

# TGAR11



## RELATÓRIO GERENCIAL FII TG ATIVO REAL

SETEMBRO - 2023







TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2023

## RESUMO DO MÊS

### 12ª Oferta – TG Ativo Real

Como evento subsequente, no dia 17/10/2023, foi divulgado o Anúncio de Início da 12ª emissão de cotas do Fundo. A Oferta terá a XP Investimentos como coordenador líder e a Genial Investimentos como coordenador contratado. O montante inicial da emissão é de R\$ 500.000.063,42, sem considerar a taxa de distribuição primária. O preço de subscrição será de R\$ 118,66, definido com base no valor da cota patrimonial do Fundo no fechamento setembro de 2023, de R\$ 114,63, como pode ser observado no Informe mensal de setembro ([clique aqui para acessar](#)), somado à Taxa de Distribuição Primária de R\$ 4,04.

Para mais informações acesse:

Prospecto: [clique aqui para acessar](#);

Anúncio de início: [clique aqui para acessar](#);

Lâmina de Oferta de Fundos Fechados: [clique aqui para acessar](#);

Fato relevante: [clique aqui para acessar](#).





**TGAR11**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

de crise, historicamente mostraram-se mais resilientes (veja a seção “Estratégia de Alocação”); (ii) foco habitacional, com destaque à primeira moradia, o que resulta em uma carteira com menor inadimplência, uma vez que as famílias tendem ajustar outras despesas antes de comprometerem o pagamento da moradia; e (iii) grande parte da carteira em empreendimentos performados.



















TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA CORE

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
1	GVI	Gramado	RS	Multipropriedade	Fortesec	IPCA	9,50%	Sênior	0,24%	3.737.509	-	-	-	-	96%	100%
		Total	-	-	-	-	9,50%	-	0,24%	3.737.509	-	-	-	-	96%	100%

### ATIVOS DE CRÉDITO – ESTRATÉGIA TÁTICA

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Vendas	% Obras
2	Grupo Cem 32	Pulverizado	Pulverizado	Loteamento	Fortesec	IPCA	7,50%	Sênior	0,06%	975.116	172%	165%	51%	2,58	65%	100%
		Total	-	-	-	-	7,50%	-	0,06%	1.032.969	172%	165%	51%	2,58	65%	100%













TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

RELATÓRIO GERENCIAL  
SETEMBRO/2023

## DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

GVI	Descrição	Garantias
	Segmento: Multipropriedade Localização: Gramado (RS) Vencimento: 20/06/2028 Série: 575ª e 576ª (Sên.) IF: 21F0950049	Coobrigação Cessão fiduciária de direitos creditórios alienação fiduciária de ações Fundo de reserva Fundo de obras

Grupo Cem	Descrição	Garantias
	Segmento: Loteamento Localização: Santa Maria (RS) Vencimento: 20/03/2028 Série: 523ª (Sên.) IF: 21D0503168	Alienação fiduciária de quotas da SPE Cessão de direitos creditórios Fundo de reserva Fundo de obras Aval Coobrigação Fiança

















**TGAR11**

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

**DETALHAMENTO DE ATIVOS**

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## DETALHAMENTO DE ATIVOS – MULTIPROPRIEDADE

### Aqualand



#### Descrição

VGV: R\$ 595 milhões  
Localização: Salinópolis (PA)  
Quant. de frações: 13.600  
Área vendável: 11.684 m<sup>2</sup>

### Reserva Pirenópolis



#### Descrição

VGV: R\$ 329,00 milhões  
Localização: Pirenópolis (GO)  
Quant. de frações: N/A  
Área vendável: N/A

### Alpen Canela



#### Descrição

VGV: R\$ 419,00 milhões  
Localização: Canela (RS)  
Quant. de frações: 7.675  
Área vendável: 11.241 m<sup>2</sup>

### Campos do Jordão



#### Descrição

VGV: R\$ 335,75 milhões  
Localização: Campos do Jordão (SP)  
Quant. de frações: 6.854  
Área vendável: 10.843 m<sup>2</sup>



TGAR11

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

TGAR IN LOCO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

**DETALHAMENTO DE ATIVOS**

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

HISTÓRICO DO FUNDO

ESG

PERGUNTAS E RESPOSTAS

TGAR NA MÍDIA

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

## DETALHAMENTO DE ATIVOS

### CIPASA E NOVA COLORADO

Cipasa	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 43

Nova Colorado	Descrição
	Localização: pulverizada Quant. de ativos: 24

### SHOPPING

Brasil Center Shopping	Descrição
	Localização: Valparaíso (GO) ABL: 9.954 m <sup>2</sup>

### IMÓVEL PARA RENDA

Garavelo Center	Descrição
	Localização: Goiânia (GO) ABL: 2.913 m <sup>2</sup> Cap rate: 9,99% a.a











# TGAR11

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[TGAR IN LOCO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[HISTÓRICO DO FUNDO](#)

[ESG](#)

[PERGUNTAS E RESPOSTAS](#)

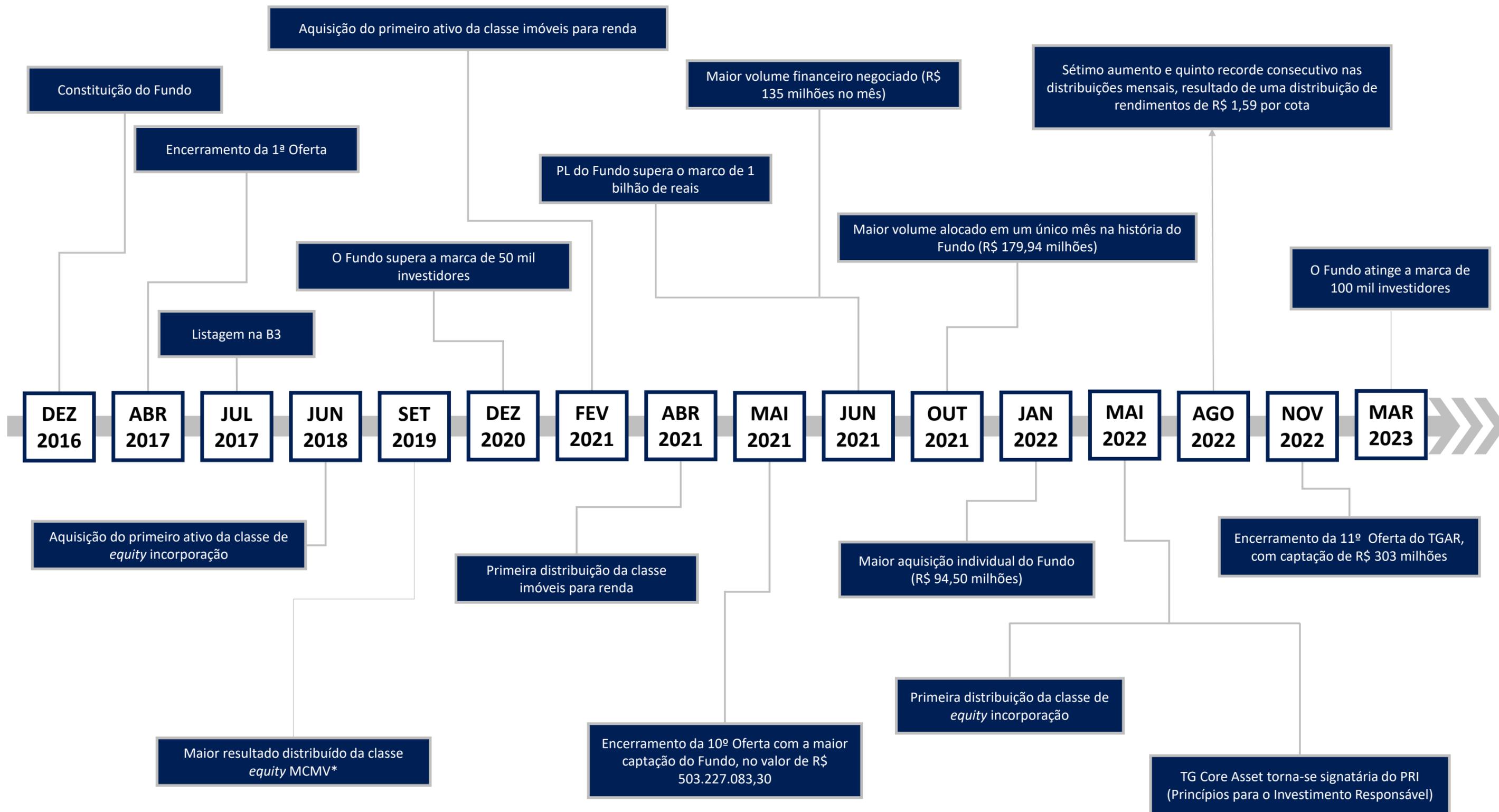
[TGAR NA MÍDIA](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

## HISTÓRICO DO FUNDO



\*Programa "Minha Casa Minha Vida" da Caixa Econômica Federal.



















# TGAR11

## 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](mailto:ri@tgcore.com.br)

[somostrinus](#)

[tgcore.com.br](http://tgcore.com.br)

[tgar11.com.br](http://tgar11.com.br)

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