0,12	0,12	0,11	0,11	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,12	1,33	2,19
	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	0,12	0,12	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	1,19	3,38
	DY	1,22%	1,23%	1,15%	1,04%	1,05%	1,04%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,98%	0,96%	13,25%	41,55%
	% DO CDI	125,81%	153,93%	138,28%	117,30%	126,15%	125,41%	104,22%	109,86%	115,35%	104,36%	124,18%	103,31%	121,85%	113,29%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	148,01%	181,09%	162,68%	138,00%	148,41%	147,54%	122,61%	129,25%	135,71%	122,78%	146,10%	121,55%	143,35%	133,28%
2025	RENDIMENTO (R\$) ²	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08	1,07	4,45
	DY	0,96%	0,97%	0,97%	0,94%	0,94%	0,95%	0,95%	0,96%	0,97%	0,97%	0,98%	0,86%	12,03%	58,57%
	% DO CDI	95,23%	98,72%	101,13%	88,73%	82,68%	86,20%	74,80%	82,42%	79,25%	75,73%	93,05%	70,09%	84,02%	104,14%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,03%	116,14%	118,98%	104,39%	97,27%	101,42%	88,00%	96,96%	93,24%	89,10%	109,48%	82,45%	98,84%	122,52%
2026	RENDIMENTO (R\$) ²	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08							0,48	4,93
	DY	0,86%	0,87%	0,87%	0,88%	0,89%	0,91%							5,40%	67,13%
	% DO CDI	76,61%	87,43%	71,71%	80,50%	83,00%	81,49%							78,74%	100,27%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	86,60%	102,86%	84,36%	94,70%	97,64%	95,87%							92,63%	117,97%

¹Início do Fundo em 22/04/2022. ²Valores arredondados. ³Considera uma alíquota de 15% de imposto.
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

DADOS GERENCIAIS

Rendimento e Distribuição



¹Os rendimentos do TG Real Estate são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23). 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 CDI, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.
Total Return = Variação da Cota + Distribuição de Rendimentos

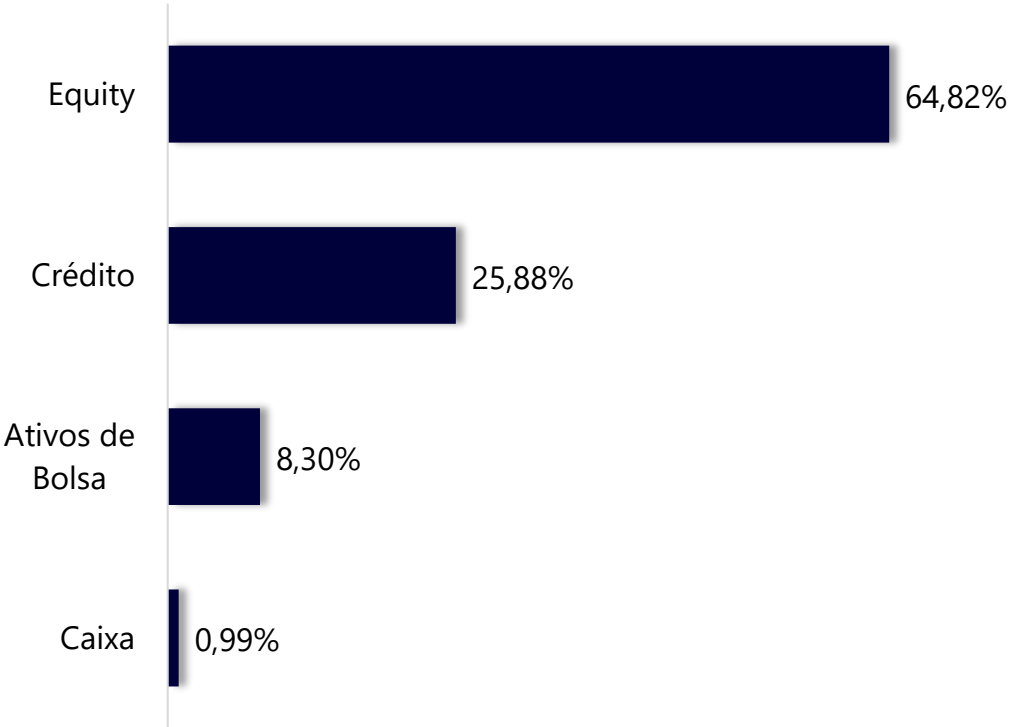
DADOS GERENCIAIS

Resultados

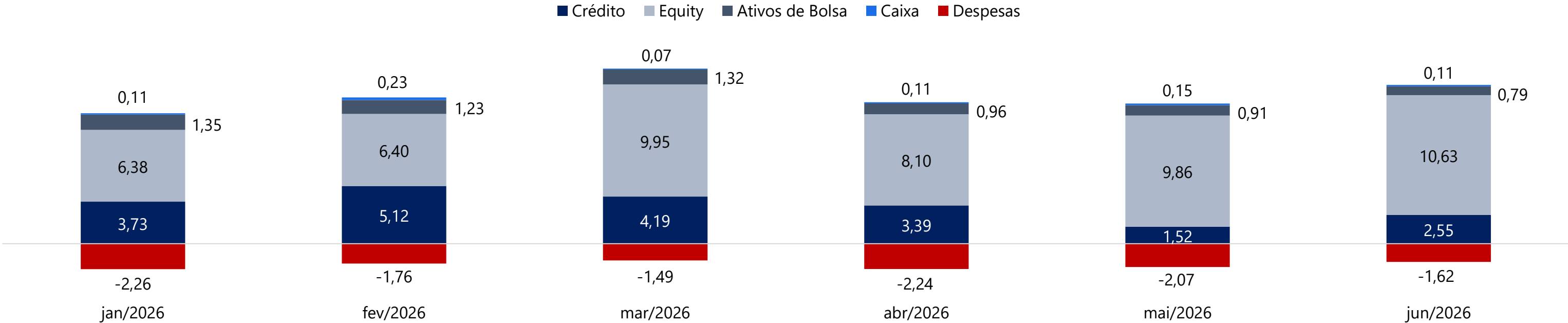
	ABR-2026	MAI-2026	JUN-2026	2025-2	2026-1
1. Receitas - Caixa	12.561.169	12.441.808	14.084.602	89.711.725	79.167.029
1.1. Crédito	3.391.286	1.517.149	2.546.007	21.758.532	20.487.949
1.2. Equity	8.095.287	9.860.275	10.632.099	58.188.149	51.319.949
1.3. Ativos de Bolsa	960.949	914.667	794.857	8.959.711	6.572.151
1.4. Caixa	113.648	149.717	111.639	805.333	786.981
2. Despesas - Caixa	-2.238.565	-2.072.443	-1.618.012	-11.254.463	-11.434.346
2.1. Taxa de Administração	-253.740	-231.504	-227.733	-1.514.765	-1.423.083
2.2. Taxa de Gestão	-1.519.999	-1.384.983	-1.362.081	-9.073.113	-8.516.598
2.3. Taxa de Performance	-	-	-	-	-
2.4. Outras Despesas ¹	-464.826	-455.956	-28.199	-666.584	-1.494.666
3. Resultado – Caixa	10.322.604	10.369.365	12.466.590	78.457.261	67.732.683
3.1. Resultado caixa por cota	0,072	0,072	0,087	0,548	0,473
4. Rendimento Distribuído	11.446.972	11.446.972	11.446.972	75.836.190	68.681.832
4.1. Distribuição por cota	0,080	0,080	0,080	0,530	0,480

¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Receitas por Tipologia
(consolidado do ano)

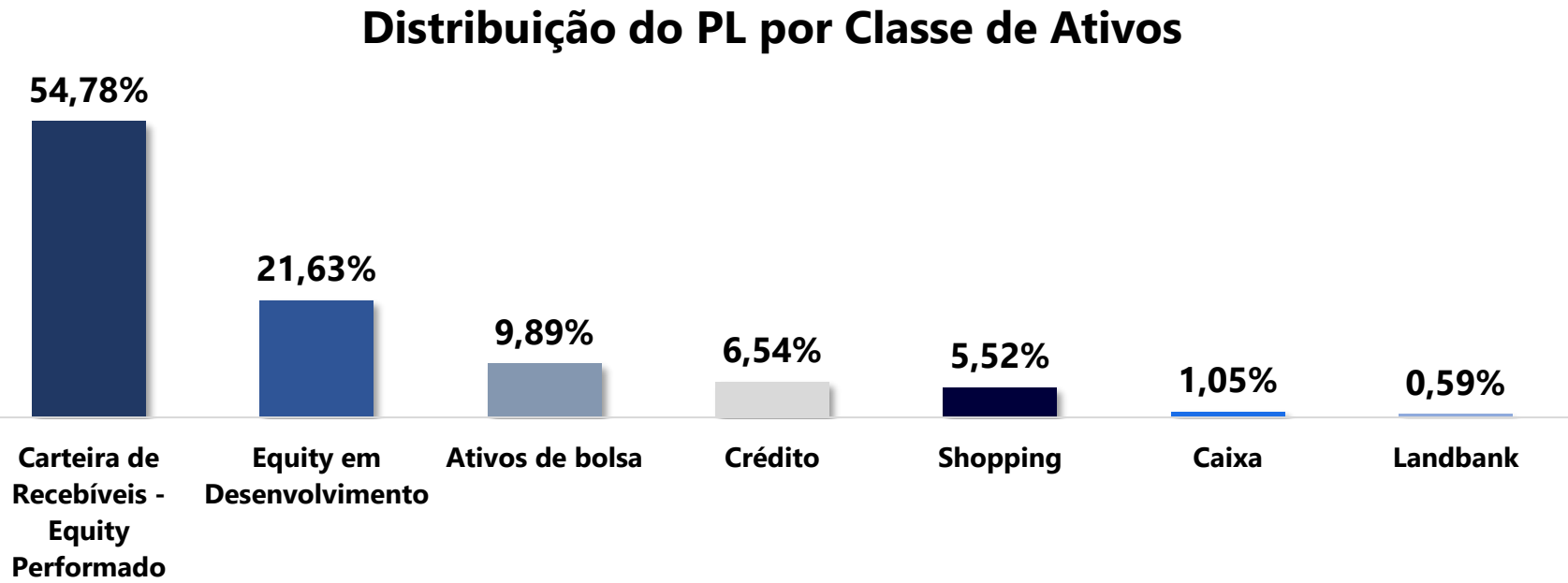


Resultado Mensal dos Últimos 6 Meses
(R\$ milhão)



PORTFÓLIO

Portfólio Consolidado



PORTFÓLIO

Portfólio de Equity

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity*

TIR Real (a.a.)

14,40%

+ inflação

Obras

84%

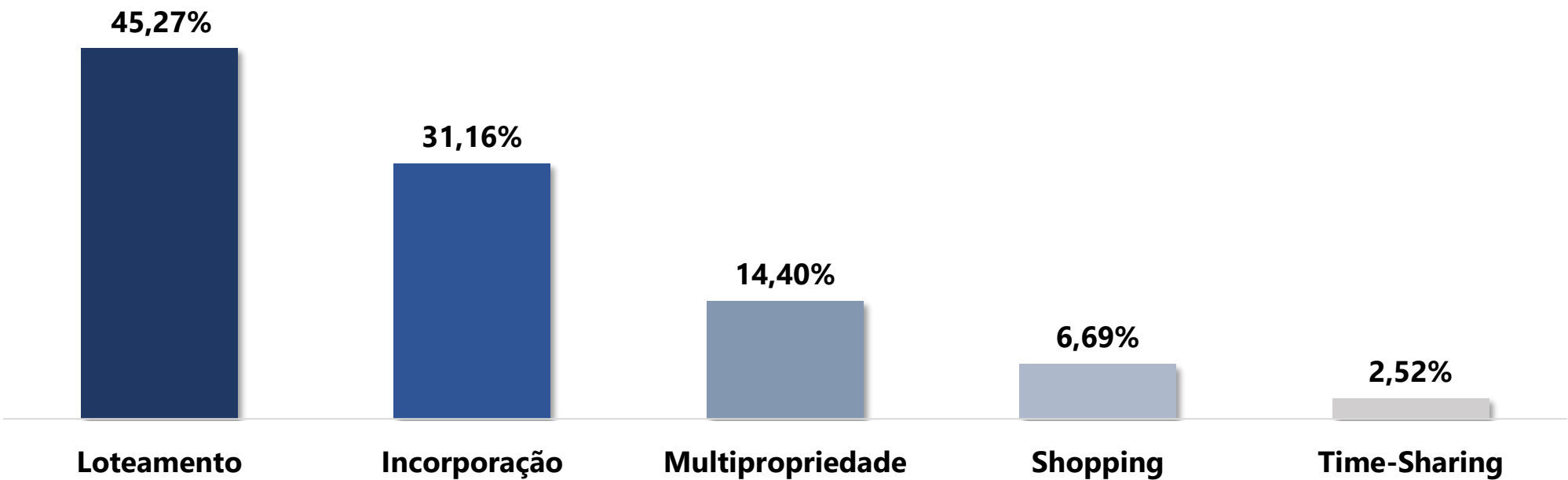
Vendas

67%

Tipologia	TIR Real (a.m.)	TIR Real (a.a.)	Resultado Esperado	Obras	Vendas
Loteamento	1,27%	16,31%	978.053.666	88%	73%
Incorporação	1,01%	12,79%	107.746.294	83%	76%
Multipropriedade	1,19%	15,32%	176.200.409	75%	67%
Shopping	0,74%	9,25%	105.748.077	97%	n/a
Time-Sharing	0,76%	9,51%	6.503.970	36%	17%

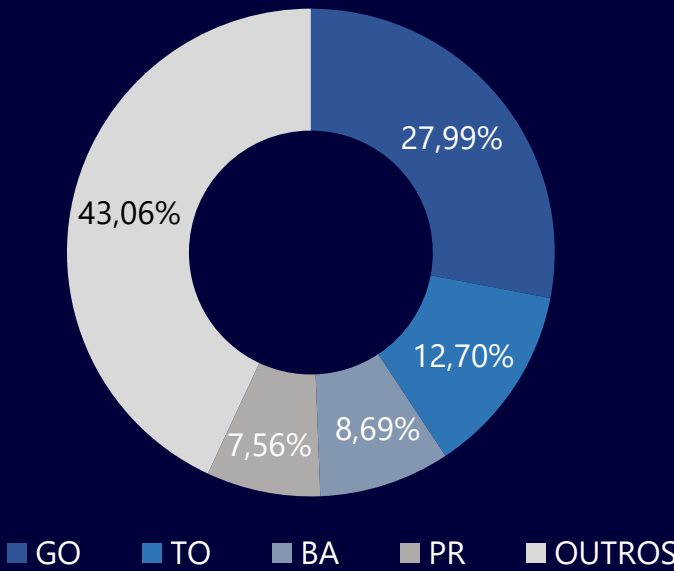
*Valores desconsideram empreendimentos em *landbank*.

Distribuição da Carteira de Equity por tipologia

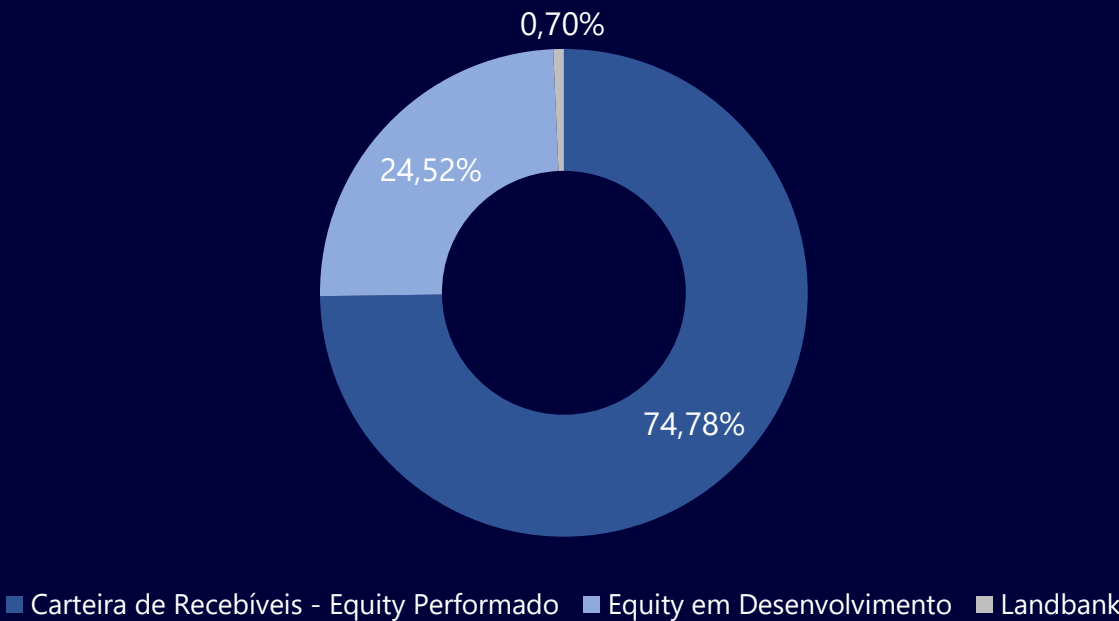


Distribuição da Carteira de Equity

Por Localização



Por Fase



A "Carteira de Recebíveis – Equity Performado" corresponde a ativos de *equity* caracterizados por um elevado percentual de obras concluídas (80% ou mais), que não demandam aportes significativos para sua finalização e que geram um fluxo de caixa mensal robusto, proveniente do recebimento das vendas à prazo do empreendimento.

PORTFÓLIO

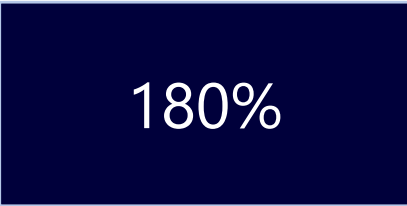
Portfólio de Crédito

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Média de Juros



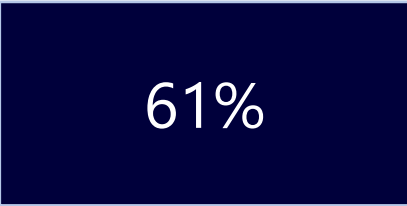
Razão de Fluxo Mensal



Razão de Saldo Devedor



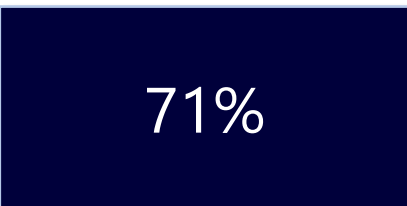
LTV



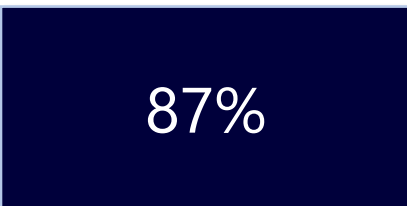
Duration (anos)



Vendas

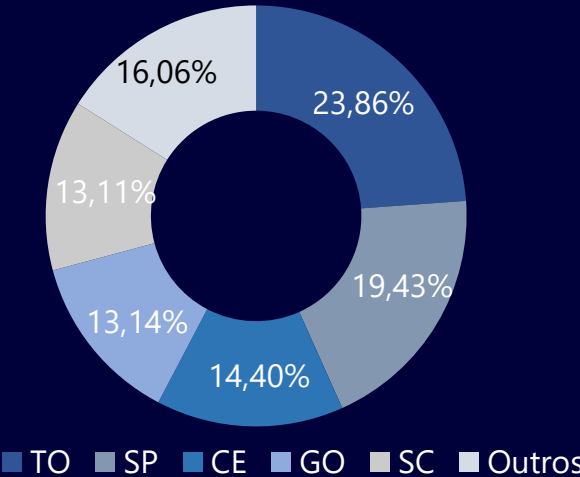


Obras

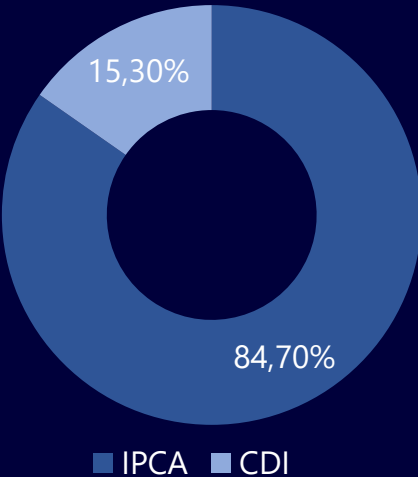


Distribuição da Carteira de Crédito

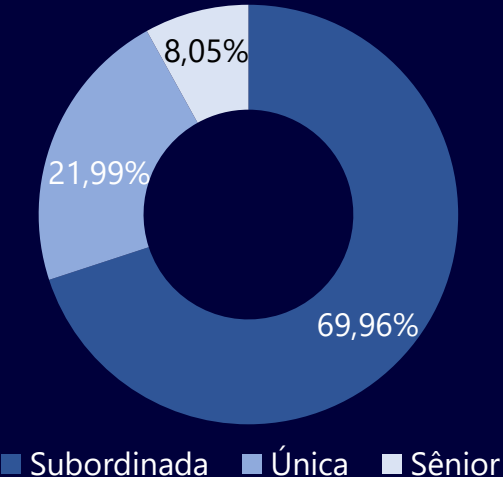
Por Localização



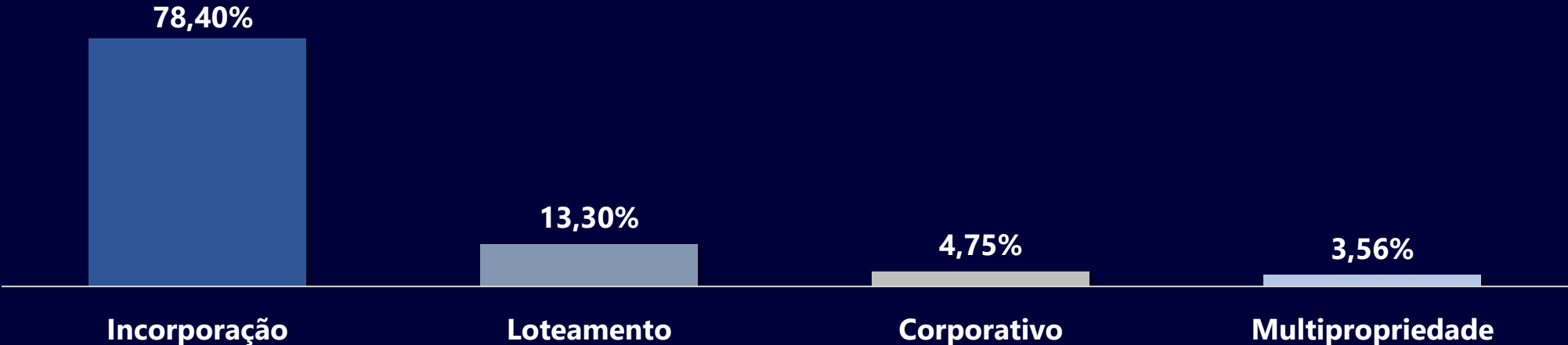
Por Indexador



Por Classe



Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Crédito

ESTRATÉGIA CORE																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	1,33%	16.656.342	n/a	n/a	34%	1,46	100%	76%
2	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	0,94%	11.820.241	n/a	n/a	84%	0,00	98%	55%
3	Terra Santa	Trindade	GO	Loteamento	Leverage	IPCA	16,00%	Subordinada	0,86%	10.782.123	180%	129%	39%	2,88	100%	76%
4	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Riza	IPCA	12,68%	Única	0,86%	10.756.766	n/a	n/a	112%	0,00	68%	67%
5	Vereda	Campo Grande	MS	Incorporação	Leverage	IPCA	14,25%	Subordinada	0,73%	9.165.285	n/a	n/a	61%	2,29	52%	95%
6	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	5,50%	Subordinada	0,71%	8.869.462	n/a	n/a	64%	1,53	84%	56%
7	Supreme	Palmas	TO	Incorporação	Leverage	CDI	2,00%	Sênior	0,23%	2.924.139	n/a	n/a	8%	0,15	100%	76%
8	Solar das Águas	Olimpia	SP	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,23%	2.919.986	n/a	n/a	75%	0,00	100%	80%
9	Maison	Sorocaba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	2,50%	Sênior	0,06%	763.093	n/a	n/a	39%	1,87	84%	56%
10	A&C LIMA	Caruaru	PE	Loteamento	Fortesec	IPCA	16,00%	Subordinada	0,01%	130.378	n/a	n/a	69%	0,32	100%	99%
						IPCA	14,29%		4,96%	62.231.122	180%	129%	64%	1,23	87%	73%
						CDI	4,50%		1,00%	12.556.695	n/a	n/a	50%	1,23	88%	60%
Total									5,96%	74.787.817	180%	129%	62%	1,23	87%	71%

ESTRATÉGIA TÁTICA																
Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
11	GPA V	Pulverizado	Pulverizado	Corporativo	Opea	IPCA	6,66%	Única	0,31%	3.894.878	n/a	n/a	43%	5,05	n/a	n/a
12	Canopus I	São Paulo	SP	Incorporação	Travessia	IPCA	6,00%	Única	0,27%	3.395.176	n/a	n/a	65%	4,44	n/a	n/a
Total						IPCA	6,35%		0,58%	7.290.054	n/a	n/a	53%	4,76	n/a	n/a

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Carteira de Recebíveis – Equity Performado

LOTEAMENTO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
13	Valle do Açaí	Açailândia	MA	5,84%	0,96%	100%	74%
14	Acrópole Loteamentos	Goiânia	GO	4,99%	1,73%	92%	99%
15	Terra Santa 2	Trindade	GO	3,55%	0,70%	100%	81%
16	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	2,84%	0,96%	100%	43%
17	Jardim Santa Cecília	Alta Floresta	MT	2,34%	1,83%	100%	97%
18	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	2,10%	0,96%	100%	68%
19	Portal do Sol Golfe	Goiânia	GO	1,40%	1,98%	94%	88%
20	Morada da Baroneza	Amparo	SP	1,30%	1,34%	100%	91%
21	Nova Iaciara	Iaciara	GO	1,27%	2,98%	100%	98%
22	Ararinha Azul	Curaçá	BA	1,25%	1,23%	100%	36%
23	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	1,03%	1,22%	100%	55%
24	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,01%	1,01%	100%	62%
25	Vila das Flores	Itaituba	PA	0,97%	2,01%	100%	100%
26	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	0,34%	0,58%	100%	100%

INCORPORAÇÃO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
27	Yvy Home	Palmas	TO	4,44%	0,73%	100%	76%
28	Smart Tower	Manaus	AM	2,99%	0,76%	100%	98%
29	BE Garden	Maringá	PR	2,50%	0,78%	96%	73%
30	Maison	Sorocaba	SP	1,66%	0,74%	96%	54%
31	Smart Kennedy	Campos dos Goytacazes	RJ	1,39%	0,23%	95%	99%
32	Blend	Cascavel	PR	1,12%	0,87%	100%	75%
33	Cult Oxford	Goiânia	GO	0,81%	1,33%	99%	69%
34	Catena	Goiânia	GO	0,52%	1,01%	100%	76%
35	Gran Life	Anápolis	GO	0,48%	0,97%	100%	61%
36	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,20%	1,37%	100%	95%
37	Casas Ipês	Araguaína	TO	0,20%	0,71%	96%	54%
38	Lake 21	Araguaína	TO	0,14%	1,23%	98%	99%
39	Bosque Monet	Jacareí	SP	0,13%	1,33%	100%	100%

MULTIPROPRIEDADE							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
40	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	5,65%	1,22%	85%	90%
41	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	1,23%	0,75%	100%	52%
42	Château du Golden Laghetto	Gramado	RS	0,61%	2,74%	100%	91%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Equity em Desenvolvimento

LOTEAMENTO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
43	Salto Imperial	Corumbá de Goiás	GO	3,59%	1,15%	62%	53%
44	Portal do Sol Noronha	Senador Canedo	GO	1,99%	0,99%	38%	25%
45	Quintas do Cerrado	Trindade	GO	0,65%	0,81%	42%	56%

INCORPORAÇÃO							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
46	Conecte	Campo Grande	MS	1,88%	2,78%	67%	94%
47	Inside	Cascavel	PR	1,40%	1,20%	68%	57%
48	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,97%	0,76%	57%	57%
49	Urbanity Kasa	Rio Verde	GO	0,92%	1,72%	14%	86%
50	Sim Marista	Goiânia	GO	0,65%	0,75%	66%	74%
51	Áquila	Itumbiara	GO	0,52%	0,79%	50%	76%
52	Heritage Kasa Signature	Rio Verde	GO	0,51%	1,52%	11%	47%
53	Avva	Passo Fundo	RS	0,29%	1,14%	24%	40%
54	Quebec Tower	Chapecó	SC	0,23%	2,16%	29%	74%
55	Vida Firenze	Santa Bárbara d'Oeste	SP	0,08%	2,35%	34%	81%

MULTIPROPRIEDADE							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC	% Vendas
56	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	3,76%	1,05%	50%	36%

TIME-SHARING							
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Obras	% Vendas
57	Wind House	Cruz	CE	2,08%	0,76%	38%	17%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Landbank

LOTEAMENTO						
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
58	Vila Nativa	Luziânia	GO	0,20%	0,73%	abr/27
59	Terras das Índias	Caçapava	SP	0,10%	0,71%	mar/27
60	Vale Verde	Trindade	GO	0,06%	1,59%	set/26
61	Reserva Monte Hermon	Trindade	GO	0,02%	1,04%	jan/27
62	Park Bahia	Luís Eduardo Magalhães	BA	0,00%	1,65%	out/27

INCORPORAÇÃO						
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
63	Urbanismo Madri	Goiânia	GO	0,05%	1,16%	out/26
64	Villagio Portofino	Mirassol	SP	0,04%	0,90%	nov/26
65	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,04%	1,36%	ago/26
66	Incorporação Vertical	Goiânia	GO	0,03%	1,33%	set/26
67	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,02%	0,85%	nov/26

MULTIPROPRIEDADE						
Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
68	Sunny Park	Luis Eduardo Magalhães	BA	0,00%	1,85%	out/26

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Taxa de Ocupação	% Obras
69	Lago Center Shopping	Araguaína	TO	5,30%	0,74%	92%	100%

Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
70	TG Renda Imobiliária	TGRI	Multiestratégia	4,13%	51.803.749
71	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Híbrido	1,65%	20.647.558
72	Valora Renda Imobiliária FII	VGRI11	Escritórios	1,13%	14.152.021
73	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Multiestratégia	0,73%	9.138.658
74	REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis	RECD11	Recebíveis Imobiliários	0,57%	7.117.645
75	Dama Fundo de Investimento Imobiliário	DAMA11	Multiestratégia	0,48%	5.961.829
76	ARX Dover Recebíveis	ARXD11	Recebíveis Imobiliários	0,40%	4.959.711
77	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,33%	4.111.320
78	Habitat Recebíveis Pulverizados FII	HABT11	Recebíveis Imobiliários	0,22%	2.783.842
79	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,14%	1.784.683
80	Rio Bravo Crédito Imobiliário	RBHG11	Recebíveis Imobiliários	0,11%	1.395.577
81	RBR Plus Multiestratégia Real Estate	RBRX11	Multiestratégia	0,00%	40.729

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

GREEN LIFE	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC) Vencimento: 21/01/2026 Série: 2ª, 3ª, 4ª e 5ª (Única) IF: 22I0351653/ 22I0351747/ 22I0351829/ 22I0351915	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

A&C LIMA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Caruaru (PE) Vencimento: 20/11/2026 Série: 219ª (Subordinada) IF: 19D1329451	Fiança 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

TERRA SANTA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Trindade (GO) Vencimento: 20/08/2029 Série: 2ª (Subordinada) IF: 24E3066291	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GPA V	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Corporativo Localização: Pulverizado Vencimento: 14/07/2038 Série: 1ª (Única) IF: 23F2433792	Fiança Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 23/06/2026 Série: 301ª e 302ª (Subordinada) IF: 21L0967495/ 21L0967496	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

SUPREME	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Palmas (TO) Vencimento: 22/11/2027 Série: 1ª, 3ª (Sênior) e 2ª, 4ª (Subordinada) IF: 24E2494968 / 24E2495083/ 24E2495042/ 24E2495130	Aval Fiança Coobrigação Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VEREDA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Campo Grande (MS) Vencimento: 20/12/2028 Série: 2ª (Subordinada) IF: 24L2498919	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

MAISON	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Sorocaba (SP) Vencimento: 22/05/2028 Série: 7ª (Sênior) e 2ª, 4ª, 6ª e 8ª (Subordinada) IF: 24E2261281/ 24E2256429 / 24E2256722/ 24E2258710 / 24E2262948	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Quotas

CANOPUS I	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 15/01/2036 Série: 44ª (Única) IF: BRTSSACRI0C7	Fiança Fundo de Reserva Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

LOTEAMENTO

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](#)

SALTO IMPERIAL

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](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

LOTEAMENTO

QUINTA DA BOA VISTA

DESCRIÇÃO

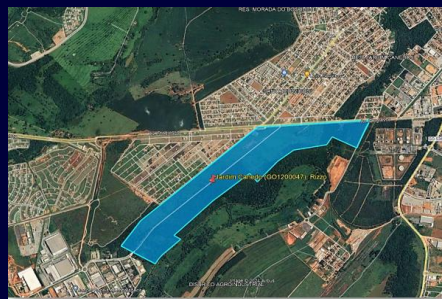


Localização: Pelotas (RS)
Tipologia: Loteamento Aberto
Quantidade de unidades: 343
VGV: R\$ 24,06 milhões

 veja a localização

PORTAL DO SOL NORONHA

DESCRIÇÃO



Localização: Senador Canedo (GO)
Tipologia: Loteamento Fechado
Quantidade de unidades: 1.463
VGV: R\$ 568,32 milhões

RESERVA MONTE HERMON

DESCRIÇÃO



TGRE
TG REAL ESTATE

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

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



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

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

INCORPORAÇÃO

ÁQUILA



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

BLEND



DESCRIÇÃO

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

BOSQUET MONET



DESCRIÇÃO

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

BE BONIFÁCIO



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

CATENA



DESCRIÇÃO

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

 [veja a localização](#)

URBANISMO MADRI



DESCRIÇÃO

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

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](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

INCORPORAÇÃO

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\$ 133,80 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](#)

VILLAGIO PORTOFINO



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 Vertical
Quantidade de unidades: 368
VGV: R\$ 62,84 milhões

 [veja a localização](#)

YVY HOME



DESCRIÇÃO

Localização: Palmas (TO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 182
VGV: R\$ 108,42 milhões

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

INCORPORAÇÃO

CASAS IPÊS

DESCRIÇÃO



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

 [veja a localização](#)

URBANITY KASA

DESCRIÇÃO



Localização: Rio Verde (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 224
VGV: R\$ 204,29 milhões

 [veja a localização](#)

HERITAGE KASA SIGNATURE

DESCRIÇÃO



Localização: Rio Verde (GO)
Segmento: Incorporação Vertical
Quantidade de unidades: 320
VGV: R\$ 178,24 milhões

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

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
--	--

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, consequentemente, 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.

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

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 Lago Center 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.

Multipropriedade

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.

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.

Timeshare

O timeshare é um modelo que permite que pessoas compartilhem o uso de uma propriedade durante períodos específicos no ano.

A propriedade é dividida em semanas ou meses, e cada proprietário tem o direito de usar o imóvel durante um período fixo, ou seja, o mesmo período todos os anos, ou flutuante, com os períodos variando anualmente. Dessa forma, um grupo de pessoas se compromete a utilizar o imóvel em períodos alternados, sem que haja a divisão formal de frações ideais.

Essa classe é particularmente popular em destinos turísticos, onde pessoas têm acesso a um empreendimento de alto padrão sem arcar com os custos totais e a responsabilidade de possuir o imóvel o ano todo.

Uma das grandes vantagens do time-sharing é o acesso garantido a um local de férias durante períodos específicos, o que facilita o planejamento. Por outro lado, diferentemente das outras classes imobiliárias, no time-sharing o comprador não adquire um imóvel ou parte dele, mas sim um direito de uso.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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 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.

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, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23), 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.

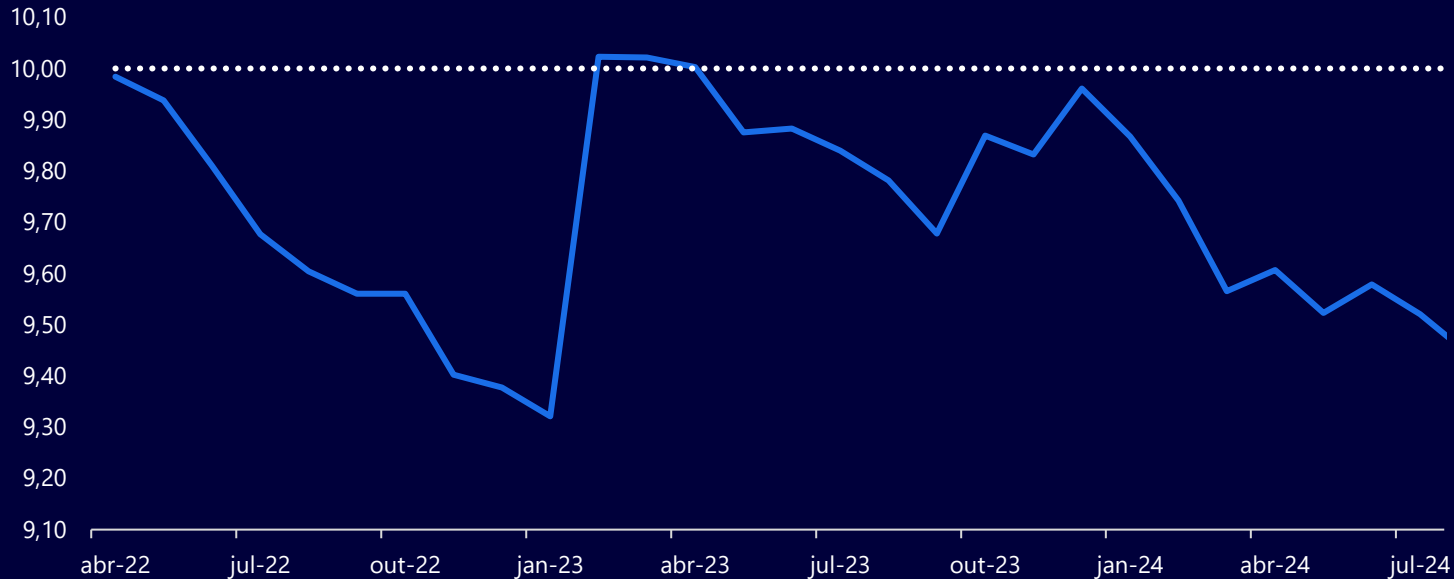
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Entenda como é feita a precificação dos ativos e da cota patrimonial do TGRE

Composição Patrimônio Líquido TGRE

Patrimônio líquido SPE 1	}	Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial com base no balanço patrimonial das investidas. O valor de uma SPE no fundo reflete o valor presente dos recebíveis das unidades vendidas ponderado pelo percentual do financeiro de obras concluídas + estoque - passivo, tudo isso ponderado pelo percentual de participação do fundo na sociedade. Essa tipologia deve ser precificada pelo menos uma vez ao ano e esses valores são auditados pela KPMG.
+		
Patrimônio líquido SPE 2		
+		
Patrimônio líquido SPE n		
+		
Imóveis para venda detidos diretamente pelo fundo	}	As unidades vendidas são marcadas de acordo com o valor presente do fluxo de recebíveis e o estoque é marcado a custo ou valor realizável líquido, entre eles o menor. Essa precificação é feita pelo menos uma vez ao ano.
+		
Outros FIIs	}	Precificação diária de acordo com o fechamento do fundo caso seja negociado em bolsa e cota patrimonial caso o fundo não seja listado em bolsa.
+		
Caixa	}	Precificação diária de acordo com a cota divulgada pelos administradores dos fundos de renda fixa investidos.
+		
CRIs	}	A marcação a mercado dos CRIs é preferencialmente obtida pela coleta de preços e taxas divulgadas pela ANBIMA e disponibilizadas para consulta pública. Entretanto, ocasionalmente, não existem dados publicamente disponíveis para certos ativos, como é o caso de todos os CRIs da carteira do TGRE. Para essas situações, leva-se em consideração o spread da taxa da operação em relação à taxa de uma NTN-B Principal com vencimento mais próximo à duration do ativo, calculado diariamente
-		
Passivos do Fundo		

Cota Patrimonial TGRE



Em termos práticos, a cota patrimonial do TGRE tende a apresentar variações diárias em decorrência das precificações de acordo com a metodologia de cada ativo. Para mitigar movimentos mais acentuados, a reprecificação das quotas das SPEs vem sendo realizada com maior frequência. Importante ressaltar que, para que isso seja possível, é necessário um esforço considerável de todas as partes envolvidas, uma vez que o administrador e o auditor do Fundo precisam estar completamente seguros com os balanços das mais de 50 SPEs presentes no portfólio do Fundo.

Sendo assim, entre os períodos de reavaliação dos ativos de equity, os empreendimentos apresentem avanço físico das obras e evolução nas vendas, contudo essa evolução patrimonial não é refletida no patrimônio do Fundo. Seu reconhecimento ocorre apenas no momento da reavaliação dos ativos.

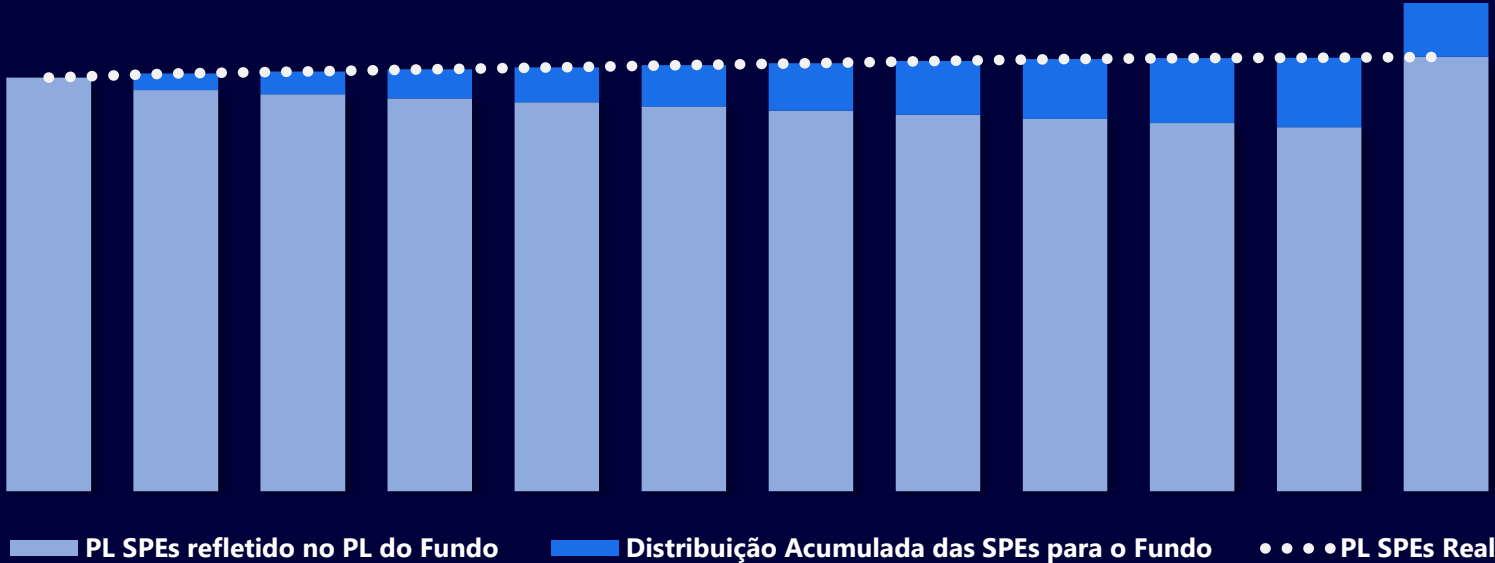
Por fim, vale ressaltar que a reavaliação das SPEs do TGRE é auditada pela KPMG, integrante das chamadas “Big Four”, grupo que reúne as quatro maiores firmas globais de auditoria independente.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Entenda como é feita a precificação dos ativos e da cota patrimonial do TGRE

Fluxo Genérico dos ativos de Equity

Para melhor entendimento de como é realizada a precificação dos ativos de equity, apresentamos a ilustração a seguir:



PL SPEs refletido no PL do Fundo

Distribuição Acumulada das SPEs para o Fundo

• • • PL SPEs Real

As participações societárias do Fundo são precificadas pelo método de equivalência patrimonial, com atualização de pelo menos uma vez ao ano. Durante os meses em que não ocorre reprecificação e os ativos distribuem lucro ao fundo, o lucro, uma vez distribuído, é retirado do ativo em questão e, com isso, o patrimônio do fundo é reduzido de forma pontual (mesmo que tenha sido distribuído apenas o lucro), até que haja uma nova reprecificação do ativo e o patrimônio do fundo seja atualizado. Ou seja, há apenas um descasamento temporal entre o recebimento de lucro pelo fundo e a atualização do valor do ativo. Os resultados gerados pelos empreendimentos são de fato refletidos no balanço do fundo apenas no momento de reprecificação.

Como o TGRE é um fundo com posição relevante em ativos em desenvolvimento, a perspectiva é que as reprecificações levem à valorização da cota patrimonial, ao reconhecer o avanço de vendas e permitir maior reconhecimento de lucro contábil mediante o avanço de PoC¹.

¹Veja seção Glossário.

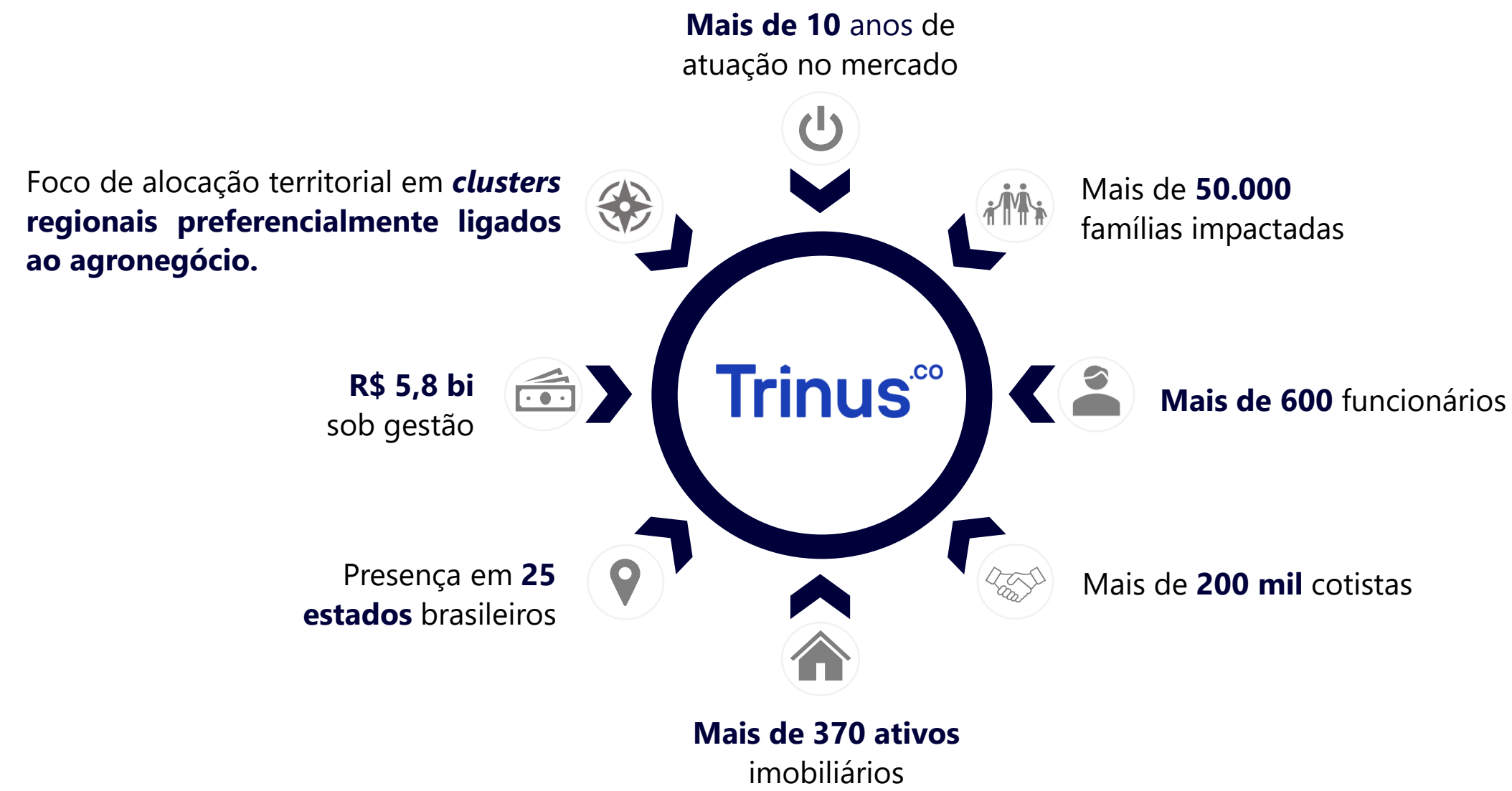
Para maiores detalhes a respeito da metodologia de precificação de ativos, favor conferir a seção “Precificação de ativos” do Release de Resultados do FII TG Ativo Real [clikando aqui](#).

QUEM SOMOS

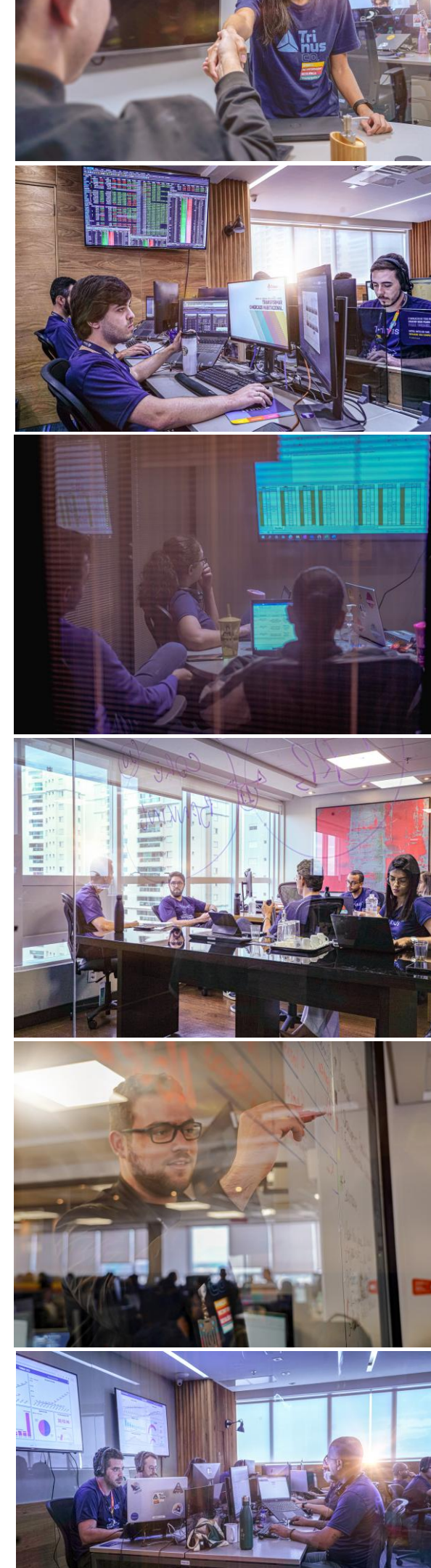
Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior 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

CARTA DO GESTOR

TGRE IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO



TG LIQUIDEZ
RENDA FIXA

Patrimônio Líquido: R\$ 25 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração Global: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



TG REAL

Patrimônio Líquido: R\$ 26 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração Global: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



TGAR11
TG ATIVO REAL

Valor Patrimonial: R\$ 2.585 milhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração Global: 1,50% a.a.

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

Classificação ANBIMA: Multicategoria



TGRI
TG RENDA IMOBILIÁRIA

Valor Patrimonial: R\$ 1.010 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo (Feeder): Investidores em Geral

Negociação: Cetip

Taxa de Administração Global: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Multicategoria



TG EUROGARDEN

Patrimônio Líquido: R\$ 292 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo (Feeder): Investidores em Geral

Negociação: Cetip

Taxa de Administração Global: 0,94% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Multicategoria

VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.	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 a valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos a valor presente.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.		
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.		
Habite-se	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que certifica a conclusão da obra conforme os projetos aprovados, respeitando as normas urbanísticas e de segurança exigidas pela legislação vigente.	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.	Termo de Verificação de Obra (TVO):	Documento legal emitido pela prefeitura ou órgão competente, que comprova a conclusão das obras de infraestrutura exigidas em um loteamento, conforme aprovado no projeto urbanístico
		Yield Gross-up:	<i>Dividend Yield</i> equivalente em uma aplicação tributada, considerando a potencial isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que atendidos os requisitos legais. Para fins comparativos, adota-se como referência a alíquota mínima de 15%.
IPCA:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, é o indicador oficial de inflação do Brasil. Ele é calculado mensalmente pelo IBGE e, reflete a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras com renda entre 1 e 40 salários		

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 sujeitos a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem divergir de opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core, 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.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não considera os efeitos tributários eventualmente aplicáveis a cada cotista. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas residentes no Brasil que atendam aos requisitos legais aplicáveis. A tributação incidente sobre rendimentos, ganhos de capital na alienação de cotas e demais eventos dependerá da natureza do investidor e de sua situação tributária específica. Fundos de investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo antes de investir.



TGRE

T G R E A L E S T A T E

SÃO PAULO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017
Corporate Park, 8º andar
São Paulo - SP - 04530-001
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)