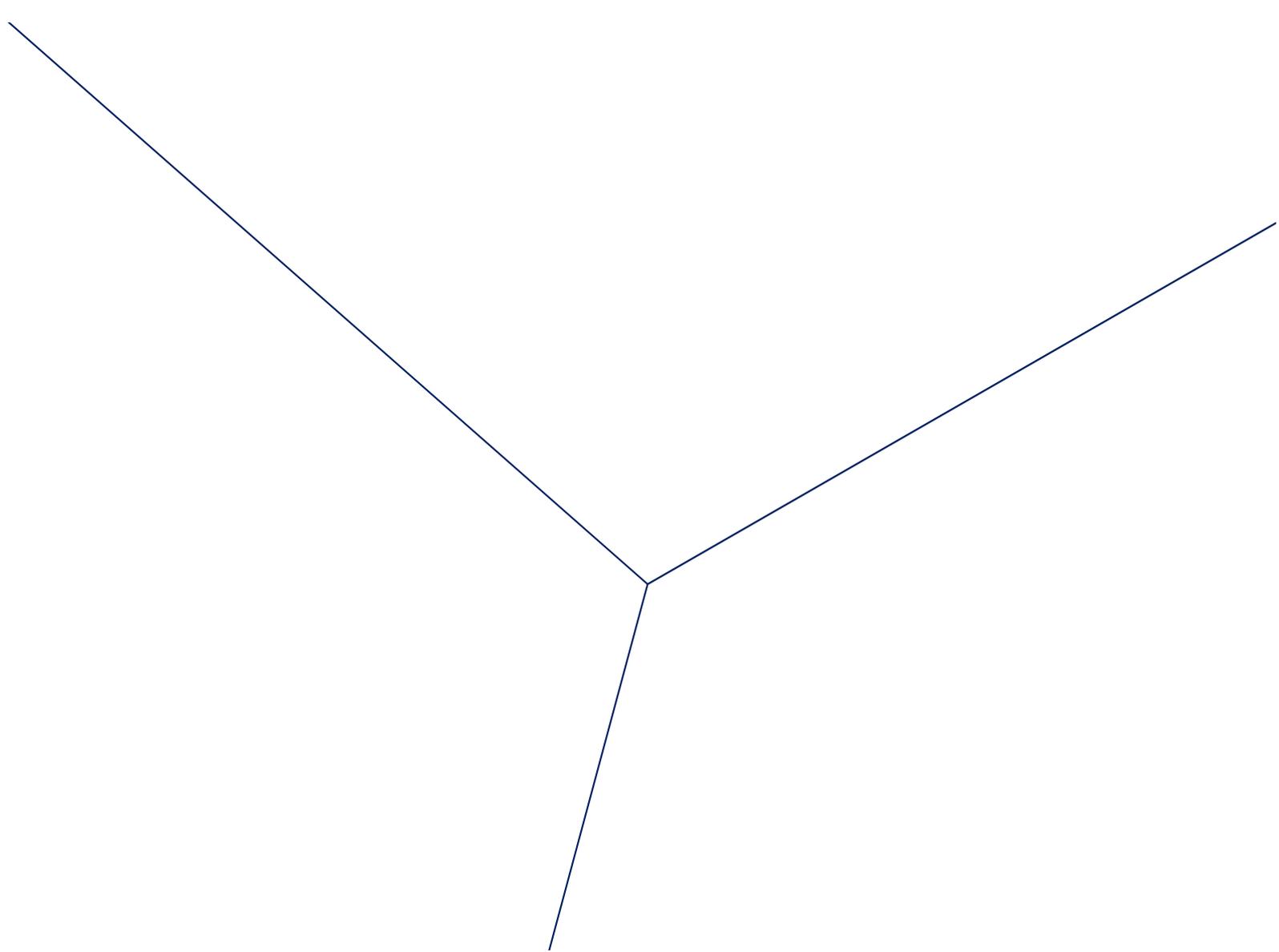




POLÍTICA DE INVESTIMENTO RESPONSÁVEL

Dezembro de 2023



Sumário

1. DADOS GERAIS	3
2. OBJETIVO	3
3. SOBRE A GESTORA	3
4. DEFINIÇÕES	4
5. ABRANGÊNCIA	5
6. PAPÉIS E RESPONSABILIDADES	5
7. DIRETRIZES	6
8. ABORDAGENS PARA A INTEGRAÇÃO ESG	6
9. DISPOSIÇÕES GERAIS	10
Anexo I – Lista de Exclusão – Filtro Negativo	11
Anexo II – Documentos Complementares	11



1. DADOS GERAIS

NÍVEL DE CONFIDENCIALIDADE: PÚBLICO	VERSÃO: 1.0
DATA DA CRIAÇÃO: DEZEMBRO/23	AUTOR: ESG
APROVADOR: COMITÊ DE INVESTIMENTOS	

2. OBJETIVO

A TG Core Asset acredita que a integração de questões ambientais, sociais e de governança (ESG) ao processo de investimento é um importante fator para a identificação das melhores opções de investimento, buscando mitigar riscos, incertezas e volatilidades, potencializando o retorno sobre os investimentos.

O objetivo desta política é demonstrar com clareza, transparência e objetividade como a gestora integra fatores ESG aos processos e análises de investimentos por tipo de ativo, protegendo os interesses dos investidores e em cumprimento ao dever fiduciário.

Além disso, demonstrará como tem engajado os ativos investidos, criando um ambiente favorável ao aprofundamento de práticas ESG.

Destaca-se ainda que a TG Core Asset é signatária dos Princípios para o Investimento Responsável da ONU (PRI-ONU)¹, um importante marco para a jornada de aperfeiçoamento do processo de Investimento Responsável.

3. SOBRE A GESTORA

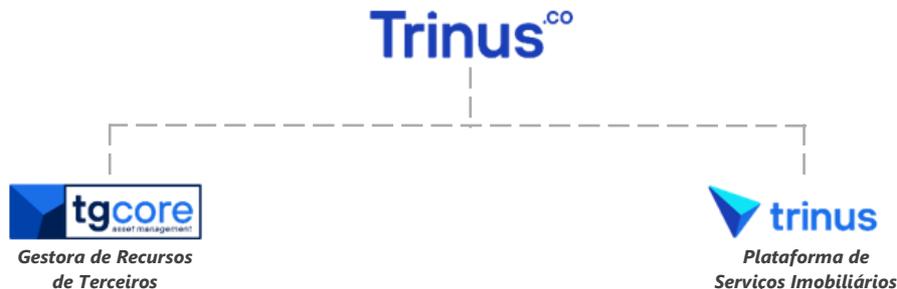
No âmbito da estrutura organizacional, a TG Core Asset ("Gestora") é a Gestora de recursos de terceiros da holding Trinus.Co, cujo propósito é transformar o mercado habitacional brasileiro. Para realizá-lo, a holding conta com uma plataforma de serviços imobiliários que disponibiliza suporte personalizado de serviços de governança, gestão e tecnologia aos ativos investidos de modo a atender às exigências do mercado financeiro.

Nesta linha, o foco de investimento é o setor imobiliário, com ênfase para os projetos habitacionais em todas as regiões brasileiras. Os investimentos são feitos, principalmente, a partir de estruturas de crédito para desenvolvimento imobiliário e participação societária (*equity*) com empreendedores imobiliários regionais.

Toda a estrutura da holding, portanto, traduz-se em uma poderosa ferramenta de aproximação entre gestor e ativo investido, além de ser pilar fundamental para a construção de uma cultura de

¹ Para maiores informações sobre o PRI, consulte o site: <https://www.unpri.org/>

responsabilidade e transparência, visando maximizar os resultados e proteger os interesses dos investidores.



4. DEFINIÇÕES

- Empreendedor Imobiliário Regional: trata-se do empreendedor imobiliário parceiro nas estruturas de *equity* ou crédito investidos pelos fundos geridos pela TG Core. São, portanto, os parceiros de negócio nos ativos imobiliários investidos;
- Engajamento com ativos investidos: trata-se de uma abordagem proativa e uma importante ferramenta para conhecer as particularidades de cada um dos ativos investidos. O objetivo é estabelecer um diálogo construtivo e aprofundar o entendimento de como determinadas questões ESG podem impactar seu valor de mercado. Serão incentivadas a adoção de melhores práticas ambientais e sociais, além de gestão e governança corporativa com o objetivo de reduzir riscos e proteger o interesse dos cotistas;
- ESG: o termo em inglês ESG ou ASG, em português, se refere aos fatores Ambientais, Sociais e de Governança Corporativa;
- Filtro negativo: conjunto de critérios que são aplicados para excluir investimentos em empresas que estejam envolvidas em práticas consideradas prejudiciais ou antiéticas. Para ter acesso à lista completa, acesse o Anexo I;
- Integração ESG: incorporação sistemática e abrangente dos fatores ESG ao longo do processo de investimento (seleção, alocação e monitoramento);
- Investimento Responsável: trata-se de uma abordagem de investimentos em que fatores ambientais, sociais e de governança compõe a avaliação de investimentos em todas as fases. A abordagem ESG utilizada, terá sempre como norte, a geração de valor aos investidores, com a mitigação dos riscos e aumento da performance dos ativos;
- Plataforma de Serviços Imobiliários Trinus: serviços imobiliários que fornecem governança, gestão e tecnologia aos ativos de *equity* e crédito imobiliários investidos em todas as regiões brasileiras.

5. ABRANGÊNCIA

Esta Política De Investimento Responsável se aplica a todos os fundos geridos e tipos de ativos investido² pela TG Core Asset e deve ser interpretada em complemento aos documentos relacionados no Anexo II.

6. PAPÉIS E RESPONSABILIDADES

O Comitê de Investimentos é o responsável por aprovar todo e qualquer investimento para os fundos geridos pela TG Core Asset. Suas decisões são orientadas pelos critérios de eficiência, sustentabilidade e segurança, em estrita conformidade com o regulamento dos fundos e o dever fiduciário.



- Diretoria de Gestão, composta pelas áreas de: Gestão de Fundos; Gestão de Portfólio (Mesa de *Equity*, Mesa de Crédito e *Financial Planning and Analysis*); e, Relacionamento com o Investidor;
- Diretoria de Compliance, Risco e Proteção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo (PLD-FT), composta pelas áreas de Compliance, Risco, Controles Internos e ESG. Esta Diretoria é a responsável pela aplicação do Filtro Negativo (Anexo I) a partir da análise dos resultados das pesquisas via plataforma terceirizada de consultas de bases públicas (tais como: listas restritivas de trabalho infantil e trabalho escravo; portais da transparência; certidões fiscais, trabalhistas e ambientais), pesquisas de processos judiciais e, riscos de imagem envolvendo as pessoas físicas e jurídicas relacionadas à operação.

Cada Diretor(a) participante possui direito a 1 (um) voto para cada deliberação feita, e as aprovações ocorrerão por unanimidade.

² Exceto títulos públicos federais.

7. DIRETRIZES

- A avaliação de questões ESG ocorre dentro do processo regular de investimentos e é incorporada de maneira transversal em todas as etapas de análise;
- As equipes de análise utilizarão metodologia qualitativa e quantitativa proprietária;
- Serão excluídas dos investimentos feitos pela TG Core Asset, empresas ou atividades elencadas no Anexo I.

8. ABORDAGENS PARA A INTEGRAÇÃO ESG

8.1. Investimento em *equity* e crédito imobiliário

Os investimentos em ativos imobiliários de *equity* e crédito consideram a combinação de **filtros negativos, integração ESG (qualitativa e quantitativa), o engajamento com ativos investidos e o exercício do direito de voto.**

As questões econômicas, financeiras, socioambientais, de integridade e ética são consideradas de forma transversal ao processo de análise e gestão de ativos, sob a perspectiva de avaliação de riscos relevantes ao desempenho de curto, médio e longo prazo e identificação de oportunidades de negócio e vantagens competitivas. Esta análise permite entender a empresa e seus sócios de forma holística.

Uma vez que o processo de investimento em *equity* e crédito imobiliário são muito semelhantes, serão demonstradas as etapas em um único processo, destacando as diferenças, quando cabível.



8.1.1. Análise de Novos Ativos

A partir da tese de investimento dos fundos e da estratégia de alocação da Gestora, o time responsável pela análise de novos ativos, considerando estruturas de *equity* e crédito, buscará oportunidades imobiliárias no mercado.

As oportunidades que se adequarem à tese de investimento e à estratégia de alocação, passarão pela análise, levando em conta, dentre outros, os seguintes fatores: (i) retorno ajustado ao risco; (ii) macroeconomia e vetores de crescimento da cidade; (iii) capacidade de pagamento e de execução de obra; (iv) viabilidade do produto e projeto; (v) modelagem financeira da operação; (vi) demonstrações financeiras; (vii) pesquisa via plataforma terceirizada de consultas de bases públicas (tais como: listas

restritivas de trabalho infantil e trabalho escravo; portais da transparência; certidões fiscais, trabalhistas e ambientais), pesquisas de processos judiciais e, riscos de imagem envolvendo as pessoas físicas e jurídicas relacionadas à operação.

Em complemento, para os ativos de crédito imobiliário, serão avaliados ainda: (i) a capacidade de pagamento do devedor, a partir de *bureaus* de crédito e demais órgãos de proteção ao crédito; (ii) estrutura de garantias reais e fidejussórias da operação.

8.1.2. Comitê de Investimentos – Filtro negativo

Com todas as informações da análise, o ativo passará pela avaliação do Comitê de Investimentos, composto pela Diretoria de Gestão e Diretoria de Compliance, Risco e PLD-FT, com poder de voto e veto. A decisão de investimento se dará pela unanimidade das Diretorias.

A Diretoria de Gestão analisará de forma detalhada a viabilidade financeira e adequação às estratégias de alocação e de investimento dos fundos.

A Diretoria de Compliance, Risco e PLD-FT, por sua vez, avaliará os resultados obtidos via plataforma terceirizada e os demais riscos envolvidos no investimento e vetará as operações que, dentre outras possibilidades, estiverem relacionadas no Anexo I.

8.1.3. Due Diligences – Integração ESG

Aprovado em Comitê, os ativos imobiliários passarão por *due diligences* compostas, quando aplicável, por: (i) Auditoria Jurídica; (ii) Auditoria Técnica (análise de aspectos técnicos, adequação a legislações federais, estaduais e municipais, além de fatores socioambientais de projetos e documentações); (iii) Auditoria de Carteira; (iv) Auditoria Orçamentária; (v) Auditoria Contábil; (vi) Auditoria de Negócios (composto por: modelagem financeira; validação comercial; dentre outras). Estas diligências poderão ser realizadas pelas áreas da Plataforma de Serviços Imobiliários Trinus.

Os resultados de todas as *due diligences*, serão armazenados pela equipe de Gestão de Portfólio e apresentados aos representantes da Diretoria de Gestão e Diretoria de Compliance, Risco e PLD-FT, destacando os pontos fortes, com potencial geração de valor e, os pontos de atenção. Para cada ponto de atenção serão identificados os mitigadores e eventuais planos de ação de modo a trazer segurança e respaldar a tomada de decisão de alocação de recursos.

Por fim, ao longo desta etapa, serão identificadas oportunidades de engajamento junto aos empreendedores imobiliários para desenvolvimento de melhores práticas ESG.

Para os que forem aprovados, os resultados das *due diligences* serão refletidos nos documentos (principais e acessórios) da operação e, quando cabível, serão estabelecidos planos de ação com respectivos mitigadores e responsáveis.

Em complemento, para os investimentos em *equity*, a partir dos resultados da Auditoria Técnica, os pontos de atenção identificados serão repassados aos engenheiros para análises mais profundas *in-loco*, na etapa da Auditoria de Negócio. Esta análise também contribuirá para a tomada de decisão de alocação.

8.1.4. Monitoramento, Engajamento e Voto – Integração ESG

Uma vez alocados, a Gestora monitora os ativos imobiliários com o objetivo de proteger os interesses dos cotistas, promover a criação de valor de longo prazo e gerenciar riscos. Sendo assim:

- Para os ativos imobiliários de crédito, o monitoramento é realizado por meio da análise de documentações contábeis pertinentes a cada operação (balanços, balancetes, informes trimestrais de resultados), comunicados ao mercado, fatos relevantes, acompanhamento de *covenants* e cláusulas restritivas, acompanhamento dos relatórios elaborados pelos agentes fiduciários, securitizadoras, *bureaus* de crédito, *servicers* (relatórios de fiscalização de obras³, evolução de vendas, carteira de recebíveis);
- Para os ativos imobiliários de *equity*, o monitoramento é realizado por meio da análise de documentações contábeis pertinentes a cada empreendimento (balancetes; balanços; mapas de lucro imobiliário), documentos societários, incluindo cláusulas contratuais suspensivas, resolutivas ou condições precedentes, acompanhamento dos relatórios elaborados pelas *servicers* (fiscalização de obras⁴; evolução de vendas; carteira de recebíveis; e, contencioso), dentre outros.

Nesta etapa, as principais equipes envolvidas e suas respectivas responsabilidades são:

- Equipe de Risco: avaliar o desempenho dos ativos investidos e verifica o alinhamento com as políticas internas; conduzir levantamentos mensais de riscos e analisa indicadores de probabilidade e impacto; acompanhar a evolução dos planos de ação e reporta os resultados ao Comitê de Risco, realizado mensalmente, no qual estão presentes a Diretoria de Gestão e a Diretoria de Compliance, Risco e PLD-FT;
- Equipe de Gestão de Portfólio: realizar a análise dos relatórios de monitoramento e dos possíveis cenários; acompanhar a evolução dos planos de ação elaborados na fase de *Due Diligences* ou de novos planos de ação, nas hipóteses de terem surgido novos pontos ao longo do investimento.

Em complemento, o engajamento com o empreendedor imobiliário regional é pilar estrutural na estratégia da Gestora em todas as etapas do processo de investimento, orientando boas práticas

³ Os quais, dentre outros, são analisados aspectos sociais e ambientais.

⁴ Os quais, dentre outros, são analisados aspectos sociais e ambientais.

ambientais, sociais, de governança e gestão, alinhadas à missão de mitigar riscos dos empreendimentos imobiliários investidos por todo o país.

As práticas de engajamento com os ativos imobiliários investidos acontecem através de reuniões de alinhamento, conscientização e acompanhamento. Todas estas práticas permitem à Gestora conhecer profundamente o cenário e as particularidades de cada um dos ativos imobiliários investidos.

Por fim, o exercício do direito ao voto ocorrerá de acordo com a Política de Voto da Gestora e deve buscar melhorar o desempenho ambiental, social e de governança dos ativos, com o objetivo de gerar valor conforme o melhor interesse dos investidores e de acordo com as obrigações fiduciárias.

8.2. Investimentos nos demais tipos de ativos

Para os demais tipos de ativos investidos como, por exemplo: Fundos de Renda Fixa; Fundos de Investimento Imobiliário; Ações; e, Debêntures, o processo de investimento possui forte ênfase na análise fundamentalista aliada aos filtros negativos e ao exercício do direito de voto, sempre que pertinente.

A partir do perfil do Fundo, as análises são baseadas em:



8.2.1. Análise

Com base na tese de investimento dos fundos e na estratégia de alocação do gestor, o time de Gestão de Fundos buscará oportunidades que atendam a critérios específicos, incluindo: (i) retorno ajustado ao risco; (ii) análise macroeconômica; (iii) avaliação das previsões financeiras; e, (iv) análise dos relatórios ESG, quando existentes.

Além disso, o time de Compliance realizará pesquisa via plataforma terceirizada de consultas de bases públicas (tais como: listas restritivas de trabalho infantil e trabalho escravo; portais da transparência; certidões fiscais, trabalhistas e ambientais), pesquisas de processos judiciais e, riscos de imagem do ativo investido.



8.2.2. Comitê de Investimentos – Filtro Negativo

Com todas as informações coletadas na etapa anterior (análise), o ativo passará pela avaliação do Comitê de Investimentos, composto pela Diretoria de Gestão e Diretoria de Compliance, Risco e PLD-FT, com poder de voto e veto. A decisão de investimento se dará pela unanimidade das Diretorias.

A Diretoria de Gestão analisará de forma detalhada a viabilidade financeira e adequação às estratégias de alocação e de investimento dos fundos.

A Diretoria de Compliance, Risco e PLD-FT, por sua vez, avaliará os resultados obtidos via plataforma terceirizada e os demais riscos envolvidos no investimento e vetará as operações que, dentre outras possibilidades, estiverem relacionadas no Anexo I.

8.2.3. Monitoramento e Voto

O monitoramento é realizado por meio da análise dos informes trimestrais de resultado, comunicados ao mercado e fatos relevantes divulgados pelos ativos investidos, acompanhamento de *covenants* e cláusulas restritivas, vinculados a títulos de dívida das companhias, acompanhamento da rentabilidade dos ativos em relação ao benchmark e volume de negociação no mercado secundário (B3/CETIP).

Por fim, há a participação ativa em reuniões e no exercício do voto, de acordo com a Política de Voto da Gestora, com o objetivo de gerar valor conforme o melhor interesse dos investidores e de acordo com as obrigações fiduciárias.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

Esta Política foi desenvolvida de maneira colaborativa, com a participação de diversas equipes da Gestora, dentre elas: ESG; Compliance; Risco; Gestão de Portfólio; e, Gestão de Fundos.

Dúvidas e sugestões relacionadas a esta Política e sua aplicação, devem ser encaminhadas ao endereço eletrônico: esg@trinusco.com.br.

Esta política deverá ser revisada a cada dois anos ou quando mudanças significativas ocorrerem para assegurar a sua contínua relevância, conformidade e aplicabilidade.

Anexo I – Lista de Exclusão – Filtro Negativo

Nenhum fundo* sob gestão da TG Core Asset investirá diretamente nas seguintes empresas, atividades e setores:

- Empresas condenadas em segunda instância (na esfera administrativa ou judicial) por atos de corrupção e lavagem de dinheiro, trabalho escravo ou análogo ao escravo, trabalho infantil, discriminação e crimes contra o meio ambiente, que não comprovaram a regularização da situação e/ou devida indenização das vítimas;
- Empresas de produção e comércio de tabaco;
- Casas de apostas, cassinos ou exploração de jogos de azar;
- Empresas de produção e comércio de armas e munições;
- Empresas de produção e comércio direto de amianto.

*A TG Core Asset investe em fundos de investimento de outras gestoras. Nestes casos, não é possível garantir que estes fundos não invistam nas empresas, atividades ou setores acima relacionados de forma direta ou indireta.

Eventuais atualizações desta lista serão reportadas nesta Política.

Anexo II – Documentos Complementares

- Política de Voto;
- Política de Crédito;
- Política de Risco;
- Relatório de Stewardship.

Os documentos complementares poderão ser encontrados na página oficial da [TG Core Asset](#).