POLÍTICA DE AQUISIÇÃO, MONITORAMENTO E VENDA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E VALORES MOBILIÁRIOS (ATIVOS DE CRÉDITO, ATIVOS FINANCEIROS E OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS) PARA FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS – TRX

Data: 20.07.2022
Versão: 02

Objetivo

1. Esta Política de Aquisição, Monitoramento e Venda de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e outros Fundos de Investimentos Imobiliários) para Fundos de Investimentos Imobiliários tem por objetivo definir os procedimentos internos adotados pela TRX Gestora de Recursos Ltda. ("TRX") para fins de análise, aquisição, monitoramento e venda de ativos imobiliários e valores mobiliários (ativos de crédito, ativos financeiros e outros fundos de investimentos imobiliários) ("Ativos") integrantes da carteira dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX, de modo a assegurar que os Ativos adquiridos pelos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX sejam adequados, performem e sejam vendidos conforme o objetivo e a política de investimentos dos mesmos, ressalvado, contudo, as obrigações, a autonomia e a discricionariedade dos administradores fiduciários dos referidos Fundos de Investimentos Imobiliários em relação a tais temas, conforme eventualmente previsto em seus respectivos regulamentos e na regulamentação aplicável.

2. Esta política deve ser lida, naquilo que lhe for aplicável e complementar, em conjunto com as demais políticas adotadas pela TRX.

3. A TRX 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 Ativos, assim como a venda dos mesmos. Sem prejuízo disto, e caso se faça necessário, a TRX poderá contratar, em nome dos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos, provedores de serviços ou profissionais terceirizados para auxiliá-la nestas atividades, observando o processo para contratação de terceiros constante em suas políticas internas.

4. Para os fins desta política, ativos imobiliários, valores mobiliários e ativos financeiros terão as definições que lhe forem dadas nos regulamentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX.

Governança

5. O responsável pela análise dos Ativos integrantes das carteiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX é o Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral da TRX, sendo certo que a tomada de decisão acerca da aquisição ou venda de tais Ativos se dará sempre em sede de Comitê de Gestão e Investimentos da TRX, observado o procedimento detalhado no Regulamento do Comitê de Gestão e Investimentos, nesta política e, naquilo que lhe for aplicável e complementar, as demais políticas adotadas pela TRX, conforme descrito no Formulário de Referência da TRX. Por outro lado, o responsável pelo monitoramento dos Ativos integrantes das carteiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX é do Diretor de Gestão de Riscos, observado o procedimento detalhado nesta política e, naquilo que lhe for aplicável e complementar, as demais políticas adotadas pela TRX. Deve-se observar, ainda, as competências da consultoria especializada, se e quando contratada.

6. Se e quando contratada pela TRX em nome dos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos, a consultoria especializada, poderá, dentre outras funções:

a. Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com as políticas de investimentos e os regulamentos dos Fundos de Investimentos

Imobiliários, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira dos Fundos de Investimentos Imobiliários;

b. Participar de negociações e propor negócios aos Fundos de Investimentos Imobiliários, observados os seus regulamentos e suas políticas de investimentos;

c. Administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do patrimônio dos Fundos de Investimentos Imobiliários e a exploração dos seus direitos de superfície, observado os regulamentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários; e

d. Monitorar, acompanhar projetos e participar ou conduzir processos de comercialização dos respectivos Ativos, bem como consolidar dados econômicos e financeiros selecionados dos Ativos para fins de monitoramento.

Procedimentos Prévios à Aquisição de Ativos Imobiliários

7. Previamente à aquisição dos ativos imobiliários pelos Fundos de Investimentos Imobiliários por si geridos, a TRX analisará a adequação dos mesmos aos objetivos e às políticas de investimentos dos respectivos Fundos de Investimentos Imobiliários.

8. A TRX realizará avaliações econômicas e financeiras dos ativos imobiliários a serem adquiridos, bem como realizará análises jurídicas, técnicas e ambientais, incluindo, quando necessário, a critério da TRX, ou obrigatório nos termos dos regulamentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários, a realização de laudos de avaliação mercadológica emitidos por empresas especializadas.

9. No âmbito das avaliações econômicas e financeiras dos ativos imobiliários a serem adquiridos, a TRX procederá com o estudo de diversos índices e indicadores financeiros, com o objetivo de avaliar a relação investimento-risco-retorno, tanto em relação aos ativos imobiliários individualmente considerados, como também em relação ao impacto de tais aquisições para os Fundos de Investimentos Imobiliários. No âmbito da aquisição dos ativos imobiliários, são observados os seguintes principais indicadores: (i) Localização do Imóvel; (ii) Qualidade do Imóvel – características técnicas, liquidez, flexibilidade de uso, acesso a principal via de escoamento e idade; (iii) Contrato de Locação – tipo do contrato, prazo, aviso prévio, multa rescisória e garantias; (iv) Parâmetros de Preços – valor de aquisição por m², valor de locação por m² e cap rate; (v) Risco de Crédito do Inquilino; (vi) Risco de Execução – para ativos adquiridos e ainda não performados; e (vii) Alavancagem. Já no âmbito dos Fundos de Investimentos Imobiliários, são observados os seguintes principais indicadores do portfólio consolidado: (i) Média ponderada dos ativos que compõem a carteira do Fundo avaliado; (ii) Concentração por tipo de imóvel – Logístico, Varejo, Corporativo, etc; (iii) Concentração por setor de atuação do inquilino; (iv) Concentração por inquilino; (v) Concentração por localização; (vi) Prazo médio remanescente dos contratos de locação; (vii) Risco de Performance; (viii) Vacância – financeira e física; e (ix) Alavancagem – percentual sobre o valor patrimonial dos ativos, percentual da receita total que está cedida e ganho de rentabilidade com a operação.

10. No âmbito das análises jurídicas, técnicas e ambientais, a TRX, por si ou por meio de especialistas terceirizados contratados em nomes dos Fundos de Investimentos Imobiliários, procederá à realização de diligências específicas, com o

objetivo de se detectar e mitigar eventuais riscos associados à aquisição dos ativos imobiliários.

11. Por fim, no âmbito dos laudos de avaliação mercadológica, a TRX, sempre que julgar necessário ou sempre que tal providências for obrigatória nos termos dos regulamentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários, poderá contratar empresas especializadas em tais serviços, de modo a validar a aderência dos preços de aquisição dos ativos imobiliários negociados aos preços praticados pelo mercado, observado sempre as peculiaridades e características individuais de cada ativo imobiliário.

12. O resultado das análises econômicas e financeiras, jurídicas, técnicas e ambientais, e, eventualmente de avaliação mercadológica, com os seus respectivos relatórios e laudos específicos, serão, para cada ativo imobiliário individualmente ou conjunto de ativos imobiliários quando relacionados à mesma transação, agrupados em um documento denominado *"Investment Memo"*, que será produzido em conjunto por diversos membros da TRX, cada um dentro da sua área de atuação.

13. O *"Investment Memo"* conterá as principais premissas que fundamentam a escolha dos ativos imobiliários para a composição das carteiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX e os principais elementos que identificam a sua adequação às políticas de investimentos e aos objetivos dos Fundos de Investimentos Imobiliários. De forma indicativa, deverão constar no *"Investment Memo"*, no mínimo, as seguintes informações: (i) Resumo da Operação; (ii) Localização do Imóvel; (iii) Características do Imóvel – técnicas, flexibilidade de uso futuro e liquidez; (iv) Características do Contrato de Locação – prazo, atipicidade ou não, aviso prévio, multa rescisória, garantias, revisional, valor da locação; (v) Parâmetros de Preço – valor de aquisição, locação e reposição por m²; (vi) Parâmetros de Mercado; (vii) Perfil do Inquilino; (viii) Anexos – diligências jurídica, técnica e imobiliária, laudo de avaliação imobiliária, documentos de aquisição, contrato de locação e análise de crédito do inquilino; e (ix) Pendências, Ressalvas e Providências.

14. Nos casos em que as políticas de investimentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários prevejam a possibilidade de aquisição de cotas de Sociedades de Propósitos Específicos, as avaliações da TRX compreenderão, além dos aspectos econômicos, financeiros e jurídicos relacionados aos seus ativos imobiliários, a verificação da adequação dos ativos imobiliários detidos pelas Sociedades de Propósitos Específicos às políticas de investimentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos, como também os aspectos econômicos, financeiros e jurídicos relacionados às Sociedades de Propósitos Específicos em si, como análise de balanços e demonstrações financeiras, análise de passivos, análise da complexidade operacional, análise de aspectos societários envolvendo a composição societária, a estrutura e as regras de governança existentes, dentre outros comumente aplicadas em transações societárias.

15. O *"Investmet Memo"* será utilizado como material suporte para a reunião do Comitê de Gestão e Investimentos da TRX na qual se busque deliberar pela aprovação acerca da aquisição de determinado ativo imobiliário, individualmente ou por conjunto de ativos imobiliários quando relacionados à mesma transação, por determinado Fundo de Investimento Imobiliário gerido pela TRX. A realização do Comitê de Gestão e Investimentos da TRX e as deliberações nele tomadas, observarão os procedimentos e quóruns previstos no regulamento do referido comitê, sendo certo que o "*Investment Memo*" deverá obrigatoriamente ser anexado à ata da referida reunião.

Procedimentos Prévios à Aquisição de Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e outros Fundos de Investimentos Imobiliários)

16. A TRX, quando for responsável pela gestão da carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos, observará as regras previstas nesta política.

17. Previamente à aquisição dos valores mobiliários (ativos de crédito, ativos financeiros e outros fundos de investimentos imobiliários) pelos Fundos de Investimentos Imobiliários por si geridos, a TRX analisará a adequação deles aos tipos permitidos e limites previstos nas políticas de investimentos dos respectivos Fundo de Investimentos Imobiliários.

18. Para fins de aquisição dos valores mobiliários, a TRX deverá ter pleno acesso e analisar todas as informações que estiverem disponíveis e que sejam necessárias à análise econômica e financeira de tais ativos crédito. Incluem-se, nesta hipótese, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios, que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

19. Quando existir, o *rating* e a respectiva súmula do valor mobiliário ou do seu emissor, fornecido por agência classificadora de risco, serão utilizados como informação adicional à avaliação do respectivo risco de crédito e dos demais riscos aos quais a TRX deve proceder, mas não como exclusiva condição suficiente para a decisão de investimento e para o monitoramento do ativo.

20. No âmbito das avaliações econômicas e financeiras dos valores mobiliários a serem adquiridos, a TRX procederá com o estudo de diversos índices e indicadores financeiros, com o objetivo de avaliar a relação investimento-risco-retorno, considerando os valores mobiliários de forma individual ou de forma coletiva, e o impacto de tais aquisições para os Fundos de Investimentos Imobiliários, sendo os principais: natureza e finalidade da transação, quantidade de ativos, valor, prazo, análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes e montante global, vencimentos e atrasos no caso de aquisição de parcelas da operação.

21. Nas análises individuais, conforme aplicável, a TRX observará os seguintes aspectos em relação aos emissores, devedores e garantidores: situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções), grau de endividamento, capacidade de geração de resultados, fluxo de caixa, administração e qualidade de controles, pontualidade e atrasos nos pagamentos, contingências, setor de atividade econômica, limite de crédito e risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios.

22. Nos casos de aquisição de valores mobiliários pulverizados e/ou carteiras de ativos, a TRX utilizará modelo estatístico para avaliação da base de devedores, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como classe de ativos, tipo de garantias, riscos operacionais associados à aquisição, acompanhamento e liquidação dos créditos, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*).

23. As análises da TRX serão baseadas em critérios consistentes e verificáveis, e serão amparadas por informações internas e externas, observando os riscos

associados à estrutura dos valores mobiliários para avaliar a necessidade de combinação de análises individuais e pulverizadas.

24. A aquisição de valores mobiliários cujo risco esteja direta ou indiretamente atrelado a um ativo imobiliário (construído ou em desenvolvimento) deverá, além das análises aqui previstas, considerar também a análise do ativo imobiliário, conforme nos Procedimentos Prévios à Aquisição de Ativos Imobiliários.

25. Caso seja permitido aos Fundos de Investimentos Imobiliários realizar operações originadas ou cedidas por empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum da TRX e/ou dos Administradores Fiduciários, serão observadas, além dos limites de enquadramento aplicáveis, os mesmos critérios e nível de diligência utilizados em qualquer operação, de forma a garantir que as operações sejam realizadas em bases equitativas, observadas as demais obrigações previstas nos regulamentos e na regulação vigente.

26. O resultado das análises econômicas das operações pretendidas e os seus respectivos documentos (acima citados), serão, para cada valor mobiliário individualmente ou conjunto de valores mobiliários quando relacionados à mesma transação, agrupados no documento denominado *"Investment Memo"*, que será produzido em conjunto por diversos membros da TRX, cada um dentro da sua área de atuação.

27. O *"Investment Memo"* conterá as principais premissas que fundamentam a escolha dos valores mobiliários para a composição das carteiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX e os principais elementos que identificam a sua adequação às políticas de investimentos e aos objetivos dos Fundos de Investimentos Imobiliários. De forma indicativa, deverão constar no *"Investment Memo"*, no mínimo, as seguintes informações: (i) especificação do valor mobiliário (tipo, perfil, valor, quantidade, taxas, etc); (ii) especificação dos devedores, se houver (nome, área de atuação, risco de crédito, etc), (iii) fundamentação estratégica para a sua aquisição, a partir da aplicação da matriz de rating adotada pela TRX; (iv) comprovação da adequação do valor mobiliário ao regulamento e às políticas de investimentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários adquirentes; (v) relevância para o patrimônio dos Fundos de Investimentos Imobiliários adquirentes; (vi) cópia dos documentos da operação, rating, documentos constitutivos, garantias, etc, e (vii) possíveis riscos identificados, ressalvas, pendências e providências a serem adotadas após suas aquisições.

28. O *"Investmet Memo"* será utilizado como material suporte para a reunião do Comitê de Gestão e Investimentos da TRX na qual se busque deliberar pela aprovação acerca da aquisição de determinado valor mobiliário, individualmente ou por conjunto de valores mobiliários quando relacionados à mesma transação, por determinado Fundo de Investimento Imobiliário gerido pela TRX. A realização do Comitê de Gestão e Investimentos da TRX e as deliberações nele tomadas, observarão os procedimentos e quóruns previstos no regulamento do referido comitê, sendo certo que o "*Investment Memo*" deverá obrigatoriamente ser anexado à ata da referida reunião.

Monitoramento dos Ativos Imobiliários

29. Sob o comando e supervisão do Diretor de Gestão de Riscos, a TRX realizará reavaliações periódicas anuais dos ativos imobiliários componentes das carteiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos, sendo que tais reavaliações serão realizadas individualmente por cada ativo imobiliário, a cada 12 (doze) meses

a contar da data de aquisição de cada ativo imobiliário, cujo resultados serão devidamente documentados e arquivados para comparação com as condições futuras dos ativos imobiliários.

30. Serão objetos de tais reavaliações, a verificação acerca da manutenção das premissas econômicas e financeiras originalmente adotadas quando da aquisição dos ativos imobiliários, assim como a verificação acerca da alteração ou do surgimento de eventuais novos aspectos jurídicos, técnicos e ambientais após a aquisição dos ativos imobiliários. Além disto, a critério da TRX, ou de maneira obrigatória, conforme previsto nos regulamentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX, serão realizados novos laudos de avaliação mercadológica emitidos por empresas especializadas.

31. Ao final das reavaliações, será gerada uma versão atualizada do *"Investment Memo",* contendo os dados atualizados dos ativos imobiliários e seus respectivos riscos, sob o ponto de vista econômico-financeiro, jurídico, técnico e ambiental dos ativos imobiliários, além de outros que venham a ser necessários para a análise.

32. Caso sejam identificadas situações em desacordo com as políticas de investimentos e objetivos dos Fundos de Investimentos Imobiliários, o *"Investment Memo"* atualizado será submetido ao Comitê de Riscos e *Compliance* para análise e deliberações pertinentes. Caso entenda que as situações identificadas no *"Investment Memo"* estão de fato em desacordo com as políticas de investimentos e objetivos dos Fundos de Investimentos Imobiliários, o Comitê de Riscos e *Compliance* direcionará o tema ao Comitê de Gestão e Investimentos da TRX, inclusive com todas as recomendações sobre as providências pertinentes que entender necessárias. O Comitê de Gestão e Investimentos deliberará sobre todas as medidas necessárias que serão adotadas para a regularização, incluindo a comunicação adequada aos cotistas dos Fundos de Investimentos Imobiliários e ao mercado em geral, para cientificá-los e posicioná-los sobre eventuais irregularidades detectadas e o plano de regularização que será tratado, inclusive por meio da contratação de consultoria especializada.

Monitoramento dos Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e outros Fundos de Investimentos Imobiliários)

33. A TRX possui processos e controles capazes de identificar os valores mobiliários que foram adquiridos pelos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos, possibilitando armazenar, ao menos, as seguintes características desses valores mobiliários: instrumento de crédito, datas e valores de parcelas, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição e informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável.

34. Conforme aplicável a cada tipo de valor mobiliário adquirido, os controles utilizados são capazes de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

35. Sob o comando e supervisão do Diretor de Gestão de Riscos, a TRX monitorará, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito, reavaliando, periodicamente, a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores dos valores mobiliários, bem como as alterações das premissas adotadas quando da suas aquisições, 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.

36. Ao final destes monitoramentos periódicos, o Diretor de Gestão de Riscos enviará relatório gerencial ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral, com o resultado das análises dos valores mobiliários. Com o objetivo de dar celeridade a este processo, o relatório gerencial poderá ser um simples e-mail, desde que contenha todas as informações contidas no item anterior.

37. Caso seja constatado qualquer descumprimento das condições previstas nas políticas de investimentos dos Fundos acerca dos valores mobiliários, o Diretor de Gestão de Riscos, por ocasião do envio do relatório citado acima, solicitará ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral para que este regularize a carteira do Fundo de Investimento Imobiliário 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 Administração de Carteiras de Fundos em Geral deverá elaborar e apresentar ao Diretor de Gestão de Riscos um plano de ação para sanar a questão, o qual deverá indicar, obrigatoriamente, o prazo para regularização de tais limites.

38. Caso entendam necessário, o Diretor de Gestão de Riscos e/ou o Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral poderão levar o tema para discussão e deliberação no Comitê de Riscos e *Compliance* ou no Comitê de Gestão e Investimentos, conforme o caso e de acordo com a natureza do tema a ser discutido e deliberado. O Comitê de Riscos e *Compliance* ou o Comitê de Gestão e Investimentos, conforme o caso, deliberará sobre todas as medidas necessárias que serão adotadas para a regularização, incluindo a comunicação adequada aos cotistas dos Fundos de Investimentos Imobiliários e ao mercado em geral, para cientificá-los e posicioná-los sobre eventuais irregularidades detectadas e o plano de regularização que será tratado.

Garantias Relacionadas aos Ativos (Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários)

39. As garantias constituídas em favor dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX nas operações de aquisição de ativos imobiliários ou de valores mobiliários (ativos de crédito, ativos financeiros ou outros fundos de investimentos imobiliários), quando existentes, estão sujeitas à uma avaliação a ser realizada previamente à sua constituição ou à aquisição dos valores mobiliários pelos Fundos de Investimentos Imobiliários.

40. A TRX verificará certos requisitos, como os documentos constitutivos das garantias, a sua exequibilidade, o prazo de sua validade e a relação entre o valor da garantia prestadas e o valor da dívida até a data final de cada operação. Caso haja compartilhamento de garantias, a TRX verificará se tal compartilhamento é adequado à operação, bem como verificará as condições em que tal garantia compartilhada poderá ser executada.

41. A TRX monitorará as garantias prestadas nas operações em favor dos Fundos de Investimentos Imobiliários, durante todo o período em que os valores mobiliários permanecerem na carteira destes, e tomará todas as medidas cabíveis para verificar sua regularidade, incluindo, mas não se limitando, a reavaliação periódica da sua validade, exequibilidade e manutenção da relação entre o valor da garantia prestada e o valor da dívida.

42. A periodicidade e minuciosidade das reavaliações serão proporcionais à natureza da garantia, relevância do crédito para a carteira e relevância da garantia

na avaliação do risco de crédito pelos Fundos de Investimentos Imobiliários, sendo certo que as reavaliações se darão em prazos nunca superiores a 12 (doze) meses.

43. Durante o processo de monitoramento das garantias, a TRX adotará as medidas cabíveis caso sejam identificadas situações que afetem, de qualquer forma, as garantias prestadas em favor dos Fundos de Investimentos Imobiliários.

44. Sempre que necessário, os temas surgidos a partir do processo de constituição e/ou monitoramento das garantias prestadas em favor dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX poderão ser discutidos e deliberados pelos diversos Comitês da TRX, a depender da natureza do tema a ser discutido e deliberado.

Venda de Ativos (Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários) pelos Fundos de Investimentos Imobiliários

45. Observados os poderes do seu mandato e as obrigações, a autonomia e a discricionariedade dos administradores fiduciários dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX em relação a este tema, a TRX conduzirá o processo de venda dos Ativos (ativos imobiliários e valores mobiliários), conforme o objetivo e a política de investimentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos.

46. A oportunidade de venda de determinado Ativo poderá surgir de maneira passiva, por meio de terceiros interessados na aquisição de tal Ativo, ou de maneira ativa, a partir da iniciativa da TRX, de modo a cumprir com o objetivo e a política dos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela gerido.

47. Em qualquer dos casos, a TRX procederá com o estudo de diversos índices e indicadores financeiros, com o objetivo de avaliar a relação investimento-retorno, tanto em relação aos Ativos individualmente considerados, como também em relação ao impacto de tais vendas para os Fundos de Investimentos Imobiliários. No âmbito da venda de ativos imobiliários, são observados os seguintes principais indicadores: (i) Localização do Imóvel; (ii) Qualidade do Imóvel – características técnicas, liquidez, flexibilidade de uso, acesso a principal via de escoamento e idade; (iii) Contrato de Locação – tipo do contrato, prazo, aviso prévio, multa rescisória e garantias; (iv) Parâmetros de Preços – valor de aquisição e venda por m², valor de locação por m² e cap rate; (v) Risco de Crédito do Inquilino; (vi) Risco de Execução – para ativos adquiridos e ainda não performados; e (vii) Alavancagem. No âmbito dos Fundos de Investimentos Imobiliários, são observados os seguintes principais indicadores do portfólio consolidado: (i) Média ponderada dos Ativos que compõem a carteira do Fundo avaliado; (ii) Concentração por tipo de Ativos; (iii) No caso de ativos imobiliários, concentração por setor de atuação do inquilino, concentração por inquilino, concentração por localização, prazo médio remanescente dos contratos de locação, risco de Performance, vacância – financeira e física, alavancagem – percentual sobre o valor patrimonial dos ativos imobiliários e percentual da receita total que está cedida, (iv) No caso de valores mobiliários, concentração por emissor, concentração por tipo de valores mobiliários, prazo médio remanescente do valor mobiliário e (v) em qualquer dos casos, ganho de rentabilidade com a operação.

48. O resultado de tais análises econômicas e financeiras, e, eventualmente da avaliação mercadológica realizada para balizar a decisão de venda, com os seus respectivos relatórios e laudos específicos, serão, para cada Ativo individualmente ou conjunto de Ativos relacionados à mesma transação, agrupados em um documento denominado *"Investment Memo"*, que será produzido em conjunto por diversos membros da TRX, cada um dentro da sua área de atuação.

49. O *"Investment Memo"* conterá as principais premissas que fundamentam a decisão de venda dos Ativos pelos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX e os principais elementos que identificam a sua adequação às políticas de investimentos e aos objetivos dos Fundos de Investimentos Imobiliários. De forma indicativa, deverão constar no *"Investment Memo"*, no mínimo, as seguintes informações: (i) fundamentação estratégica para a sua venda; (ii) comprovação da adequação da venda do Ativo ao objetivo, ao regulamento e às políticas de investimentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários vendedores; (iii) ganho projetado para o patrimônio dos Fundos de Investimentos Imobiliários vendedores; (iv) a destinação dos recursos oriundos da venda dos Ativos; (v) cópia dos laudos relativos à análise mercadológica, se houver e quando aplicável; e (vi) possíveis riscos identificados, ressalvas, pendências e providências a serem adotadas após suas vendas.

50. O *"Investmet Memo"* será utilizado como material suporte para a reunião do Comitê de Gestão e Investimentos da TRX na qual se busque deliberar pela aprovação acerca da venda de determinado Ativo, individualmente ou por conjunto de Ativos quando relacionados à mesma transação, por determinado Fundo de Investimento Imobiliário gerido pela TRX. A realização do Comitê de Gestão e Investimentos da TRX e as deliberações nele tomadas, observarão os procedimentos e quóruns previstos no regulamento do referido comitê, sendo certo que o "*Investment Memo*" deverá obrigatoriamente ser anexado à ata da referida reunião.

Aspectos Gerais

51. Esta política, se exigível pela regulamentação em vigor, estará disponível para consulta no sítio da rede mundial de computadores da TRX.

52. Esta política, se exigível pela regulamentação em vigor, será registrada na ANBIMA onde estará disponível para consulta pública.

53. Esta política aplica-se a todos os membros da TRX e pode ser alterada a qualquer momento por decisão do Comitê de Gestão e Investimentos e/ou do Comitê de Riscos e *Compliance*, conforme o caso.

* * *