

**INTRA BLACK  
INVESTIMENTOS  
GESTÃO DE RECURSOS  
LTDA**

**Política de Decisão,  
Seleção e Alocação de  
Investimentos e  
Aquisição de Ativos de  
Crédito Privado e Ativos  
Imobiliários e Mobiliários**

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

# 1. Disposições Gerais

## 1.1. Introdução

A presente Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários da Gestora define o processo que será observado para a tomada de decisão de investimento, seleção e alocação de ativos, inclusive quando da aquisição de ativos de crédito privado e ativos imobiliários e mobiliários, bem como as diretrizes básicas que fundamentarão o modelo de gestão dos fundos de investimento cuja gestão é exercida pela Gestora.

## 1.2. Regras gerais

Esta política foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da Gestora, que atuará com foco nas atividades de gestão de recursos financeiros através de fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 555/2014, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDCs"), Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") e carteiras administradas (Veículos de Investimentos). Nesse sentido, na hipótese de a Gestora, futuramente, assumir a gestão de recursos de outros veículos de investimento com características específicas, que demandem a alteração desta política, atestamos o nosso compromisso de promover todas as adequações que se fizerem necessárias para atender aos termos da regulamentação vigente.

Toda a documentação relativa às decisões de investimento e seleção de ativos serão armazenadas por, no mínimo, 6 (seis) anos.

Esta política se aplica essencialmente à Área de Gestão, contando com a participação das Áreas de *Compliance* e Risco.

## 1.3. Regulamentação aplicável

- Instrução CVM nº 558/2015, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores;
- Instrução CVM nº 555/2014, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;
- Instrução CVM nº 356/2001, que regulamenta a constituição e o funcionamento de fundos de investimento em direitos creditórios e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios;
- Instrução CVM nº 472/2008, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário;
- Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros; e
- Documento de Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros.

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

## 2. Definições

ANBIMA: Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais.

Área de *Compliance*: Colaboradores que atuam na área de *compliance* da Gestora.

Área de Gestão: Colaboradores que atuam na área de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria gestor de recursos, da Gestora.

Área de Riscos: Colaboradores que atuam na área de gerenciamento de riscos da Gestora.

B3: Brasil, Bolsa, Balcão.

Colaboradores: todos os colaboradores da Gestora, incluindo sócios, diretores, empregados, consultores, estagiários e todos que, de alguma forma, auxiliam o desenvolvimento das atividades da Gestora.

Comitê de Risco e *Compliance*: órgão de governança interno da Gestora cujas atribuições, composição e periodicidade das reuniões encontram-se descritas neste documento.

Comitê de Investimentos: órgão de governança interno da Gestora cujas atribuições, composição e periodicidade das reuniões encontram-se descritas neste documento, sem se limitar.

CVM: Comissão de Valores Mobiliários.

Diretora de *Compliance* e Risco: diretora estatutária responsável pelas Áreas de *Compliance* e Risco da Gestora.

Diretor de Gestão: diretor estatutário responsável pela atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria gestor de recursos.

Gestora: Intra Black Investimentos Gestão de Recursos Ltda.

Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários: o presente documento.

Veículo(s) de Investimento(s): fundos de investimento e carteiras administradas sob gestão da Gestora, observado o disposto no item 4.1 deste documento.

## 3. Governança

### 3.1. Comitê de Investimentos

Responsabilidades: órgão responsável pela aprovação das movimentações das carteiras dos Veículos de Investimentos, bem como pelo estabelecimento de orientações gerais de investimentos e eventuais restrições de ativos ou operações dos investimentos a serem feitos pela Gestora através dos Veículos de Investimentos.

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

**Composição:** o Comitê de Investimentos é formado pelo Diretor de Gestão, pelos Colaboradores da Área de Gestão e pelos principais executivos da Gestora.

**Reuniões:** o Comitê de Investimentos se reúne de forma ordinária, formalmente, mensalmente. No entanto, o Comitê de Investimentos também poderá ser convocado extraordinariamente, por qualquer um dos membros, em caso de necessidade ou oportunidade.

**Decisões:** as decisões do Comitê de Investimentos deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão. Dessa forma, as decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas preferencialmente de forma colegiada, pela maioria dos presentes, sendo sempre garantido exclusivamente ao Diretor de Gestão o voto de qualidade e a palavra final em todas as votações.

### 3.2. Diretoria de Gestão

A diretoria de gestão é responsável pela elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pela Gestora, mensurando a atratividade de cada ativo a ser investido.

### 3.3. Garantia de independência

O Comitê de Investimentos e o Diretor de Gestão exercem suas atividades de forma completamente independente das outras áreas da Gestora.

## 4. Processo de Seleção e Alocação

### 4.1. Aspectos Gerais

Inicialmente, cumpre destacar que a atividade de gestão realizada pela Gestora contempla portfólios compostos pelos mais diversos ativos, além de direitos creditórios, incluindo, mas não se limitando, a (i) títulos da dívida pública; (ii) contratos derivativos; (iii) ações; (iv) cotas de fundos de investimento; (v) debêntures; (vi) bônus de subscrição; (vii) cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramento; (viii) certificados de depósito de valores mobiliários; (ix) cédulas de debêntures; (x) notas promissórias; (xi) títulos ou contratos de investimento coletivo; (xii) certificados ou recibos de depósitos emitidos no exterior com lastro em valores mobiliários de emissão de companhia aberta brasileira; (xiii) outros ativos financeiros, desde que negociados em padrão aceito pela regulamentação e autorregulamentação aplicável; (xiv) quaisquer títulos, contratos e modalidades operacionais de obrigação ou coobrigação de instituição financeira; (xv) warrants; (xvi) contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura; (xvii) títulos ou certificados representativos desses contratos; (xviii) quaisquer contratos e modalidades operacionais previstos no regulamento dos fundos; (xix) ativos financeiros no exterior.

Em linha com o escopo das suas atividades, a diretoria de gestão, representada pelo Diretor de Gestão, é responsável pela elaboração de estudos e análises dos investimentos a serem feitos pela Gestora, mensurando a atratividade de cada ativo a ser investido ou direito creditório a ser adquirido.

A Área de Gestão conta com o auxílio de sistemas contratados.

### 4.2. Ativos de Renda Variável

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

A análise e seleção de ativos de renda variável será baseada em critérios gráficos e fundamentalistas. Serão selecionados ativos com múltiplos atraentes e com preço de mercado considerado abaixo do valor justo, que representam alto potencial de valorização no médio e longo prazo. As alocações também devem prezar pela solidez das empresas e alta liquidez na bolsa de valores B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

O objetivo da política de investimento é auferir valorização significativa das cotas no longo prazo superior ao Ibovespa. No entanto, também podem ser realizadas operações com objetivo de curto prazo para aproveitar oportunidades do mercado, incluindo operações de *day trade* e derivativos com o objetivo principal de hedge, observado o disposto no regulamento dos fundos e nos contratos de gestão de carteira administrada.

Em regra, a seleção de tais ativos não dependerá de aprovação do Comitê de Investimentos, mas deverá observar eventuais diretrizes emanadas pelo órgão em questão.

### 4.3. Ativos de Renda Fixa e/ou Multimercado

O processo de análise e seleção de ativos de renda fixa e/ou multimercado considerará a expectativa do Comitê de Investimentos para as taxas de juros e moedas. Deverão ser selecionados títulos públicos condizentes com as análises do referido comitê, ativos de renda fixa classificados como “baixo risco” de crédito, cotas de fundos com baixa volatilidade e consistentes e, caso aplicável, ativos de crédito privado aprovados pelo Comitê de Investimentos e pelo gestor portfólio, haja vista que tais ativos serão adquiridos, sobretudo, com a finalidade de gerar liquidez para honrar com os compromissos dos fundos.

### 4.4. Ativos de Crédito Privado

A aprovação de limites de crédito privado é atribuição do Comitê de Risco e *Compliance*.

O Comitê de Investimentos é responsável pela proposição, à Área de Risco, da lista de ativos, emissores e contrapartes nos quais tem a intenção de investir.

A proposição de limites para contrapartes, emissores e ativos específicos, deve ser precedida de:

- (i) Acesso às informações e documentos que o respectivo gestor julgar necessárias à devida análise de crédito para compra e acompanhamento do ativo;
- (ii) No caso das carteiras administradas, a compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a política de investimento constante do contrato de gestão da carteira administrada e com a regulamentação vigente;
- (iii) Análises jurídica, de crédito, de *compliance* e de riscos de operações com crédito privado, que possibilitem a avaliação do negócio e o acompanhamento do título após sua aquisição;
- (iv) Acesso aos documentos integrantes da operação, demonstrações financeiras, prospectos, ou demais informações técnicas e legais acessórias ao emissor, contraparte ou ativo;
- (v) No caso de operações com garantia real ou fidejussória, é necessária especial atenção à descrição das condições aplicáveis ao seu acesso e execução.

Os limites de crédito serão reavaliados regularmente implicando em eventual revisão conforme comportamento do tomador do crédito ou outros eventos que possam impactar na decisão de investimento tomada inicialmente.

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

Somente são adquiridos ativos de crédito privado de emissores pessoas jurídicas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela CVM e/ou Banco Central do Brasil.

Nos casos acima, excetuam-se créditos privados que contem com:

- (i) Cobertura integral de seguro; ou
- (ii) Carta de fiança emitida por instituição financeira; ou
- (iii) Coobrigação integral por parte de instituição financeira ou seguradoras ou empresas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela CVM.

A Gestora avaliará periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores dos ativos de crédito ou direitos creditórios, conforme o caso, adquiridos pelos Veículos de Investimentos, com periodicidade de revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto será o intervalo entre as reavaliações - e/ou à relevância do crédito para a carteira e adequado às características dos direitos creditórios, se for o caso, sendo necessário documentar todas as reavaliações realizadas. Ademais, nas reavaliações, deve-se monitorar a qualidade e capacidade de execução das garantias dos ativos, quando assim considerados relevantes pelo Comitê de Risco e *Compliance*.

Todas as avaliações efetuadas no processo de análise de crédito devem ser formalizadas e ficar disponíveis para o administrador fiduciário do fundo de investimento e para a ANBIMA, sempre que solicitadas, pelos prazos previstos regulamentação em vigor.

Por fim, a aquisição de ativos de crédito privado deverá observar as diretrizes emanadas pelo Comitê de Investimentos e pelo Comitê de Risco e *Compliance*.

#### **4.5. Ativos no Exterior**

Os investimentos em ativos no exterior seguirão integralmente o disposto no objetivo, política de investimento, política de utilização de instrumentos derivativos, liquidez e nível de risco observados pelo fundo de investimento sob gestão, e, no caso de carteira administrada, o disposto no contrato de gestão.

Em consonância com o disposto acima, a Gestora somente selecionará os veículos ou fundos de investimento no exterior que observem, no mínimo, as regras a seguir, sem prejuízo de o administrador fiduciário estabelecer condições adicionais, respeitados os termos da regulamentação vigente e a competência de cada prestador de serviços: (i) o valor da cota do veículo ou fundo de investimento no exterior seja calculado a cada 30 (trinta) dias; (ii) as demonstrações financeiras sejam auditadas por empresa de auditoria independente; e (iii) possua política de controle de riscos e limites de alavancagem compatíveis com a política do fundo de investimento sob gestão.

Em regra, a seleção de tais ativos não dependerá de aprovação do Comitê de Investimentos, mas deverá observar eventuais diretrizes emanadas pelo órgão em questão.

#### **4.6. Cotas de Fundos de Investimento geridos por Terceiros**

O processo de seleção de cotas de fundos de investimento geridos por terceiros pauta-se, fundamentalmente, na análise criteriosa do gestor da carteira do fundo objeto de análise para um possível investimento.

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

A análise do gestor busca apurar, dentre outros pontos: (a) a reputação do prestador de serviços no mercado; (b) o histórico de rentabilidade dos fundos sob a sua gestão; e (c) as políticas internas observadas, sobretudo gerenciamento de riscos.

Em regra, a seleção de tais ativos não dependerá de aprovação do Comitê de Investimentos, mas deverá observar eventuais diretrizes emanadas pelo órgão em questão.

## 5. Procedimentos Específicos

### 5.1. FIDCs

#### Originação e Análise

A seleção dos direitos creditórios é realizada, preliminarmente, pela Área de Gestão, que procederá com estudos internos ou receberá as oportunidades de investimento por meio de bancos parceiros, boutiques de estruturação ou originação. Tais oportunidades serão analisadas, utilizando os critérios adiante expostos, compiladas e levadas ao Comitê de Investimentos, que deverá deliberar acerca (i) da aprovação dos procedimentos de investimento, (ii) do veto do investimento, ou (iii) da realização de estudos e procedimentos complementares, com posterior apresentação em nova reunião do Comitê de Investimentos.

No caso de aprovação do investimento, o Diretor de Gestão deverá apresentar os direitos creditórios objeto de estudo no Comitê de Risco e *Compliance*.

Em caso de aprovação no Comitê de Risco e *Compliance*, o referido comitê deverá consignar em ata o início do processo de investimento, com as eventuais considerações do ponto de vista de *compliance*, bem como a necessidade de contratação de assessores externos (e.g. escritórios de advocacia especializados, contabilidade e auditoria). O Comitê de Risco e *Compliance* deverá, ainda, estabelecer os limites aplicáveis visando o enquadramento da carteira proposta.

Toda e qualquer eventual recusa de oportunidade de investimento, bem como ressalvas e procedimentos adicionais serão devidamente fundamentadas e documentadas nas atas de reunião competentes.

Conforme disposto de forma ampla na seção “Risco de Crédito e Contraparte”, constante da “Política de Gestão de Riscos”, as análises para aquisição dos direitos creditórios buscarão ser capazes de identificar e mensurar os principais riscos associados aos direitos creditórios, além de justificar suas aquisições. Serão admitidos procedimentos que considerem os direitos creditórios de forma individual ou coletiva, observado, no mínimo:

- (i) Natureza e finalidade da transação;
- (ii) Quantidade;
- (iii) Valor;
- (iv) Prazo;
- (v) Análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes;
- (vi) Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.
- (vii) Nas análises individuais, conforme aplicável, serão observados os seguintes aspectos em relação ao sacado, cedente e garantidores:
- (viii) Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

- (ix) Grau de endividamento;
- (x) Capacidade de geração de resultados operacionais;
- (xi) Fluxo de caixa;
- (xii) Administração e qualidade de controles;
- (xiii) Governança;
- (xiv) Pontualidade e atrasos nos pagamentos;
- (xv) Contingências;
- (xvi) Setor de atividade econômica;
- (xvii) Limite de crédito; e
- (xviii) Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios.

Nas análises individuais de pessoas jurídicas, serão consideradas, além das informações da empresa, os seguintes itens:

- (i) As informações de seus controladores; e
- (ii) As questões afeitas ao conglomerado ou grupo econômico do qual a empresa devedora faça parte, como a capacidade gerencial do controlador, a estrutura de governança existente, a percepção do mercado com relação ao grupo, a situação patrimonial e financeira, a liquidez e o prazo das principais obrigações, além dos possíveis riscos de contágio de danos à imagem e de conflitos de interesse em assembleias.

As análises previstas nos parágrafos anteriores serão baseadas em critérios consistentes e verificáveis, e amparadas por informações internas e externas da Gestora. Observados os riscos associados à estrutura do FIDC e dos direitos creditórios, será avaliada a necessidade da combinação de análises individuais e coletivas.

Nas análises coletivas serão utilizados modelos estatísticos para avaliação da base de sacados e/ou cedentes, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como, mas não se limitando à atividade econômica, localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*).

Na medida em que as garantias forem relevantes para a decisão de investimento, a Gestora irá zelar para que os documentos relativos às garantias estejam atualizados e válidos no momento de aquisição dos créditos.

Caso sejam adquiridos direitos creditórios que contem com garantias constituídas, a Gestora irá:

- (i) Avaliar a possibilidade de execução das garantias, definindo critérios específicos para essa avaliação;
- (ii) Considerar a variabilidade do valor de liquidação, atentando também para os prováveis valores de venda forçada;
- (iii) Definir os percentuais de reforço de garantia (*overcollateral*) em função de um valor conservador de liquidação forçada;
- (iv) Prever, sempre que aplicável, a inadmissibilidade de recebimento em garantia de bens cuja execução possa se tornar inviável, como bens essenciais à continuidade da operação de devedor, bens de família, grandes áreas rurais em locais remotos e imóveis com função social relevante; e
- (v) Verificar a possibilidade de favorecer ativos que tenham um segundo uso explícito (por exemplo, terreno industrial que pode ser convertido em residencial), levando em consideração o potencial econômico do ativo não só para o usuário atual, mas também em relação a outros potenciais usuários.

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

Quando houver o compartilhamento de garantias, a Gestora deverá:

- (i) Assegurar que o compartilhamento é adequado à operação; e
- (ii) Verificar se a parte da garantia que lhe é cabível está livre e em que condições poderá ser executada.

### **Monitoramento**

O acompanhamento dos ativos investidos pela Área de Gestão e pela Área de Risco da Gestora é dinâmico e constante. Além do acompanhamento realizado por tais áreas, o Comitê de Investimentos e o Comitê de Risco e *Compliance* tratam dos direitos creditórios integrantes das carteiras dos FIDCs nas reuniões ordinárias.

A Gestora, enquanto gestora de FIDCs, irá reavaliar, periodicamente, a qualidade de crédito dos riscos associados aos ativos do FIDC, com periodicidade de revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto será o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira e adequado às características dos direitos creditórios. Todas as reavaliações serão documentadas e conterão a análise, inclusive, do monitoramento da qualidade e capacidade de execução das garantias dos ativos, quando relevante.

A Gestora irá monitorar periodicamente os indicadores de mercado disponíveis, como proxy da qualidade de crédito dos devedores e os índices setoriais para os quais se percebe que existe alta correlação com o desempenho das empresas emissoras dos direitos creditórios.

Nesse sentido, no âmbito do monitoramento contínuo, a Gestora, de forma prática, deve, sem se limitar:

- (i) Analisar se há algum evento de inadimplência no cronograma de pagamentos dos títulos integrantes da carteira dos FIDCs. Com base nas informações coletadas, a Gestora desenvolverá um histórico das operações que apresentaram problemas de inadimplência;
- (ii) Analisar o movimento de recompra por parte dos cedentes dos créditos integrantes da carteira dos FIDCs, com vistas a identificar indícios de fraude e quaisquer incompatibilidades de cessão de direitos creditórios de determinados sacados;
- (iii) Acompanhar o comportamento do volume de atrasos das empresas originadoras das operações que figuram entre as maiores inadimplentes e identificar quaisquer riscos de deterioração creditícia;
- (iv) Informar à Área de Gestão das inadimplências mais antigas e acompanhar as empresas originadoras destas operações, a fim de mitigar o risco de perda no FIDC e traçar a estratégia de recuperação;
- (v) Sempre que um mau pagador tentar acessar os recursos dos investidores, seja ele sacado de um crédito cedido a um dos FIDCs ou uma empresa que originou uma operação de dívida, a Área de Risco deve imediatamente alertar a Área de Gestão, de modo a cobrar os ajustes devidos a fim de preservar o FIDC de qualquer exposição desnecessária;
- (vi) Identificar possíveis cenários de fraude nas atividades de checagem de lastro dos créditos negociados com os FIDCs, sejam eles créditos adquiridos pelos fundos (ativos) ou créditos cedidos fiduciariamente e que constituem garantia de uma operação;
- (vii) Acompanhar a evolução do histórico de protestos das empresas originadoras das operações e dos sacados das carteiras de créditos negociadas, a fim de antever e bloquear qualquer operação que possa trazer risco ao patrimônio do FIDC;
- (viii) Analisar o comportamento da inadimplência por sacado tanto nas carteiras em que o FIDC comprou os créditos quanto nas carteiras de cobrança cujos créditos estão cedidos fiduciariamente

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

para constituir garantia a fim de identificar movimentos de default do sacado ou falta de performance operacional do cedente dos créditos.

### **Regras para Desinvestimento**

Toda e qualquer operação de desinvestimento observará as regras entabuladas no regulamento que versam sobre a matéria, respeitados os períodos de desinvestimento pré-definidos, quando houver. Eventuais modificações das regras de desinvestimento, incluindo prazos e forma de pagamento dos recursos, deverá ser submetida para aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos da regulamentação vigente.

Na hipótese de o regulamento do FIDC ser silente quanto às regras de desinvestimento, o Comitê de Investimentos deve definir um cronograma para desinvestimentos, o qual pode ser ajustado conforme o cenário econômico e liquidez dos direitos creditórios.

## **6. Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários e Mobiliários**

A seleção dos ativos imobiliários e mobiliários é realizada, preliminarmente, pela Área de Gestão, que procederá com estudos internos que envolverão, sem se limitar: avaliações econômicas e financeiras dos ativos, aspectos jurídicos, técnicos e ambientais. Tais oportunidades serão analisadas, utilizando os critérios adiante expostos, compiladas e levadas ao Comitê de Investimentos, que deverá deliberar acerca (i) da aprovação dos procedimentos de investimento, (ii) do veto do investimento, ou (iii) da realização de estudos e procedimentos complementares, com posterior apresentação em nova reunião do Comitê de Investimentos.

No caso de aprovação do investimento, o Diretor de Gestão deverá apresentar os ativos imobiliários ou mobiliários objeto de estudo no Comitê de Risco e *Compliance*.

Em caso de aprovação no Comitê de Risco e *Compliance*, o referido comitê deverá consignar em ata o início do processo de investimento, com as eventuais considerações do ponto de vista de *compliance*, bem como a necessidade de contratação de assessores externos (e.g. escritórios de advocacia especializados, contabilidade e auditoria). O Comitê de Risco e *Compliance* deverá, ainda, estabelecer os limites aplicáveis visando o enquadramento da carteira proposta.

Toda e qualquer aquisição de ativos imobiliários precede de análise dos documentos jurídicos da securitização e de respectiva *due dilligence* jurídica da operação.

Quando da oportunidade de aquisição de ativos cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, a Gestora considerará em suas análises, sem se limitar, a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

Sem prejuízo de outras características e processos contidos neste documento, a aquisição das participações em imóveis pelos fundos de investimento sob gestão estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- (i) Avaliação das características do imóvel que venha a ser direta ou indiretamente adquirido e da região na qual está situado;
- (ii) Os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- (iii) O histórico de resultados;
- (iv) As variáveis que influenciam nos resultados;
- (v) As viabilidades econômica e financeira; e

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

(vi) As oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Nas análises individuais, a Gestora observará, sem se limitar, os seguintes aspectos:

- (i) Natureza e finalidade da transação;
- (ii) Quantidade;
- (iii) Valor;
- (iv) Prazo;
- (v) Análise de variáveis, como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes;
- (vi) Aspectos jurídicos, técnicos e ambientais;
- (vii) Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

Nas análises individuais, conforme aplicável, a Gestora observará, sempre que possível, os seguintes aspectos em relação ao sacado, cedente e garantidores:

- (i) Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
- (ii) Grau de endividamento;
- (iii) Capacidade de geração de resultados operacionais;
- (iv) Fluxo de caixa;
- (v) Administração e qualidade de controles;
- (vi) Pontualidade e atrasos nos pagamentos;
- (vii) Contingências;
- (viii) Setor de atividade econômica;
- (ix) Limite de crédito; e
- (x) Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios.

Adicionalmente aos procedimentos acima, a Gestora analisará o empreendimento a partir de fatores quantitativos e qualitativos, podendo haver visitas *in loco*.

Nas análises de ativos pulverizados e/ou carteiras de ativos, a Gestora utilizará o modelo estatístico para avaliação da base de devedores, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos créditos, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*).

As análises previstas neste item serão baseadas em critérios consistentes e verificáveis, e amparadas por informações internas e/ou externas. Observados os riscos associados à estrutura dos ativos de crédito privado, será avaliada a necessidade da combinação de análises individuais e coletivas.

Quando houver o compartilhamento de garantias, verificará em que condições a garantia poderá ser executada. Ademais, a Gestora reavaliará, em prazo não superior a 12 (doze) meses, as garantias e o atendimento das condições para eventual execução enquanto o ativo permanecer na carteira do FII, tomando as medidas cabíveis.

### **Monitoramento**

O acompanhamento dos ativos investidos pela Área de Gestão e pela Área de Risco da Gestora é dinâmico e constante. Além do acompanhamento realizado por tais áreas, o Comitê de

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

Investimentos e o Comitê de Risco e *Compliance* tratam dos ativos imobiliários e mobiliários integrantes das carteiras dos FII's nas reuniões ordinárias.

Os controles para fins de monitoramento da Gestora são capazes, conforme aplicável, de (i) fazer o cadastramento dos ativos imobiliários e mobiliários, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: modalidade de crédito, datas e valores de parcelas e, quando aplicável, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição pelo fundo, informações sobre o rating da operação na data da contratação; e (ii) projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações, quando aplicável.

A Gestora avalia mensalmente os números de cada um dos projetos objeto de investimento por parte dos FII's, ao passo que as demonstrações financeiras são avaliadas anualmente. Sem prejuízo, a Gestora poderá estabelecer prazos menores para as avaliações aqui mencionadas, caso se depre com uma situação que demande tratamento diferenciado. Todas as avaliações e reavaliações realizadas serão devidamente documentadas.

As avaliações de que trata o parágrafo acima devem ser formalizadas e ficar disponíveis para o administrador fiduciário do fundo de investimento gerido e para a ANBIMA, sempre que solicitadas, pelos prazos previstos regulamentação em vigor.

Adicionalmente, o administrador fiduciário de cada FII também realiza o monitoramento constante dos ativos imobiliários e mobiliários integrantes da carteira do FII.

### **Plano de Ação para Desenquadramentos**

Observará as regras dispostas na seção "Procedimentos Adotados em Casos de Desenquadramento" desta Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários.

## **7. Procedimentos Operacionais**

Para garantir a efetividade do processo de gestão, a Área de Gestão utiliza-se de sistemas contratados para a consecução das suas atividades para as principais rotinas e procedimentos relacionados à gestão de seu portfólio, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes: (a) consolidação diária das posições da carteira por ativo, moeda, e estratégia para ser reconciliado com os administradores de carteiras; (b) resultado diário da carteira para ser reconciliado com administradores de carteiras considerando o retorno das ações e suas respectivas moedas; (c) liquidez das posições em suas respectivas bolsas; e (d) controle de histórico de atribuição de resultado por ativo, moeda, e estratégia para ser reconciliado com administradores de carteiras.

A atuação dos responsáveis pela Área de Gestão será fundamentada nos limites estabelecidos nos regulamentos dos fundos geridos ou contratos de carteiras administradas, conforme o caso, e nas deliberações do Comitê de Investimentos. A Área de Gestão verificará a adequação às normas legais, aos indicadores de riscos e às restrições específicas de cada Veículo de Investimento.

Os gestores são responsáveis pela execução das ordens, respeitando as diretrizes definidas pelo Comitê de Investimentos e pelo Comitê de Risco e *Compliance*, bem como por obedecer às regras de rateio e divisão de ordens previstas na política interna aplicável.

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

Para assegurar a regularidades das operações, as Áreas de *Compliance* e Risco possuem o poder de vetar operações que estejam em desacordo com os parâmetros pré-estabelecidos de risco.

## 8. Procedimentos Adotados em Casos de Desenquadramento

No acompanhamento periódico, caso seja verificada extrapolação de limites previamente definidos e/ou quaisquer desenquadramentos, a Área de Riscos deverá notificar, por e-mail com confirmação de recebimento, o ocorrido ao gestor responsável, ao Diretor de Gestão, à Diretora de *Compliance* e Risco. Após o envio do e-mail, o Diretor de Gestão deverá justificar ou comentar o ocorrido também via e-mail, e se necessário, remediar a situação e/ou apresentar plano de ação.

O plano de ação irá variar de acordo com o cenário fático, sendo certo que as interações e medidas adotadas serão devidamente arquivadas em pasta dedicada ao relatório gerencial de risco. Desta forma, são exemplos de ações para sanar eventuais desenquadramentos:

### **Ordens de Compra ou Venda de Ativos**

Determinação direta para compra ou venda de quantia certa de ativos num horizonte de tempo definido, até que haja o devido enquadramento aos limites estabelecidos para o Veículo de Investimento. Nesse caso, a Diretora de *Compliance* e Risco deverá especificar ao Diretor de Gestão, por escrito, as espécies de ativos a serem comprados ou vendidos, quantidades e horizonte de tempo para execução. Ao término do processo, o Diretor de Gestão deverá reportar tal fato à Diretora de *Compliance* e Risco.

### **Bloqueio**

Proibição de aquisição suplementar de ativos determinados, seja durante período determinado, seja por tempo indeterminado. Procedimentalmente, o bloqueio deverá ser determinado por escrito ao Diretor de Gestão com notificação informando o ativo bloqueado e período de proibição (caso determinado). Vendas não são bloqueadas pois a posição no ativo poderá ser reduzida.

### **Correção da Carteira**

Determinação ao Diretor de Gestão para que, nas condições de mercado e com discricionariedade, execute mudança na alocação da carteira. A correção é determinada por meio de composição da carteira a ser perseguida e indicação de horizonte de tempo para execução. Ao término do processo, o Diretor de Gestão deverá reportar tal fato à Diretora de *Compliance* e Risco.

Os e-mails sobre a matéria abordada neste tópico serão armazenados numa pasta dedicada ao relatório gerencial de risco.

Por fim, a Diretora de *Compliance* e Risco irá elaborar relatório de monitoramento contendo os Veículos de Investimentos que eventualmente tiveram seus limites de risco excedidos. Este relatório será divulgado mensalmente pela Diretora de *Compliance* e Risco, sendo encaminhado por e-mail - com confirmação de recebimento - aos demais diretores e sócios da Gestora, para ciência e acompanhamento.

## 9. Disposições Finais

Resp. Documento	Resp. Processo	Documento	Edição
Diretor de Gestão Diretora de Compliance e Risco	Gestão	Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários	3º ed. Jun/2023

### 9.1. Dúvidas

Em caso de dúvidas, os Colaboradores devem buscar orientação junto à Área de *Compliance* ou, conforme o caso, o Diretor de Gestão.

### 9.2. Ocorrências Operacionais

Todo e qualquer problema verificado relativo ao cumprimento das disposições desta Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários deve ser reportado à Diretora de *Compliance* e Risco.

### 9.3. Revisões, Atualizações e Vigência

A Área de *Compliance* e a Área de Gestão analisarão e revisarão, no mínimo anualmente, esta Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários.

Não obstante as revisões estipuladas, poderá ser alterado sem aviso prévio e sem periodicidade definida em razão de circunstâncias que demandem tal providência.

A Área de *Compliance* informará oportunamente aos Colaboradores sobre a entrada em vigor de nova versão deste documento.

Esta Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários revoga todas as versões anteriores e passa a vigorar na data de sua aprovação.