

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E ACOMPANHAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

R. I. ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Sociedade")

I. INTRODUÇÃO

A Sociedade formulou a presente Política para Aquisição e Acompanhamento de Ativos Imobiliários e Mobiliários para Fundos de Investimento Imobiliários ("Política"), que tem por objetivo definir todos fluxos e procedimentos relacionados à avaliação da adequação dos investimentos pelos fundos de investimento imobiliários sob sua gestão em ativos imobiliários e mobiliários, considerando as características, política de investimento e público alvo dos referidos fundos, os procedimentos a serem observados no seu monitoramento.

A presente Política se aplica a todos os colaboradores da Sociedade envolvidos na atividade de análise, seleção e alocação em ativos imobiliários e mobiliários para fundos de investimento imobiliários, bem como no seu monitoramento. Tais colaboradores atuam sob a coordenação e responsabilidade do Diretor de Gestão da Sociedade.

A fim de cumprir o seu objetivo, esta Política será revisada anualmente pelo Diretor de Compliance, sendo mantido o controle de versões, e circulada aos colaboradores para conhecimento e assinatura do Termo de Adesão.

Em caso de dúvidas ou necessidade de aconselhamento, o colaborador deve buscar auxílio junto ao Diretor de Compliance.

II. ESTRUTURA DE GOVERNANÇA

Do ponto de vista do processo de análise, seleção e de tomada de decisão de investimentos no âmbito dos fundos de investimento imobiliários geridos pela Sociedade, é adotada a seguinte estrutura de governança corporativa:

Equipe de Ativos Imobiliários: a área é liderada pelo Diretor de Gestão e é responsável por identificar e analisar oportunidades de investimento em ativos imobiliários. A área também é responsável pelo acompanhamento de tais ativos e seus emissores, a fim de avaliar eventuais mudanças nas perspectivas traçadas e mitigar potenciais riscos.

Equipe de Ativos Mobiliários: a área é liderada pelo Diretor de Gestão e é responsável por identificar e analisar oportunidades de investimento, notadamente em ativos de crédito para fundos imobiliários. A área também é responsável pelo acompanhamento dos ativos adquiridos e seus emissores, a fim de avaliar eventuais mudanças nas perspectivas traçadas e mitigar potenciais riscos.

Diretor de Gestão: a quem compete a orientação estratégica das atividades de gestão e a responsabilidade pela tomada de decisão de investimento.

Procedimentos para investimento em ATIVOS IMOBILIÁRIOS:

(i) Acompanhamento das oportunidades disponíveis no mercado, propondo, se for o caso, a definição de limites a serem observados pela equipe para as carteiras sob gestão e para a própria Sociedade no que se refere aos emissores ou contrapartes com características semelhantes;

(ii) Verificar, previamente à aquisição, a compatibilidade do ativo ou operação com a política de investimento dos fundos geridos e com a regulação vigente;

(iii) Ter acesso às informações que julgar necessárias à análise do ativo/operação, incluindo avaliações econômicas e financeiras dos ativos, considerando, ainda, aspectos jurídicos, técnicos e ambientais, incluindo, quando necessário laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas e demonstrações financeiras;

(iv) Se houver garantias atreladas, avaliar a possibilidade de execução das garantias e sua qualidade, bem como a reavaliação das garantias periodicamente, conforme descrito no Capítulo destinado ao monitoramento dos ativos imobiliários;

(v) Observar, em operações envolvendo empresas do conglomerado ou grupo econômico do gestor, além dos limites de concentração por emissor aplicáveis, os mesmos critérios utilizados em operações com terceiros, mantendo documentação que comprove a realização das operações em bases equitativas e livres de conflito de interesse;

Procedimentos para investimento em ATIVOS MOBILIÁRIOS:

(i) A Equipe de Ativos Mobiliários é responsável pelo acompanhamento das oportunidades disponíveis no mercado, propondo, a definição de limites financeiros e controles operacionais a serem observados pela equipe para as carteiras sob gestão e para a própria Sociedade no que se refere aos emissores ou contrapartes com características semelhantes.

(ii) Tais limites e controles devem ser revisados anualmente, bem como sempre que as condições, ambiente e pressupostos nos quais se baseiam sejam alterados de forma relevante.

(iii) Compete à Equipe de Ativos Mobiliários a adoção e observância do seguinte passo-a-passo para fins de análise dos ativos mobiliários de crédito privado para a carteira dos FII's sob gestão da Sociedade:

1) Verificar a compatibilidade do ativo ou operação com a política de investimento dos fundos geridos e com a regulação vigente, considerando ainda a viabilidade do projeto, a demanda, a renda e demais riscos atrelados quando o ativo de crédito privado estiver atrelado a projetos imobiliários. Estas avaliações abrangem o projeto em si, bem como as partes envolvidas, incluindo a análise das demonstrações financeiras, capacidade de pagamento e qualidade das garantias envolvidas;

2) Ter acesso às informações que julgar necessárias à análise e acompanhamento do risco de crédito do ativo/operação, incluindo a combinação de análises quantitativas e qualitativas, utilizando, sempre que for o caso, métricas baseadas nos índices financeiros do devedor;

3) Ter acesso direto ou por meio do Agente Fiduciário aos documentos integrantes da operação ou a estes acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação. As formalizações necessárias serão analisadas de acordo com as características específicas dos ativos adquiridos, sendo contratada consultorias externas especializadas para esta análise sempre que a Equipe de Ativos Mobiliários julgar relevante;

4) Em caso de compartilhamento de garantias, assegurar-se de que este é adequado à operação e que a parte da garantia que lhe cabe está livre, bem como verificar em que condições ela poderá ser executada, devendo haver aprovação do Diretor de Gestão.

O rating e a respectiva súmula do ativo ou do emissor fornecido por agência classificadora de risco, quando existir, serão utilizados como informação adicional à avaliação do respectivo risco de crédito e dos demais riscos a que devem proceder, e não como condição suficiente para sua aquisição e monitoramento, sendo também utilizados para fins do monitoramento dos ativos e respectivas garantias.

A Equipe de Ativos Mobiliários possui processos e controles capazes de identificar e mensurar os principais riscos associados e justificar suas aquisições, considerando os ativos de forma individual ou coletiva:

- 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; e
- VI. Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

Nas análises individuais, conforme aplicável, as seguintes informações em relação aos devedores e garantidores:

- I. Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
- II. Grau de endividamento;
- III. Capacidade de geração de resultados;
- 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 ativos.

Nas análises de ativos pulverizados e/ou carteiras de ativos é realizada 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.

Em caso de cotas de Sociedade de Propósito Específico (SPE) deverá ser avaliada a adequação do projeto imobiliário à política de investimentos do fundo sob gestão avaliando, no mínimo: (i) as características da empresa alvo, tais como: complexidade operacional; quadro societário da SPE; estrutura de governança existente; e descrição dos sócios e breve descrição do histórico da SPE; e (ii) descrição de como são tratadas as questões jurídicas do empreendimento/SPE.

Sem prejuízo da adequação do projeto à política de investimento do fundo sob gestão, o investimento em cotas de SPE será analisado sob a ótica econômica, em função da relação risco x retorno do projeto, conforme critérios supra apresentados. Ademais, a equipe de Ativos Mobiliários avaliará a estrutura societária pretendida para o investimento, com especial atenção às opções de venda dos ativos adquiridos. As questões societárias e demais documentos de investimento envolvendo a governança do projeto e relacionamento entre as partes deverão necessariamente contar com a consultoria jurídica técnica. A decisão final será do Diretor de Gestão.

Para fins de tomada de decisão, a Sociedade manterá em seus arquivos as seguintes informações, as quais devem permitir a implementação de controles capazes de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações:

- I. Instrumento de crédito;
- II. Datas e valores de parcelas;
- III. Datas de contratação e de vencimento;
- IV. Taxas de juros;
- V. Garantias;
- VI. Data e valor de aquisição; e
- VII. Informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável.

Caso seja permitido ao FII realizar operações originadas ou cedidas por empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum da Sociedade, devem ser observados, além dos limites de enquadramento aplicáveis, os mesmos critérios e nível de diligência utilizados em qualquer operação.

Procedimentos de Acompanhamento dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS

A Equipe de Ativos Imobiliários é responsável pelo acompanhamento de tais ativos, garantias e seus emissores, a fim de avaliar eventuais mudanças nas perspectivas traçadas e mitigar potenciais riscos. A periodicidade na qual é realizado este monitoramento varia de acordo com a qualidade do ativo ou relevância deste para a carteira, em periodicidade não superior a 12 (doze) meses.

A Equipe de Ativos Imobiliários realiza o monitoramento dos ativos imobiliários adquiridos para as carteiras dos FIIs sob gestão e respectivas garantias. As conclusões são enviadas ao Diretor de Gestão para conhecimento e avaliação sobre a necessidade de providências com relação aos riscos apresentados pelo ativo.

Tal monitoramento inclui a atualização das projeções macroeconômicas, mercadológicas e setoriais, a fim de consolidar as premissas da relação risco x retorno do projeto, expectativa de liquidez e precificação de mercado, inclusive com relação às garantias eventualmente pactuadas, cujas informações são atualizadas na periodicidade definida para o monitoramento com o objetivo de mensuração dos riscos da operação.

Caso seja identificada ação em desacordo com o objetivo e política de investimentos do FII durante o processo de monitoramento dos ativos imobiliários, o Diretor de Gestão tomará as medidas cabíveis para o reenquadramento no menor espaço de tempo possível, conforme a natureza do ativo, liquidez de mercado e potencial de prejuízo ao FII. Dentre as possíveis aplicáveis nesta hipótese, destaca-se a liquidação do ativo no prazo de 30 (trinta) dias, caso haja liquidez no mercado secundário envolvendo tais ativos ou, caso não haja liquidez, rescisão ou anulação da operação, se possível, visando o reenquadramento. Caso não seja possível, convocará assembleia de cotistas do Fundo em questão para apresentação do caso e deliberação da ação a ser tomada.

As decisões do Diretor de Gestão sobre os ativos imobiliários são tomadas discricionariamente, com base nas informações disponibilizadas pela Equipe de Ativos Imobiliários, sendo arquivadas internamente, em meio físico ou digital, em conjunto com os fundamentos técnicos que as respaldaram.

A Equipe de Ativos Mobiliários é responsável pelo acompanhamento dos ativos investidos e seus emissores, a fim de avaliar eventuais mudanças nas perspectivas traçadas e mitigar potenciais riscos. A periodicidade na qual é realizado este monitoramento varia de acordo com a relevância do crédito para a carteira e à relevância da garantia na avaliação do risco de crédito, em periodicidade não superior a 12 (doze) meses.

O monitoramento de risco dos ativos mobiliários e respectivas garantias é realizado enquanto o ativo permanecer na carteira, sendo devidamente documentado incluindo as seguintes informações:

(i) atualização do cadastro dos diferentes ativos que foram adquiridos pelos fundos geridos, de modo a possibilitar a reunião das características desses ativos;

(ii) acompanhamento dos riscos envolvidos na operação e mensuração destes, bem como da qualidade das garantias e atendimento das condições que possibilitam a execução destas, o que é feito por meio da atualização das informações que serviram de base para a tomada de decisão de investimento, permitindo a mensuração da exposição a riscos;

(iii) Acompanhamento dos covenants da operação, quando aplicável; e

(iv) monitoramento de notícias e eventos relacionados às partes envolvidas.

As decisões do Diretor de Gestão sobre os ativos mobiliários são tomadas discricionariamente, com base nas informações disponibilizadas pela Equipe de Ativos Mobiliários, sendo arquivadas internamente, em meio físico ou digital, em conjunto com os fundamentos técnicos que as respaldaram.