

TC CORE

Asset Management



**” DESBUROCRATIZAR,
DEMOCRATIZAR,
INOVAR
E TRANSFORMAR
O MERCADO IMOBILIÁRIO.”**

COMO ALCANÇÁ-LO?

FAZENDO PARTE DA PRIMEIRA
LANDTECH
DA HISTÓRIA

LANDTECH É UM NOVO CONCEITO DE COMPANHIA,
CAPAZ DE ENXERGAR O MERCADO HABITACIONAL
SOB UM NOVO PARADIGMA: **O TECNOLÓGICO.**

FINTECH + **PROPTTECH** + **LAWTECH**
MERCADO FINANCEIRO MERCADO IMOBILIÁRIO MERCADO LEGAL

=

LANDTECH

PERFIL

- ▶ Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora independente de recursos com foco no mercado imobiliário.
fonte: gestor
- ▶ Sócios e executivos com experiência nos setores imobiliário e financeiro.
fonte: gestor
- ▶ Capital proprietário dos sócios da gestora investido nas mesmas estratégias.

PRINCIPAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ANALISADOS:

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



Quando falamos do mercado, chamado de convencional, os números são:



2,8 TRILHÕES = **280 BILHÕES**
em VGV em 10 anos por ano

5570 CIDADES

23 incorporadoras listadas na B3 atuam de maneira restritiva

112 cidades com população acima de 250k habitantes

>>> **QUEM ESTÁ OLHANDO PARA O RESTO DO MERCADO?**
O EMPREENDEDOR REGIONAL BRASILEIRO

**E POR QUE NÃO SE OLHA
PARA O EMPREENDEDOR
REGIONAL BRASILEIRO?**

**ELE TEM BAIXA GOVERNANÇA,
CONTROLE E BAIXO ACESSO
A CRÉDITO.**

**A SOLUÇÃO
É OFERECER
O QUE ELE
NÃO POSSUI.**

- 1 GOVERNANÇA E CONTROLE:**
 - CONTABILIDADE
 - CONTROLADORIA
 - AUDITORIA

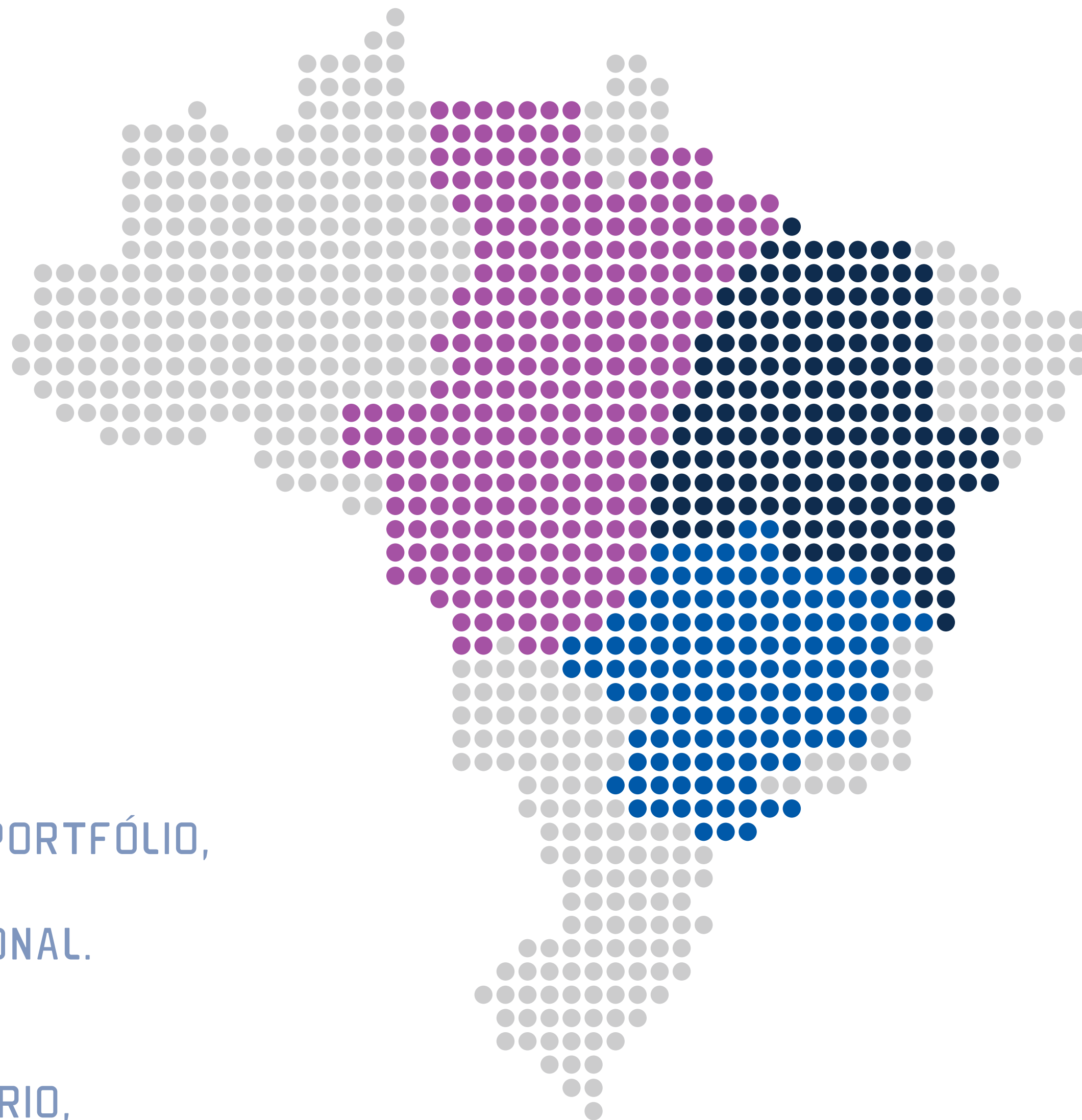
- 2 FUNDING [\$\$]**

- 3 CRÉDITO ESTRUTURADO E MERCADO DE CAPITAIS**

GREAT DEAL

- 1 RELACIONAMENTO**
- 2 NOVOS NEGÓCIOS**
- 3 VENDAS**
- 4 APROVAÇÕES**

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO TERRITORIAL



PULVERIZAÇÃO DO PORTFÓLIO,
ANALISANDO TODO
O TERRITÓRIO NACIONAL.

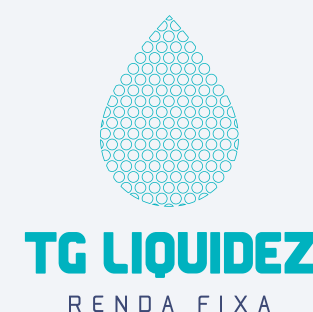
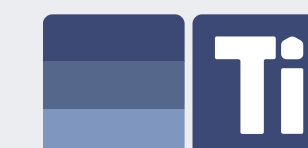
PARA ESTRUTURAS
DE EQUITY IMOBILIÁRIO,
ENTRETANTO, O FOCO É VOLTADO
PARA 3 GRANDES REGIÕES:

1
Região do MATOPIBA,
considerada a grande
fronteira agrícola nacional
da atualidade, respondendo
por grande parte
da produção brasileira
de grãos e fibras.

2
Região do Cinturão da Soja,
caracterizada por forte
produtividade e escoamento
de grãos através da BR-163.

3
Região que engloba
o Estado de Goiás,
Triângulo Mineiro e proximidades,
além do interior paulista.

ESTRUTURA DE CONTROLE E MONITORAMENTO



A Serv+ estruturou um sistema de gestão de recebíveis, monitoramento de obra e serviços administrativos de forma a gerir empreendimentos imobiliários maximizando a segurança dos investidores.

Escritório especializado em atuar junto aos órgãos legais na aprovação dos empreendimentos e no que tange toda a parte contratual dos mesmos.



APROVAÇÃO

LICENÇAS
DECRETO
PROJETO
REGISTRO

DESENVOLVIMENTO

OBRAS
HABITE-SE / TVO

COMERCIALIZAÇÃO

DEMANDA
VENDAS

GOVERNANÇA

RELACIONAMENTO
COBRANÇA
JURÍDICO
CRÉDITO

OPERAÇÕES DE CRÉDITO
CRI
CARTEIRAS
JÁ PERFORMADAS
COLATERAL
MÍNIMO DE 167%
TIR DE 12%
+ IPCA A.A.

**OPERAÇÕES
DE EQUITY
IMOBILIÁRIO**

Risco adicional
do desenvolvimento
do empreendimento
e participação
relevante na SPE
para deter controle
das decisões
Implementação
da estrutura
de governança.
TIR esperada
de 20% + IPCA a.a.

TODO PROJETO DE INVESTIMENTO TEM UMA BOA TESE COMO BASE

ANÁLISE DA OPERAÇÃO

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

CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO PRINCIPAIS

- RECEBIMENTO DE 100% DOS BOLETOS NA CONTA DA OPERAÇÃO;
- SECURITIZAÇÃO COM LTV MÁXIMO DE 60% [RISCO DE INADIMPLÊNCIA ASSUMIDO PELO EMPREENDEDOR]

COMPLEMENTARES

- FUNDO DE OBRA LIBERAÇÃO SOB MEDIÇÃO DE OBRA [ENGENHARIA TERCEIRIZADA]
- GATILHOS DE SUBSTITUIÇÃO DE CONTRATOS [OBRIGAÇÃO DO EMPREENDEDOR]
- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS E/OU DA SPE IMOBILIÁRIA
- FUNDO DE RESERVA NO VALOR DE 3 PMTS
- AVAL NA PESSOA FÍSICA DOS SÓCIOS [NA MAIORIA]

EXEMPLO:

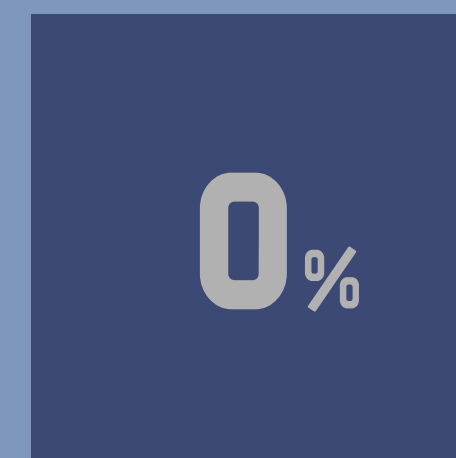
Loteamento aberto
1.000 lotes [93% vendido]
R\$ 81.000,00 à vista
180 parcelas de R\$ 450,00
VGV vendido: R\$ 75,6 MM
VGV total: R\$ 81 MM

Fluxo mensal: R\$ 420 mil

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

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

inadimplência



R\$ 420 MIL

SECURIT

Fluxo Investidor

SPE
R\$ 238 MIL



R\$ 182 MIL



R\$ 336 MIL

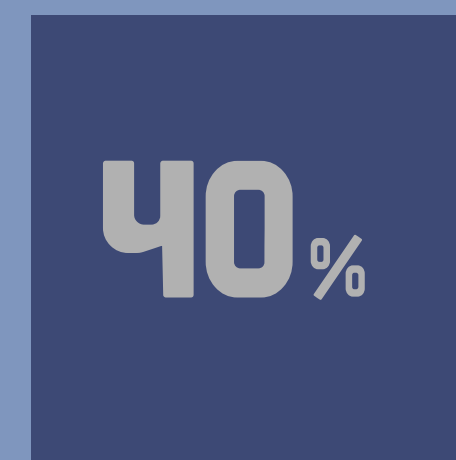
SECURIT

Fluxo Investidor

SPE
R\$ 154 MIL



R\$ 182 MIL



R\$ 252 MIL

SECURIT

Fluxo Investidor

SPE
R\$ 0 MIL



R\$ 252 MIL



Substituição dos contratos e/ou Aceleração dos pagamentos

Alienação Fiduciária 100% SPE e/ou Imóveis

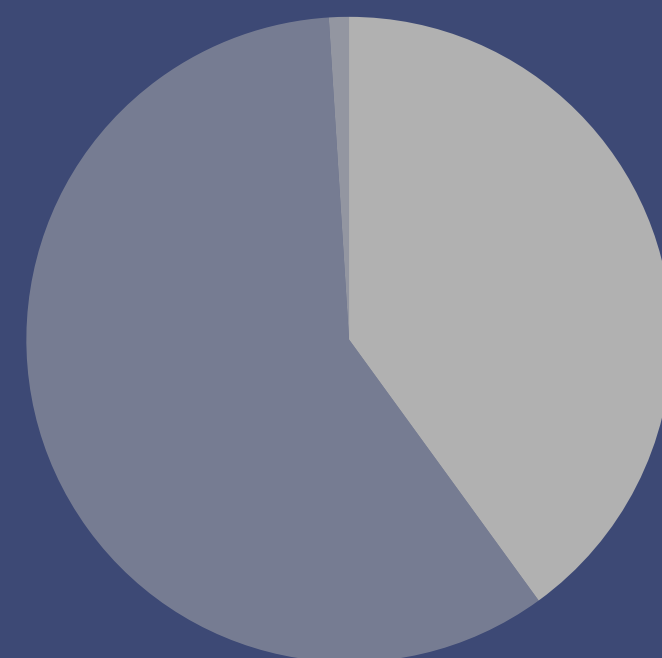
TESE DE INVESTIMENTO ESTRATÉGIA DE EQUITY

ANTES DO FII
TGAR11



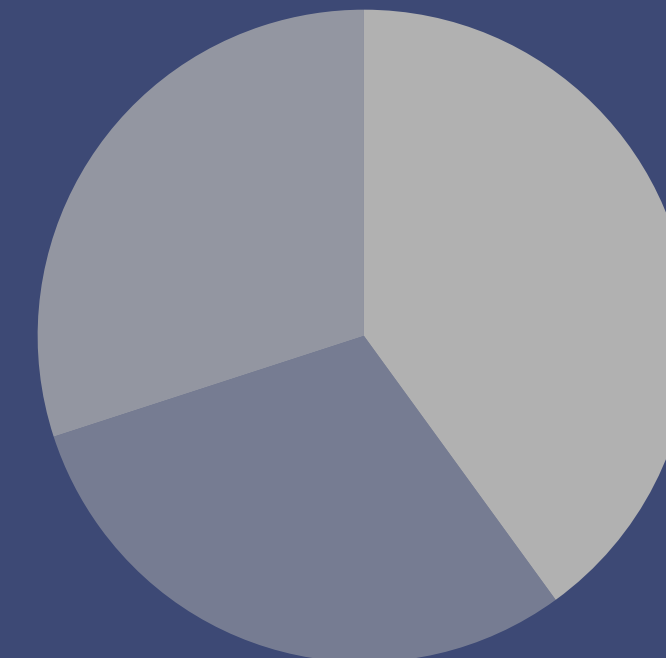
■ TERRENEIRO 40%
■ DESENVOLVEDOR 60%

PERÍODO
DE INVESTIMENTO

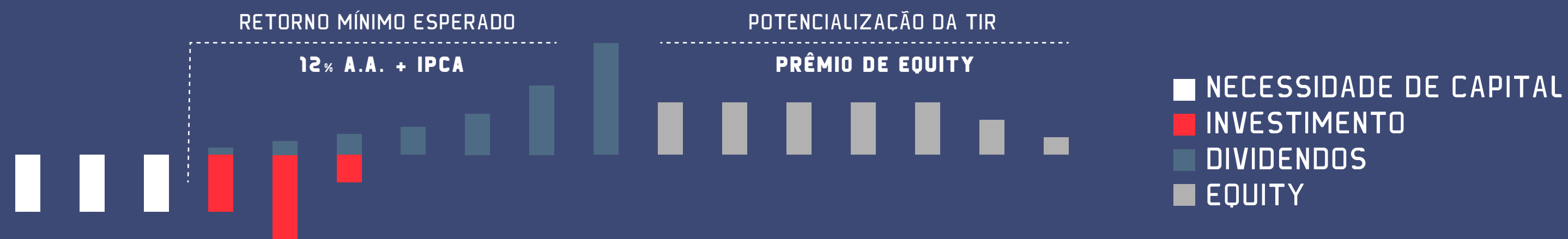


■ TERRENEIRO 40%
■ FII TGAR11 59%
■ DESENVOLVEDOR 01%

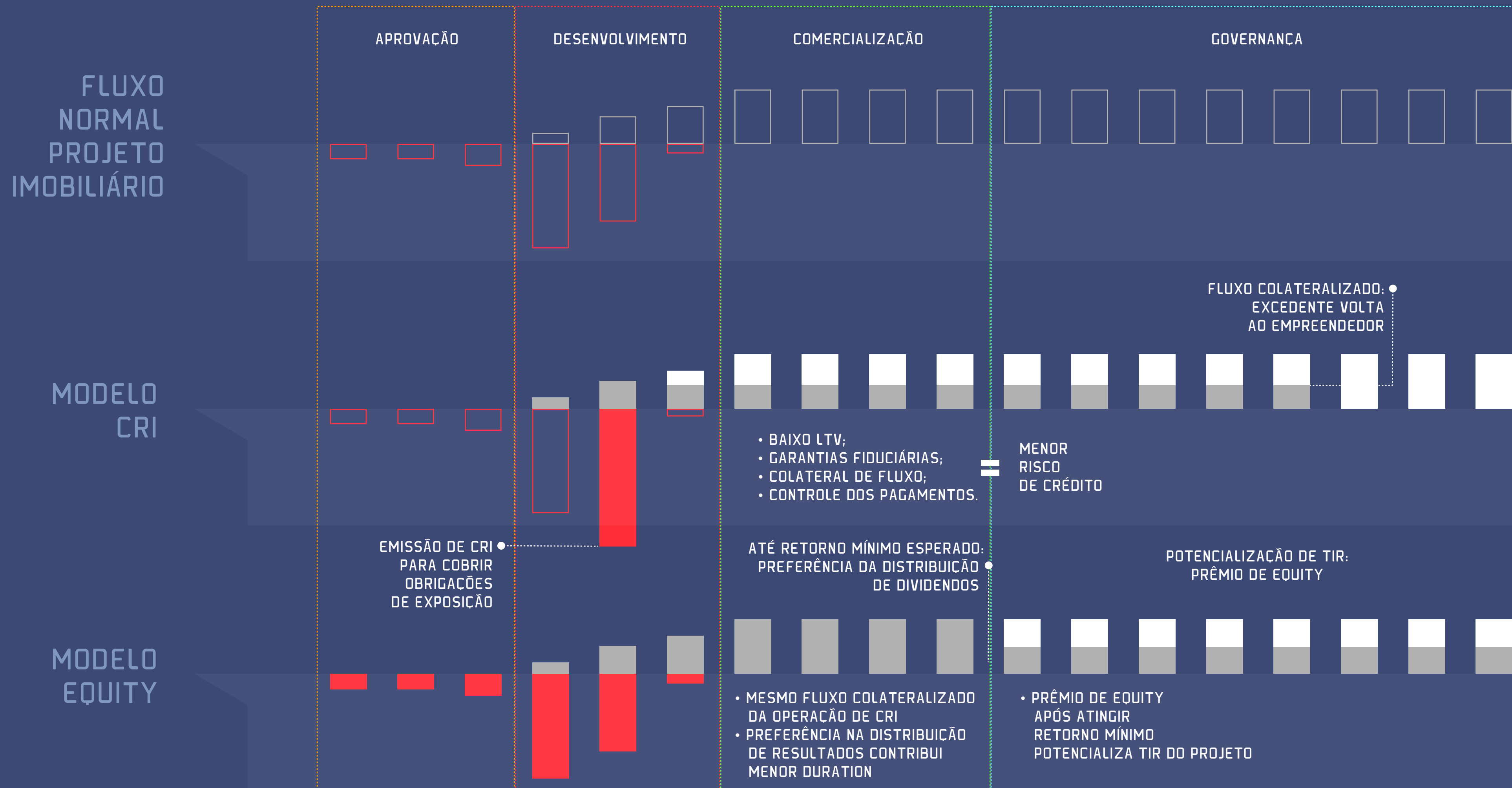
APÓS RETORNO
DO INVESTIMENTO



■ TERRENEIRO 40%
■ FII TGAR11 30%
■ DESENVOLVEDOR 30%



FLUXO DAS OPERAÇÕES





TG REAL
FIDC SÊNIOR

ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

TIPO DE ATIVO

CRI
ATÉ 80% EM CRIs

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

LFT
0% A 15% DO PL

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

FUNDOS DE ZERAGEM
0% A 15% DO PL

- > FUNDOS CONSERVADORES COM LIQUIDEZ EM D+0 DE GESTORA COM REPUTAÇÃO ILIBADA

RETORNO MÉDIO ESPERADO

12% A.A
+ IPCA OU IGPM

100% DO CDI

100% DO CDI

CONVERSÃO / LIQUIDAÇÃO
D+30 / D+0

RENTABILIDADE ALVO
CDI+3% AA [165% DO CDI]



Acesse aqui
a lâmina atualizada





ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

TIPO DE ATIVO

RETORNO MÉDIO ESPERADO

=>70%	RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	<ul style="list-style-type: none"> > CARTEIRA DE RECEBÍVEIS > CRI > IMÓVEIS CONSTRUÍDOS EM ESTOQUE 	12% A.A + IPCA OU IGPM
	PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	<ul style="list-style-type: none"> > LOTEAMENTO > SHOPPINGS > INCORPORAÇÕES RESIDENCIAIS <ul style="list-style-type: none"> - OBRAS E VENDAS EVOLUÍDAS - GERAÇÃO DE RESULTADOS PARA DISTRIBUIÇÃO 	20% A.A + IPCA OU IGPM
=<30%	PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	<ul style="list-style-type: none"> > LOTEAMENTO > SHOPPINGS > INCORPORAÇÕES RESIDENCIAIS <ul style="list-style-type: none"> - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO - ESTÁGIO INICIAL: OBRAS E VENDAS - PROJETOS A SEREM LANÇADOS 	20% A.A + IPCA OU IGPM

LIQUIDEZ*
D+2

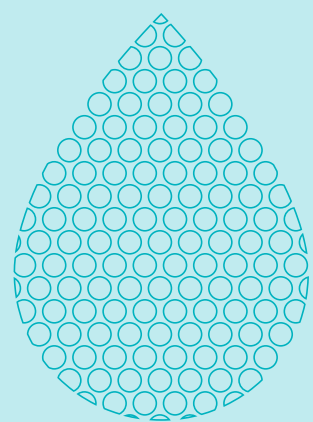
RENTABILIDADE ALVO
10,5% A.A. DIVIDEND YIELD



Acceste aqui
a lâmina atualizada

DISPONÍVEL EM TODAS AS CORRETORAS COM ACESSO A HOMEBROKER

*SUJEITO A NEGOCIAÇÃO NA B3



TG LIQUIDEZ

RENDA FIXA

CONVERSÃO / LIQUIDAÇÃO
D+0 / D+1

RENTABILIDADE ALVO
110% DO CDI



Acesse aqui
a lâmina atualizada

ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

TIPO DE ATIVO

FIRF

ALVO 20% DO PL

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

TIT. PÚBLICOS

ALVO 60% DO PL

- > POSIÇÃO PRINCIPAL EM LFT

CRÉD. PRIVADO

ATÉ 10% DO PL

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

FII TG ATIVO REAL

ATÉ 10% DO PL

- > GESTÃO TG CORE ASSET

FIDC TG REAL

ATÉ 10% DO PL

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

RETORNO MÉDIO ESPERADO

ENTRE
100% E 110% DO CDI

100% DO CDI

ENTRE
110% E 140% DO CDI

ENTRE
180% E 260% DO CDI

190% DO CDI

Tri
nus
CO.

ÓRAMA

MIRAE ASSET
Securities

modalmais

BTGPactual

necton

TERRA
INVESTIMENTOS

NOVA FUTURA
INVESTIMENTOS

ATIVA 35
INVESTIMENTOS

warren

warren

Capital

TORO

TG CORE
Asset Management

Fundada em Goiânia em 2013.

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

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

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

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

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

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

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ÉTICA





Asset Management

OBRIGADO.

GOIÂNIA

[62] 3773 1500

RUA 72, 325, 12º ANDAR,
EDIFÍCIO TREND OFFICE HOME,
JARDIM GOIÁS, CEP: 74805-408

SÃO PAULO

[11] 2050 1327

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA,
4055, 11º ANDAR,
EDIFÍCIO HELBOR LEAD OFFICE,
VILA NOVA CONCEIÇÃO,
CONJ. 1105 E 1106, CEP: 04.538-001

TGCORE.COM.BR

