



TGRE

TG REAL ESTATE



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG REAL ESTATE**

JANEIRO - 2023

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.562/0001-04

Início do Fundo: 22/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 2

Cotas Emitidas: 57.270.933

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

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

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 1º dia útil

Fatores de Risco: [Confira aqui](#)

¹Conforme item 7.3.1 do Regulamento.

**Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Real Estate tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e aumento do valor patrimonial do Fundo, advindos, principalmente, da exploração de Ativos Imobiliários, de Ativos Financeiros Imobiliários e de Ativos de Renda Fixa. Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([clikando aqui](#)).

DESCRIÇÃO

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

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

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

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

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

A TG Core Asset gostaria de ouvir sua opinião sobre os relatórios produzidos para o TGRE. Para contribuir [clique aqui para acessar o link](#) com a nossa pesquisa de satisfação.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

Alterações Gerenciais

A partir desta edição, será adotado um novo modelo de relatório, com uma estrutura mais fluída e intuitiva. A estrutura sintetizada trará em seu escopo os principais resultados do mês e dados mais focais em relação aos empreendimentos. A Gestora espera que assim possa trazer mais praticidade e dinamicidade aos cotistas que acompanham os materiais do Fundo.

De forma resumida, a seção "Portfólio" trará o resultado consolidado das diferentes classes de ativos que integram a carteira do Fundo, e, portanto, não será mais apresentada, nesta seção, a atualização mensal do detalhamento individual dos empreendimentos. Tal abertura está presente na seção "Detalhamento de Ativos" deste relatório e será atualizada de forma trimestral.

Além disso, foi adicionada a seção "Estratégia de Alocação" com o intuito de deixar fixado a tese de investimento de cada tipologia de ativo do Fundo, e dessa forma, passar a ser mais direto na apresentação dos resultados do mês corrente. A intenção das alterações é trazer praticidade e facilitar a leitura e entendimento do relatório.

Resultados de Janeiro

Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 0,10 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* (DY) mensal de 1,07%, ou, em termos anualizados, de 13,66%.

Durante o mês houve a integralização de 4 novos ativos de *equity* e a aquisição de uma operação de crédito (ver seção "Monitoramento de Ativos"). No total, foram alocados R\$10,64 milhões, tanto em novos ativos, quanto no desenvolvimento daqueles que já compunham a carteira.

Rendimento do mês
(R\$/cota)

0,10000000

Dividend Yield (DY) | mês

1,07%

DY Gross Up¹: 1,26%

DY | mês anualizado

13,66%

DY Gross Up¹: 16,07%

Valor patrimonial (R\$)

533,83 MM

% do PL alocado em ativos
alvo

88,29%

Quantidade de ativos

68

Número de cotistas

9.726

Liquidez Média Diária
(R\$/dia)

0,59 MM

Retorno no mês

1,24%

¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2023 começou positivo para as bolsas globais e ativos de risco. No cenário internacional, algumas notícias trouxeram otimismo na perspectiva de *soft landing* da economia norte americana, ou seja, uma maior esperança de que será possível a redução da inflação sem penalizar muito o crescimento econômico. Nos Estados Unidos, a continuação da criação de vagas de emprego em ritmo sólido e índices de inflação mais favoráveis, motivaram o FED (*Federal Reserve System*, o Banco Central norte americano) a desacelerar o ritmo de aperto monetário, com elevação dos juros americanos em 0,25 p.p. em sua última reunião. Dessa forma, acendeu-se uma expectativa de reta final de ciclo de alta dos juros americanos. Na China, o maior otimismo veio da aceleração do processo de reabertura econômica do país, o que poderá levar a um aumento no gasto das famílias e a retomada do crescimento chinês, e, por se tratar do país mais populoso do mundo, tal retomada seria benéfica para a atividade econômica de todo o globo.

Portanto, o resultado para as bolsas globais foi, de forma geral, positivo, com o S&P 500 subindo 6,2%, a Nasdaq 10,7%, o FTSE 4,3%, o EuroStoxx 9,7% e a Nikkei 4,7%.

No Brasil, puxado pelo bom humor externo e pelas ações de *commodities*, o Ibovespa subiu 3,4% no mês. O mês de janeiro foi marcado pela posse do novo Governo Federal e, até então, não foi possível obter maior clareza para a formação de expectativas acerca da condução da política fiscal. Soma-se a isso os recorrentes questionamentos do Governo sobre (i) a eficácia do teto de gastos, (ii) a adequação da atual meta de inflação estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), além (iii) da atuação

independente do Banco Central na condução da política monetária, o que tem resultado em deterioração das expectativas dos agentes para a inflação. Como consequência, tem sido observada pressão nas taxas futuras de juros, que já refletem expectativas de uma reversão mais suave na direção da política monetária. Em outras palavras, esperam-se cortes menores na taxa Selic em 2023.

Já nos primeiros dias do mês de fevereiro, o Copom decidiu, por unanimidade, manter a taxa básica de juros do país em 13,75% a.a. pela quarta vez consecutiva. Além disso, deixou claro a sua visão de que o ambiente inflacionário segue desafiador e reafirmou o compromisso com as metas de inflação definidas pelo CMN, mas, ainda assim, deu uma sinalização positiva ao Governo com o apontamento de que o pacote fiscal apresentado pelo Ministério da Fazenda poderá trazer efeitos positivos para atenuar o risco fiscal e reduzir a possibilidade de deterioração inflacionária adicional.

Mais correlacionado aos movimentos da curva de juros que, em janeiro, “abriu” (movimento de alta), o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) obteve, no mês, resultado negativo de 1,6%, marcado, principalmente, pela queda dos fundos de escritórios e logística. Não obstante, os dados do boletim mensal de fundos imobiliários divulgado pela B3 para o mês de janeiro, continuou mostrando crescimento da indústria, que atingiu a marca de 2 milhões de investidores e 200 bilhões de reais em patrimônio líquido, demonstrando que, apesar das incertezas, a indústria de fundos imobiliários continua atraindo novos investidores todos os meses.

Conforme exposto na seção “Características do Fundo”, o TGRE apresenta uma proposta de negociação pautada na minimização de ruídos de mercado sob o desempenho do Fundo. Não somente, o Fundo ainda conta com: (i) tese de alocação bem definida (para mais detalhes acessar tal seção); (ii) rígida estrutura de governança e controle de ativos; (iii) diversificação do portfólio; e (iv) carteira de crédito constituída com robustas estruturas de garantia. As características acima elencadas permitem que o Fundo seja menos correlacionado com as condições macroeconômicas e siga distribuindo resultados atrativos aos investidores.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

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

Loteamento

Neste mês houve a integralização de 3 novos ativos da categoria "loteamento" no portfólio do Fundo, os quais serão melhor detalhados logo adiante. São eles: Valle do Açaí, Altiplano Serra Rica e o Condomínio Monte Hermon & Galileia.

O Valle do Açaí é um loteamento aberto localizado em Açailândia (MA). O empreendimento já apresenta obras finalizadas e um bom desempenho em vendas, tendo seu lançamento ocorrido em dezembro de 2014. O produto foi desenvolvido tendo como ponto focal a qualidade de vida dos clientes e, portanto, trouxe em seu projeto, além de áreas residenciais, área comercial (34.028 m²), área institucional (38.886 m²) e área verde (10.476 m²). No total, o empreendimento possui 2.842 lotes, sendo que, aproximadamente, 80% já estão vendidos. A operação possui um VGV de R\$133,91 milhões, TIR prevista de 1,23% a.m. e resultado projetado de R\$ 75,99 milhões.

O Altiplano Serra Rica é um loteamento aberto localizado em Campina Grande (PB). Ao todo, são 378 lotes disponíveis, com obras já entregues e com vendas em, aproximadamente, 70%. O VGV total do empreendimento é de R\$18,20 milhões. A TIR prevista da operação é de 1,37% a.m. e o resultado de R\$14,27 milhões.

Por fim, o Condomínio Monte Hermon & Galileia são

condomínios fechados localizados em Trindade (GO). Os empreendimentos foram lançados em 2016 e apresentam uma boa curva de vendas desde então. Os ativos totalizam 627 lotes, sendo que 80% encontram-se vendidos. As características da operação abarcam: resultado de R\$37,97 milhões, VGV de R\$ 150,37 milhões e TIR prevista de 1,10% a.m.

Incorporação

Neste mês, como destaque, temos a integralização da incorporação "Link R.140" e as movimentações em torno da potencialização das vendas em dois outros empreendimentos do portfólio: Orla 14 e Be Bonifácio.

Em relação às características do novo empreendimento, Link R.140, trata-se um *landbank* com projeto para uma incorporação vertical residencial na cidade de Goiânia (GO). A incorporação terá capacidade para 176 apartamentos, com áreas que variam entre 40,31 m² e 74,65 m², buscando atender a linha de produtos já ofertados na região, que é considerada uma parte nobre da cidade. Com o significativo adensamento urbano nos últimos anos, a Gestão se mantém otimista com o futuro desempenho de vendas do ativo. A TIR esperada para o projeto é de 1,80% a.m., o resultado projetado é de R\$ 4,44 milhões e o VGV disponível de é R\$ 70,24 milhões.

Outro destaque foi no edifício Orla 14 (Palmas – TO), com a inauguração do *stand* de vendas e da central de vendas às margens da Praia da Graciosa que, além de ser o local do empreendimento, é uma área de muito fluxo de pessoas. Também foi inaugurado o

apartamento decorado, dentro do próprio empreendimento, com o propósito de favorecer a visão do cliente sobre o potencial das unidades, além de permitir o acompanhamento do desenvolvimento das obras.

Outro empreendimento que se tornou um ponto focal para a atuação de campanhas de divulgação durante o mês foi o Be Bonifácio (Maringá – PR). A operação, que tem lançamento previsto para março de 2023, já conta com campanhas de marketing pela cidade, através de mídias online e físicas. Além do exposto, a construção do apartamento decorado já se encontra em estágio avançado, com previsão de inauguração na mesma data do lançamento do ativo.

Multipropriedade

Como evento de destaque, vale pontuar o desempenho de vendas do Golden Dolphin (Porto Seguro – BA). No consolidado do mês, foram vendidas 608 frações, resultando em um VGV vendido de R\$ 15,71 milhões. O ativo segue apresentando um desempenho contínuo em vendas e, por este motivo, tem sido trazido em relatórios anteriores como um dos mais relevantes na geração de VGV vendido para o Fundo.

Crédito

A movimentação da carteira em janeiro foi dada pela aquisição de R\$ 3,70 milhões da classe subordinada do CRI Terra Santa.

O CRI Terra Santa 439^a Série Subordinada, foi emitido pela securitizadora Virgo com uma taxa de IPCA + 14,00% a.a. A operação é lastreada em um condomínio fechado localizado em Trindade (GO). O empreendimento se encontra em estágio avançado de vendas e com obras já finalizadas. Como garantias, foram firmadas: (i) fiança; (ii) coobrigação; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) alienação fiduciárias de quotas; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de juros.

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

Rendimento e Distribuição

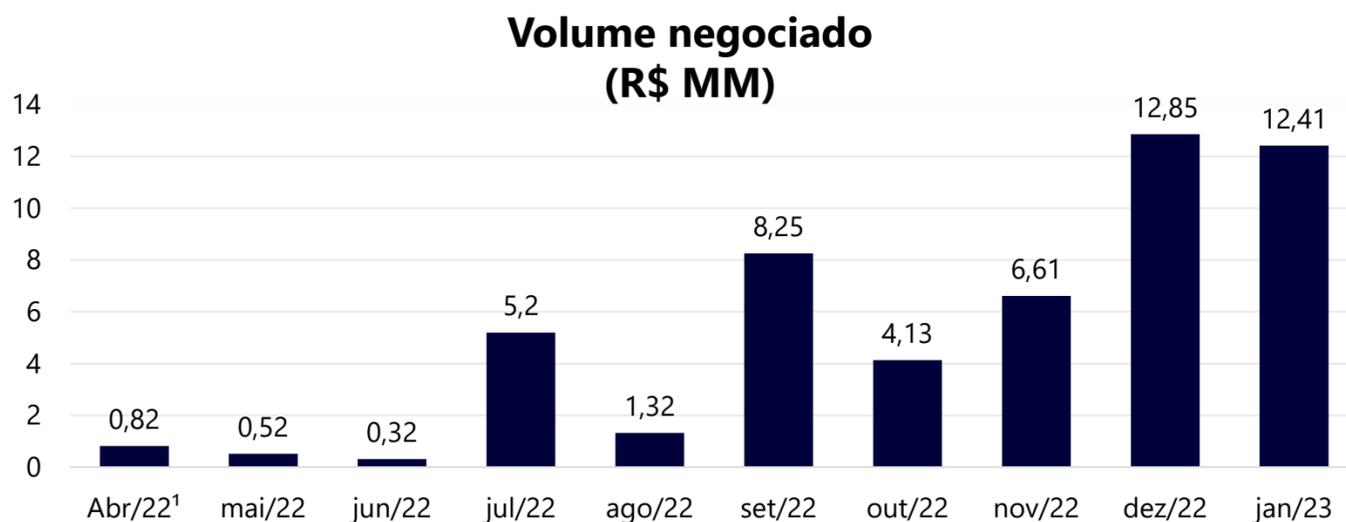
No mês de janeiro, o Fundo distribuiu R\$ 0,10000000 por cota.

Rendimento e Dividend Yield

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR ¹	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	-	-	-	72,62%	108,45%	110,94%	109,85%	97,95%	97,57%	102,48%	104,20%	95,66%	102,50%	102,50%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	-	-	-	85,44%	127,58%	130,51%	129,24%	115,23%	114,79%	120,57%	122,59%	112,54%	121,43%	121,43%
2023	RENDIMENTO (R\$) ²	0,100												0,100	0,958
	DY	1,07%												1,07%	10,45%
	% DO CDI	95,51%												95,51%	101,69%
	% DO CDI LÍQUIDO ³	112,36%												112,36%	120,59%

Liquidez

O Fundo encerrou o mês com 9.726 cotistas. Quanto ao volume financeiro, em janeiro houve movimentação de R\$ 12,41 milhões, com média de, aproximadamente, R\$ 0,59 milhão por dia.



¹Início do Fundo em 22/04/2022.

²Valores arredondados.

³% CDI Líquido considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações por pessoas físicas).

Resultados

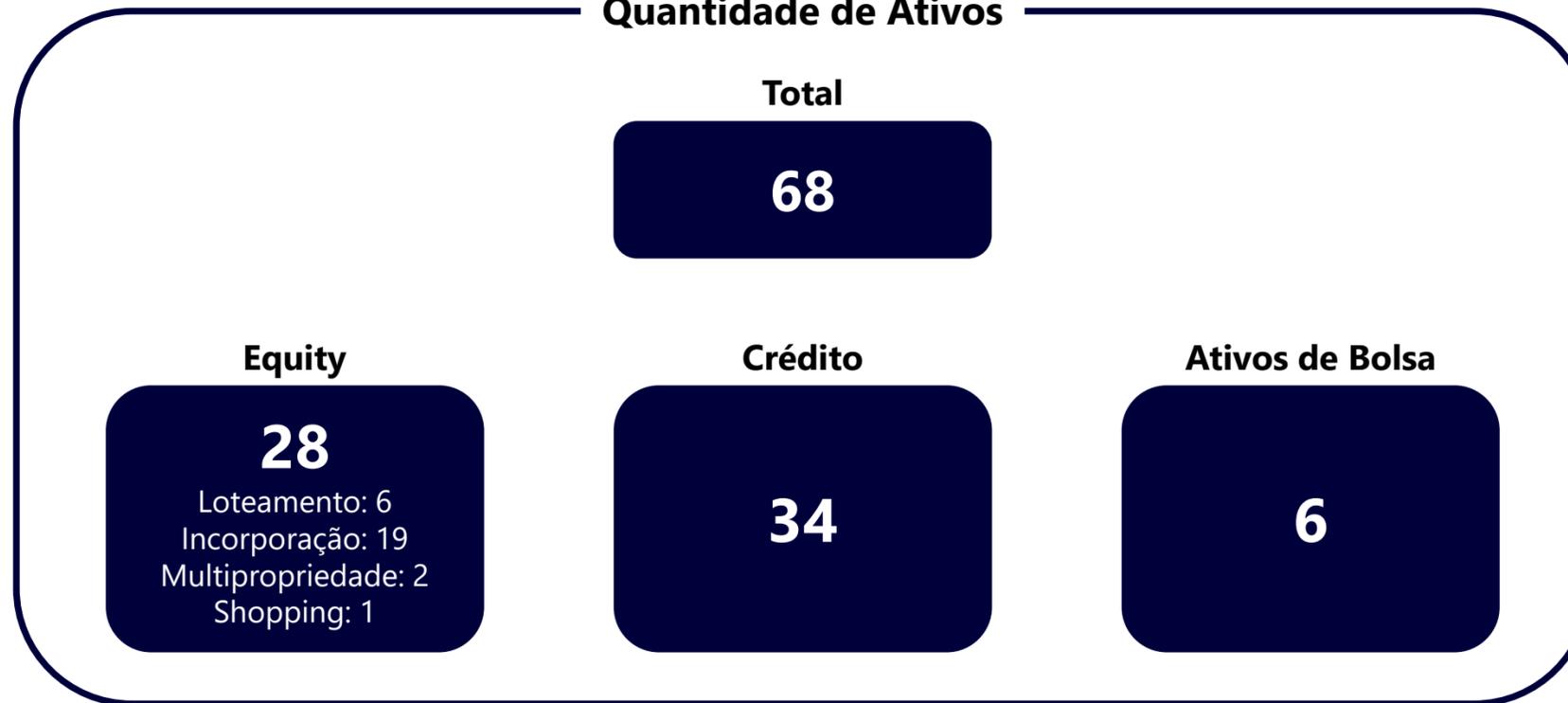
Em janeiro o Fundo apresentou resultado caixa de, aproximadamente, R\$ 5,95 milhões. As receitas somaram R\$ 6,68 milhões e as despesas R\$ 725 mil.

	NOV-22	DEZ-22	JAN-23
1. Receitas	6.392.586	6.666.074	6.675.423
1.1. Crédito	3.667.356	4.858.182	5.356.935
1.2. Equity	1.998.852	1.149.328	750.968
1.3. Ativos de Bolsa	210.163	243.200	252.194
1.4. Caixa	514.846	415.080	315.326
2. Despesas	-675.461	-696.981	-725.373
2.1. Taxa de Administração	-94.060	-92.854	-100.988
2.2. Taxa de Gestão	-541.328	-566.765	-559.229
2.3. Outras Despesas	-14.636	44.898	-14.299
3. Resultado – Caixa	5.717.125	5.969.093	5.950.050
4. Rendimento Distribuído	5.727.093	5.727.093	5.727.093

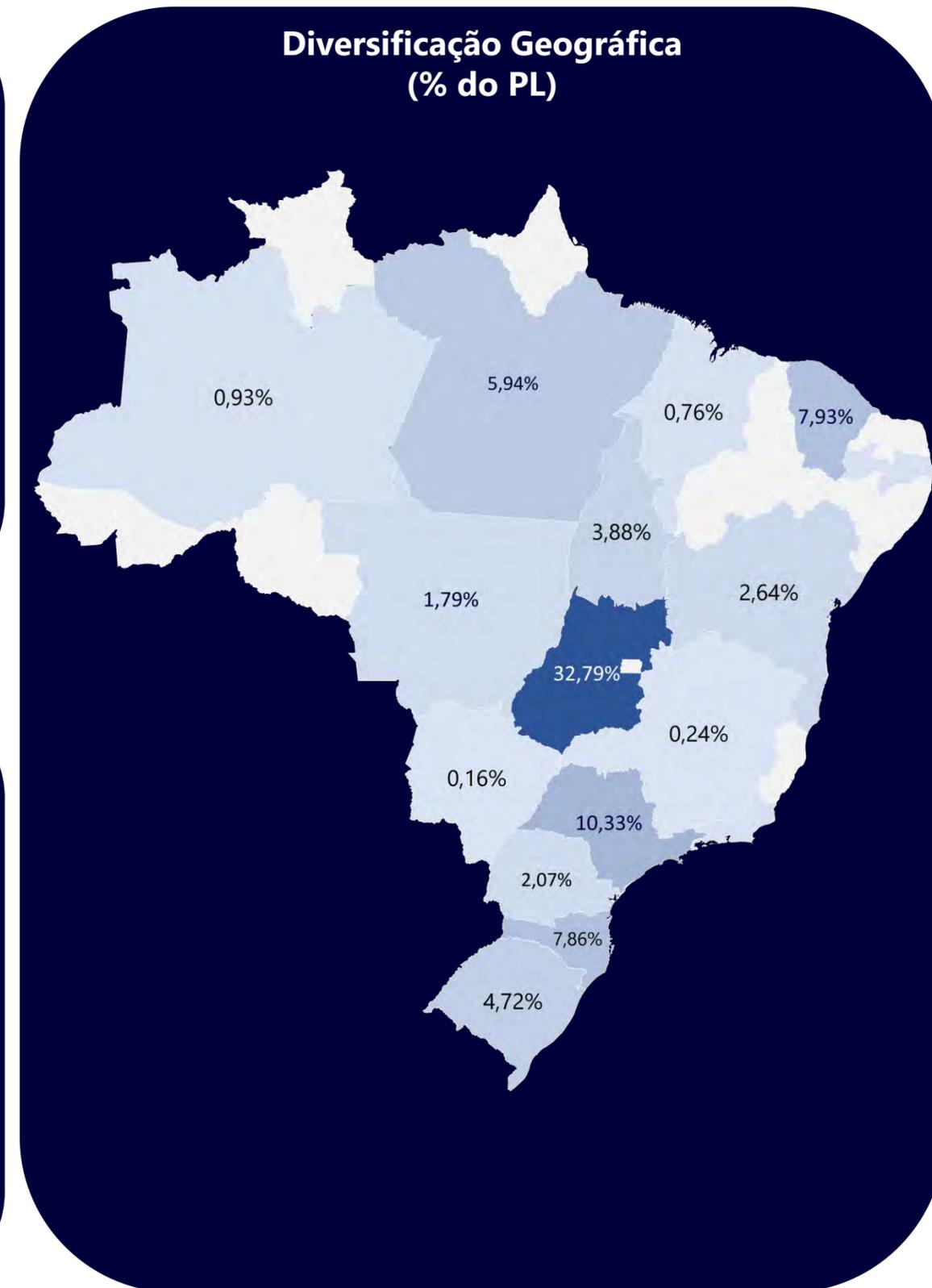
[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

Portfólio Consolidado

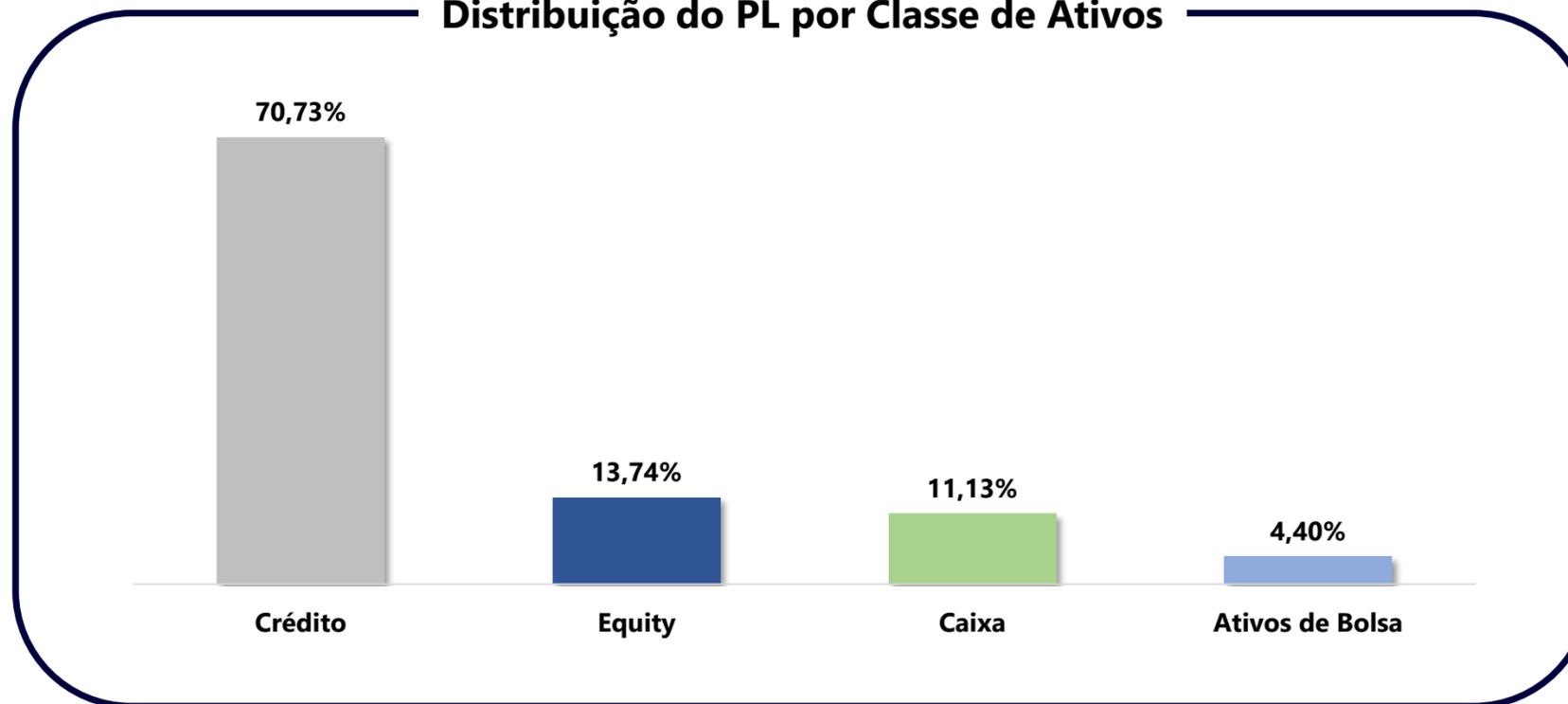
Quantidade de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL)



Distribuição do PL por Classe de Ativos



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

Portfólio de Equity

Indicadores Consolidados da Carteira de Equity

TIR Real (a.a.)

23,29%

Vendas

50,34%

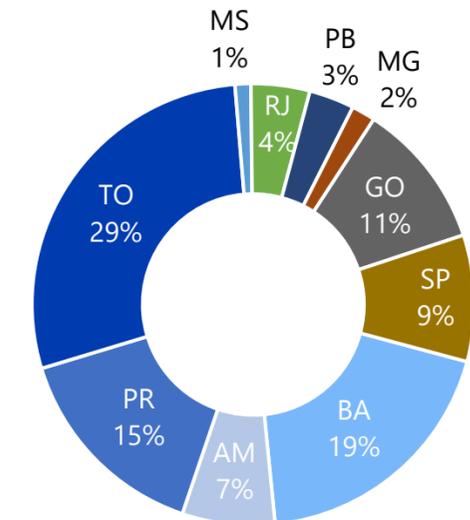
Obras

45,93%

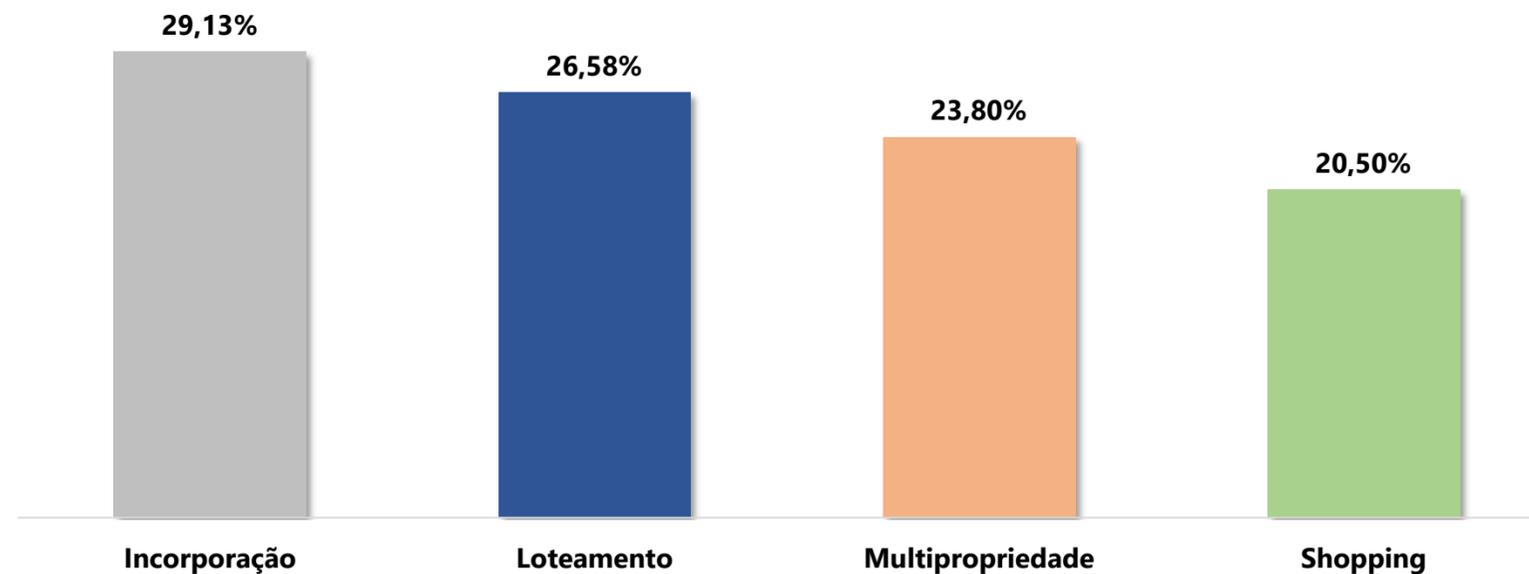
Tipologia	TIR Real (a.m.)	Resultado Esperado	Vendas	Obras
Incorporação	1,71%	R\$ 56.875.586	40,00%	12,46%
Loteamento	1,27%	R\$ 27.243.908	83,71%	100%
Multipropriedade	2,55%	R\$ 40.730.420	25,74%	26,50%
Shopping	1,54%	R\$ 122.917.682	n.a.	20,00%
Landbank	1,79%	R\$ 207.173.861	n.a.	n.a.

Distribuição da carteira de Equity

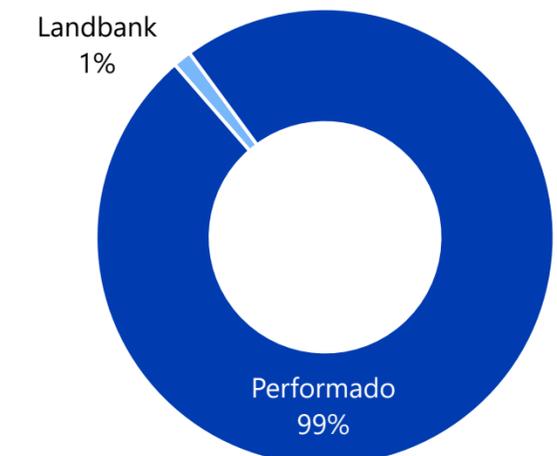
Por Localização



Distribuição da Carteira de Equity por tipologia



Por Estágio



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Portfólio de Crédito

Indicadores Consolidados da carteira de Crédito

Razão de Fluxo Mensal

207,37%

Razão de Saldo Devedor

216,52%

LTV

42,99%

Taxa Média Real de Juros

11,52% a.a.

Duration (anos)

3,40

Obras

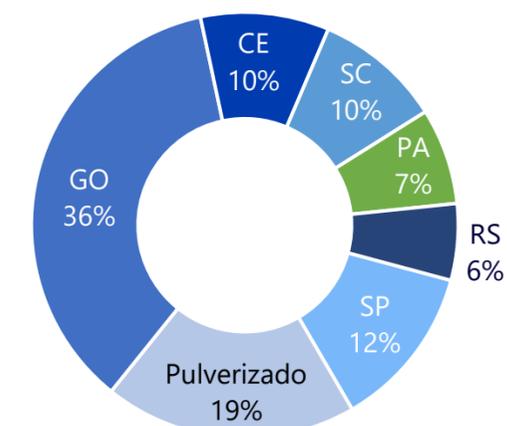
86,55%

Vendas

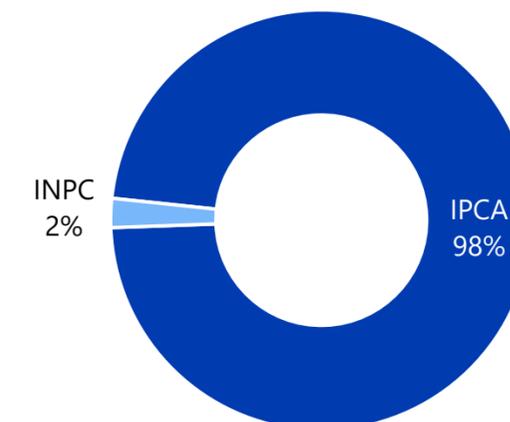
75,74%

Distribuição da carteira de Crédito

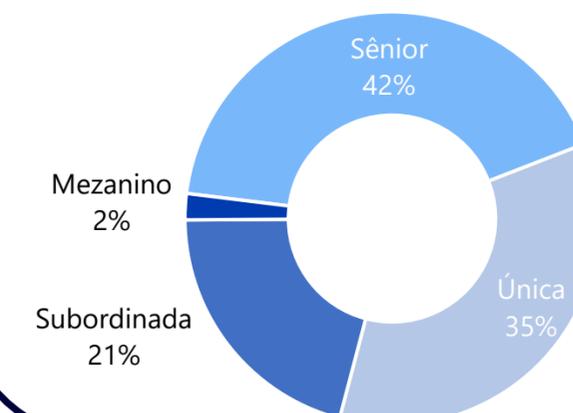
Por Localização



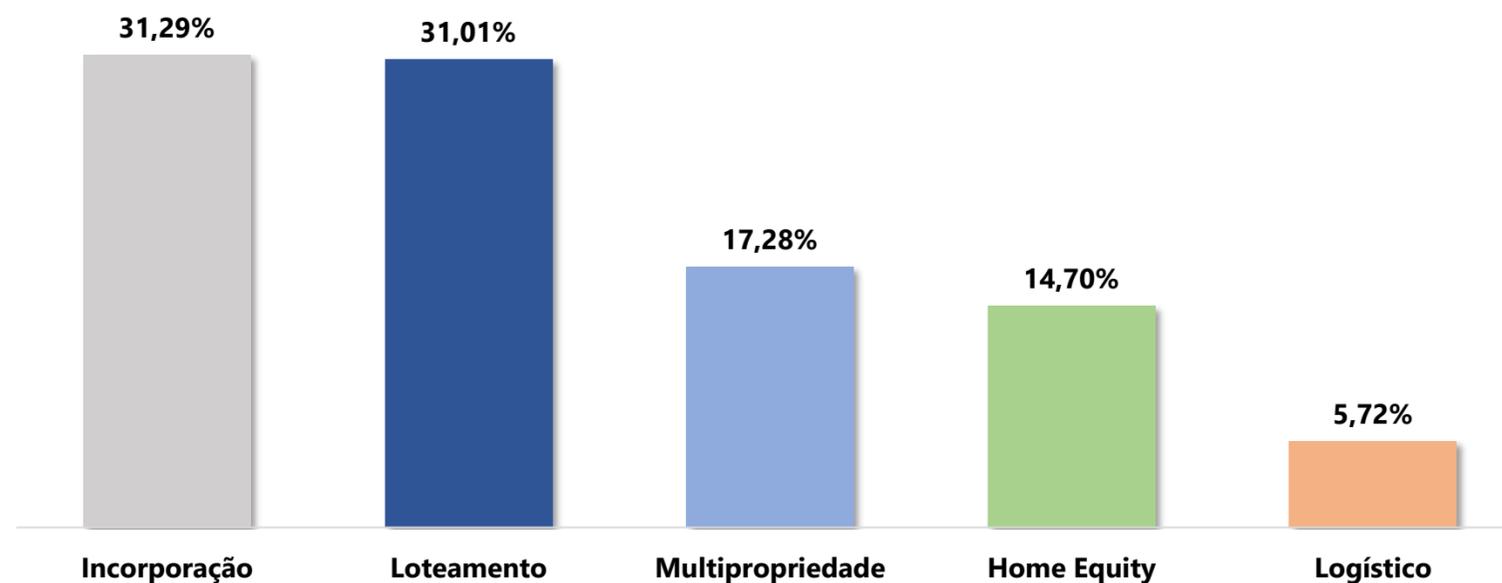
Por Indexador



Por Classe



Distribuição da carteira de Crédito por tipologia



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

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.

Um ponto muito importante no investimento no mercado imobiliário é ter uma boa tese de alocação geográfica. No Brasil há vários *clusters* regionais de crescimento econômico que apresentam dinâmicas próprias. Sendo assim, o TG Real Estate possui como tese geográfica de alocação o foco regiões com crescimento pujante cuja matriz econômica esteja ligada ao setor do agronegócio. Nesse sentido, vale destacar: (i) a região do Matopiba (anova 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. Essas regiões possuem dinâmicas econômicas próprias e de menor correlação com a conjuntura geral exposta pelos dados macroeconômicos agregados a nível nacional.

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 sem assistência (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 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que devem 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 TGAR11 atua, majoritariamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais graças à toda 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, e, 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 majoritariamente performados, ou seja, com obras e/ou vendas iniciadas, e, contando com a evolução contínua das obras, possibilita o reconhecimento do lucro contábil dos empreendimentos e, conseqüentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (consulte "PoC" na seção "Glossário").

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

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

Essa classe possui, além dos loteamentos abertos, outros tipos de ativos correlacionados, como: (i) os condomínios fechados; (ii) carteira de recebíveis; (iii) Cipasa; e (iv) Nova Colorado.

Os **loteamentos abertos e condomínios fechados** são áreas planejadas e desenvolvidas para posterior construção de casas e 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 estratégia de **carteira de recebíveis** consiste na aquisição 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) apesar de contribuir para o fluxo de distribuição mensal, essa tipologia possui um fluxo de recebimento temporal inferior aos loteamentos, ocasionado, 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

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.

Shopping Center

Esta classe consiste no desenvolvimento de complexos comerciais que reúnem várias lojas, restaurantes, salas de cinema e outros estabelecimentos comerciais em um só local. Eles são projetados para oferecer uma ampla variedade de opções de compras e entretenimento aos consumidores e visitantes, e são geralmente localizados em áreas de alta densidade populacional ou em regiões próximas a grandes rodovias.

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

Atualmente o TG Real Estate possui apenas um ativo na tipologia de shopping center. O empreendimento, denominado Araguaína Shopping, fica localizado em Araguaína (TO). O ativo teve seu lançamento ocorrido em novembro de 2021 e foi integralizado ao Fundo em julho de 2022.

Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro possuam carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, fazendo com que a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito seja reduzida. Da mesma forma que os ativos de *equity*, o TGRE também possui em sua carteira operações de crédito lastreadas em

empreendimentos imobiliários de diversas tipologias, como loteamentos, incorporações residenciais, multipropriedades, logístico e corporativo (principalmente para alocações táticas). No que tange às fases do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas.

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.

O ano de 2022 foi de muito amadurecimento nas estratégias e práticas ambientais, sociais e de governança (ESG) da Trinus Co. e da gestora TG Core Asset. Em 2023, o intuito é fortalecer e aprofundar ainda mais a pauta, potencializando o impacto positivo da *holding*, da gestora e dos fundos.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

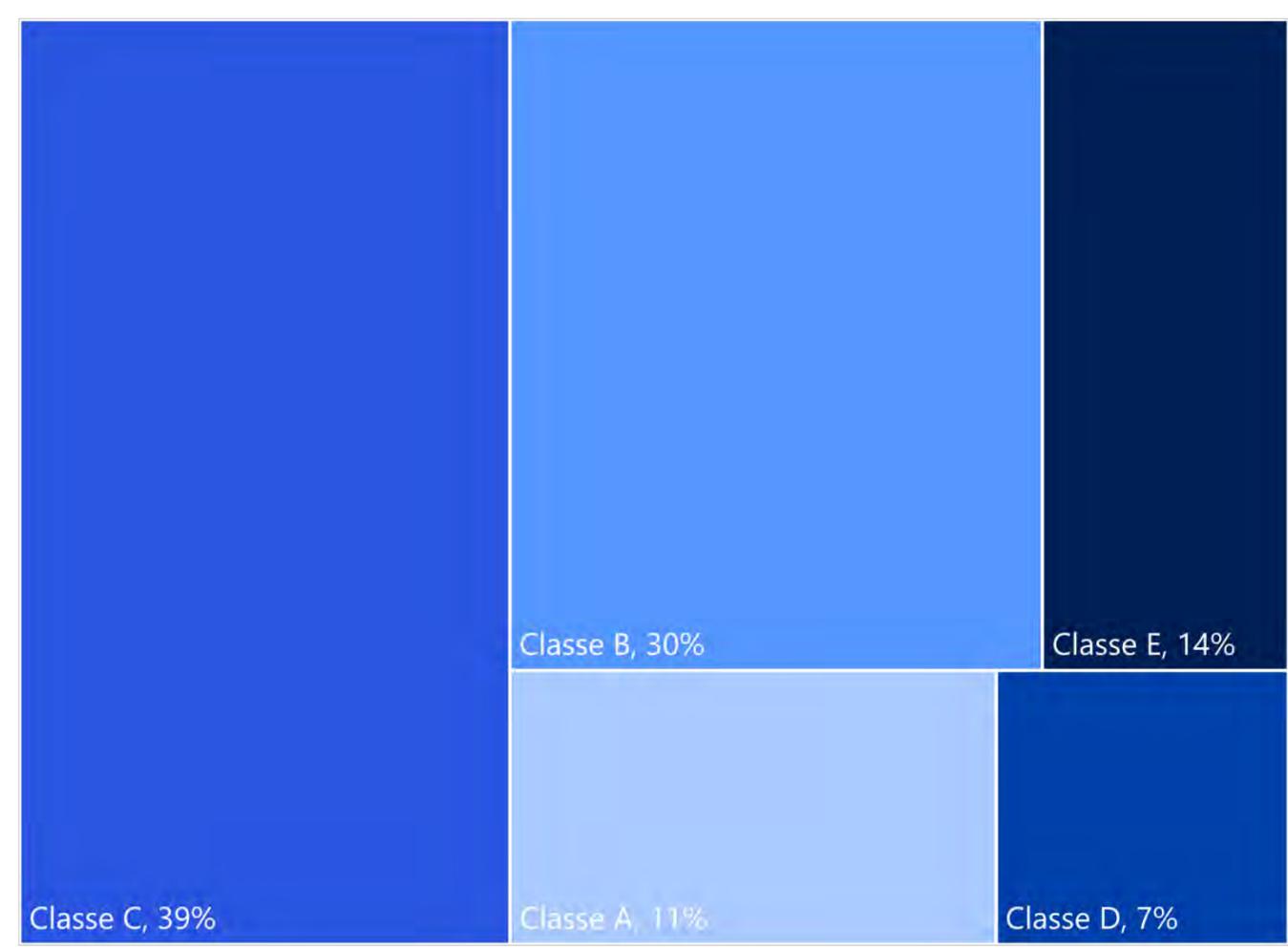
GLOSSÁRIO



O TGRE é um fundo com foco no desenvolvimento residencial, que, por meio de sua atuação, busca propiciar emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelos mercados de crédito e de capitais brasileiros.

Impacto Social

À medida que financia o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, o Fundo contribui para a democratização do acesso à moradia digna, sendo que, aproximadamente, 60% do portfólio é composto por empreendimentos que têm como público-alvo as classes C, D ou E.

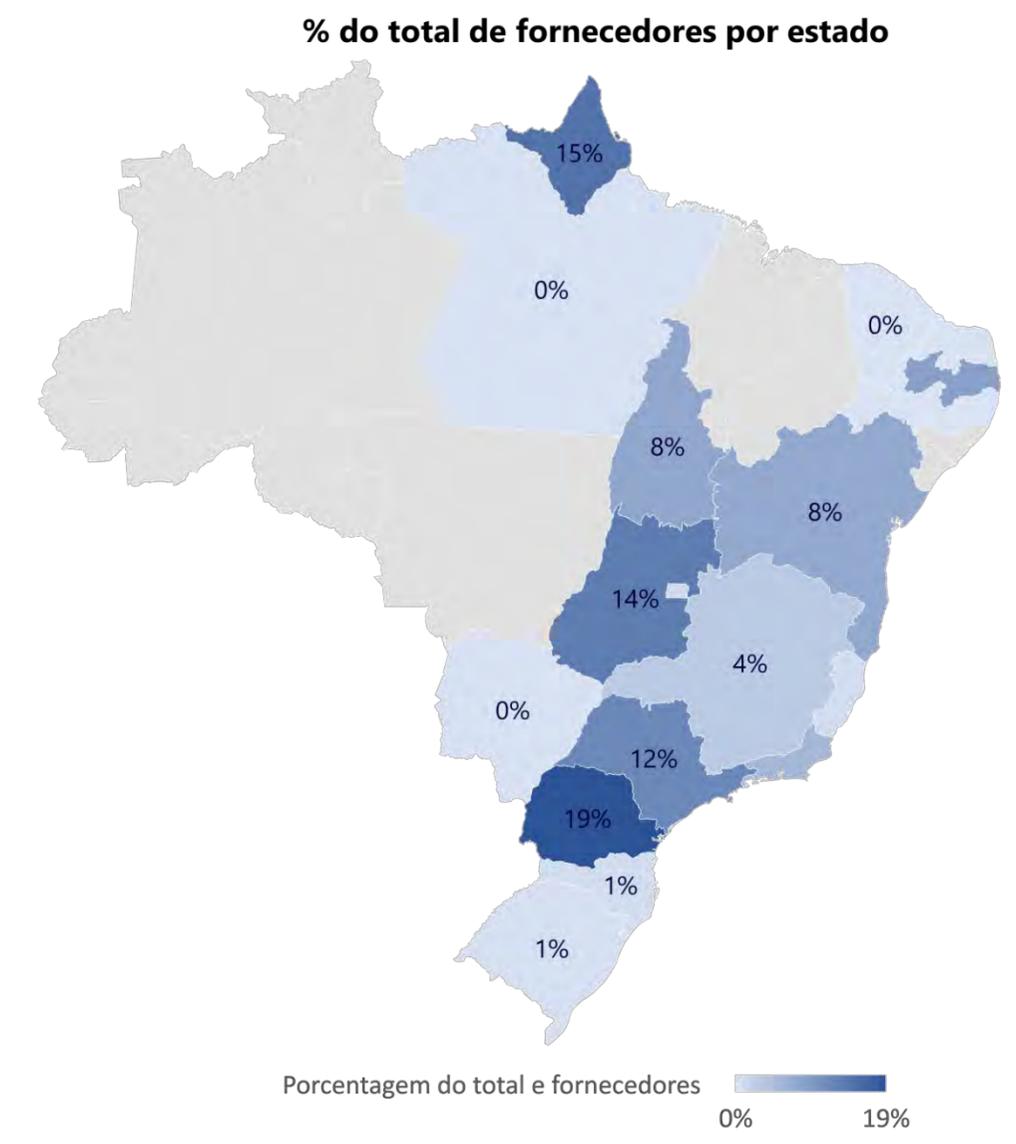


* Ativos com a cadeia de suprimentos gerenciada pela Trinus Co.

Desenvolvimento Regional

De forma a reforçar o compromisso com o desenvolvimento das regiões de atuação do Fundo e contribui com a geração de empregos, mais de 70% das contratações totais de fornecedores foram realizadas no mesmo estado do empreendimento.

Além disso, há contratação de fornecedores em 18 estados brasileiros, sendo 19% dos contratados provenientes do Paraná, em seguida Amapá (15%) e Goiás (14%), conforme indicado no mapa de calor abaixo, que apresenta o percentual de contratação em cada estado*.



Entenda o que é um fundo “Cetipado”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Série	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
1	Blue III	Pulverizado	n/a	1ª	Travessia	IPCA	10,00%	Sênior	7,65%	40.863.085	n/a	n/a	43%	3,65	n/a	n/a
2	Terra Santa	Trindade	GO	438ª	Virgo	IPCA	9,50%	Sênior	4,75%	25.345.076	n/a	345%	26%	6,15	84%	100%
3	Terra Santa	Trindade	GO	439ª	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	4,73%	25.257.706	n/a	172%	51%	7,17	84%	100%
4	Aspam	Goiânia	GO	259ª / 260ª / 261ª	Virgo	IPCA	12,68%	Única	4,06%	21.683.295	n/a	190%	59%	4,01	n/a	99%
5	Franzolin	Dourados/Bauru	MS/SP	145ª	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,33%	17.791.714	n/a	127%	77%	2,46	94%	98%
6	Quaresmeira	Trindade	GO	191ª / 193ª / 195ª / 197ª	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	3,15%	16.823.210	318%	244%	25%	3,86	84%	98%
7	Viver Fama	Goiânia	GO	275ª / 276ª	Habita	IPCA	12,68%	Única	2,98%	15.912.616	n/a	144%	68%	2,35	69%	86%
8	Solar Pedra	Penha	SC	551ª / 553ª	Forte	IPCA	10,00%	Sênior	2,94%	15.673.116	131%	192%	27%	1,86	60%	100%
9	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	1ª	Virgo	IPCA	13,00%	Única	2,84%	15.170.003	275%	321%	9%	3,69	36%	19%
10	New York	Fortaleza	CE	295ª / 296ª	Habita	IPCA	10,00%	Sênior	2,60%	13.890.113	n/a	255%	15%	2,95	31%	54%
11	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	309ª	Virgo	IPCA	9,00%	Sênior	2,53%	13.512.567	212%	167%	60%	4,33	96%	100%
12	Alameda Itamirim	Itajaí	SC	159ª	Virgo	IPCA	12,00%	Única	2,24%	11.948.155	n/a	132%	77%	1,36	82%	89%
13	Villa di Trento	Itú	SP	466ª	Virgo	IPCA	10,50%	Única	2,11%	11.277.342	n/a	232%	38%	2,07	63%	49%
14	Torre Santoro	Belém	PA	231ª / 233ª / 234ª / 235ª / 236ª	Virgo	IPCA	12,00%	Única	1,95%	10.412.317	n/a	192%	47%	1,71	74%	100%
15	Torre Lumiar	Belém	PA	1ª	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,88%	10.012.494	n/a	152%	17%	3,50	45%	36%
16	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	428ª / 430ª / 432ª / 434ª / 436ª	Forte	IPCA	8,50%	Sênior	1,86%	9.949.262	220%	220%	42%	2,72	96%	100%
17	Cumaru Golf	São Paulo	SP	161ª / 163ª / 165ª / 169ª / 171ª	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	1,68%	8.953.809	n/a	103%	76%	2,49	89%	99%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Série	Securitizedora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Vendas	% Obras
18	Termas Resort	Gramado	RS	457 ^a / 460 ^a	Forte	IPCA	10,00%	Sênior	1,67%	8.923.151	293%	653%	18%	1,05	97%	100%
19	Quatto Atlantis	Sorriso	MT	508 ^a	Forte	INPC	12,00%	Subordinada	1,58%	8.459.574	133%	208%	49%	3,49	100%	100%
20	Blue I	Pulverizado	n/a	101 ^a	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	1,55%	8.292.218	n/a	n/a	45%	3,81	n/a	n/a
21	Termas Resort	Gramado	RS	458 ^a / 461 ^a	Forte	IPCA	12,00%	Mezanino	1,45%	7.756.151	216%	443%	24%	1,04	97%	100%
22	Salinas Resort	Salinópolis	PA	3 ^a	Opea	IPCA	13,00%	Subordinada	1,42%	7.589.086	151%	145%	57%	2,08	91%	100%
23	New York	Fortaleza	CE	300 ^a	Habita	IPCA	13,00%	Subordinada	1,40%	7.500.149	n/a	124%	30%	2,92	31%	54%
24	Florata	Santo Antônio de Goiás	GO	1 ^a	Bari	IPCA	9,38%	Única	1,26%	6.714.776	132%	134%	70%	3,79	98%	100%
25	Blue II	Pulverizado	n/a	107 ^a	Bari	IPCA	10,00%	Sênior	1,23%	6.565.671	n/a	n/a	41%	3,37	n/a	n/a
26	Recanto das Flores	Maracanaú	CE	429 ^a / 431 ^a / 433 ^a / 435 ^a / 437 ^a	Forte	IPCA	13,00%	Subordinada	1,13%	6.052.106	150%	150%	61%	2,58	96%	100%
27	Termas Resort	Gramado	RS	459 ^a / 462 ^a	Forte	IPCA	15,80%	Subordinada	1,05%	5.581.709	122%	230%	42%	1,04	97%	100%
28	Maluhia	Santo André	SP	1 ^a	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,95%	5.069.554	n/a	154%	23%	2,51	63%	68%
29	Solar Pedra	Penha	SC	552 ^a / 554 ^a	Forte	IPCA	12,50%	Subordinada	0,91%	4.833.613	104%	150%	34%	1,82	60%	100%
30	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	1 ^a	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,86%	4.592.664	n/a	122%	17%	2,68	30%	32%
31	Quaresmeira	Trindade	GO	192 ^a / 194 ^a / 196 ^a	Virgo	IPCA	13,90%	Subordinada	0,71%	3.804.838	255%	194%	32%	3,68	84%	98%
32	Charme da Villa	São Paulo	SP	343 ^a	Virgo	IPCA	12,00%	Única	0,24%	1.292.358	n/a	n/a	20%	3,67	100%	100%
33	Pinheiros	Aparecida de Goiânia	GO	310 ^a	Virgo	IPCA	14,00%	Subordinada	0,17%	912.253	161%	132%	76%	3,78	96%	100%
34	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	104 ^a	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,14%	746.840	248%	264%	35%	2,97	99%	100%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

Loteamento

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
35	TG Nova Iaciara	Iaciara	GO	2,49%	1,36%	91%	100%
36	Monte Hermon & Galileia	Trindade	GO	1,87%	1,10%	80%	100%
37	Lotes Alphaville	Pulverizado	Pulverizado	1,05%	1,07%	64%	100%
38	Valle do Açaí	Açailândia	MA	0,67%	1,23%	79%	100%
39	Altiplano Serra Rica	Campina Grande	PB	0,10%	1,37%	68%	100%

Incorporação

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
40	BE Garden	Maringá	PR	1,36%	1,70%	63%	15%
41	Smart Tower	Manaus	AM	0,82%	1,20%	7%	17%
42	Supreme Residence	Palmas	TO	0,70%	2,20%	50%	5%
43	Smart Kennedy	Campo dos Goytacazes	RJ	0,52%	1,20%	16%	16%
44	Maison Visconde	Sorocaba	SP	0,28%	2,00%	46%	7%
45	Blend	Cascavel	PR	0,13%	1,51%	32%	0%
46	Casa Genebra	São Paulo	SP	0,07%	1,88%	50%	3%

Multipropriedade

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
47	Golden Dolphin	Porto Seguro	BA	2,33%	2,84%	17%	0%
48	Lá Bas	Campos do Jordão	SP	0,84%	1,73%	50%	100%

Shopping

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% PoC
49	Shopping Araguaína	Palmas	TO	2,73%	1,54%	20%

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Landbank

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	Previsão de lançamento
50	BE Bonifácio	Maringá	PR	0,34%	1,57%	mar-23
51	TCMulti	Campo Grande	MS	0,14%	1,89%	mar-23
52	Green Park UDI	Uberlândia	MG	0,13%	1,58%	set-23
53	AltiPlano 1	João Pessoa	PB	0,12%	1,93%	ago-25
54	AltiPlano 2	João Pessoa	PB	0,09%	1,90%	jan-24
55	Garden Residence	Uberlândia	MG	0,08%	1,98%	ago-23
56	Chácaras Corumbá	Corumbá de Goiás	GO	0,07%	1,98%	mai-23
57	Bairro dos Estados 3	João Pessoa	PB	0,07%	1,64%	abr-24
58	Mirassol	Mirassol	SP	0,07%	2,07%	ago-23
59	Bairro dos Estados 1	João Pessoa	PB	0,06%	2,06%	abr-24
60	Bairro dos Estados 2	João Pessoa	PB	0,06%	2,02%	abr-24
61	Vila Sônia	São Paulo	SP	0,04%	1,65%	jun-24
62	Link R.140	Goiânia	GO	0,04%	1,80%	mai-23

Ativos de Bolsa

Nº	Ativo	Ticker	Segmento	% PL	Volume (R\$)
63	HGI Créditos Imobiliários	HGIC11	Recebíveis Imobiliários	2,33%	12.438.173
64	Manatí Capital Hedge Fund	MANA11	Recebíveis Imobiliários	0,68%	3.642.600
65	Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários	KIVO11	Recebíveis Imobiliários	0,31%	1.676.288
66	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Recebíveis Imobiliários	0,33%	1.750.503
67	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Recebíveis Imobiliários	0,27%	1.417.500
68	Leste Riva Equity Preferencial	LSPA11	Outros	0,85%	4.518.593

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

ASPAM



Segmento: Logístico

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 22/03/2032

GARANTIAS

Aval
 Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Aspam, emitido pela Virgo Securitizadora, foi estruturado para levantar recursos para a construção de um galpão logístico que já possui contrato assinado na modalidade *built-to-suit*. O empreendimento ficará localizado em uma região privilegiada para a atuação logística. Em suma, as características físicas do Galpão Logístico acumulam: Área Bruta Locável de cerca de 6.300 m², 1.200 m² de escritório, piso em concreto, pé direito de 12 metros e área de carregamento, circulação e manobra de 24.000 m².

BLUE I, II e III



Segmento: Home-Equity

Localização: Pulverizado

Vencimento: 15/02/2032

GARANTIAS

Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Imóveis

Os ativos Blue I, II e III remetem a operações de Home-Equity pulverizadas, ou seja, empréstimos para pessoas físicas com imóveis dados em garantia. Os dois primeiros (Blue I e Blue II) possuem como emissor a Bari Securitizadora e o terceiro (Blue III) a Travessia Securitizadora.

ALAMEDA ITAMIRIM



Segmento: Incorporação

Localização: Itajaí (SC)

Vencimento: 20/06/2024

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Fundo de Amortização
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI foi estruturado para financiamento do empreendimento "Residencial Alameda Itamirim", uma incorporação vertical residencial localizada em Itajaí (SC) e composta por 128 unidades, totalizando um VGV de R\$ 28,18 milhões. A incorporação foi lançada em jan/19 e as obras têm previsão para conclusão em mar/23. No início de 2023 a operação já somatizava um percentual de obras e vendas superiores a 80%.

CHARME DA VILLA



Segmento: Incorporação

Localização: São Paulo (SP)

Vencimento: 24/09/2031

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Fundo de Custos Ordinários
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Charme da Villa trata-se do financiamento das obras de uma Incorporação Residencial Vertical localizada em São Paulo (SP). A incorporação, a qual terá unidades de até 58 m², tem um VGV estimado de R\$ 59,35 milhões. Os indicadores de desempenho da operação já indicam a conclusão das obras e 100% das unidades comercializadas.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

CUMARU GOLF



Segmento: Incorporação

Localização: São Paulo (SP)

Vencimento: 20/01/2026

GARANTIAS

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

A operação de crédito identificada como Cumaru Golf, emitida pela Virgo Securitizadora, trata-se do levantamento de recursos para finalizar obras de um empreendimento da Construtora Hanei Minoru. A incorporação já apresentava obras iniciadas na data de sua emissão. O projeto trouxe como proposta um edifício de 29 pavimentos e 112 unidades, abarcando uma área privativa de quase 16 mil metros quadrados. O prédio, que fica localizado em São Paulo (SP), foi lançado em out/19 e o seu VGV estimado é de R\$ 143,11 milhões. Atualmente, a operação apresenta, em média, percentuais de vendas e obras próximos a 90%.

FRANZOLIN



Segmento: Incorporação

Localização: Dourados (MS) e Bauru (SP)

Vencimento: 24/11/2025

GARANTIAS

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Fundo de Despesas Ordinárias
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Franzolin, emitido pela Virgo Securitizadora, foi estruturado com a finalidade de financiar a construção de duas incorporações verticais desenvolvidas pela Franzolin Engenharia. As incorporações são: o edifício Thropos, composto por 84 unidades e localizado em Bauru (SP), e o edifício Ethos Hall, composto por 76 unidades e localizado em Dourados (MS). O edifício Thropos terá uma área privativa de 7.218 m² frente a um VGV de R\$ 31,80 milhões. Já o edifício Ethos apresenta 9.867 m² de área privativa e um VGV total de R\$ 55,25 milhões.

FLORATA



Segmento: Loteamento

Localização: Santo Antônio (GO)

Vencimento: 20/10/2031

GARANTIAS

Fiança
Coobrigação
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Florata, emitido pela Bari Securitizadora, é uma operação lastreada nos créditos imobiliários da venda dos lotes do Condomínio Florestal Florata, localizado na cidade de Santo Antônio de Goiás (GO). O empreendimento é composto por 196 unidades, com obras já concluídas, e um VGV de R\$ 44,62 milhões.

GRAN PARADISO



Segmento: Multipropriedade

Localização: Campos do Jordão (SP)

Vencimento: 20/07/2032

GARANTIAS

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Quotas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O ativo Gran Paradiso, emitido pela Virgo Companhia de Securitização, foi estruturado para financiar o desenvolvimento de um projeto de multipropriedade, sendo este localizado em Campos do Jordão (SP). O empreendimento foi lançado em mai/21 e deverá abarcar 3.718 frações com um VGV de R\$ 263 milhões.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

GREEN LIFE



Segmento: Incorporação

Localização: Santo Amaro da Imperatriz (SC)

Vencimento: 21/01/2026

GARANTIAS

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Quotas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Green Life, emitido pela Virgo Companhia de Securitização, remete ao financiamento para o desenvolvimento das obras de uma incorporação vertical residencial. O referido empreendimento localiza-se em Santo Amaro da Imperatriz (SC). O ativo foi lançado em jun/21 e possui um VGV estimado de R\$ 40 milhões. Apesar de ainda não apresentar altos percentuais de obras e vendas, o ativo possui um histórico saudável no desempenho de seus indicadores de solvência.

MALUHIA



Segmento: Incorporação

Localização: Santo André (SP)

Vencimento: 22/10/2025

GARANTIAS

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Imóvel
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Maluhia foi emitido para o financiamento da construção de uma incorporação vertical. A referida incorporação, denominada "Residencial Maluhia", foi lançado em set/19 e fica localizada em Santo André (SP). O emissor do ativo apresenta uma sólida atuação no mercado de construção e, na data de emissão do CRI, as obras se desenvolviam dentro do cronograma planejado.

JACARANDÁ



Segmento: Loteamento

Localização: Aparecida de Goiânia (GO)

Vencimento: 20/04/2030

GARANTIAS

Fiança
Coobrigação
Fundo de Reserva
Regime Fiduciário
Patrimônio Separado
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Jacarandá é um ativo que foi desenvolvido para financiar o loteamento fechado Parquille Jacarandá (Aparecida de Goiânia - GO). O empreendimento foi lançado em set/17 com previsão de entrega para mar/21. O loteamento é desenvolvido para atender à "Classe B", com capacidade para 403 lotes em uma área total de construção de 138.762 m². Atualmente, tanto as obras quanto as vendas do empreendimento já se encontram praticamente finalizadas.

NEW YORK



Segmento: Incorporação

Localização: Fortaleza (CE)

Vencimento: 24/12/2024

GARANTIAS

Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Alienação Fiduciária de Quotas
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O ativo, emitido pela Habitasec, é lastreado em uma incorporação localizada em Fortaleza (CE) que já apresenta obras e vendas iniciadas. O empreendimento, nomeado de New York Residence, se localiza no Bairro do Cocó, sendo que tal região é considerada uma das melhores da cidade, dada a proximidade com um dos maiores parques do nordeste (Parque Estadual do Rio Cocó), com o Shopping Iguatemi e importantes vias de deslocamento da cidade. O projeto é composto por 2 torres, com 114 unidades e 14.523 m² de área privativa total (variando dentre 3 tipologias: 119, 122 e 155 metros quadrados).

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

PINHEIROS



Segmento: Loteamento

Localização: Aparecida de Goiânia (GO)

Vencimento: 20/06/2033

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Pinheiros foi estruturado para antecipação de recebíveis do loteamento Parville Pinheiros. O empreendimento, localizado em Aparecida de Goiânia (GO), possui 415 lotes residenciais e obras já finalizadas.

QUATTO ATLANTIS



Segmento: Loteamento

Localização: Sorriso (MT)

Vencimento: 20/02/2031

GARANTIAS

Aval
 Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Quatto Atlantis, emitido pela Forte Securitizadora, é lastreado em direitos creditórios de três loteamentos desenvolvidos pela Quatto Empreendimentos e localizados em Sorriso (MT), sendo eles: Monte Líbano I e II. De modo geral, a medição de obras e vendas desse empreendimento já se encontra próxima aos 100%.

QUARESMEIRA



Segmento: Loteamento

Localização: Trindade (GO)

Vencimento: 20/01/2032

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Quaresmeira foi estruturado para angariar recursos para o financiamento de obras do Parville Quaresmeira (localizado em Trindade - GO). O condomínio fechado apresenta 434 unidades e é localizado em uma região majoritariamente residencial. As obras previstas para o empreendimento já estão concluídas em mais de 90% do montante planejado, enquanto as vendas já superaram a marca dos 80%.

RECANTO DAS FLORES



Segmento: Loteamento

Localização: Maracanaú (CE)

Vencimento: 20/08/2029

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Recanto das Flores é uma operação lastreada nos direitos creditórios de um loteamento localizado em Maracanaú (CE) que já apresenta obras finalizadas. O referido empreendimento foi lançado em abr/19 e possui um total de 865 lotes. O VGV estimado para o loteamento é de R\$ 45 milhões.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

SALINAS



Segmento: Multipropriedade

Localização: Salinópolis (PA)

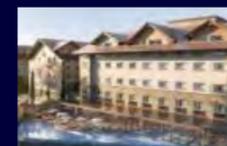
Vencimento: 24/05/2028

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Salinas Resort foi estruturado para a antecipação de recebíveis da multipropriedade Salinas Resort, que teve o seu lançamento realizado em janeiro de 2018 e já se encontra performado. A operação, com obras desenvolvidas pela GAV Resorts, possui por um VGV estimado de R\$ 304,10 milhões.

TERMAS RESORT



Segmento: Multipropriedade

Localização: Gramado (RS)

Vencimento: 20/01/2026

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Obra
 Fundo Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

A operação CRI Termas Resort foi estruturada para realizar o financiamento da obra do empreendimento Gramado Termas Resort. O ativo fica localizado em Gramado (RS), região com destaque para atividades de turismo. O resort possui 464 unidades com obras já finalizadas, divididas em 7.449 frações e um VGV estimado de R\$ 541,84 milhões.

SOLAR PEDRA



Segmento: Multipropriedade

Localização: Penha (SC)

Vencimento: 20/05/2028

GARANTIAS

Fiança
 Coobrigação
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Solar da Pedra, emitido pela Forte Securitizadora, é vinculado a uma multipropriedade denominada Solar Pedra da Ilha e localizada em Penha (SC). As obras do empreendimento já se encontram finalizadas e o percentual de vendas já superou 60% de unidades comercializadas.

TERRA SANTA



Segmento: Loteamento

Localização: Trindade (GO)

Vencimento: 22/12/2031

GARANTIAS

Fiança
 Fundo de Juros
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Terra Santa foi estruturado para antecipação de recebíveis do loteamento "Terra Santa", que é localizado em Trindade (GO), tendo como emissora a Virgo. O empreendimento teve seu lançamento realizado em abr/16 e representa um VGV de R\$ 97,48 milhões. Enfatiza-se ainda que as obras previstas para a operação já se encontram finalizadas.

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

TORRE LUMIAR



Segmento: Incorporação

Localização: Belém (PA)

Vencimento: 21/07/2027

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Fundo de Amortização
 Fundo de Despesas
 Alienação Fiduciária de Imóvel e Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Torre Lumiar foi estruturado para o financiamento da incorporação vertical residencial Torre Lumiar, localizada em Belém (PA). O empreendimento foi lançado em dez/19 e a data estimada para entrega é de dez/24. O VGV total projetado para o edifício é de R\$ 101,59 milhões e os indicadores de solvência vinculados a operação se encontram em patamares saudáveis.

VILLA DI TRENTO



Segmento: Incorporação

Localização: Itú (SP)

Vencimento: 24/04/2025

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Fundo de Despesas
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Villa di Trento foi estruturado para o financiamento de obras do empreendimento Villa di Trento, localizado em Itú (SP). O referido empreendimento remete a uma incorporação vertical desenvolvida pela Visconde Construtora. A incorporação já teve suas duas fases lançadas entre 2020 e 2022. Atualmente o edifício apresenta, ao total, 480 unidades com um VGV de R\$ 118 milhões. O ativo segue performando dentro dos parâmetros esperados.

TORRE SANTORO



Segmento: Incorporação

Localização: Belém (PA)

Vencimento: 20/11/2024

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Alienação Fiduciária de Quotas
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Torre Santoro foi estruturado para realizar o financiamento de obras de uma incorporação vertical residencial localizada em Belém (PA). O ativo ao qual serão destinados os recursos é o Residencial Torre Santoro que foi lançado em nov/18 e possui um total de 72 unidade com um VGV estimado de R\$ 55,93 milhões. O andamento de seus quantitativos de obras e vendas já se encontram avançados.

VIVER FAMA



Segmento: Incorporação

Localização: Goiânia (GO)

Vencimento: 24/09/2025

GARANTIAS

Aval
 Fundo de Obra
 Fundo de Reserva
 Alienação Fiduciária de Imóvel
 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O CRI Viver foi estruturado para o financiamento de obras. A incorporação vertical denominada Residencial Viver Fama é localizada em Goiânia (GO). O VGV estimado é de R\$ 57,16 milhões. O relançamento do residencial ocorreu em set/21 e as torres E e F foram entregues em out/22 e a projeção de entrega dos blocos G e H são para mar/23. O percentual do avanço de obras já se encontra superior a 80%. Além disso, a operação possui garantias reais e robustas, como por exemplo, a constituição do Patrimônio de Afetação, e também, de travas importantes nas comercializações.

LOTEAMENTO

ALTIPLANO SERRA RICA



Localização: Campina Grande (PB)

Quantidade de unidades: 378

Área vendável: 22.105 m²

O Altiplano Serra Rica é um loteamento aberto localizado em Campina Grande (PB). O empreendimento já se encontra aprovado e registrado, além de dispor das obras já concluídas. Ao todo são 378 lotes disponíveis com um total de 22.105 m² de área vendável.

CONDOMÍNIO MONTE HERMON E GALILEIA



Localização: Trindade (GO)

Quantidade de unidades: 627

Área vendável: 755.631 m²

Os Condomínios Monte Hermon & Galileia são dois condomínios fechados localizados em Trindade (GO). Os empreendimentos tiveram seu lançamento em 2016 e apresentaram uma boa curva de vendas desde então. Os ativos totalizam 627 lotes residenciais com obras finalizadas e entregues em 2022.

NOVA IACIARA



Localização: Iaciara (GO)

Quantidade de unidades: 664

Área vendável: 132.800 m²

O Loteamento Nova Iaciara foi lançado em novembro de 2014 e integralizado pelo Fundo em maio de 2022. O ativo possui uma carteira de recebíveis já consolidada e obras finalizadas.

CHÁCARAS CORUMBÁ



Localização: Corumbá de Goiás (GO)

Quantidade de unidades: 1.029

Lançamento: Mai/23

O Condomínio de Chácaras Corumbá (localizado em Corumbá de Goiás - GO) foi integralizado em agosto de 2022 e se encontra em fase inicial de desenvolvimento, sendo classificado, desta forma, como *landbank*. O condomínio será constituído por 1.029 lotes com áreas de até 940 m², a depender da etapa de lançamento.

LOTES ALPHAVILLE



Localização: Pulverizada

Quantidade de unidades: 25

Área vendável: 36.072 m²

O negócio consiste na compra à vista de unidades do estoque remanescente para venda a prazo. Pela ótica do Fundo é uma excelente oportunidade de investimento, devido às condições favoráveis de negociação proporcionadas pela escala e forma de pagamento, que possibilitam a aquisição de uma carteira futura de recebíveis por um valor descontado, retorno potencial atraente, perfil controlado de riscos e em empreendimentos performados de uma marca de renome.

VALLE DO AÇAÍ



Localização: Açailândia (MA)

Quantidade de unidades: 2.842

Área vendável: 606.737 m²

O Valle do Açaí é um loteamento aberto com obras finalizadas e um bom desempenho em vendas, tendo seu lançamento ocorrido em dezembro de 2014. O produto foi desenvolvido tendo como ponto focal a qualidade de vida dos clientes e, portanto, trouxe em seu projeto, além de áreas residenciais, área comercial (34.028 m²), área institucional (38.886 m²) e área verde (10.476 m²).

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

SHOPPING**SHOPPING ARAGUAÍNA**

Localização: Araguaína (TO)

ABL: 16.798 m²

O Shopping Araguaína está localizado em Araguaína (TO). O shopping foi integralizado em julho de 2022 e teve seu lançamento ocorrido em novembro de 2021. O ativo terá Área Bruta Locável (ABL) inicial de, aproximadamente, 16.798 m² distribuída entre serviços de lazer, alimentação e comércio.

MULTIPROPRIEDADE**GOLDEN DOLPHIN**

Localização: Porto Seguro (BA)

Segmento: Multipropriedade

Lançamento: Out/22

O Golden Dolphin foi integralizado em junho de 2022 e teve seu evento de lançamento ocorrido em outubro de 2022. O evento foi um marco no segmento de multipropriedade na cidade de Porto Seguro (BA). O empreendimento é de médio padrão e, ao total, o VGV estimado para o conjunto de frações disponibilizadas é de R\$ 77,57 milhões.

LÁ BAS

Localização: Campos do Jordão (SP)

Segmento: Multipropriedade

Lançamento: Dez/19

O ativo, que foi integralizado dez/22, consiste em um apart hotel 3 estrelas que funciona em regime de multipropriedade. Os 18 apartamentos, equivalentes a 918 frações, apresentam estrutura composta por cozinha equipada e um terraço de uso comum aos residentes. . O projeto do empreendimento já se encontra finalizado e as vendas com avanço significativo.

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

INCORPORAÇÃO

ALTIPLANO



Localização: João Pessoa (PB)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Lançamento: Jan/24

Desenvolvimento de incorporação vertical localizada em João Pessoa (PB).

BE BONIFÁCIO



Localização: Maringá (PR)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Lançamento: Abr/23

O Be Bonifácio é uma incorporação vertical que será desenvolvida na cidade de Maringá (PR), com um total de 142 unidades, das quais duas serão voltadas para atividades de comércio.

BLEND



Localização: Cascavel (PR)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 69

Trata-se de uma incorporação vertical que terá um total de 69 unidades majoritariamente residenciais. O empreendimento somará um VGV de R\$ 43 milhões. Por fim, o ativo já se encontra em desenvolvimento e teve seu lançamento realizado em março de 2022, mês em que já fora alcançado o status de 29% das unidades disponíveis vendidas.

BAIRRO DOS ESTADOS



Localização: João Pessoa (PB)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Lançamento: Mai/24

A operação remete à parceria para o desenvolvimento de duas incorporações verticais em João Pessoa (PB). O empreendimento será composto por 3 torres mais um *mall*. A torre residencial será composta por 156 unidades, com perfis que variam entre 89 m² e 109 m², e o *mall* com 51 unidades. Ao todo serão desenvolvidos 35 pavimentos que totalizarão 12.544 m² de área privativa.

BE GARDEN



Localização: Maringá (PR)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 320

O Be Garden é uma incorporação vertical localizada em Maringá (PR) que foi lançada em agosto de 2022 e marcada pelo sucesso de vendas. Com 126 vendas, o ativo atingiu 51% das unidades disponíveis comercializadas. A operação consiste em um edifício composto por 320 unidades, das quais a maior parte são residenciais. O VGV estimado para este empreendimento é de R\$ 101,24 milhões.

CASA GENEBRA



Localização: Bela Vista (SP)
 Segmento: Incorporação Vertical
 Quantidade de unidades: 133

Participação na incorporação vertical residencial localizada no Bairro Bela Vista, da cidade de São Paulo (SP), cidade mais populosa do país. O empreendimento contará com 133 unidades, com área privativa variando entre 21 m² a 36,5 m². São oferecidos diferenciais construtivos e de serviços prestados, como: sistemas de ar-condicionado, som e internet em áreas comuns, academia, espaço delivery, lavanderia, *coworking* e um designer único que se estende ao stand de vendas.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

GARDEN RESIDENCE



Localização: Uberlândia (MG)

Segmento: Incorporação Horizontal

Lançamento: Set/23

O negócio refere-se ao desenvolvimento de uma incorporação vertical em Uberlândia (MG). Ao todo são projetadas 176 unidades habitacionais, as quais serão divididas em opções de 74 m² ou 58 m². A área privativa da construção totalizará 17.424 m² e um VGV de R\$ 105,35 milhões.

LINK R.140



Localização: Goiânia (GO)

Segmento: Incorporação Vertical

Quantidade de unidades: 176

O Link R.140 é um projeto para uma incorporação vertical residencial na cidade de Goiânia (GO). A incorporação terá capacidade para 176 apartamentos, com áreas que variam entre 40,31 m² e 74,65 m², buscando atender a linha de produtos já ofertados na região, que é considerada uma parte nobre da cidade. Com o significativo adensamento urbano presenciado na região nos últimos anos, a Gestão se mantém otimista com o futuro desempenho de vendas do ativo.

MIRASSOL



Localização: Mirassol (SP)

Segmento: Incorporação Horizontal

Lançamento: Ago/23

O ativo refere-se a uma operação de desenvolvimento de uma incorporação localizada em Mirassol (SP). O empreendimento é composto por três condomínios, sendo dois residenciais e um comercial. No consolidado, serão 301 unidades, sendo 5 voltadas para atividades comerciais. A incorporação possui uma área privativa de 30.391,90 m², e um VGV estimado de R\$ 152 milhões.

GREEN PARK



Localização: Uberlândia (MG)

Segmento: Incorporação Horizontal

Lançamento: Set/23

O negócio refere-se ao desenvolvimento de incorporações verticais, em formato de sobrados com três quartos, em um loteamento em Uberlândia (MG). Ao todo são projetadas 201 unidades que, juntas, atingem um total de 14.352 m² de área privativa.

MAISON VISCONDE



Localização: Sorocaba (SP)

Segmento: Incorporação Vertical

Lançamento: Jan/23

O Maison está na categoria de incorporação vertical e é um projeto que conta com 180 apartamentos residenciais, distribuídos em 3 torres em uma localização privilegiada na região. Ressalta-se, ainda, que o referido ativo entrou para o portfólio do Fundo como *landbank*. Por fim, o VGV estimado é de R\$ 93,75 milhões.

ORLA 14



Localização: Palmas (TO)

Segmento: Incorporação Vertical

Lançamento: Nov/22

O empreendimento Supreme, lançado com o nome de Orla 14, localizado na capital do estado do Tocantins, Palmas, é uma incorporação vertical com projeção para comportar 182 unidades e VGV potencial de R\$ 101 milhões. Com obras já iniciadas e um bom volume de vendas o ativo tem apresentado indicadores de desempenho acima dos previstos.

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

SMART KENNEDY



Localização: Campo (RJ)

Segmento: Incorporação Horizontal

Quantidade de unidades: 368

O Smart Kennedy, localizado na cidade de Campo dos Goytacazes (RJ), foi integralizado em maio e lançado em setembro de 2022. O ativo é composto por 12 torres com diferentes metragens de apartamentos. Ao todo são 368 unidades que totalizam, aproximadamente, 17 mil m² de área vendável e VGV estimado de R\$ 62,84 milhões.

TC MULTI



Localização: Campo Grande (MS)

Segmento: Incorporação Vertical

Lançamento: Mar/23

O ativo fica localizado na cidade de Campo Grande (MS). O empreendimento será composto por 98 unidades, 10.968 m² de área privativa e um VGV de R\$ 77,32 milhões.

SMART TOWER



Localização: Manaus (AM)

Segmento: Incorporação Vertical

Lançamento: Out/22

O empreendimento Smart Tower, localizado em Manaus (AM), se trata de uma incorporação de 5 torres com 320 unidades no total. O projeto conta com um VGV de, aproximadamente, R\$ 120 milhões e seu cronograma de obras já está em estágio mais avançado do que o previsto em projeto.

VILA SÔNIA



Localização: São Paulo (SP)

Segmento: Incorporação Vertical

Lançamento: Nov/23

O Vila Sônia, empreendimento a ser desenvolvido em São Paulo (SP), possui uma localização, no Bairro Vila Sônia, que é considerada privilegiada na região por estar próxima de importantes vias de escoamento de tráfego. O residencial é projetado para atender 137 unidades (área média de 44,44 m²), com a disponibilidade de áreas de lazer coletivas no térreo e na cobertura. O lançamento é previsto para nov/2023 e o VGV total é de R\$ 58,51 milhões.

FUNDO IMOBILIÁRIO[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)**HGIC11**

Ativo: HGI Créditos Imobiliários
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidores em geral
Gestor: HGI Capital
Administrador: Vórtx

O fundo visa obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio de investimento em Créditos Imobiliários, sobretudo via CRIs, lastreados em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis.

KIVO11

Ativo: Kilima Volcano
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidor profissional
Gestor: Kilima Gestão de Recursos
Administrador: BRL Trust

O fundo possui o objetivo de obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários.

MANA11

Ativo: Manati Capital Hedge Fund
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidor profissional
Gestor: Manati Capital
Administrador: Banco Daycoval

O Manatí Hedge Fund FII tem por objetivo auferir rendimentos mediante a aplicação de recursos em ativos de cunho imobiliário, podendo ser: (i) ações; (ii) debêntures; (iii) SPEs; (iv) FIPs; (v) CEPACs; (vi) FIIs; (vii) CRIs; (viii) FIDCs; e (ix) outros.

MCCI11

Ativo: Maua Capital Recebiveis Imobiliarios
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidores em geral
Gestor: Mauá Capital
Administrador: BTG Pactual

O fundo tem por objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de CRI. O Fundo deverá investir no mínimo 67% de seu patrimônio nesse tipo de ativo.

EQIR11

Ativo: EQI Recebiveis Imobiliarios
Segmento: Recebíveis imobiliários
Público-Alvo: Investidores em geral
Gestor: EQI Gestão de Recursos
Administrador: BTG Pactual

O objetivo do EQIR11 é, através de uma carteira diversificada com riscos de crédito de boa qualidade, entregar rentabilidade alvo de IPCA+7.00% a.a. aos cotistas. O fundo possui alocação em ativos de diversos setores e indexados majoritariamente ao IPCA, com intuito de manter poder de compra de seus investidores.

LSPA11

Ativo: Leste Riva Equity Preferencial
Segmento: Outros
Público-Alvo: Investidor profissional
Gestor: Leste Financial Services
Administrador: Genial Investimentos

O fundo LSPA11 foi constituído para investir no desenvolvimento de uma incorporação vertical residencial localizada em São Paulo (SP). O fundo possui preferência no recebimento do resultado do projeto e a estrutura da operação possui aval corporativo da Direcional Engenharia S.A.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Público Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidor Qualificado

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Tese de Investimento:
Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Público Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance:
30% do excedente a 100% do CDI

Classificação ANBIMA: Híbrido

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
CENÁRIO MACROECONÔMICO
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
ESG
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
CONHEÇA NOSSOS FUNDOS
GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	Vendas e/ou obras iniciadas.	LTV	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	PL:	Patrimônio Líquido.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PMT:	Abreviação do inglês, payment, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PoC:	Sigla em inglês para Percentage of Completion, método contábil para o reconhecimento de receitas 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.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	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.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	VGv:	Valor Geral de Vendas.
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Yield Gross-up:	Dividend Yield acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação máxima, de 15%.

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGRE

TG REAL ESTATE

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br

[somotrinius](https://www.somotrinius.com.br)

[tgcore.com.br](https://www.tgcore.com.br)

[tgrealestate.com.br](https://www.tgrealestate.com.br)

[youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/TrinusCo)