

POLÍTICA DE RATEIO E DIVISÃO DE ORDENS

Maio de 2022

Versão:
1.4

Revisado em:
maio/22

Aprovada por:
Comitê de *Risco*

R 72 N° 325 19º Andar
Ed. Trend Office, Jardim Goiás
Goiania - GO | CEP: 74.805-480

Sumário

1.	<i>INTRODUÇÃO</i>	3
2.	<i>FUNDAMENTO</i>	3
3.	<i>REGRAS E DEFINIÇÕES</i>	3
4.	<i>CONSIDERAÇÕES FINAIS</i>	10

1. INTRODUÇÃO

A presente Política de Rateio e Divisão de Ordens da TG Core Asset Ltda. (“TG Core Asset”) tem por finalidade estabelecer formalmente os critérios de rateio das ordens de compra e venda de ativos pelos fundos de investimento sob gestão, buscando o tratamento equitativo e evitando a possibilidade de transferência de riqueza entre os agentes envolvidos nas operações.

Essa Política atende ao disposto pelo artigo 36, seção III, Capítulo VIII, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.

2. FUNDAMENTOS

O conceito de ordem pode ser entendido como o ato no qual se estabelece que uma contraparte (corretora ou distribuidora de valores mobiliários) negocie ou registre operação com valor mobiliário para carteira de investimentos de clientes conforme condições especificadas. As ordens terão o prazo que for determinado no momento de sua transmissão e podem ser:

- (i) Ordem a Mercado – é aquela que especifica somente a quantidade e as características dos ativos ou direitos a serem comprados ou vendidos, devendo ser executada pela corretora a partir do momento em que for recebida, pelo preço disponível no mercado;
- (ii) Ordem Limitada – é aquela que deve ser executada somente a preço igual ou melhor do que o especificado pelo gestor;
- (iii) Ordem Casada – é aquela cuja execução está vinculada à execução de outra Ordem do gestor, podendo ser com ou sem limite de preço.

3. APLICABILIDADE

As diretrizes estabelecidas na presente Política aplicar-se-ão aos fundos regidos pelas Instruções Normativas da Comissão de Valores Mobiliários (ICVM) e suas respectivas alterações.

Versão:
1.4

Revisado em:
maio/22

Aprovada por:
Comitê de *Risco*

R 72 N° 325 19° Andar
Ed. Trend Office, Jardim Goiás
Goiania – GO | CEP: 74.805-480

4. RESPONSABILIDADES

4.1. Equipe de Gestão

Encarregada da execução das operações. A Diretoria de Gestão é a responsável primária pelo cumprimento da presente política.

4.2. Equipe de Compliance, Risco e Prevenção à Lavagem de Dinheiro – Risco

A área de Risco é responsável pela checagem das operações, verificando sua aderência à esta Política e encaminhando as não conformidades à área de Compliance.

4.3. Equipe de Compliance, Risco e Prevenção à Lavagem de Dinheiro – Compliance

Responsável por solicitar à Diretoria de Gestão as justificativas para as exceções e as avalia com base na presente Política, além de mantê-la atualizada e guardar as evidências dos controles realizados.

5. PRINCÍPIOS GERAIS

As ordens de compra e de venda podem ser realizadas de maneira individual ou em conjunto. Para realizar as alocações, serão levados em consideração questões específicas de cada fundo de investimento (considerado como comitente), como estratégia e política de investimento, disponibilidade de caixa, limites de liquidez, posições de lotes fracionados, aportes e lotes mínimos e posições já existentes nas carteiras, visando o atingimento das metas estabelecidas pela gestão de fundos, além do cumprimento de limites e restrições regulatórias.

As ordens, com ou sem rateio, devem ser registradas e transmitidas para o Diretor de Gestão. As mesmas deverão apresentar indicações de forma que não haja dúvida, desde o momento de emissão da ordem sobre a(s) carteira(s) até a proporção do rateio.

As ordens serão realizadas de acordo com a sua prioridade, de modo que a primeira ordem gerada seja a primeira a ser enviada para execução.

No caso de avaliação de um ativo elegível para mais de um fundo de investimento, a gestora deve garantir a equanimidade do preço médio quando da distribuição das quantidades entre os portfólios. A proporção será definida na própria ordem, demonstrando a quantidade destinada/alocada para cada fundo de investimento.

Tais procedimentos garantem o tratamento equitativo entre as carteiras sob gestão em suas respectivas estratégias de investimento. Será possível a verificação e comprovação dos registros de conteúdo e horário nos e-mails e/ou demais meios eletrônicos de comunicação das contrapartes que recebem ordens, ficando armazenado dentro do prazo legal. Os registros devem ser mantidos também para quaisquer alterações na relação dos veículos de investimento.

5.1. Regras Por Mercado

5.1.1. Títulos Públicos Federais

As operações envolvendo títulos públicos federais serão realizadas mediante (i) identificação dos fundos de investimentos que podem adquirir o ativo, (ii) verificação dos critérios descritos no início do capítulo 5, (iii) registro por preços médios uniformes, em função do horário de realização destas e (iv) aprovação da operação pela Diretoria.

5.1.2. Mercado Futuro

As operações envolvendo mercado futuro serão realizadas mediante (i) identificação dos fundos de investimentos que podem adquirir o ativo, (ii) verificação dos critérios descritos no início do capítulo 5, (iii) registro por preços médios uniformes, em função do horário de realização destas e (iv) aprovação da operação pela Diretoria.

5.1.3. Mercado de Ações

As operações neste mercado serão realizadas mediante (i) identificação dos fundos de investimentos que podem adquirir o ativo, (ii) verificação dos critérios descritos no início do capítulo 5, (iii) registro por preços médios uniformes, em função do horário de realização destas e (iv) aprovação da operação pela Diretoria.

5.1.4. Títulos Privados de Renda Fixa

As operações envolvendo a aquisição de títulos privados de renda fixa nos mercados primário e secundário poderão referir-se a duas classes, quais sejam: (i) títulos de crédito privado não imobiliários (isto é, debêntures, letras financeiras), e (ii) títulos de crédito privado imobiliários (Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI, e Cédulas de Crédito Bancário - CCB).

Com relação aos ativos da classe (i), títulos de crédito privado não imobiliários, as operações neste mercado, independentemente da classe dos fundos envolvidos, terão ordens com identificação dos comitentes, quando houver mais que um, e serão distribuídas entre eles pelo preço médio obtido.

Com relação aos ativos da classe (ii), títulos de crédito privado imobiliários, o rateio de ordens de aquisição entre os comitentes ocorrerá proporcionalmente à disponibilidade de caixa, líquido dos desembolsos previstos para os próximos 12 (doze) meses.

A. Metodologia de cálculo da classe (ii):

Será considerado o caixa e posições líquidas (cotas de fundos de liquidez, operações compromissadas e LFT) atuais dos fundos, subtraído das despesas (valor atual das taxas de gestão, administração e demais taxas extrapoladas para os próximos doze meses), dos resgates boletados (quando aplicável) e do fluxo contratado de aportes dos fundos em operações investidas para os próximos doze meses. O rateio das operações entre os fundos dar-se-á proporcionalmente aos valores resultantes do cálculo acima descrito para cada um dos comitentes.

B. São previstas ainda nesta Política as seguintes exceções à regra de rateio acima descrita:

- (I) Devido aos diferentes graus de proteção dos cotistas frente à materialização de eventos de risco entre os comitentes, quando se tratar de operações que não gozarem da maior senioridade de capital frente às demais, os fundos que não contarem com subordinação de capital em sua estrutura, poderão abdicar de seu direito a participar da operação, o cedendo a dois possíveis comitentes: Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real e Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária. Os referidos fundos contam com subordinação entre os cotistas capaz de absorver materialização de eventos de risco primeiramente pelas cotas subordinadas juniores, até certa magnitude, sem gerar perdas aos cotistas sêniores ou até aos cotistas subordinados mezanino, estes últimos no caso do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real. Caso decida-se pela não abdicação do direito à operação pelos fundos que não contam com subordinação de capital, o rateio seguirá a metodologia normal

Versão:
1.4

Revisado em:
maio/22

Aprovada por:
Comitê de *Risco*

anteriormente descrita.

- (II) Quanto ao compromisso com o enquadramento dos fundos e com todas as normas e instruções previstas pelos órgãos reguladores competentes, para que os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios se mantenham enquadrados, no mínimo 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido precisa estar alocado em Direitos Creditórios. Visando a manutenção do enquadramento do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real neste aspecto, em caráter de exceção, sempre que um percentual inferior a 60% (sessenta por cento) de seu Patrimônio Líquido estiver alocado em Direitos Creditórios, este comitente terá direito de preferência pela totalidade das operações de aquisição desta classe de ativos. Em caso de rateio de ordem, vale a metodologia previamente descrita.
- (III) Em observância aos limites de liquidez (stress test e stress mínimo) divulgados no relatório de Risco de Liquidez mais atualizado, para títulos privados de renda fixa, em casos em que a alocação proposta gere aproximação dos limites de liquidez do comitente, considerando uma margem adicional ao limite de liquidez de 5% do patrimônio líquido, o referido comitente poderá abster-se de seu direito à operação.
- (IV) Observando-se os riscos e incertezas inerentes às operações de equity, como as constantes necessidades de aportes para o desenvolvimento dos empreendimentos, o comitente que apresentar operações de equity em seu portfólio, e apresentar disponibilidade de caixa inferior a 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido, considerando o valor líquido dos desembolsos previstos para os próximos 12 (doze) meses, poderá abdicar de seu direito de participação no ativo em questão, a menos que o referido comitente tenha participação societária no empreendimento lastro da operação de crédito .
- (V) Quanto à concentração da exposição do Patrimônio Líquido dos comitentes a ativos lastreados em empreendimentos localizados em um mesmo município, o comitente com alocação do Patrimônio Líquido igual ou superior a 5% em operações de crédito lastreadas em empreendimentos imobiliários em um mesmo município poderá abdicar de seu direito à operação visando mitigar riscos via pulverização da exposição do portfólio. Caso o gestor decida por não abdicar de seu direito, o rateio da operação seguirá a metodologia previamente descrita.
- (VI) Possibilidade real de violação dos limites de enquadramento do fundo, como percentual máximo de concentração por emissor ou por modalidade de ativo financeiro, por exemplo. Nesse caso, o comitente poderá abdicar de seu direito

à operação, visando mitigar riscos de desenquadramento.

- (VII) Situações de não elegibilidade do comitente, seja por vedações normativas, das políticas de investimento e afins, seja devido a possibilidade de conflito de interesse. Em tempo, não poderão ser adquiridas operações de crédito (CRI) lastreados em empreendimentos em que conste outro fundo gerido pela TG CORE como sócio (operações de equity), a fim de evitar conflitos de interesse. Desta forma, a exposição em operações de crédito só poderá acontecer se o ativo não estiver presente como equity em outro fundo gerido pela TG CORE. Em um mesmo fundo de investimento, entretanto, é permitida exposição a um mesmo empreendimento, simultaneamente, via sociedade (equity) e crédito (CRI).

Todas as operações desta classe de ativo que não se enquadrem em alguma das exceções e que, portanto, sejam passíveis de rateio, deverão ter sua memória de cálculo (disponibilidade de caixa, líquido dos desembolsos previstos para os próximos 12 (doze) meses de cada comitente e, por conseguinte, o resultado do rateio) enviada à Diretoria de Compliance, Risco e Prevenção à Lavagem de Dinheiro para conferência e posterior guarda das evidências.

5.2. Participações Societárias em Empreendimentos Imobiliários

A TG Core Asset possui 3 (três) comitentes elegíveis a investir nesta classe de ativos, quais sejam: Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real, Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate e Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária.

O rateio de ordens das operações envolvendo a participação societária em empreendimentos imobiliários ocorrerá proporcionalmente à disponibilidade de caixa, líquido dos desembolsos previstos para os próximos 12 (doze) meses, conforme metodologia de cálculo já apresentada no item 5.1.4.A.

A. São previstas ainda nesta Política as seguintes exceções à regra de rateio acima descrita:

- (I) Observando-se os riscos e incertezas inerentes às operações de equity, como as constantes necessidades de aportes para o desenvolvimento dos empreendimentos, os comitentes com disponibilidade de caixa inferior a 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido, considerando o valor líquido dos desembolsos previstos para os próximos 12 (doze) meses, poderão abdicar de seu direito de participação no ativo em questão.
- (II) Ademais, levando-se em consideração o ciclo natural de maturação de um portfólio de desenvolvimento imobiliário, terão preferência por ativos em fase

Versão:
1.4

Revisado em:
maio/22

Aprovada por:
Comitê de Risco

mais avançada do ciclo de desenvolvimento, ainda que fora da proporcionalidade de disponibilidade de caixa, aqueles fundos com menos de 2 (dois) anos do prazo de encerramento de sua primeira emissão de cotas. Considera-se por “ativos em fase mais avançada do ciclo de desenvolvimento” todos aqueles elegíveis à comercialização de unidades imobiliárias antes da formalização da subscrição.

- (III) Outro motivo de exceção, diz respeito à concentração da exposição do Patrimônio Líquido dos comitentes em relação aos seguintes fatores e limites: 5% por município; 10% por sócio; e 30% por tipologia do ativo. Quando algum desses limites for extrapolado, o comitente em questão poderá abdicar do seu direito à operação, visando mitigar riscos via pulverização de seu portfólio. Entende-se por “tipologia do ativo” a natureza imobiliária do mesmo (e.g. loteamento aberto, loteamento fechado, incorporação vertical, incorporação horizontal etc)
- (IV) Por fim, também se excluem desse regramento os ativos que estiverem designados para uma estrutura de book já constituída. Nestes casos, o fundo que tiver participação na holding que detém o book deterá preferência pela aquisição do ativo. Considera-se “book” a negociação na qual o resultado consolidado de um grupo de ativos pode gerar um prêmio de performance para o sócio desenvolvedor quando a rentabilidade consolidada do fundo neste grupo de ativos exceder a uma taxa de retorno pré-definida.

5.3. Negociações entre fundos sob gestão

A TG Core poderá realizar operações diretas entre os diversos fundos de investimento sob gestão, desde que assim permitido pela regulamentação e em seus respectivos regulamentos. Neste caso, a área de Gestão e de Compliance e Risco deverão, necessariamente, observar as providências necessárias indicadas na Política de Seleção, Alocação e Monitoramento de Ativos, como, por exemplo, os requisitos a serem verificados pelo fundo atuante na parte vendedora e pelo atuante na parte compradora, assim como as informações mínimas da operação a serem produzidas e as aprovações internas necessárias.

É considerada exceção a esta Política as operações diretas entre os fundos (“cross trades”) por motivo de rebalanceamento das estratégias, em virtude de movimentos significativos de aplicações e/ou resgates.

A TG Core deverá manter, por prazo não inferior a 5 (cinco) anos, o devido registro de todas as operações realizadas, com a justificativa completa da operação, conforme mencionado acima, incluindo o preço praticado.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta Política deverá ser revisada com periodicidade mínima anual e será mantida no site da empresa, conforme o artigo 16, inciso VII, da Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021.

Quaisquer dúvidas decorrentes da presente Política de Rateio e Divisão de Ordens, deverão ser encaminhadas à TG Core Asset no seguinte endereço:

Rua 72, 325, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, Goiânia - GO, CEP: 74805-480

Telefone: (62) 3773-1500 E-mail: compliance@tgcore.com.br