



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

13 de julho

13 de
julho

Esta Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários da JPP Gestão de Recursos Ltda.

**Controles
Internos**

Versão: 2

ÍNDICE

(i) I - OBJETIVO E ABRANGÊNCIA.....	3
(ii) II - DEFINIÇÕES GERAIS	3
(iii) III - GOVERNANÇA.....	4
1. Comitê de Crédito	4
2. Comitê de Investimentos	5
3. Diretoria de Gestão	5
4. Garantia de independência	6
(iv) IV - PROCESSO DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO	6
1. Ativos de Renda Variável.....	6
2. Ativos de Renda Fixa e/ou Multimercado	6
3. Ativos de Crédito Privado	7
3.1. Processo Decisório - Ativos de Crédito Privado.....	7
3.2. Monitoramento - Ativos de Crédito Privado	8
3.3. Inadimplemento	9
4. Ativos no Exterior	9
5. Cotas de Fundos de Investimento geridos por Terceiros	10
(v) V - PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS	10
5.1. FIDCs.....	10
5.2. Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários e Mobiliários	15
(vi) VI - PROCEDIMENTOS ADOTADOS EM CASOS DE DESENQUADRAMENTO	17
(vii) VII - SISTEMAS DE CONTROLE	18
(viii)	V
III - PERIODICIDADE E REVISÃO	19

I - OBJETIVO E ABRANGÊNCIA

Esta Política de Decisão, Seleção e Alocação de Investimentos e Aquisição de Ativos de Crédito Privado e Ativos Imobiliários e Mobiliários (“Política”) tem por objetivo definir os procedimentos internos da Gestora 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. Para melhor compreensão das disposições que versam sobre os processos envolvendo ativos de crédito privado, recomenda-se a leitura desta Política em conjunto com o capítulo “Risco de Crédito e Contraparte e Processo de Aquisição”, contido na Política de Gerenciamento de Riscos da JPP Gestão de Recursos Ltda (“JPP” ou “Gestora”).

II - DEFINIÇÕES GERAIS

A JPP exerce sua atividade sempre buscando as melhores condições para o fundo, empregando o cuidado e a diligência na escolha dos ativos que irão compor a carteira dos fundos. Nesse sentido, seguimos os procedimentos recomendados pelo Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros. O crédito, inclusive o lastreado em ativos imobiliários, geralmente envolve a expectativa do recebimento de um valor no período acordado por contrato. Nesse sentido, o risco de crédito é que essa expectativa não se cumpra conforme acordado. De forma mais específica, o risco de crédito pode ser entendido como a possibilidade de o credor incorrer em perdas em razão do devedor não cumprir com as obrigações de acordo com as condições compactuadas. Ao adquirir recebíveis, os credores assumem o risco das operações de crédito independente se compram crédito privado originados por terceiros ou se o gestor estrutura a operação que dá origem ao ativo de crédito. Em ambos os casos, é primordial para o gestor avaliar adequadamente o risco, especialmente quando se atua em mercado emergente envolvendo créditos concedidos a empresas menores e com curto histórico de desempenho (*track record*).

Esta Política foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da Gestora, que atua 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 (“FIIIs”) e carteiras administradas (“Veículos de Investimentos”). Nesse sentido, na hipótese de a Gestora, futuramente, assumir a gestão de recursos de outros Veículos de Investimentos 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, 5 (cinco) anos.

Esta política se aplica essencialmente à área de gestão, contando com a participação das áreas de *compliance* e risco.

III - GOVERNANÇA

1. Comitê de Crédito

O Comitê de Crédito é composto pelo presidente da JPP Gestão, o Diretor de Gestão e, no mínimo, 2 (dois) diretores, sendo um deles o diretor responsável pela área de *compliance* da JPP. As reuniões são registradas em ata, sendo todas as decisões e aquisições preferencialmente aprovadas por todos os representantes. Em não sendo possível a aprovação unânime, o quórum de aprovação será de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos membros, observada, ainda, a necessidade de voto afirmativo do Diretor de Gestão.

A JPP fará reuniões ordinárias, a priori, com periodicidade trimestral. A qualquer momento, fatores externos como volatilidade no mercado, mudança de legislação ou novas oportunidades de investimentos podem exigir que o Comitê de Crédito se reúna em caráter extraordinário. Nestes casos, o Diretor de Gestão pode realizar essa convocação extraordinária. Caso não seja possível a presença física de parte dos membros do comitê, estes podem participar do comitê por meio eletrônico. São aceitos votos formalizados por e-mail.

As deliberações tomadas nas reuniões do Comitê de Crédito deverão ser documentadas através de atas, e os documentos que fundamentaram as decisões independentes do Diretor de Gestão e da área de gestão deverão permanecer arquivadas por, no mínimo, 5 (cinco) anos, em atenção aos termos da regulamentação e autorregulamentação vigentes.

É responsabilidade do Comitê de Crédito deliberar sobre:

- a) os ativos e operações de crédito privado que os Veículos de Investimentos possam realizar em suas carteiras, com base nos resultados da *due diligence*, análise quantitativa e qualitativa apresentados pela equipe de gestão;
- b) perfil de risco das contrapartes em operações envolvendo contratos de swap, opções, ou derivativos realizados em balcão;
- c) grau de exposição a serem assumidos pelos Veículos de Investimentos nas operações de crédito privado;
- d) manutenção ou não dos ativos ou operações em crédito privado existente nas carteiras;

- e) sem prejuízo das atribuições da área de *compliance*, avaliar situações de potenciais conflitos de interesse, e, caso entenda que há potencial conflito de interesses, submeter a questão à área de *compliance*, para que tal área, liderada pela Diretora de *Compliance*, Risco e PLD, adote as medidas aplicáveis, em consonância com o Manual de *Compliance*, Controles Internos e Gestão de Riscos da JPP;
- f) ações a serem tomadas mediante iminência ou indícios de inadimplência de devedores ou contrapartes; e
- g) estabelecimento de orientações gerais de investimentos e eventuais restrições de ativos ou operações dos investimentos em ativos de crédito privado a serem feitos pela Gestora através dos Veículos de Investimentos.

2. Comitê de Investimentos

Responsabilidades: O Comitê de Investimentos é o órgão responsável 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.

Composição: O Comitê de Investimentos será composto pelo Diretor de Gestão, pelos Colaboradores de nível sênior da equipe de gestão e pelos principais sócios da Gestora.

Reuniões: O Comitê de Investimentos se reúne de forma ordinária, formalmente, semestralmente, onde será discutida a apresentação dos resultados oriundos das decisões de investimento e desinvestimento tomadas ao longo do semestre, decisões essas que são tomadas com base em encontros diários entre os membros da equipe de gestão para decidir acerca das alocações. No entanto, dada a estrutura enxuta da JPP, o Comitê de Investimentos pode ser instalado a qualquer momento, caso assim entendido pelo Diretor de Gestão. Não obstante, conforme mencionado previamente, os membros da equipe de gestão se encontram diariamente para decidirem acerca de alocações de investimentos, sendo certo que a decisão final de investimento caberá, sempre, ao Diretor de Gestão.

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. As deliberações do Comitê de Investimentos serão formalizadas em ata e devidamente arquivadas.

3. 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.

4. Garantia de independência

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

IV - PROCESSO DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO

1. Ativos de Renda Variável

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.

2. 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.

3. Ativos de Crédito Privado

O responsável pela análise, seleção, alocação e gestão de ativos de crédito privado é o Diretor de Gestão, em conjunto com a área de gestão da JPP, sem prejuízo das atribuições do Comitê de Crédito e do Comitê de Investimentos descritas no presente documento.

Sem prejuízo, a Diretora de *Compliance*, Risco e PLD poderá ser consultada na fase prévia à aquisição do crédito privado, ou na fase de monitoramento dos ativos que já estiverem em carteira de Veículos de Investimentos.

A área de gestão é a responsável primária pela avaliação prévia das aquisições e pelo monitoramento contínuo dos riscos de crédito aos quais os investimentos dos Veículos de Investimentos estão expostos, podendo, para tal, contar com o auxílio de advogados externos ou de terceiros especializados, sempre que necessário, desde que a contratação seja precedida de prévia e criteriosa análise e seleção dos contratados.

- a) Gestão de fundos e carteiras: gestor de fundos e carteiras responsável pela gestão dos Veículos de Investimentos e ativos detidos nas carteiras dos Veículos de Investimentos, inclusive ativos em ativos de crédito privado;
- b) Compliance: responsável pela implementação de políticas e procedimentos de controles que visem mitigar potenciais conflitos de interesse, que possam emergir das operações envolvendo crédito privado, o cumprimento dos procedimentos descritos na política de gestão de riscos, bem como do enquadramento destes ativos em relação a classificação ou categoria dos Veículos de Investimentos e acompanhamento de possíveis normas/leis que exijam uma alteração da política atual para atender as exigências dos órgãos regulamentadores que os Veículos de Investimentos estão submetidos.

3.1. Processo Decisório - Ativos de Crédito Privado

A equipe responsável pela análise do recebível antes da aquisição do mesmo por um dos Veículos de Investimentos tem como objetivo avaliar o potencial da empresa/instituição da emissora do crédito em honrar as dívidas. A análise realizada deve procurar identificar fatores que possam deteriorar a geração de fluxo de caixa operacional.

Esta análise tem como objetivo fornecer dados quantitativos, qualitativos e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor para que o Comitê de Crédito possa tomar uma decisão a respeito de adquirir ou não o crédito privado.

A Gestora deve identificar os principais riscos aos quais o investimento estará exposto de acordo com a obtenção das informações que a JPP julgar necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo, como (i) balanços anuais auditados; (ii) balancetes periódicos; (iii) rating, caso exista; (iv) histórico do preço da ação, caso seja uma ação negociada em mercado de ações; (v) características dos últimos créditos emitidos pela empresa; (vi) organograma do grupo ou conglomerado que a empresa está inserida; (vii) fatos relevantes; e (viii) notícias da empresa ou do setor que possam ajudar na análise.

Além dos documentos acima, a Gestora deverá ter acesso aos documentos integrantes da operação ou a essa acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

Quando da aquisição de um crédito privado para a carteira dos Veículos de Investimentos, o gestor deverá observar os limites e o perfil de risco estabelecido na política de investimentos do Veículo de Investimento, o rating da emissora (se for o caso), além de se atentar para os seis elementos descritos no Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 6/2014, que são: (i) caráter; (ii) capacidade; (iii) capital; (iv) colateral; (v) condições; e (vi) conglomerado, na forma definida no Manual de Gestão de Riscos da Gestora.

Independentemente da contratação de um consultor de crédito, a JPP é responsável por realizar a sua análise própria, mantendo-a devidamente formalizada.

Não obstante os procedimentos estabelecidos no presente item, o processo de aquisição completo de ativos de crédito privado pode ser consultados no capítulo “Risco de Crédito e Contraparte e Processo de Aquisição”, contido na Política de Gerenciamento de Riscos da JPP. Assim, para a compreensão integral das regras, deve-se ler o presente item em conjunto com o citado capítulo “Risco de Crédito e Contraparte e Processo de Aquisição”, contido na Política de Gerenciamento de Riscos da JPP.

3.2. Monitoramento - Ativos de Crédito Privado

Os controles e processos da Gestora são capazes de fazer o cadastramento dos diferentes ativos que podem ser negociados pelos veículos de investimento, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: instrumento de crédito, datas e valores de parcelas, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição pelos veículos de investimento, e informações sobre o rating do ativo, quando aplicável. Conforme aplicável à natureza do ativo, os

controles utilizados devem ser capazes de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

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 investimento, 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 pela Diretora de *Compliance*, Risco e PLD.

No âmbito do monitoramento contínuo mencionado anteriormente, caso seja constatado qualquer descumprimento dos limites de crédito, caberá à Diretora de *Compliance*, Risco e PLD acionar imediatamente o Diretor de Gestão para que este regularize a carteira do fundo de investimento no mesmo dia útil. Na impossibilidade de reenquadramento dos limites de crédito da carteira no mesmo dia útil, seja pela natureza do ativo ou por condições de mercado, o Diretor de Gestão deverá elaborar e apresentar à Diretora de *Compliance*, Risco e PLD um plano de ação para sanar a questão, o qual deverá indicar, obrigatoriamente, o prazo para regularização de tais limites.

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.

3.3. Inadimplemento

Em caso de deterioração da qualidade de crédito do ativo poderá ser considerada a venda do mesmo ainda que com perda financeira juntamente com outras possibilidades que serão discutidas no âmbito do Comitê de Crédito e no Comitê de Investimentos. Entretanto, cada operação possui uma estratégia de resposta diferente ao *default* (inadimplência), pensada especialmente para lidar com as suas especificações. A JPP deverá adotar as medidas judiciais cabíveis para buscar êxito na recuperação dos créditos.

4. 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.

5. 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.

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.

V - PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS

5.1. FIDCs

A. 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.

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);
- (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.

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.

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

C. 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.

5.2. 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.

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.

A. 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 ativos imobiliários e mobiliários integrantes das carteiras dos FIIs 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 FIIs, ao passo que as demonstrações financeiras são avaliadas anualmente. Sem prejuízo, a Gestora poderá estabelecer prazos menores para as avaliações aqui mencionadas, caso se depare 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.

B. 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.

VI - 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*, Risco e PLD. 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:

A. 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*, Risco e PLD 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*, Risco e PLD.

B. 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.

C. 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*, Risco e PLD.

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*, Risco e PLD 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*, Risco e PLD, sendo encaminhado por e-mail - com confirmação de recebimento - aos demais diretores e sócios da Gestora, para ciência e acompanhamento.

VII - SISTEMAS DE CONTROLE

Todos os controles serão feitos por planilhas eletrônicas, alimentadas por dados do mercado para cálculos de retorno, MtM, TIR etc. No entanto muitos desses créditos tem liquidez reduzida e deságio exagerado quando negociados em mercado, distorcendo os valores dos mesmos. Esses preços devem ser levados em consideração caso haja necessidade de resgates antecipados.



VIII - PERIODICIDADE E REVISÃO

A área de *compliance* e a área de gestão analisarão e revisarão, no mínimo anualmente, esta Política.

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 revoga todas as versões anteriores e passa a vigorar na data de sua aprovação.