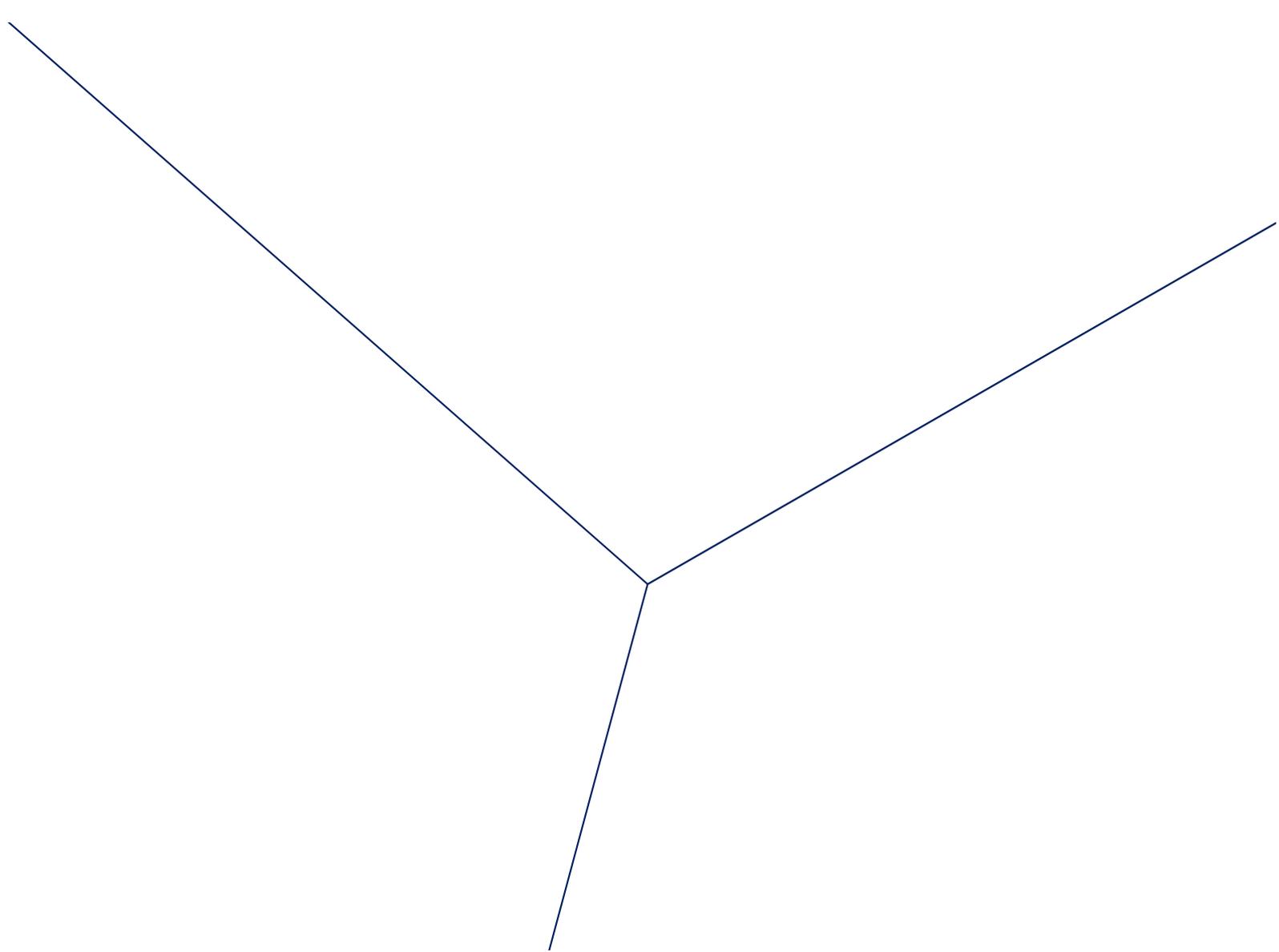




# RELATÓRIO DE STEWARDSHIP

2022



## Sumário

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2. SOBRE A GESTORA</b>	<b>3</b>
<b>3. PRINCÍPIOS</b>	<b>4</b>
<b>Princípio 1 – Implementar e divulgar programa de Stewardship</b>	<b>4</b>
<b>Princípio 2 – Implementar e divulgar mecanismos de administração de conflitos de interesses</b>	<b>4</b>
<b>Princípio 3 - Considerar aspectos ESG nos seus processos de investimento e atividades de Stewardship</b>	<b>6</b>
<b>Princípio 4 – Monitorar os emissores de valores mobiliários investidos</b>	<b>6</b>
<b>Princípio 5 - Ser ativo e diligente no exercício dos seus direitos de voto</b>	<b>7</b>
<b>Princípio 6 - Definir critérios de engajamento coletivo</b>	<b>8</b>
<b>Princípio 7 - Dar transparência às suas atividades de Stewardship</b>	<b>8</b>
<b>4. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>9</b>



## 1. INTRODUÇÃO

O termo Stewardship, que não tem tradução exata na língua portuguesa, pode ser definido como um conjunto de deveres fiduciários dos gestores de recursos próprios e/ou de terceiros na administração dos valores mobiliários sob sua gestão, de forma diligente e transparente, atuando como guardiões desses recursos.

A TG Core Asset compreende a relevância de sua atuação no mercado de capitais e no fomento às melhores práticas de governança corporativa, internamente e junto aos ativos investidos. Deste modo, comprometida com práticas e compromissos que refletem uma atuação diligente, este relatório inaugura a formalização do Programa de Stewardship da TG Core Asset e está alinhado aos Princípios do Código Brasileiro de Stewardship.

A disponibilização do relatório vem para apresentar as práticas com relação à gestão dos investimentos e reforçar o compromisso na busca por resultados consistentes e alinhados com os interesses dos investidores.

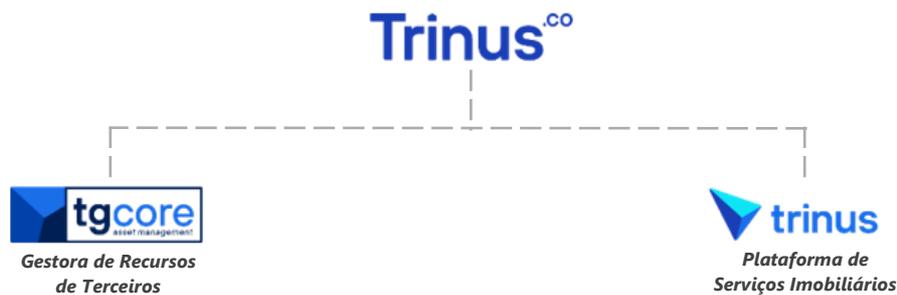
Deste modo, buscando elucidar os princípios de sua atuação, será apresentada a jornada de impacto da Gestora no engajamento e fortalecimento da governança dos ativos investidos, contribuindo para a criação e manutenção de negócios perenes e sustentáveis.

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



### 3. PRINCÍPIOS

#### **Princípio 1 – Implementar e divulgar programa de Stewardship**

O Programa de Stewardship da TG Core Asset tem como princípios norteadores: i) engajamento ativo e constante com os ativos investidos; ii) acompanhamento de planos de ação essenciais para a mitigação de riscos; iii) consideração de fatores ambientais, sociais e de governança (ESG) na tomada de decisão ao longo do processo de investimento; iv) suporte para o fortalecimento da governança e gestão dos ativos; e v) participação em assembleias e o exercício de direito de voto, nos termos da Política de Voto.

A gestão ativa é um pilar fundamental da estratégia de investimento da Gestora. Esta prática tem se mostrado essencial para o aprimoramento da governança nos ativos de *equity* e crédito investidos, propiciando abordagens com impactos positivos para a sociedade e comunidades, além de aumentar a transparência para os investidores.

Por fim, é essencial ressaltar que o compromisso com os princípios de Stewardship é uma jornada de longo prazo, caracterizada pela busca constante de aprimoramento e melhoria contínua de processos e práticas internas e externas. Neste cenário, os avanços serão comunicados anualmente por meio dos Relatórios de Stewardship e, quando cabível, de forma periódica nos Relatórios Gerenciais e Trimestrais dos fundos geridos.

#### **Princípio 2 – Implementar e divulgar mecanismos de administração de conflitos de interesses**

Em linha com a relevância de um aparato robusto de mapeamento e mitigação de riscos, a Gestora possui normativos internos que regem diretrizes e práticas para a prevenção de conflito de interesses, quais sejam: (i) Código de Ética e Código de Regras, Procedimentos e Controles Internos; (ii) Política de Voto; (iii) Política de Rateio e Divisão de Ordens; e (vi) Política de Negociação de Valores Mobiliários.

Esses documentos visam nortear e dar transparência aos processos, garantindo a imparcialidade na tomada de decisão de investimento.

Alguns dos aspectos mais relevantes tratados nos documentos acima citados, são:

- Código de Ética e Código de Regras, Procedimentos e Controles Internos: apresentam aspectos que deverão ser observados, por exemplo, no momento do estabelecimento de relações com Pessoas Ligadas. Isso reflete na relação entre a TG Core Asset e a contratação de Pessoas Ligadas, sobretudo as subsidiárias e controladas da holding Trinus.Co;
- Política de Voto: em reforço ao dever fiduciário, a política estabelece os princípios que devem ser seguidos para que as decisões tomadas pela Gestora, em nome dos fundos geridos, sejam justas e livres de situações que possam ser caracterizadas como potenciais conflitos de interesses;
- Política de Rateio e Divisão de Ordens: estabelece os critérios a serem seguidos pela Gestora no momento da tomada de decisão de alocação de um ativo elegível a mais de um fundo, evitando favorecer um fundo em detrimento de outro;
- Política de Negociação de Valores Mobiliários: dispõe que as negociações de ativos sob gestão feitas pelos colaboradores ocorram de forma transparente e em conformidade com as diretrizes de informações privilegiadas.

Além disso, após consulta formal aos cotistas dos Fundos de Investimento Imobiliários sob gestão<sup>1</sup>, foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária (AGE), a autorização para a contratação de Pessoas Ligadas à Gestora, bem como para eventuais transações de ativos entre os fundos geridos por ela. Com o intuito de mitigar potenciais conflitos de interesses, estas duas ações seguem os parâmetros estabelecidos no registro das AGE's.

Por fim, todos os colaboradores passam por treinamentos obrigatórios e regulares sobre potenciais situações de conflito de interesses e, ainda, são orientados a reportar as situações identificadas diretamente à área de Compliance, ou através do Canal de Ética<sup>2</sup>. Essas práticas fortalecem a cultura de integridade e contribuem para a melhoria contínua das práticas adotadas.

---

<sup>1</sup> As atas das assembleias poderão ser encontradas através dos seguintes links:

i) TG Ativo Real (TGAR11): <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=204120&cvm=true>

ii) TG Real Estate (TGRE): <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=293508&cvm=true>

iii) TG Renda Imobiliária (TGRI): <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=484460&cvm=true>

<sup>2</sup> O Canal de Ética é terceirizado, independente e permite o reporte de forma anônima. Acesse o Canal de Ética através do link: <https://contatoseguro.com.br/trinus>

### **Princípio 3 - Considerar aspectos ESG nos seus processos de investimento e atividades de Stewardship**

A integração das análises ambientais, sociais e de governança (ESG) aos critérios de seleção de investimentos é reconhecida como parte do dever fiduciário. Essas, não apenas contribuem para a avaliação completa de riscos e oportunidades, mas também refletem o compromisso com uma abordagem abrangente.

Atualmente, a totalidade dos ativos investidos pela Gestora<sup>3</sup> são submetidas a uma avaliação ESG em alguma das fases do processo de investimento. Esta prática reflete a dedicação em estimular uma abordagem responsável nos negócios e empreendimentos imobiliários investidos pelos fundos geridos.

Na fase de seleção, todos os ativos passam pelo 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.

Nesta etapa, a Diretoria de Compliance, Risco e PLD-FT, é a responsável pela aplicação do Filtro Negativo<sup>4</sup> 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 relacionadas à operação.

De forma complementar, para os investimentos em *equity* e crédito imobiliário adota-se, ainda, a integração ESG aos processos de análise e investimento, evoluindo para práticas de engajamento, de modo a orientar boas práticas ambientais, sociais, de governança e gestão, alinhadas à missão de mitigar riscos dos empreendimentos imobiliários investidos por todo o país. O engajamento acontece através de reuniões de alinhamento, conscientização e acompanhamento, o que permite à Gestora conhecer profundamente o cenário e as particularidades de cada um.

### **Princípio 4 – Monitorar os emissores de valores mobiliários investidos**

Considerando o core de investimento da Gestora, neste tópico, prezando pela transparência com o investidor, será apresentado o detalhamento do monitoramento por tipo de ativo:

- [Ações, debêntures e cotas de fundos de investimento](#)

---

<sup>3</sup> Exceto títulos públicos federais.

<sup>4</sup> Trata-se do conjunto de critérios que são aplicados para excluir investimentos em empresas que estejam envolvidas em práticas consideradas prejudiciais ou antiéticas. A lista completa poderá ser encontrada no Anexo I da Política de Investimento Sustentável.

O monitoramento é realizado através da análise dos informes trimestrais de resultado, comunicados ao mercado, fatos relevantes divulgados pelos emissores dos 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).

- [Crédito imobiliário – Certificado de Recebível Imobiliário \(CRI\) e Letra de Crédito Imobiliário \(LCI\)](#)

O monitoramento do emissor acontece através da análise de *legal opinion*, demonstrações financeiras, publicação em jornais de grande circulação, *due diligence* com pesquisas de mídia e análises reputacionais.

O monitoramento do devedor 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.

O monitoramento das garantias é realizado durante o prazo da operação, desde a sua estruturação e respectivos registros, até o seu encerramento, através do acompanhamento dos relatórios elaborados pelos agentes fiduciários, securitizadoras, *bureaus* de crédito, *servicers* (relatórios de fiscalização de obras<sup>5</sup>; evolução de vendas; carteira de recebíveis).

- [Equity Imobiliário](#)

O monitoramento da Sociedade com Propósito Específico (SPE) 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 obras<sup>6</sup>; evolução de vendas; carteira de recebíveis; e, contencioso), dentre outros.

## **Princípio 5 - Ser ativo e diligente no exercício dos seus direitos de voto**

O exercício do direito de voto desempenha um papel central na evolução dos ativos investidos. Por meio dele, a Gestora busca melhorar o desempenho ambiental, social e de governança dos ativos, contribuindo para uma melhor gestão de riscos e a identificação de oportunidades.

Dentre as abordagens de engajamento utilizados pela Gestora, estão:

- Nos investimentos em *equity* e crédito imobiliário, as visitas *in loco* e o acompanhamento dos planos de ação de aprimoramento, são fundamentais para que o gestor conheça os detalhes

---

<sup>5</sup> Os quais, dentre outros, são analisados aspectos sociais e ambientais.

<sup>6</sup> Os quais, dentre outros, são analisados aspectos sociais e ambientais.

de cada projeto e, assim, direcionar o diálogo constante a partir de reuniões regulares com os sócios (*equity*) e os devedores (crédito). O voto também se configura como parte essencial deste processo, conforme Política de Voto;

- Nos demais tipos de investimento, os esforços se concentram, por exemplo, em exercer o direito de voto nas assembleias de acionistas e, quando cabível, por meio de interações e comunicações ativas com os representantes legais dos ativos.

A busca por uma participação ativa e diligente, tem por objetivo maximizar os impactos positivos que os ativos investidos podem gerar, tanto em um horizonte de curto, quanto de longo prazo.

A análise e incorporação dos aspectos ESG são realizadas em consonância com as Políticas de Investimento Responsável e de Voto. Esta abordagem está fundamentada e converge com os objetivos de investimento dos fundos, bem como aos interesses dos cotistas.

## **Princípio 6 - Definir critérios de engajamento coletivo**

Os processos de engajamento coletivo, traduzem-se na atuação em iniciativas setoriais e de associações de classe.

Nesta linha, a Gestora tornou-se signatária dos Princípios para o Investimento Responsável (PRI-ONU) em maio de 2022, por meio da qual demonstrou publicamente seu compromisso com o investimento responsável e se uniu a uma comunidade global que busca construir um sistema financeiro mais sustentável. Desde então, participa das discussões do grupo de engajamento de Mudanças Climáticas (PRI-ONU).

Na ANBIMA, o Diretor de Gestão participa da Comissão Temática de Fundos de Investimento Imobiliários e a Diretora de Risco, Compliance e PLD-FT participa da Comissão Temática de Direitos Creditórios. Além disso, os times da Gestora participam, eventualmente, dos Grupos de Trabalho temporários relacionados a temas de interesse da Gestora.

## **Princípio 7 - Dar transparência às suas atividades de Stewardship**

Reforçando o seu compromisso com a transparência, a TG Core trouxe a mercado o presente relatório que apresenta todas as atividades realizadas ao longo do último ano, dando visibilidade às práticas de Stewardship difundidas e os resultados obtidos.

Atualmente, em que pese não ser obrigatório, a Gestora disponibiliza relatórios mensais e trimestrais dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) geridos. Os relatórios produzidos figuram como um dos mais completos do mercado, trazendo em seu escopo detalhes relativos à movimentação de carteira, descrição dos ativos investidos e das participações societárias, além de seções fixas com



informações acerca da Tese de Alocação, características específicas do fundo ou esclarecimentos a questões recorrentes dos cotistas (caso necessário). Ainda, enfatiza-se o acompanhamento mensal das pesquisas de satisfação disponibilizadas nos materiais e o fácil acesso a esclarecimentos por meio do contato com o RI.

Vale destacar que no ano de 2022 a Gestora atuou de forma a proporcionar maior transparência em relação ao endereçamento das questões ESG, com a criação de uma nova seção nos Relatórios Gerenciais de seus FIs que, de forma permanente, reforçam o posicionamento no mercado e trazem maior clareza sobre o processo de integração ESG da holding a qual pertence.

As políticas, procedimentos e demais informações acessórias às informações prestadas aos investidores são de amplo acesso ao mercado e disponibilizadas publicamente pelo site institucional da TG Core Asset. Todas as demandas, por parte dos cotistas ou qualquer órgão regulador, referente à prestação de contas do processo de investimentos e/ou atividades internas, são de total interesse da Gestora e prontamente atendidos.

A TG Core Asset entende que a gestão de melhores práticas é uma evolução constante e tem trabalhado em engajamentos individuais e coletivos de forma avançar no atendimento das expectativas do dever fiduciário que cabem à instituição.

## 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio da estratégia de investimentos em ativos imobiliários<sup>7</sup> e ativos financeiros imobiliários<sup>8</sup>, com ênfase em *equity* e crédito imobiliários, a Gestora busca disseminar boas práticas de governança, de gestão e de responsabilidade socioambiental. As ações da Gestora, impactam inúmeros stakeholders e deixam um legado de boas práticas em mais de 180 municípios brasileiros<sup>9</sup>.

Este Relatório reforça o compromisso da TG Core Asset de agir com transparência e responsabilidade para com os cotistas. É um importante marco na jornada contínua em busca do aprimoramento do seu processo de investimento responsável.

Signatory of:



<sup>7</sup> Por "investimentos em ativos imobiliários" entendemos os investimentos em *equity* e crédito imobiliários;

<sup>8</sup> Por "investimentos em ativos financeiros imobiliários" entendemos os investimentos em fundos de renda fixa, fundos de investimento imobiliário e ações;

<sup>9</sup> Data de referência: 30 de dezembro de 2022.