



POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS PARA FIIs

08-02-2019



Sumário

I.	POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS ...	3
I.1.	OBJETIVO.....	3
I.2.	GOVERNANÇA	3
I.3.	PROCEDIMENTOS PRÉVIOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	4
I.4.	PROCEDIMENTOS PRÉVIOS À AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS PRIVADOS PARA OS FIIs	4
II.	ABRANGÊNCIA DA POLÍTICA	5
III.	MONITORAMENTO	5
IV.	DISPOSIÇÕES GERAIS	6
V.	PERIODICIDADE E REVISÃO	6



I. POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS PARA FIIs

I.1. OBJETIVO

1. Esta Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários (“Política”) tem por objetivo definir os procedimentos internos da Gestora para a aquisição e o monitoramento de ativos imobiliários e ativos mobiliários e seu acompanhamento na carteira dos fundos de investimento imobiliários (FII) geridos, devendo ser lida em conjunto com o capítulo de Risco de Crédito, contida no Manual de Risco da TRX Gestora.
2. O objetivo precípua da presente Política é estabelecer procedimentos por meios dos quais se assegure que os ativos adquiridos pelos fundos de investimento imobiliários sejam adequados ao objetivo e política de investimento dos mesmos.
3. “Ativos Imobiliários”, para fins desta Política significa quaisquer ativos pelos quais ocorra a participação dos FIIs nos empreendimentos imobiliários permitidos pela legislação aplicável.

I.2. GOVERNANÇA

4. O responsável pela aquisição e monitoramento de Ativos Imobiliários é o Diretor de Gestão da Gestora, observadas as competências da Consultoria Especializada, quando contratada.
5. Sem prejuízo do item “2” acima, o Diretor de Risco poderá ser consultado mesmo na fase prévia à aquisição do ativo imobiliário, além de ser responsável pelo monitoramento dos ativos que já estiverem em carteira dos fundos.
6. A equipe de risco é responsável por monitorar continuamente os riscos aos quais os Ativos Imobiliários das carteiras dos fundos estão expostos, podendo, para tal, contar com o auxílio de advogados externos ou de terceiros especializados, sempre que necessário.
7. O Comitê de Risco da Gestora deve produzir relatórios, com frequência mínima semestral, dispondo sobre a situação dos riscos aos quais os ativos



imobiliários das carteiras estão expostos, levando-os ao Gestor, conforme estabelecido no Manual de Riscos da Gestora.

I.3. PROCEDIMENTOS PRÉVIOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

8. Previamente à realização do investimento, a Gestora deverá analisar a adequação do mesmo ao objetivo e a política do fundo de investimento imobiliário gerido.

9. A Gestora deverá realizar avaliações econômicas e financeiras dos ativos a serem adquiridos, bem como analisá-los sob o prisma jurídico, técnico e ambiental, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

I.4. PROCEDIMENTOS PRÉVIOS À AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS PRIVADOS PARA OS FIIs

10. A Gestora, quando for responsável pela gestão do crédito da carteira de fundos de investimento imobiliários, deverá seguir as regras da Política para Aquisição de Créditos Privados, no que couber.

11. Os responsáveis pela tomada de decisão de investimento dentro da Gestora devem documentar as decisões e deliberações tomadas, arquivando os documentos que as fundamentaram.

12. A aquisição de crédito privado cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

13. As análises para aquisição de crédito privado são capazes de identificar e mensurar os principais riscos associados e justificar suas aquisições, sendo admitidos procedimentos que considerem os ativos de forma individual ou de forma coletiva, observados:

- (a) Natureza e finalidade da transação;
- (b) Quantidade;



- (c) Valor;
- (d) Prazo;
- (e) Análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes;
- (f) Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

II. ABRANGÊNCIA DA POLÍTICA

14. A Política é aplicável para todos os fundos imobiliários geridos pela TRX e para todos os Colaboradores da Gestora.

III. MONITORAMENTO

15. A Gestora possui processos e controles capazes de identificar os ativos de crédito privado adquiridos pelo FII, armazenando ao menos as seguintes informações:

- (a) Instrumento de crédito;
- (b) Datas e valores de parcelas;
- (c) Datas de contratação e vencimento;
- (d) Taxas de juros;
- (e) Garantias;
- (f) Data e valor de aquisição;
- (g) Informações sobre o *rating* da operação na data da contratação, quando aplicável.

16. A Gestora deve monitorar, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito, reavaliando periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores, sendo a periodicidade da revisão proporcional à qualidade do crédito – quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira.

17. As reavaliações são devidamente documentadas e apreciadas pelas alçadas decisórias e suas considerações são documentadas.



IV. DISPOSIÇÕES GERAIS

18. As práticas descritas nesta Política e em outras normas internas da Gestora aplicáveis poderão ser mitigadas, desde que envolvam emissores listados em mercados organizados e desde que a Gestora leve em consideração a complexidade e liquidez do ativo, a qualidade do emissor, e a representatividade do ativo nas carteiras.

V. PERIODICIDADE E REVISÃO

19. O monitoramento do risco de crédito é realizado semanalmente, e as planilhas e controles utilizados são atualizados mensalmente.

20. A presente Política deverá ser revista de forma periódica, sempre que as condições, ambiente e pressupostos nos quais ela se baseia se alterarem de forma significativa e relevante, seu conteúdo deverá ser readequado.