

MANUAL DE RISCO DE CRÉDITO

Março de 2021

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. METODOLOGIA DE GERENCIAMENTO.....	3
2.1. Aquisição dos ativos	3
2.2 Monitoramento – Posterior à aquisição	4
2.2.1 Certificado de Recebível Imobiliário (CRI)	4
2.2.2. Outros ativos de Crédito	5
3. PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO.....	6
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	6

1. INTRODUÇÃO

Este manual tem por finalidade indicar a estrutura de Gerenciamento de Risco de Crédito de acordo com as melhores práticas de mercado e os procedimentos adotados no processo de controle de Risco de Crédito adotados pela TG Core Asset em integral atendimento à regulamentação vigente.

2. METODOLOGIA DE GERENCIAMENTO

O Gerenciamento de Risco de Crédito dos ativos componentes das carteiras geridas pela TG Core Asset – composta majoritariamente por ativos de créditos privados vinculados ao mercado imobiliário – é realizado principalmente através da observância aos procedimentos elencados abaixo, essenciais à aquisição do ativo e o seu posterior monitoramento.

2.1. Aquisição dos ativos

Os ativos de crédito são selecionados após diligência por parte da equipe de Gestão. Todas as aquisições devem passar por aprovação do Comitê de Investimento. Esse comitê tem o objetivo apresentar todo e qualquer novo ativo em análise para possível aquisição pelos fundos de investimentos, através de workflow; acompanhar e analisar a qualidade de crédito dos emissores/garantidores para definir possibilidade de alocação dos fundos; analisar a evolução dos ativos e a qualidade de crédito dos ativos em carteira; documentar as decisões e deliberações tomadas. Ele é composto pelo Diretor de Gestão, representantes da equipe de Gestão, Diretor de *Compliance*, Risco e PLD, representantes da equipe de *Compliance* e Risco. Todo e qualquer investimento realizado pelo fundo deve ser aprovado por unanimidade por esse Comitê.

Os comentários relevantes, ações a serem executadas e deliberações tomadas em Comitê estarão registradas em ata. Todas as atas são assinadas pelos presentes e armazenadas no servidor próprio da gestora.

2.2 Monitoramento – Posterior à aquisição

Após a aquisição do ativo, o monitoramento ocorre de maneira constante, visando resguardar e mitigar os riscos aos quais os fundos estão expostos. Além dos principais critérios de monitoramento descritos a seguir, é realizado o controle por meio dos relatórios elaborados pelos Agentes Fiduciários, Servicers, Securitizadoras e Bureaus de Crédito, segundo suas políticas e controles de Risco de Crédito previamente definidos.

O Comitê de Risco tem como objetivo definir e acompanhar os limites regulamentados de exposição de cada fundo, observando as estratégias e as estruturas de investimentos; definir e acompanhar as diretrizes das Políticas de Risco da TG Core; e realizar o monitoramento das garantias previstas para os ativos de crédito privado.

2.2.1 Certificado de Recebível Imobiliário [CRI]

A Área de Risco, posteriormente à aquisição, acompanha as operações da carteira, baseando-se nos critérios abaixo descritos:

- a) Acompanhamento do fluxo incorrido;
- b) Acompanhamento de inadimplência da carteira de recebíveis cedida;
- c) Conferência do relatório elaborado pelo agente fiduciário;
- d) Acompanhamento do andamento das obras envolvidas, de acordo com relatórios recebidos, quando aplicável;
- e) Monitoramento das garantias:
 - i. Razão do Saldo Devedor;
 - ii. Razão do Fluxo Mensal;
 - iii. Monitoramento e análise constante do valor das garantias;
 - iv. Relatórios elaborados pelo trustee/bancos parceiros sobre performance dos recebíveis;
 - v. Manutenção de nível mínimo de garantias sempre maior que o valor do financiamento; e

- vi. Relatórios de avaliação dos imóveis alienados em garantia elaborados por empresas especializadas.
- f] Elaboração de rating mensal interno de todos os CRI's presentes em carteiras de fundos com gestão TG CORE ASSET, cuja metodologia está melhor descrita no anexo 1 a esse Manual.

2.2.2. Outros ativos de Crédito

A Área de Risco monitora ainda outros ativos de crédito, de acordo com os seguintes critérios:

- a] Acompanhamento de pendências financeiras;
- b] Acompanhamento das certidões negativas de débito;
- c] Acompanhamento das referências de mercado;
- d] Monitoramento de tendências e condições de mercado que possam afetar a qualidade dos créditos / Sensibilidade do mercado;
- e] Evolução do faturamento, endividamento e linhas bancárias;
- f] Balancetes;
- g] Informações Gerenciais:
 - 1. Estoque/Contas a Receber/Fornecedores; e
 - 2. Faturamento/Endividamento.
- h] Documentação cadastral – Atualizações;
- i] Due Diligence;
- j] Análise de Rating emitido por agências internacionais, se houver.
- k] Monitoramento das Garantias:
 - 1. Monitoramento e análise constante do valor das garantias;
 - 2. Relatórios elaborados pelo trustee/bancos parceiros sobre performance dos recebíveis; e

3. Manutenção de nível mínimo de garantias sempre maior que o valor do financiamento.

Nos casos de perda, deterioração, desvalorização, depreciação ou desapropriação dos bens, direitos e valores dados em garantia, o EMITENTE fica obrigado a substituir ou reforçar a garantia, independentemente de verificação de culpa.

3. PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO

A análise das operações e posterior monitoramento dos ativos de crédito alocados na carteira visam também combater e prevenir que estes ativos sejam provenientes e/ou alvo de atividades ilegais. Verificadas através da:

- a) Due diligence dos ativos;
- b) Atualização das informações dos *stakeholders* envolvidos nas operações;
- c) Análise das demonstrações financeiras dos mesmos para certificar da origem lícita de recursos;
- d) Monitoramento de informações públicas e em listas restritas disponíveis para legitimar a idoneidade dos participantes das operações.

Caso seja verificada qualquer inadequação o fato será comunicado ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras [COAF].

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este manual será revisado com frequência mínima anual ou quando mudanças nos controles ou na legislação ocorrerem, para assegurar a sua contínua relevância, conformidade e aplicabilidade.

Quaisquer dúvidas decorrentes do presente MANUAL DE RISCO DE CRÉDITO, deverão ser encaminhadas à TG Core Asset no seguinte endereço:

Rua 72, 325, Ed. Trend Office Home, 19º andar, Jardim Goiás, Goiânia – GO, CEP: 74805-480,
Telefone: (62) 3773-1500 E-mail: compliance@tgcore.com.br

ANEXO 1

Metodologia de Rating Interno de Certificado de Recebíveis Imobiliários

1 VISÃO GERAL E ESCOPO

Este anexo descreve a metodologia utilizada internamente pela TG Core Asset [“gestora”] para a previsão da atribuição de ratings de crédito, os quais expressam uma opinião a respeito da qualidade de crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) presentes nas carteiras dos fundos sob gestão.

2 METODOLOGIA

Nossa metodologia de rating possui seis componentes principais que serão descritos a seguir: princípios e definições das escalas; garantias líquidas; fluxo de cessão de recebíveis; garantias ilíquidas; subordinação e análise do tomador.

2.1. Princípios e definições das escalas

Os ratings de crédito emitidos pela TG CORE representam a nossa opinião sobre a qualidade de crédito de um tomador (emissor do crédito) e a capacidade para honrar as obrigações financeiras específicas (CRI). A estrutura analítica utilizada para previsão de ratings de crédito segue os principais fatores analíticos que a área de Risco acredita serem os mais importantes e determinantes do risco de crédito.

A nota é definida inicialmente em termos numéricos, variando entre 0 e 10. Posteriormente, essa nota é atribuída à escala de Rating TG Core, que vai de AAA à D. Essa estrutura de escala tem como objetivo fornecer distinções mais significativas da qualidade de crédito da emissão. A tabela 1 a seguir indicará melhor como funcionam as faixas de classificação.

Por exemplo, um ativo com nota 9,5 será classificado com o rating ‘AAA’. Esta nota significa que o seguinte: “Uma operação avaliada em ‘AAA’ possui o rating de crédito mais alto atribuído pela TG Core. A capacidade da operação em honrar seus compromissos financeiros relativos à obrigação comparado a outras emissões nacionais é extremamente alta”.

As notas começaram com 100% e a cada quesito de análise (garantias líquidas, fluxo de cessão de recebíveis, garantias ilíquidas, subordinação e análise do tomador) a nota vai variando, até chegarmos à nota e rating final.

Tabela 1 – Estrutura de ratings definida pela TG Core

Escala de rating TG CORE	Porcentagem
AAA	95%
AA+	90%
AA	85%
AA-	80%
A+	75%
A	70%
A-	65%
BBB+	60%
BBB	55%
BBB-	50%
BB+	45%
BB	40%
BB-	35%
B+	30%
B	25%
B-	20%
CCC	15%
CC	10%
C	5%
D	0%

2.1.1. Garantias líquidas

As garantias líquidas são aquelas que trazem maior liquidez para a emissão do CRI. Os índices analisados são: *duration*, razão de fluxo mensal; e razão de saldo devedor.

O primeiro índice analisado é a *duration* [em anos] do ativo. Quanto menor a *duration*, melhor será o indicador. Ativos com *duration* menor ou igual a um ano recebem melhor avaliação nesse quesito. Conforme a *duration* aumenta, a nota será reduzida.

Todas as emissões possuem razões de garantias definidas nos documentos da operação. Tais indicadores servem como parâmetro para avaliar quão satisfatória é a série em avaliação.

O segundo índice analisado é a razão de garantia do fluxo mensal da operação, que nos mostra a razão do fluxo mensal dos recebíveis versus as obrigações da operação mês a mês. Por exemplo, até o adimplemento integral das obrigações garantidas [até o vencimento da operação], o valor referente aos créditos imobiliários do mês em análise deve ser equivalente a, pelo menos, 140% [cento e quarenta por cento] do valor das obrigações pecuniárias do CRI naquele mês de referência.

Caso a operação mantenha este nível de garantia crescente, receberá uma avaliação positiva. Porém, caso ocorra uma redução deste, a nota será reduzida.

O terceiro indicador é a razão do saldo devedor. Este indicador mostra o nível de garantia dos recebíveis a valor presente sobre o saldo devedor da operação, também analisado mês a mês. Por exemplo, até o adimplemento integral das obrigações garantidas, o valor presente dos direitos creditórios elegíveis [com nenhuma parcela vencida por mais de 90 dias] deve ser equivalente a, pelo menos, 145% [cento e quarenta e cinco por cento] do saldo devedor do CRI naquele mês de referência.

Neste indicador, caso a operação mantenha a saúde dos direitos creditórios, a avaliação tende a ser positiva. Em contrapartida, caso a operação sofra com inadimplência, distratos e outros problemas que porventura prejudiquem a operação, a nota será reduzida.

2.1.2. Fluxo de cessão de recebíveis

Este componente aborda a saúde dos recebíveis cedidos para a operação, sendo que será observado o grau de inadimplência, elegibilidade e a recuperação da carteira lastro.

A análise da inadimplência observa a razão entre os vencimentos em aberto [boletos que até o final do mês apresentavam-se vencidos] e o total a receber [valor total de vencimentos até o mês de referência]. Quanto menor for a inadimplência, melhor o ativo será avaliado.

O segundo indicador deste componente é a elegibilidade. Ele observa o percentual das vendas elegíveis sobre o total de vendas ativas da carteira lastro. Quanto maior for o percentual da carteira elegível, melhor este ativo será avaliado.

O terceiro indicador é a recuperação da saúde dos recebíveis cedidos. Este é obtido através do percentual do valor recuperado das parcelas atrasadas em relação ao total em aberto, vencido até o mês em análise.

Estes indicadores refletem a qualidade do tomador na sua gestão de recebíveis, onde o processo de governança e a sua aplicabilidade são fundamentais para a excelência destes indicadores.

2.1.3. Garantias ilíquidas

As garantias ilíquidas abordam a capacidade de pagamento da operação, levando em consideração a iliquidez do ativo. Para obter este indicador, analisa-se a avaliação do imóvel cedido como garantia para a operação e o percentual de deságio que pode ser

aplicado para que o valor do imóvel se iguale ao valor do saldo devedor da operação. Quanto maior o deságio que pode ser aplicado, melhor será este indicador.

2.1.4. Subordinação

Operações com grau de subordinação possuem rating distintos entre a série sênior e subordinada. Esta distinção se justifica pelo maior risco auferido na série subordinada, que em casos de riscos extremos este papel absorverá o default do evento, limitado ao percentual predefinido na emissão. Quando o risco da operação exceder este percentual de subordinação, a série sênior absorverá tal excedente.

2.1.5. Análise do tomador

Em último nível, caso os outros critérios sejam insatisfatórios, o tomador é submetido à análise junto aos *bureaus* de crédito do mercado, para verificar a capacidade de acioná-lo em caso de default como uma das garantias.

3. DEFINIÇÃO DA NOTA

Cada componente descrito anteriormente é analisado e mensurado individualmente, obtendo-se um rating parcial para cada um. Posteriormente, correlacionam-se os ratings parciais junto a avaliação qualitativa do analista de risco de crédito para a obtenção da nota final do ativo.