



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

Última revisão: 11-07-2019

Versão nº 3



ÍNDICE

I. POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS PARA FIIs.....	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.....	6
II. MONITORAMENTO	8
II.1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS	8
II.2. CRÉDITO PRIVADO	9
III. GARANTIAS	10
IV. ABRANGÊNCIA DA POLÍTICA	11
V. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	11
VI. PERIODICIDADE E REVISÃO	11



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 TRX 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 na Política de Gestão 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 FIIs sejam adequados ao objetivo e política de investimento dos mesmos.

3. A TRX Gestora conta com uma equipe de profissionais especializados para a consecução das suas atividades, tornando possível a avaliação prévia das aquisições e o monitoramento periódico da qualidade dos títulos, recebíveis ou créditos adquiridos. Sem prejuízo, caso se faça necessário, a TRX Gestora poderá contratar provedores de serviços ou profissionais terceirizados, observando o processo para contratação de terceiros constante em suas políticas internas.

4. “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

5. O responsável pela aquisição e monitoramento de Ativos Imobiliários é o Diretor de Gestão da TRX Gestora, observadas as competências da consultoria especializada, quando contratada.

6. A consultoria especializada, quando contratada, poderá, dentre outras funções:



- (a) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimento e regulamento do FII, Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FII;
- (b) Participar de negociações e propor negócios ao FII, observado seu regulamento e sua política de investimentos;
- (c) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FII e a exploração do direito de superfície, observado o regulamento do FII; e
- (d) Monitorar, acompanhar projetos e comercialização dos respectivos imóveis, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

7. Sem prejuízo dos itens 5 e 6 acima, o Diretor de Risco poderá ser consultado mesmo na fase prévia à aquisição dos ativos mobiliários e Ativos Imobiliários, além de ser responsável pelo monitoramento dos ativos que já estiverem em carteira dos fundos.

8. A equipe de risco é responsável por monitorar continuamente os riscos aos quais os ativos mobiliários e os Ativos Imobiliários das carteiras dos FIIs estão expostos, podendo, para tal, contar com o auxílio de advogados externos ou de terceiros especializados, sempre que necessário.

9. O Comitê de Risco da TRX 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 na Política de Gestão de Risco da TRX Gestora.

I.3. PROCEDIMENTOS PRÉVIOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

10. Previamente à realização do investimento, a TRX Gestora deverá analisar a adequação do mesmo ao objetivo e a política do FII gerido.

11. A TRX 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.



12. No âmbito das avaliações econômicas e financeiras dos ativos a serem adquiridos, nas hipóteses cabíveis, a TRX Gestora procederá com o estudo do balanço patrimonial e de diversos índices e indicadores financeiros, sendo os principais:

- (a) Indicadores de estrutura de capital;
- (b) Indicadores de capacidade de pagamento de dívidas;
- (c) Indicadores de rentabilidade;
- (d) Indicadores de atividade operacional.

13. No tocante às análises sob o prisma jurídico, técnico e ambiental, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas, a TRX Gestora poderá contratar terceiros especializados em tais serviços, visando a qualidade e a eficiência do processo.

14. Para todas as análises de aquisição dos ativos, a TRX Gestora emitirá um relatório contendo os principais fundamentos que fundamentam a escolha do ativo para a composição da carteira do FII e os elementos que identificam a sua adequação à política de investimento e objetivo do FII. Neste relatório, deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) especificação do tipo de ativo; (ii) quantidade; (iii) fundamentação estratégica para a sua aquisição; (iv) fundamentação com base no regulamento e na regulamentação vigente que viabiliza a aquisição do ativo nos termos pretendidos; (v) relevância para o patrimônio do FII; e (vi) possíveis riscos identificados, sem prejuízo das atribuições inerentes à área de risco.

15. Nos casos em que a política de investimento dos FIIs estabeleça a possibilidade de aquisição de cotas de Sociedade de Propósito Específico (SPE), ao analisar as ofertas disponíveis no mercado a TRX Gestora avaliará a compatibilidade do projeto imobiliário à política de investimento do FII. Tal análise poderá ser feita a partir de dados e informações coletados pela própria TRX Gestora ou através de dados de terceiros especializados, e compreenderá essencialmente o estudo da complexidade operacional do projeto pretendido, assim como aspectos societários envolvendo a análise do quadro de sócios, da estrutura de governança existente e da descrição dos sócios. Também será avaliado o histórico de atuação da SPE e como são tratadas internamente as questões jurídicas do empreendimento.



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

16. A TRX Gestora, quando for responsável pela gestão do crédito da carteira de FIIs, deverá seguir as regras da Política para Aquisição de Créditos Privados, no que couber.

17. Os responsáveis pela tomada de decisão de investimento dentro da TRX Gestora devem documentar as decisões e deliberações tomadas, arquivando os documentos que as fundamentaram, devendo exigir o acesso direto ou por meio do agente fiduciário aos documentos integrantes da operação ou a esta acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

18. Previamente à aquisição de ativos de créditos privados, a TRX Gestora deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito para compra e para acompanhamento do mesmo, incluindo, se for o caso, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios.

19. Adicionalmente, a TRX Gestora buscará utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor.

20. 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 aos quais a TRX Gestora deve proceder, e não como exclusiva condição suficiente para a decisão de investimento e para o monitoramento do ativo.

21. 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.

22. 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; e
- (f) Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

23. Nas análises individuais, conforme aplicável, a TRX Gestora observará os seguintes aspectos em relação aos devedores e garantidores:

- (a) Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
- (b) Grau de endividamento;
- (c) Capacidade de geração de resultados;
- (d) Fluxo de caixa;
- (e) Administração e qualidade de controles;
- (f) Pontualidade e atrasos nos pagamentos;
- (g) Contingências;
- (h) Setor de atividade econômica;
- (i) Limite de crédito; e
- (j) Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios.

24. Já nas análises de ativos pulverizados e/ou carteiras de ativos, a TRX Gestora utilizará 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*).

25. As análises da TRX Gestora serão baseadas em critérios consistentes e verificáveis, e serão amparadas por informações internas e externas, observando os riscos associados à estrutura dos ativos de crédito privado para avaliar a necessidade de combinação de análises individuais e pulverizadas.



26. Não obstante os robustos processos e mecanismos dispostos na presente Política, a aquisição de ativos deverão sempre observar os limites impostos pelo regulamento de cada FII.

II. MONITORAMENTO

II.1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

27. A TRX Gestora se compromete a realizar reavaliações periódicas anuais dos ativos componentes das carteiras dos FIIs, que serão devidamente documentadas e arquivadas para comparação com as condições futuras dos ativos.

28. No tocante ao monitoramento de imóveis, este será realizado considerando o estágio em que o ativo se encontra:

(a) Imóveis em fase de construção/projeto: nesse caso, a TRX Gestora irá diligenciar o monitoramento dos principais aspectos que envolvem a resolução satisfatória das obras ou a execução dos projetos. Para garantir tal objetivo, a TRX Gestora acompanhará, sem se limitar, o seguinte: (a) as empresas selecionadas para execução das obras; (b) o cronograma estipulado para as obras e o seu cumprimento; (c) projeção de vendas dos imóveis; (d) a previsão orçamentária – projetado versus realizado.

(b) Imóveis construídos: com a finalidade de adquirir os melhores imóveis disponíveis no mercado, serão analisados e monitorados aspectos vitais para o investimento, tais como a conservação do imóvel comparada ao tempo de construção, os impostos aos quais estará sujeito em razão de suas características, eventuais licenças concedidas ou a serem concedidas, bem como se estas estão regulares com o exigido pelas leis e regulamentações aplicáveis, as informações trazidas pelas matrículas e a regularidade de tal instrumento, o fluxo de aluguéis, principalmente no que se refere ao seu adimplemento.

29. A depender da natureza do ativo, suas particularidades e complexidade, a periodicidade e o monitoramento das avaliações pela TRX Gestora poderá ser reduzida para um menor espaço de tempo, e eventualmente contar com o auxílio de consultoria especializada. Ao final das reavaliações de monitoramento será emitido um parecer completo contendo os dados atualizados dos ativos e seus



respectivos riscos, sob o ponto de vista econômico-financeiro e jurídico dos ativos, além de outros que venham a ser necessários para a análise.

30. Caso sejam identificadas situações em desacordo com a política de investimento e objetivo do FII, a TRX Gestora tomará todas as medidas necessárias para sua regularização, incluindo a convocação dos cotistas para cientificá-los e posicioná-los sobre eventuais irregularidades e, conjuntamente a eles, traçar um plano de reenquadramento, podendo contar com a assessoria técnica da Consultoria Especializada caso necessário.

II.2. CRÉDITO PRIVADO

31. A TRX 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; e
- (g) Informações sobre o *rating* da operação na data da contratação, quando aplicável.

32. A TRX 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.

33. No âmbito do monitoramento contínuo, caso seja constatado qualquer descumprimento dos limites de crédito, caberá ao Diretor de Risco 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 ao Diretor



de Risco 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.

34. A depender do tipo do ativo e particularidades definidas no regulamento do FII, assim como de sua complexidade e especificidade, a periodicidade do monitoramento e avaliações pela TRX Gestora poderá ser em menor tempo, e eventualmente contar com a contratação de consultoria especializada.

III. GARANTIAS

35. As garantias das operações estarão sujeitas a uma criteriosa avaliação a ser realizada previamente à sua constituição ou à aquisição dos ativos onerados pelo FII.

36. A TRX Gestora irá verificar requisitos como o controle do credor sobre a garantia, inclusive quando os FIIs figurarem no polo devedor, além da validação dos documentos que suportam a execução da garantia, dos custos e/ou encargos que poderão incorrer da sua execução e a praticidade e o prazo para sua viabilização. Ademais, a análise prévia pretende estabelecer uma relação entre o valor da garantia e o valor da dívida até a data final de cada operação, e de riscos de depreciação e outros fatores que podem afetar o valor do ativo dado em garantia.

37. Conforme prerrogativa conferida por lei, regulamentação e autorregulamentação vigentes, a TRX Gestora poderá realizar o compartilhamento das garantias prestadas aos FIIs no âmbito de suas operações. Para tanto, a TRX Gestora assegurar-se-á de que tal compartilhamento é adequado à operação, bem como verificará em que condições a garantia poderá ser executada.

38. A TRX Gestora reavaliará periodicamente as garantias e o atendimento das condições para eventual execução enquanto o ativo permanecer na carteira do FII, tomando as medidas cabíveis.



39. A TRX Gestora irá monitorar as garantias prestadas nas operações dos FIIs durante todo o período em que o ativo permanecer na carteira do fundo, e tomará as medidas cabíveis para verificar sua regularidade, incluindo, mas não se limitando, a reavaliação periódica de sua exequibilidade, que será feita no mínimo anualmente.

40. A periodicidade e minuciosidade das reavaliações serão proporcionais à relevância da garantia, relevância do crédito para a carteira e relevância da garantia na avaliação do risco de crédito do FII, sendo certo que as reavaliações se darão em prazos nunca superiores a 12 (doze) meses.

41. Durante o processo de monitoramento das garantias a TRX Gestora adotará as medidas cabíveis caso sejam identificadas situações em desacordo com o objetivo e política de investimentos do FII.

42. Visando reestabelecer a regularidade das operações, a TRX Gestora poderá convocar o comitê de investimentos dos FIIs, caso aplicável, e/ou convocar os cotistas para posicioná-los acerca de eventuais desacordos e traçar, observadas sempre as regras definidas no regulamento do FII, planos para regularização da operação, podendo contar com o apoio e estudo técnico de consultoria especializada, quando contratada.

IV. ABRANGÊNCIA DA POLÍTICA

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

V. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

VI. PERIODICIDADE E REVISÃO



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

46. 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.