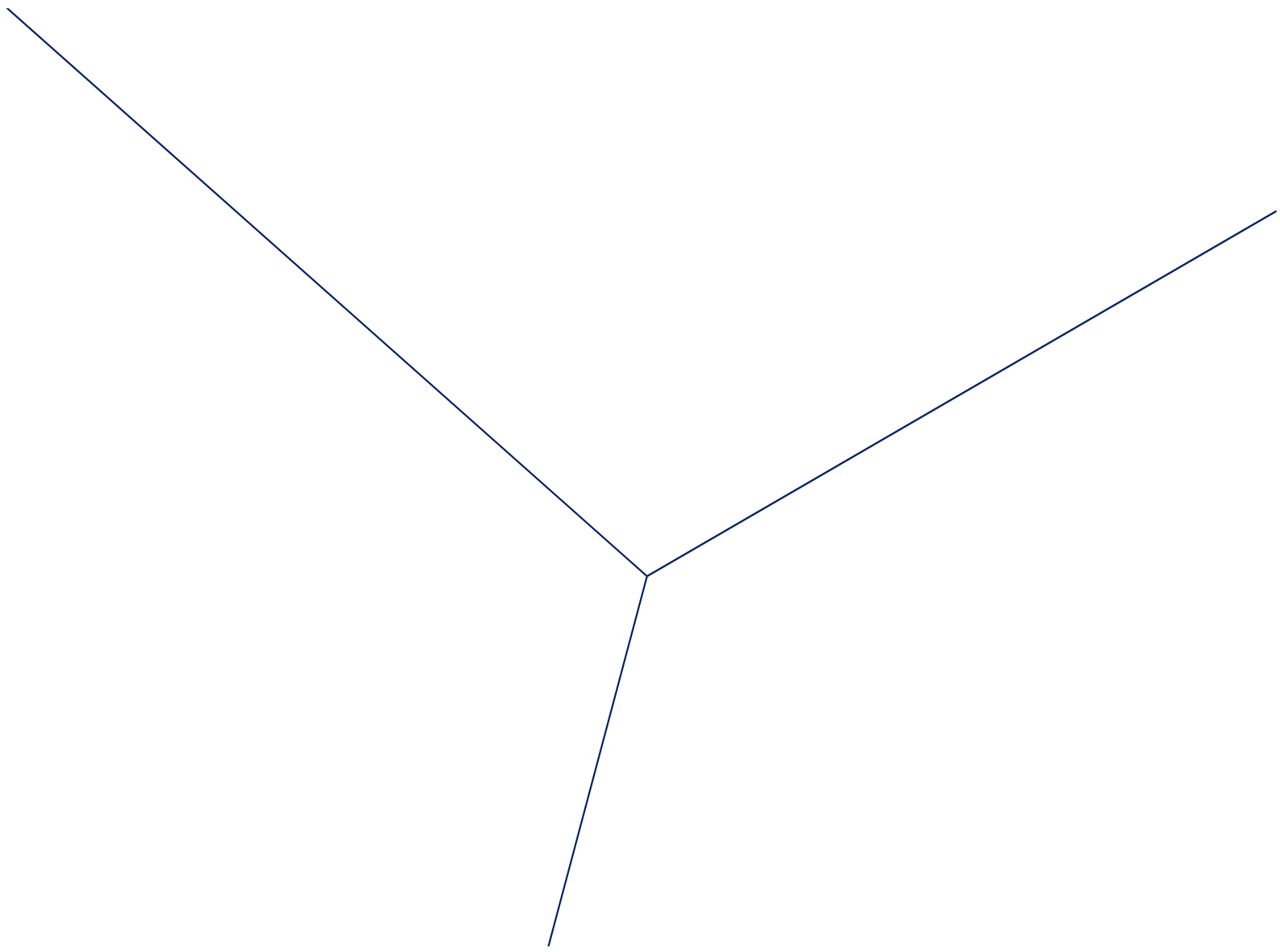


POLÍTICA DE RATEIO E DIVISÃO DE ORDENS

Dezembro de 2023



Sumário

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	FUNDAMENTOS	3
3.	APLICABILIDADE	3
4.	RESPONSABILIDADES	3
4.1.	Equipe de Gestão de Fundos	3
4.2.	Equipe de Risco	4
4.3.	Equipe de Compliance e Prevenção à Lavagem de Dinheiro	4
5.	PRINCÍPIOS GERAIS	4
5.1.	Regras Por Mercado	5
5.1.1.	Títulos Públicos Federais	5
5.1.2.	Mercado Futuro	5
5.1.3.	Mercado de Ações	5
5.1.4.	Títulos Privados de Renda Fixa	5
A.	Metodologia de cálculo do rateio para a classe (ii)	6
B.	Exceções às regras de rateio acima descrita	6
5.2.	Participações Societárias em Empreendimentos Imobiliários	8
A.	Exceções à regra de rateio acima descrita:	9
5.3.	Negociações entre fundos sob gestão	10
6.	ARMAZENAMENTO DAS EVIDÊNCIAS	11
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
8.	CONTROLE DE REVISÕES	12



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 Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e nas normas da Comissão de Valores Mobiliários.

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 se aplicam a toda a gestora e aos fundos regidos pelas Normativas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e suas respectivas alterações.

4. RESPONSABILIDADES

4.1. Equipe de Gestão de Fundos e Gestão de Portfólio



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

4.2. Equipe de 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 e Prevenção à Lavagem de Dinheiro

Responsável por garantir que a Gestão de Fundos formalize as justificativas para os rateios necessários entre os fundos geridos, em atendimento a presente Política. Além disso, é responsável por manter a Política de Rateio atualizada e por guardar as evidências dos controles realizados para seu cumprimento.

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 autorização pelo 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.

No caso de avaliação de um ativo elegível para mais de um fundo de investimento, a gestora deve garantir a equanimidade do preço 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.

Quaisquer outras exceções que existirem, porém não estejam descritas no presente documento, deverão ser justificadas e aprovadas previamente pelo Comitê de Investimentos, e formalizadas por e-mail e documento de formalização do atendimento à Política de Rateio para a movimentação, para a Diretoria de Gestão e Diretoria de Compliance, Risco e PLD. As situações que se encaixarem nas exceções, porém não houver abdicação, o Gestor deverá justificar o motivo do prosseguimento.

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, e quando houver mais que um elegível, os ativos serão distribuídos entre eles pelo preço médio obtido e com base na proporcionalidade de caixa dos fundos.

Com relação aos ativos da classe (ii), títulos de crédito privado imobiliários, o rateio de ordens de aquisição entre os comitentes ocorrerá considerando a proporcionalidade de caixa relativo dos respectivos comitentes.

Todas as operações deste item 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 PLD para conferência e posterior guarda das evidências.

A. Metodologia de cálculo do rateio para a classe (ii)

Serão considerados para o cálculo de fluxo de caixa as posições líquidas (cotas de fundos de liquidez, operações compromissadas e LFT), oferta mínima protocolada, projeções das demais entradas esperadas advindas de recebimentos de distribuições e/ou amortizações de investidas e operações entre 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), projeções de pagamentos de dividendos aos cotistas e da expectativa do fluxo de aportes dos fundos em operações investidas para os próximos doze meses. O rateio das operações entre os fundos se dará proporcionalmente aos valores resultantes da disponibilidade de fluxo de caixa dos comitentes em termos relativos ao patrimônio líquido dos respectivos comitentes.

B. Exceções às regras de rateio acima descrita

- I. Devido à variação nos níveis de proteção dos cotistas em relação à ocorrência de eventos de risco aos investidores, como é o caso dos fundos com subordinação, em que os ativos não possuem preferência de pagamento em

relação a outras séries, existe a possibilidade de os comitentes abdicarem de seu direito de participação na operação, transferindo-o para dois possíveis investidores: (i) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real, e (ii) Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária. Esses fundos possuem um sistema de subordinação entre os cotistas, o que permite absorver a ocorrência de eventos de risco, prioritariamente pelas cotas subordinadas juniores, até certo ponto, sem causar perdas para os cotistas sêniores ou para os cotistas subordinados mezanino, no caso do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real. Se os fundos que não possuem subordinação de capital optarem por não abrir mão do direito de participação na operação, será adotada a metodologia de rateio conforme descrito anteriormente.

- 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 5% (cinco 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 que excedam em 5% nos seguintes critérios: (i) localização em um mesmo município e/ou (ii) exposição por devedor ou grupo econômico, o comitente poderá abdicar o direito a aquisição do ativo caso a alocação pretendida exceda o limite previamente estabelecido 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. Caso haja 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, os comitentes poderão abdicar de seu direito à operação, visando mitigar riscos de desenquadramento.
- VII. Situações de não elegibilidade do comitente, por vedações normativas, as políticas de investimento e afins, por desconformidade com as políticas de investimento ou devido a possibilidade de conflito de interesse. Por exemplo, não poderão ser adquiridas operações de crédito (CRI) lastreados em empreendimentos em que conste outro fundo gerido pela TG CORE como sócio controlador ou administrador (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).
- VIII. Quando a taxa de remuneração da operação (taxa pré-fixada acrescida ao indicador pós-fixado frente à expectativa de mercado) for menor que a taxa de remuneração das cotas seniores dos fundos que contam com subordinação de capital em sua estrutura, os referidos comitentes poderão abster-se de seu direito à operação.

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 que sejam elegíveis para mais de um comitente

ocorrerá com base na maior proporcionalidade de caixa entre os fundos, líquido dos desembolsos previstos para os próximos 12 (doze) meses, conforme metodologia de cálculo já apresentada no item 5.1.4.A.

Há possibilidade de mais de um comitente co-investirem em um mesmo empreendimento, desde que seja descartado qualquer tipo de conflito de interesse. 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. Qualquer situação que se encaixe nessa possibilidade deverá passar por aprovação pela Diretoria de Compliance, Risco e PLD.

A. 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 5% (cinco 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. Levando-se em consideração o ciclo natural de maturação de um portfólio de desenvolvimento imobiliário, terão preferência por ativos em fase mais avançada do ciclo de desenvolvimento, ainda que fora da proporcionalidade de disponibilidade de caixa, aqueles fundos com menos de 6 (seis) meses do prazo de encerramento de sua última oferta de 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 estado, 20% por região, 10% por sócio, 25% por status operacional e 30% por tipologia do ativo de todo o portfólio. Quando algum desses limites for extrapolado, o comitente em questão poderá abdicar do seu direito à operação, visando mitigar riscos via diversificação 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) e por "status operacional" a fase do ciclo de

desenvolvimento em que o ativo se encontra (e.g. pré-operacional – sem vendas ou obras iniciadas, operacional – elegível a comercialização de unidades imobiliárias ou com obras iniciadas, pós-operacional – obras concluídas com obtenção de documentação legal emitida por órgão municipal responsável ou equivalente).

- IV. Para ativos que possuem expectativa de montante de lucros extraordinário, mensurado pela diferença entre o valor da empresa e o seu patrimônio líquido avaliado a valores de mercado, cujo propósito seja a Alocação do Preço de Compra (PPA - Purchase Price Allocation) e mensuração de eventual ágio por expectativa futura (Goodwill), conforme pronunciamento técnico CPC 15 (R1) - Combinação de Negócios, terão preferência de alocação em Fundos com subordinação ainda que fora da proporcionalidade de disponibilidade de caixa.
- V. Em virtude da quantidade de emitentes em incorporações verticais ou horizontais interferir significativamente na tomada de financiamento bancário junto a instituições financeiras, a ponto de inviabilizar a obtenção de crédito, o(s) comitente(s) com menor disponibilidade de caixa frente ao 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, de modo que apenas o comitente com maior disponibilidade de caixa frente ao Patrimônio Líquido invista no ativo.
- VI. Quando a taxa de remuneração da operação (taxa pré-fixada acrescida ao indicador pós-fixado frente à expectativa de mercado) for menor que a taxa de remuneração das cotas seniores dos fundos que contam com subordinação de capital em sua estrutura, os referidos comitentes poderão abster-se de seu direito à operação.
- VII. Por fim, também se encaixam como exceção 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, devido a aprovação em assembleia geral de cotistas, de modo que o valor de aquisição de participações societárias ou ativos se dará no máximo pelo valor do patrimônio líquido da sociedade responsável pelo desenvolvimento do projeto e expectativa de rentabilidade mínima da sociedade compradora de 12% ao ano.. Ainda dessa forma, deverá ser registrado no balanço da sociedade compradora pelo mesmo valor. 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 bem como a necessidade de aportes relativos aos desembolsos previstos no ciclo de desenvolvimento imobiliário das participações societárias.

6. ARMAZENAMENTO DAS EVIDÊNCIAS

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.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta Política deverá ser revisada com periodicidade mínima bienal 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.

8. CONTROLE DE REVISÕES

Versão	Aprovador(es)	Data de alteração	Previsão para nova revisão	Principais mudanças
1.5	Comitê de Risco	Mai/23	Mai/24	Ajuste dos textos para dar maior clareza quanto as escolhas de um fundo quando um ativo for elegível a mais de um fundo.
1.5	Comitê de Risco	Jun/23	Jun/24	Acréscimo de itens de exceção.
1.6	Comitê de Risco	Dez/23	Dez/25	Alteração da metodologia e exceções para adequação da rotina operacional do rateio de participações societárias