# FIDC TG REAL – CLASSE ÚNICA

CNPJ: 24.852.946/0001-44

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Condomínio:** | Aberto | **Administrador:** | Vórtx DTVM Ltda. |
| **Prazo:** | Indeterminado | **Gestor:** | TG Core Asset Ltda. |
| **Data de Registro:** | 25/mai/2016 | **Custodiante:** | Vórtx DTVM Ltda. |
| **Classe:** | Única | **Auditor:** | Ernst & Young Auditores Independentes S.S. |
| **Subclasses de Cotas:** | Seniores e Subordinadas (Mezanino e Júnior) | | |

| | |
|---|---|
| **Política de Investimento:** | **Direitos Creditórios –** Em até 180 dias do início de suas atividades, a Classe de cotas deve possuir parcela superior a 50,0% de seu Patrimônio Líquido representada por Direitos Creditórios, sendo certo que, a partir da data de vigência do Regulamento, o Fundo deve possuir no mínimo 67,0% de seu Patrimônio Líquido representado por Direitos Creditórios.<br>Os Direitos Creditórios serão originados no âmbito de operações de crédito relacionadas a negócios jurídicos imobiliários em geral, podendo ser representados por CCI, CRI, LCI, Debêntures e/ou CCB, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade e às Condições de Cessão estabelecidas em Regulamento e na regulamentação aplicável.<br>Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista no Regulamento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento da Classe, imóveis (ou direitos reais relacionados), participações societárias, cotas de fundos de investimento, bens móveis em geral, produtos ou insumos agrícolas, direitos disponíveis, dentre outros ativos, bens ou direitos que não os Direitos de Crédito Elegíveis ou os Ativos Financeiros (Ativos Recuperados), em decorrência, exclusivamente, dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais envolvidos na recuperação dos Direitos de Crédito Inadimplidos, seja por força de: (i) expropriação de ativos; (ii) excussão de garantias; (iii) dação em pagamento; (iv) conversão; (v) adjudicação ou arrematação de bem penhorado pelo Fundo; ou (vi) transação, nos termos do artigo 840 e seguintes do Código Civil Brasileiro.<br>**PL Remanescente (Ativos Financeiros) –** A parcela do Patrimônio Líquido da Classe que não estiver alocada em Direitos Creditórios será necessariamente alocada nos seguintes Ativos Financeiros, a exclusivo critério da Gestora: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (iii) cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária, cujas políticas de investimento permitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos referidos nas alíneas (i) e (ii) acima. |
| **Critérios de Elegibilidade:** | Para que possam ser elegíveis à aquisição pelo Fundo, os Direitos de Crédito Elegíveis deverão atender aos seguintes Critérios de Elegibilidade, os quais deverão ser validados pelo Custodiante na data de aquisição dos Direitos de Crédito Elegíveis pelo Fundo: (i) os devedores dos Direitos de Crédito deverão ser pessoas físicas ou jurídicas inscritas, respectivamente, no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (ii) os Direitos de Crédito deverão ter prazo mínimo de vencimento de 05 Dias Úteis e, no máximo, 20 anos; e (iii) considerada *pro forma* a cessão pretendida, na data da cessão dos Direitos de Crédito a Classe, a Classe não deverá desenquadrar os limites estabelecidos em Regulamento. |
| **Limites de Concentração:** | Nos termos do § 3° e § 7° do artigo 45 do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175, a Classe poderá adquirir Direitos Creditórios e/ou Ativos Financeiros de um mesmo Devedor, ou de coobrigação de uma mesma pessoa ou entidade, que excedam 20,0% de seu Patrimônio Líquido, desde que observadas as seguintes exigências:<br>Nas classes destinadas a Investidores Qualificados, quando:<br>(a) o Devedor ou coobrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja entidade que tenha suas demonstrações contábeis relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de aquisição do Direito Creditório elaboradas em conformidade com o disposto na Lei 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; ou<br>(b) se tratar de aplicações em: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (iii) cotas de fundos que possuam como política de investimento a alocação exclusiva em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.<br>Nas Classes que tenham como Cotistas exclusivamente:<br>(a) sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e seus respectivos administradores e controladores pessoas naturais; ou (b) Investidores Profissionais. |
| **Resgate:** | **Cotas Seniores**: O pagamento do resgate ocorrerá em até 30 dias após a solicitação (D+30).<br>**Cotas Subordinadas (Mezanino e Júnior)**: Somente poderão ser resgatadas após o resgate integral das Cotas Seniores, ressalvada a hipótese de Excesso de Cobertura prevista no Regulamento. |
| ***Benchmark:*** | **Cotas Seniores:** CDI + 3,0% a.a.<br>**Cotas Subordinadas Mezanino:** CDI + 4,0% a.a. |
| **Subordinação:** | **Cotas Seniores**: no mínimo, 30,0% do PL representados por Cotas Subordinadas Mezanino e Júnior.<br>**Cotas Subordinadas Mezanino:** no mínimo, 10,0% do PL representados por Cotas Subordinadas Júnior. |
| **Nº de cotistas (set/24):** | Seniores: 166<br>Subordinadas: 05 |

**Regulamento:** 20/mai/2024

## Ratings

| Subclasse | 3T24 (Atual) | 2T24 | 1T24 | Rating Inicial |
|---|---|---|---|---|
| **Sênior** | **brBBB+**(sf)<br>Persp. Negativa | **brBBB+**(sf)<br>Persp. Negativa | **brBBB+**(sf)<br>Estável | **brA**(sf)<br>Estável |
| **Subordinada Mezanino** | **brBB-**(sf)<br>Persp. Negativa | **brBB-**(sf)<br>Persp. Negativa | **brBB-**(sf)<br>Estável | **brBB**(sf)<br>Estável |
| **Subordinada Júnior** | **brCCC**(sf)<br>Persp. Negativa | **brCCC**(sf)<br>Persp. Negativa | **brCCC**(sf)<br>Estável | **brB**(sf)<br>Estável |

**Validade dos Ratings:** 19/jul/2025

## Analistas

Welton Fernandes
Tel.: 55 11 3377 0709
welton.fernandes@austin.com.br

Pablo Mantovani
Tel.: 55 11 3377 0702
pablo.mantovani@austin.com.br

# FUNDAMENTOS DOS RATINGS

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada em 17 de dezembro de 2024, no contexto do monitoramento trimestral relativo ao 3º trimestre de 2024 (3T24), afirmou os ratings '**brBBB+**(sf)' da Subclasse de Cotas Seniores, '**brBB-**(sf)' da Subclasse de Cotas Subordinadas Mezanino e '**brCCC**(sf)' da Subclasse de Cotas Subordinadas Júnior da Classe Única do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real (FIDC TG Real / Fundo). As classificações possuem **perspectiva negativa**.

A manutenção da perspectiva decorre da expectativa de piora da qualidade da carteira e no aumento do risco de inadimplemento dos Direitos Creditórios adquiridos. Durante o período analisado, o FIDC TG Real ainda matinha exposição relevante a CRIs Seniores da operação Golden Laghetto (638ª Série da 1ª Emissão da Fortesec). No encerramento do 3T24, essa operação mantinha participação de 19,2% sobre seu PL. Em adição aos efeitos da tragédia climática sobre o Estado do Rio Grande do Sul, que impactaram fortemente a atividade turística na Região da Serra Gaúcha, esses CRIs apresentaram situações de conflitos em relação à aderência a critérios estabelecidos nos instrumentos da Emissão, situação evidenciada por notificações registradas pela Securitizadora, disponíveis em consultas ao websites da B3, do agente fiduciário e da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Particularmente para as classificações das Cotas Seniores e Subordinadas Mezanino, os ratings continuam refletindo o reforço de crédito proveniente da estrutura de subordinação, com os índices mínimos situando-se, ao longo do intervalo analisado, acima daqueles definidos em Regulamento. Ao final do 3T24, as Cotas Subordinadas Júnior mantinham participação de 24,5% do PL do Fundo, ante os 10,0% mínimos exigidos. O total em Cotas Subordinadas (Júnior e Mezanino), por sua vez, fechou o trimestre em análise com participação de 30,3% sobre o PL, pouco acima dos 30,0% estipulados como índice de subordinação mínimo para as Cotas Seniores. Contudo, esse percentual não assegurava cobertura em relação aos maiores riscos e à perda esperada da carteira, devido ao nível de exposição às maiores operações. As Cotas classificadas também não estavam amparadas pelo reforço de crédito adicional oriundo da formação de *spread* excedente, visto que nos 12 meses encerrados em set/24 as Cotas Subordinadas Júnior acumularam desvalorização de 7,9%.

Durante o período analisado, não houve movimentações na carteira do Fundo. Em set/24, o Fundo mantinha 35 operações de crédito em seu portfólio, com participações relevantes em relação ao seu PL em CCIs *Home Equity* (13,3%) e em Cotas do FIDC Blue (9,0%), veículo que investe, principalmente, no mesmo tipo de crédito. Dentre as operações com risco concentrado em Devedores, aquelas com participações mais relevantes sobre o PL na ocasião eram: CRI Golden Laghetto (19,2%), CCI João Pinheiro (12,9%), CRI Vitória Towers (5,4%) e CCB Bilenge (4,6%). Assim, esses os 4 Devedores, em conjunto, representavam 42,1% do PL do Fundo e 139,1% do valor total em Cotas Subordinadas.

Não obstante, o risco de inadimplência de parte dessas operações e das demais que compunham a carteira do Fundo ao final do trimestre analisado ser considerável, essas são dotadas de garantias reais que desestimulam esses eventos e abrem a expectativa de recuperação consistente do investimento pelo Fundo no pós-*default*. Nesse sentido, continua sendo considerado o moderado LTV médio ponderado das operações, que, ao final de set/24, estava em 55,0%.

A carteira do FIDC TG Real apresentava boa diversificação por tipologia, distribuindo-se, ao final de set/24, entre incorporação (21,5%), multipropriedade (33,0%), *home equity* (18,6%), loteamento (20,3%) e corporativo (6,6%), de acordo com a Gestora. No que diz respeito à distribuição geográfica dos empreendimentos / projetos, o estado do Rio Grande do Sul ainda mantinha a maior participação, com 27,1%, seguida pelo estado de Minas Gerais, que representava 18,8%. Além desses estados, a carteira do Fundo apresentava exposições relevantes também a projetos em Goiás (15,4%), na Bahia (14,1%) e em São Paulo (7,0%).

O risco de liquidez para as Cotas Seniores e Subordinadas manteve-se controlado. Esse risco, derivado da manutenção de alguns ativos de prazos mais longos, com *duration* média ponderada de 1,7 anos (em set/24), frente à sua forma de veículo aberto, com resgates em D+30, continuou sendo neutralizado no trimestre pela adimplência das operações e pela manutenção de recursos em ativos de alta liquidez.

## Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

A perspectiva negativa indica a possibilidade de rebaixamento das classificações no médio e longo prazo, o que se dá em razão dos fatores anteriormente comentados. Apesar da tendência de rebaixamento, a perspectiva poderá ser removida e as classificações afirmadas, caso, entre outros possíveis eventos futuros, a carteira do Fundo venha a apresentar níveis reduzidos de prazos, inadimplência e provisionamento, especialmente aquelas com efeito expressivo sobre a rentabilidade das Cotas.

As classificações são particularmente sensíveis, também, à redução dos níveis de subordinação e da participação das aplicações em ativos financeiros líquidos e de baixo risco, fatores que vêm contrabalançando o risco de sua carteira de créditos desde o início de suas atividades. A Austin Rating ressalta que continua atenta ao cenário político e econômico do país de modo geral, entre outros fatores que podem afetar direta ou indiretamente o setor imobiliário e a qualidade da carteira do Fundo.

## ENQUADRAMENTO E PERFORMANCE DO FUNDO

| Descrição | Parâmetro | 31/10/23 | 30/11/23 | 29/12/23 | 31/1/24 | 29/2/24 | 29/3/24 | 30/4/24 | 31/5/24 | 28/6/24 | 31/7/24 | 30/8/24 | 30/9/24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Direitos Creditórios / PL | 50,0% do PL | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. |
| Cotas Subordinadas (Mez + Jr) | 30,0% do PL | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. |
| Cotas Subordinadas Júnior | 10,0% do PL | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. |
| Maior Devedor / PL | 20,0% do PL | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. |
| Garantia aos Títulos de Crédito (Cessão Fiduciária de Recebíveis) | 120,0% da dívida | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. |
| Prazo Máximo dos Títulos de Crédito | 20 anos | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. |
| *Duration* da Carteira | 08 anos | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. | Enq. |
| *Benchmark* Cotas Seniores | CDI + 3,0% a.a. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. |
| *Benchmark* Cotas Sub. Mezanino | CDI + 4,0% a.a. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. | Alc. |

Elaborado pela Austin Rating com base nas informações apresentadas. / Enq.: Enquadrado; Desenq.: Desenquadrado; Alc.: Alcançado; ND: Não disponível; NA: Não aplicável.

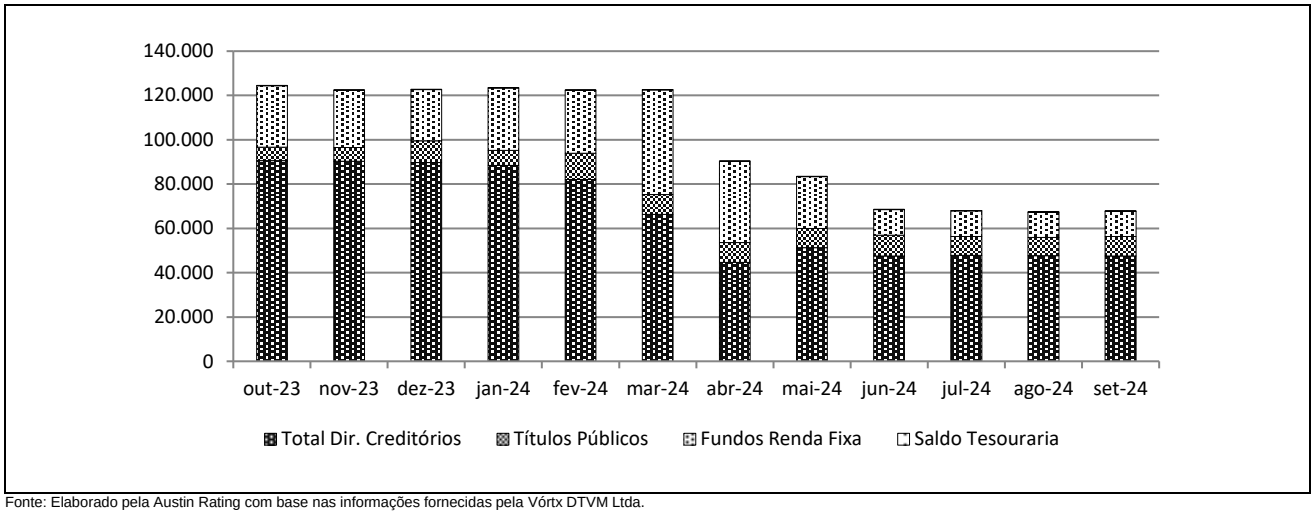
| Posição da Carteira (R$ Mil) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Descrição** | **31/10/23** | **30/11/23** | **29/12/23** | **31/1/24** | **29/2/24** | **29/3/24** | **30/4/24** | **31/5/24** | **28/6/24** | **31/7/24** | **30/8/24** | **30/9/24** |
| Direitos Creditórios | 90.608 | 90.257 | 89.738 | 88.374 | 82.044 | 66.275 | 44.696 | 51.262 | 47.604 | 47.770 | 47.739 | 47.583 |
| Créditos Vencidos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Total Dir. Creditórios** | **90.608** | **90.257** | **89.738** | **88.374** | **82.044** | **66.275** | **44.696** | **51.262** | **47.604** | **47.770** | **47.739** | **47.583** |
| Títulos Públicos | 6.017 | 6.215 | 9.736 | 6.791 | 11.895 | 8.963 | 8.952 | 8.680 | 9.386 | 8.557 | 8.174 | 8.719 |
| Títulos Privados | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fundos Renda Fixa | 27.781 | 25.901 | 23.164 | 28.202 | 28.366 | 47.246 | 36.695 | 23.430 | 11.527 | 11.636 | 11.470 | 11.514 |
| Saldo Tesouraria | 82 | 36 | 3 | 84 | 42 | 11 | 47 | 81 | 34 | 17 | 12 | 12 |
| **Total Geral da Carteira** | **124.487** | **122.410** | **122.641** | **123.451** | **122.347** | **122.496** | **90.391** | **83.454** | **68.551** | **67.981** | **67.395** | **67.829** |
| PDD | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Fonte: Vórtx DTVM Ltda.

| Posição da Carteira (% do PL) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Descrição** | **31/10/23** | **30/11/23** | **29/12/23** | **31/1/24** | **29/2/24** | **29/3/24** | **30/4/24** | **31/5/24** | **28/6/24** | **31/7/24** | **30/8/24** | **30/9/24** |
| Direitos Creditórios | 72,9% | 73,8% | 73,3% | 71,7% | 67,1% | 54,1% | 49,4% | 61,3% | 69,4% | 70,3% | 70,9% | 70,2% |
| Créditos Vencidos | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| **Total Dir. Creditórios** | **72,9%** | **73,8%** | **73,3%** | **71,7%** | **67,1%** | **54,1%** | **49,4%** | **61,3%** | **69,4%** | **70,3%** | **70,9%** | **70,2%** |
| Títulos Públicos | 4,8% | 5,1% | 8,0% | 5,5% | 9,7% | 7,3% | 9,9% | 10,4% | 13,7% | 12,6% | 12,1% | 12,9% |
| Títulos Privados | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Fundos Renda Fixa | 22,3% | 21,2% | 18,9% | 22,9% | 23,2% | 38,5% | 40,6% | 28,0% | 16,8% | 17,1% | 17,0% | 17,0% |
| Saldo Tesouraria | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,1% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| **Total Geral da Carteira** | **100,1%** | **100,1%** | **100,1%** | **100,2%** | **100,0%** | **99,9%** | **99,9%** | **99,9%** | **99,9%** | **100,0%** | **100,0%** | **100,1%** |
| PDD | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

Fonte: Vórtx DTVM Ltda.

**Composição da Carteira (R$ Mil)**

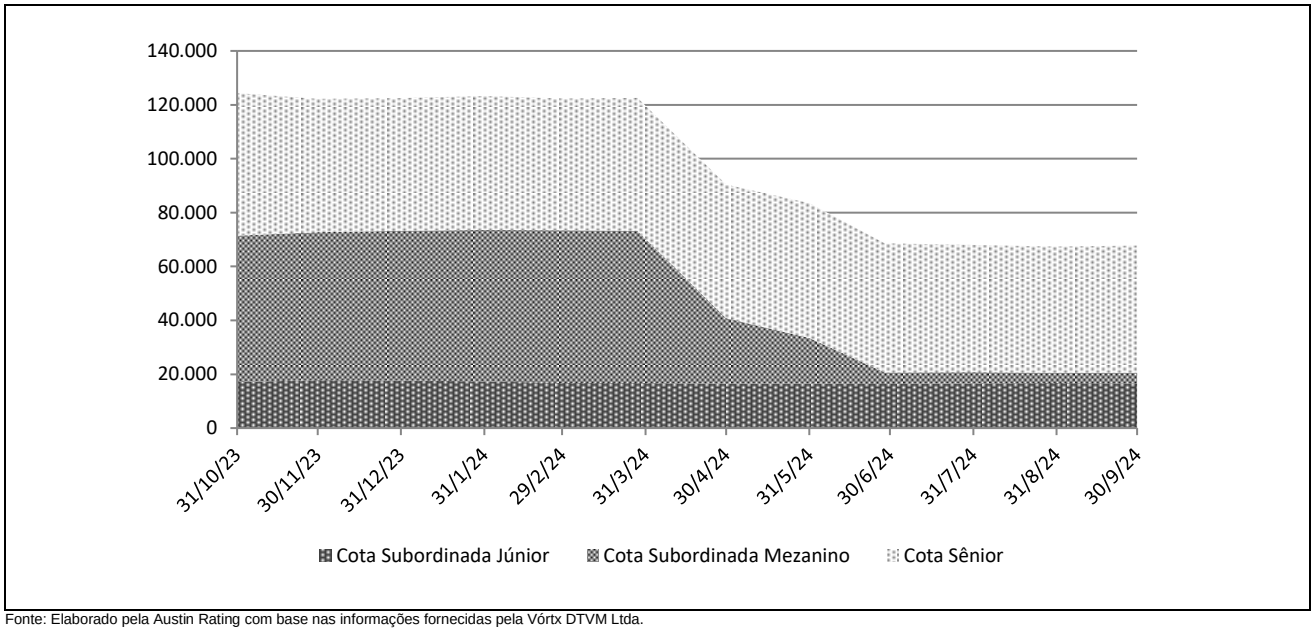



Fonte: Elaborado pela Austin Rating com base nas informações fornecidas pela Vórtx DTVM Ltda.

| Evolução do PL – Subclasses | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Data | Cota Sênior | | | Cota Subordinada Mezanino | | | Cota Subordinada Júnior | | | | Sub. Total (% do PL) | PL do Fundo (R$ Mil) |
| | Quant. | $ / Unid. (R$ Mil) | $ PL (R$ Mil) | Quant. | $ / Unid. (R$ Mil) | $ PL (R$ Mil) | Quant. | $ / Unid. (R$ Mil) | $ PL (R$ Mil) | Sub. Jr. (% do PL) | | |
| 30/9/24 | 18.977 | 2 | 47.268 | 1.729 | 2 | 3.890 | 1.074 | 15 | 16.633 | 24,5% | 30,3% | 67.791 |
| 30/8/24 | 18.977 | 2 | 46.762 | 1.729 | 2 | 3.845 | 1.074 | 16 | 16.772 | 24,9% | 30,6% | 67.379 |
| 31/7/24 | 19.353 | 2 | 47.157 | 1.909 | 2 | 4.196 | 1.074 | 15 | 16.635 | 24,5% | 30,6% | 67.988 |
| 28/6/24 | 19.875 | 2 | 47.865 | 1.978 | 2 | 4.292 | 1.074 | 15 | 16.435 | 24,0% | 30,2% | 68.591 |
| 31/5/24 | 21.004 | 2 | 50.071 | 7.917 | 2 | 16.992 | 1.074 | 15 | 16.506 | 19,8% | 40,1% | 83.569 |
| 30/4/24 | 21.008 | 2 | 49.543 | 11.498 | 2 | 24.396 | 1.074 | 15 | 16.502 | 18,2% | 45,2% | 90.440 |
| 29/3/24 | 21.161 | 2 | 49.338 | 26.941 | 2 | 56.463 | 1.074 | 16 | 16.762 | 13,7% | 59,7% | 122.564 |
| 29/2/24 | 21.218 | 2 | 48.947 | 27.337 | 2 | 56.642 | 1.074 | 16 | 16.762 | 13,7% | 60,0% | 122.352 |
| 31/1/24 | 21.771 | 2 | 49.711 | 27.433 | 2 | 56.225 | 1.074 | 16 | 17.322 | 14,1% | 59,7% | 123.257 |
| 29/12/23 | 21.813 | 2 | 49.205 | 27.469 | 2 | 55.567 | 1.074 | 16 | 17.694 | 14,4% | 59,8% | 122.466 |
| 30/11/23 | 22.193 | 2 | 49.499 | 27.488 | 2 | 54.941 | 1.080 | 16 | 17.807 | 14,6% | 59,5% | 122.248 |
| 31/10/23 | 24.003 | 2 | 52.926 | 27.489 | 2 | 54.274 | 1.082 | 16 | 17.147 | 13,8% | 57,4% | 124.347 |

Fonte: Vórtx DTVM Ltda.

**Evolução no Valor do PL Total (R$ Mil)**

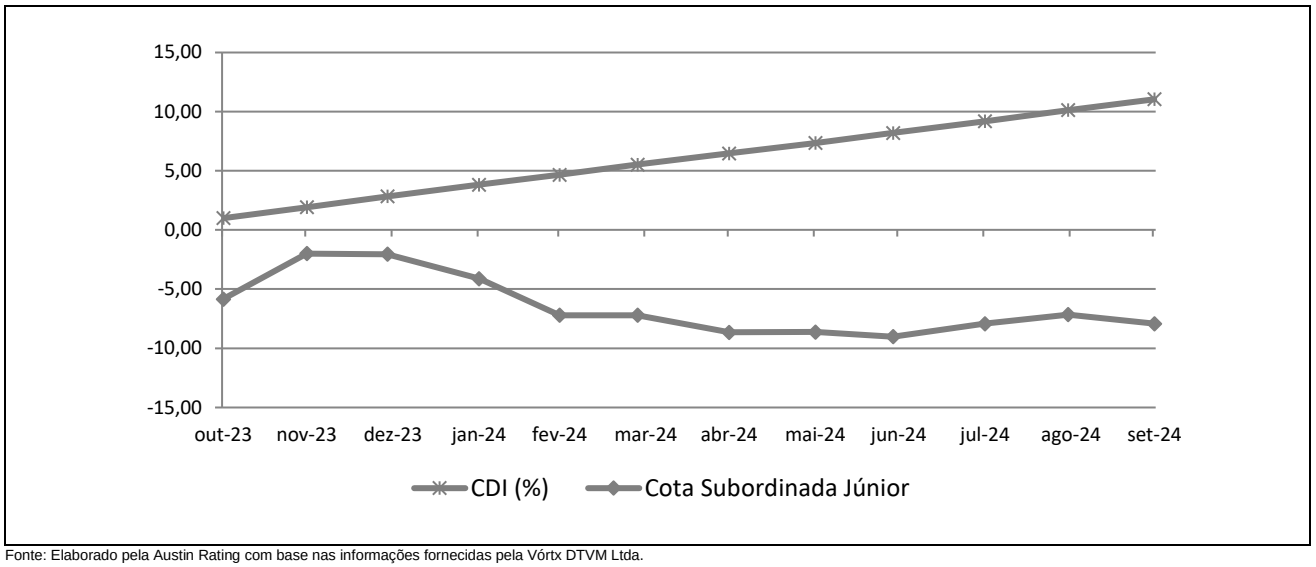



Fonte: Elaborado pela Austin Rating com base nas informações fornecidas pela Vórtx DTVM Ltda.

| Rentabilidade | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mês | CDI (%) | | Cota Sênior | | | Cota Subordinada Mezanino | | | Cota Subordinada Júnior | | |
| | Rent. (%) | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) |
| set-24 | 0,84 | 11,05 | 1,08 | 129,67 | 14,37 | 1,16 | 139,42 | 15,48 | -0,83 | -99,25 | -7,93 |
| ago-24 | 0,87 | 10,13 | 1,13 | 130,04 | 13,15 | 1,21 | 139,88 | 14,15 | 0,82 | 94,86 | -7,16 |
| jul-24 | 0,91 | 9,18 | 1,18 | 130,05 | 11,89 | 1,27 | 139,89 | 12,78 | 1,22 | 134,10 | -7,92 |
| jun-24 | 0,79 | 8,20 | 1,03 | 130,03 | 10,58 | 1,10 | 139,86 | 11,37 | -0,43 | -55,00 | -9,03 |
| mai-24 | 0,83 | 7,35 | 1,08 | 129,98 | 9,46 | 1,16 | 139,76 | 10,15 | 0,03 | 3,47 | -8,63 |
| abr-24 | 0,89 | 6,47 | 1,15 | 129,37 | 8,29 | 1,23 | 138,99 | 8,89 | -1,56 | -175,41 | -8,66 |
| mar-24 | 0,83 | 5,53 | 1,07 | 128,69 | 7,06 | 1,15 | 138,02 | 7,56 | 0,00 | 0,00 | -7,21 |
| fev-24 | 0,80 | 4,66 | 1,03 | 128,33 | 5,92 | 1,10 | 137,53 | 6,34 | -3,23 | -403,67 | -7,21 |
| jan-24 | 0,97 | 3,83 | 1,23 | 126,99 | 4,85 | 1,31 | 135,82 | 5,18 | -2,10 | -217,48 | -4,11 |
| dez-23 | 0,89 | 2,83 | 1,13 | 126,69 | 3,58 | 1,21 | 135,36 | 3,82 | -0,06 | -7,26 | -2,05 |
| nov-23 | 0,92 | 1,92 | 1,15 | 126,07 | 2,42 | 1,23 | 134,54 | 2,58 | 4,09 | 446,33 | -1,99 |
| out-23 | 1,00 | 1,00 | 1,25 | 124,97 | 1,25 | 1,33 | 133,15 | 1,33 | -5,84 | -585,49 | -5,84 |

Fonte: Vórtx DTVM Ltda.

**Rentabilidade Acumulada (%)**




Fonte: Elaborado pela Austin Rating com base nas informações fornecidas pela Vórtx DTVM Ltda.

## INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela afirmação da classificação de risco de crédito da Subclasses de Cotas Seniores, Subordinadas Mezanino e Subordinadas Júnior (Cotas) do FIDC TG Real – Classe Única (Fundo), foi realizado no dia 17 de dezembro de 2024. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20241217-4.

2. As classificações atribuídas estão contempladas na "Escala Nacional de Ratings de Crédito de Cotas de FIDCs", disponível em: *https://www.austin.com.br/Documentos/Escalas-Rating-FIDCs_FICFIDCs.html*

3. As classificações decorrem da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: *https://www.austin.com.br/Documentos/Metodologia-Rating-Securiticacao_Recebiveis.html*

4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo e seus ativos subjacentes. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito para Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios lastreadas em recebíveis comerciais.

5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).

6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Gestora e da Administradora do Fundo.

7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição de uma classificação de risco de crédito. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: Regulamento do Fundo, além de informações da carteira do Fundo.

8. As estimativas de inadimplência e níveis de perda do Fundo baseiam-se em metodologia própria, a qual considera as características de sua carteira atual e potencial e seu desempenho histórico e o desempenho de carteiras semelhantes disponíveis na base de dados da Austin Rating.

9. O nível de diligência da análise para o produto financeiro estruturado foi adequado ao padrão estabelecido pela Austin Rating. Foi realizada análise aprofundada sobre as informações recebidas acerca dos ativos subjacentes às Cotas classificadas do Fundo. Os analistas da Austin Rating realizaram reuniões com os sócios da Gestora, a fim de avaliarem a qualidade de seus processos.

10. As classificações serão revisadas e atualizadas trimestralmente. A Austin Rating observa, entretanto, que poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo, inclusive no intervalo entre os monitoramentos trimestrais previstos.

11. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.

12. Na data do presente relatório, a Austin Rating não presta outros serviços de rating para a Gestora do Fundo, mas atribui rating de crédito para outro fundo sob sua gestão. Nesta data, a Austin Rating não presta qualquer serviço direto para a Administradora e para empresas de controle comum, sócios e funcionários desta, mas, contudo, atribui ratings de crédito para outros fundos que estão sob sua Administração.

13. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para o Fundo, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a este Fundo nos últimos 12 meses.

14. O serviço de classificação de risco das Cotas foi solicitado em nome do Fundo por partes a ele relacionadas. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.

15. As classificações foram comunicadas ao Contratante e a outras partes ligadas ao Fundo, via e-mail, em 18 de dezembro de 2024.

16. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, atendendo ao que dispõe o artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.

**DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

**A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS.** As classificações atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado delas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos da análise de rating, a Austin Rating não pode se responsabilizar pela veracidade de referidas informações. A Austin Rating utiliza todos os esforços para garantir o que considera como nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda a atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade delas.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UM EMISSOR E/OU EMISSÃO, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA.** As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem em graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser consideradas como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS.** As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS.** A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e envida seus melhores esforços para que suas opiniões (ratings) estejam atualizadas, programando revisões com o menor intervalo de tempo possível entre elas e fazendo revisões não programadas sempre que de conhecimento de fato novo e relevante. Contudo, essa agência não pode assegurar que todas as informações, especialmente aquelas de caráter não público, estejam refletidas tempestivamente em suas classificações, ou que fatos supervenientes à emissão de uma determinada classificação de risco não afetem ou afetarão a classificação de risco. As classificações e demais opiniões que a sustentam refletem a percepção do Comitê de Classificação de Risco dessa agência exclusivamente na data em que as mesmas são emitidas (data de emissão de relatórios, informativos e outros documentos oficiais).

**OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÕES E PODEM, INCLUSIVE, SER SUSPENSOS DENTRO DE UM PRAZO DE VIGÊNCIA DE UM CONTRATO.** As classificações podem ser alteradas ou retiradas a qualquer momento e por diversas razões, de acordo com os critérios metodológicos da Austin Rating para o tipo de emissor / emissão classificado. Uma classificação pode ser suspensa e/ou a retirada nas hipóteses em que a Austin Rating identificar: (i) a ausência de informações fidedignas e/ou suficientes para a continuidade da análise, quando ainda há contrato comercial vigente; (ii) a existência de potencial conflito de interesses; e/ou (ii) a não existência e/ou não disponibilização de informações suficientes para realização de referida análise e emissão do rating.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING NÃO DEVEM SER COMPARADAS A CLASSIFICAÇÕES ATRIBUÍDAS POR OUTRAS AGÊNCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO.** Em que pese a simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

**OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING NÃO CONSIDERAM O RISCO DE PERDA DERIVADO DE OUTROS RISCOS QUE NÃO O RISCO DE CRÉDITO, A NÃO SER QUE TAIS RISCOS SEJAM ESPECIFICAMENTE MENCIONADOS EM SEUS RELATÓRIOS E PARECERES FORMAIS.** Não obstante a Austin Rating dedicar-se a analisar e ponderar todos os riscos inerentes a um emissor e/ou emissão, incluindo riscos de natureza jurídica e moral, a fim de identificar seu impacto sobre o risco de crédito, as opiniões quanto aos riscos de mercado e liquidez de ativos classificados, por exemplo, não fazem parte do escopo da análise e, por isso, não são consideradas na classificação de risco de crédito. Caso solicitado pelo contratante, a Austin Rating pode fazer análises específicas quanto a riscos de mercado e liquidez de determinados ativos, sendo nesses casos referida avaliação sempre será segregada da análise do risco de crédito e identificada como tal.

**OS RATINGS E DEMAIS COMENTÁRIOS EMITIDOS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELES CONTIDOS NESTE DOCUMENTO, REFLETEM OPINIÕES DO COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AUSTIN RATING, E NÃO A OPINIÃO DE UM INDIVÍDUO OU DE UM GRUPO DE INDIVÍDUOS INDISTINTO.** As decisões sobre classificações de risco de crédito são tomadas por um Comitê de Classificação de Risco, seguindo metodologias e critérios padronizados para cada tipo de emissor e/ou emissão. Em seus relatórios, informativos e outros documentos oficiais com opiniões de crédito, a Austin Rating divulga os nomes de analistas e membros do Comitê de Classificação de Risco com a finalidade de cumprimento ao disposto no Item I do Artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020, assim como com o objetivo de favorecer a comunicação com os contratantes, investidores e demais usuários de seus ratings, exclusivamente no que diz respeito a dúvidas e comentários ligados a assuntos analíticos decorrentes da leitura e do entendimento de seus relatórios e pareceres formais por essas partes. Não obstante a existência de um canal aberto com os analistas, estes estão orientados a não comentarem sobre os ratings emitidos e a não emitirem opiniões pessoais acerca dos riscos, sendo que, caso o façam, tais comentários e opiniões jamais devem ser entendidos como a opinião da Austin Rating. Do mesmo modo, os analistas e demais colaboradores identificados neste relatório, embora estejam diretamente envolvidos no processo de análise, não são os únicos responsáveis pelas opiniões e, portanto, não devem ser responsabilizados individualmente por qualquer erro ou omissão eventualmente observados neste e tampouco pela classificação atribuída.

**A AUSTIN RATING NÃO ASSESSORA E/OU PARTICIPA DE PROCESSOS DE COLOCAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO E NEM PARTICIPA DE "ROAD SHOWS" PARA A VENDA DE ATIVOS POR ELA CLASSIFICADOS E, AINDA, SEUS RELATÓRIOS NÃO DEVEM, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SUBSTITUIR OS PROSPECTOS E OUTROS DOCUMENTOS, OBRIGATÓRIOS POR LEI OU NÃO, RELACIONADOS A UMA EMISSÃO**.

**EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE QUAISQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO OCASIONADO A TERCEIROS POR QUALQUER OUTRO TIPO DE CONTEÚDO PUBLICADO EM SEUS RELATÓRIOS E INFORMATIVOS E EM SEU WEBSITE, BEM COMO POR AQUELES DECORRENTES DE ATRASO NA DIVULGAÇÃO DE OPINIÕES ATUALIZADAS.**

© 2024 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. NENHUMA PARTE DESTE DOCUMENTO PODERÁ SER COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, ELETRÔNICO OU MECÂNICO, INCLUINDO FOTOCÓPIA, GRAVAÇÃO OU QUALQUER OUTRO TIPO DE SISTEMA DE ARMAZENAMENTO E TRANSMISSÃO DE INFORMAÇÃO, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**