Política de Aquisição, Monitoramento e Venda de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário) para Fundos de Investimento Imobiliário

trx | Classificação: *Compliance*

Data	Versão
15.07.2025	04

I. Objetivo

1. Esta Política de Aquisição, Monitoramento e Venda de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário) para Fundos de Investimento Imobiliário 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 cotas de outros fundos de investimento imobiliário) ("Ativos") integrantes da carteira dos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX, de modo a assegurar que os Ativos adquiridos pelos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX sejam adequados, performem e sejam vendidos conforme o objetivo e a política de investimentos de tais veículos, ressalvadas, contudo, as obrigações que recaem sobre os administradores fiduciários dos referidos Fundos de Investimento Imobiliário 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 lhe complemente, em conjunto com as demais políticas e regulamentos adotados pela TRX, com a regulamentação e com a autorregulamentação aplicáveis.

3. A TRX conta com uma equipe de profissionais especializados para a consecução das suas atividades, tornando possível a avaliação prévia das aquisições, alienações e o monitoramento periódico dos Ativos. Sem prejuízo disto, e caso se faça necessário, a TRX poderá contratar, em nome dos Fundos de Investimento Imobiliário por ela geridos, provedores de serviços ou profissionais terceirizados para auxiliá-la nessas 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 Investimento Imobiliário geridos pela TRX.

II. Governança

5. O Comitê de *Research* da TRX ("Comitê de *Research*"), com suporte das demais áreas da TRX envolvidas nos processos e atividades rotineiras e operacionais, é responsável pela análise prévia ao investimento dos Ativos que poderão compor as carteiras dos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX, e por emitir recomendações, conforme disposto no seu regulamento.

6. Compete ao Comitê Consultivo de Gestão e Investimento da TRX ("Comitê Consultivo de Gestão e Investimento") analisar e recomendar, de forma não vinculante, ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral da TRX, as operações a serem realizadas em nome dos Fundos de Investimento Imobiliário e demais veículos sob gestão ou consultoria da TRX, conforme disposto no seu regulamento. Tais recomendações serão realizadas a partir das análises prévias do Comitê de *Research* e em conformidade com as políticas internas da TRX.

7. As decisões de investimento e desinvestimento tomadas em nome de Fundos de Investimento Imobiliário e demais veículos de investimentos sob gestão da TRX são de competência exclusiva do Diretor de Administração de Carteiras de Fundos

em Geral da TRX, devidamente certificado perante a ANBIMA, observadas as recomendações do Comitê de *Research* e do Comitê Consultivo de Gestão e Investimento, bem como o direito de veto do Diretor de *Compliance* da TRX.

8. Compete ao Comitê de *Research* definir, com base em análises de mercado, o momento mais adequado para a aquisição e alienação de Ativos por Fundos de Investimento Imobiliário e demais veículos de investimento sob gestão da TRX, conforme deliberadas pelo Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral da TRX.

9. As análises prévias à aquisição ou venda de Ativos realizadas pela área de *Research*, as recomendações do Comitê de *Research* e do Comitê Consultivo de Gestão e Investimento e as decisões de investimento ou desinvestimento tomadas pelo Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral serão formalizadas em documento único denominado "*Investment Memo"*.

10. O monitoramento dos Ativos integrantes das carteiras dos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX é de responsabilidade do Comitê de *Research*, com suporte das demais áreas da TRX envolvidas nos processos e atividades rotineiras e operacionais, observado o procedimento detalhado nesta política e, naquilo que lhe for aplicável e complementar, as demais políticas e regulamentos adotados pela TRX. Adicionalmente, cabe à Área de Gestão de Riscos, sob o comando do Diretor de Gestão de Riscos da TRX, monitorar os riscos das carteiras de valores mobiliários dos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX, conforme previsto nesta política e na Política de Gestão de Riscos da TRX. Deve-se observar, ainda, as competências da consultoria especializada, se e quando contratada.

11. Se e quando contratada pela TRX em nome dos Fundos de Investimento Imobiliário 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 Investimento Imobiliário, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira dos Fundos de Investimento Imobiliário;

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

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

III. Procedimentos Prévios à Aquisição de Ativos Imobiliários

12. Observados os poderes do seu mandato, suas obrigações, bem como a autonomia e a discricionariedade dos administradores fiduciários no âmbito da administração de ativos imobiliários, previamente à aquisição dos ativos imobiliários pelos Fundos de Investimento Imobiliário por si geridos, a TRX analisará a adequação de tais ativos aos objetivos e às políticas de investimentos dos respectivos Fundos de Investimento Imobiliário.

13. 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 quando obrigatório nos termos dos regulamentos dos Fundos de Investimento Imobiliário, a realização de laudos de avaliação mercadológica emitidos por empresas especializadas.

14. 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 Investimento Imobiliário. 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 Investimento Imobiliário, 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.

15. No âmbito das análises jurídicas, técnicas e ambientais, a TRX, por si ou por meio de especialistas terceirizados contratados em nomes dos Fundos de Investimento Imobiliário, procederá à realização de diligências específicas, com o objetivo de detectar e mitigar eventuais riscos associados à aquisição dos ativos imobiliários.

16. 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 Investimento Imobiliário, 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, observadas sempre as peculiaridades e características individuais de cada ativo imobiliário.

17. 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 ou anexados no *"Investment Memo"*, que será produzido em conjunto por diversos membros da TRX, cada um dentro da sua área de atuação.

18. O "*Investment Memo*" conterá as principais premissas que fundamentam a escolha dos ativos imobiliários para a composição das carteiras dos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX e os principais elementos que identificam a sua adequação às políticas de investimentos e aos objetivos dos Fundos de Investimento Imobiliário. 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 e 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.

19. Nos casos em que as políticas de investimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário prevejam a possibilidade de aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), 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 SPEs às políticas de investimentos dos Fundos de Investimento Imobiliários por ela geridos, como também os aspectos econômicos, financeiros e jurídicos relacionados às SPEs 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 aplicados em transações societárias.

20. A referida minuta do "Investment Memo" será utilizada como material de suporte (i) pelo Comitê de *Research* e, na sequência, pelo Comitê Consultivo de Gestão e Investimento, no momento de emitir suas respectivas recomendações sobre a aquisição de determinado(s) ativo(s) imobiliário(s) por determinado Fundo de Investimento Imobiliário gerido pela TRX; e (ii) pelo Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral, no momento de tomar a decisão de investimento, sendo certo que os referidos Comitês e o Diretor também deverão formalizar as suas deliberações no mesmo documento.

21. As reuniões do Comitê Consultivo de Gestão e Investimento e as deliberações nelas tomadas observarão os procedimentos e quóruns previstos no regulamento do referido comitê.

IV. Procedimentos Prévios à Aquisição de Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário)

22. A TRX, quando for responsável pela gestão da carteira de Fundos de Investimento Imobiliário por ela geridos, observará as regras previstas nesta política.

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

24. 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.

25. 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.

26. 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 Investimento Imobiliário, 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.

27. 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.

28. 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*).

29. 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.

30. 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.

31. Caso seja permitido aos Fundos de Investimento Imobiliário realizar operações originadas ou cedidas por empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum da TRX e/ou dos administradores fiduciários, serão observados, 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.

32. 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 ou anexados no *"Investment Memo"*, que será produzido em conjunto por diversos membros da TRX, cada um dentro da sua área de atuação.

33. O *"Investment Memo"* conterá as principais premissas que fundamentam a escolha dos valores mobiliários para a composição das carteiras dos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX e os principais elementos que identificam a sua adequação às políticas de investimentos e aos objetivos dos Fundos de Investimento Imobiliário. 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 Investimento Imobiliário adquirentes; (v) relevância para o patrimônio dos Fundos de Investimento Imobiliário 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.

34. A referida minuta do "*Investment Memo*" será utilizada como material de suporte (i) pelo Comitê de *Research* e, na sequência, pelo Comitê Consultivo de Gestão e Investimento, no momento de emitir suas respectivas recomendações sobre a aquisição de determinado(s) ativo(s) imobiliário(s) por determinado Fundo de Investimento Imobiliário gerido pela TRX; e (ii) pelo Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral no momento de tomar determinada decisão de investimento, sendo certo que os referidos Comitês e o Diretor também deverão formalizar as suas deliberações no mesmo documento.

35. As reuniões do Comitê de *Research* e do Comitê Consultivo de Gestão e Investimento, bem como as deliberações nelas tomadas, observarão os procedimentos e quóruns previstos no regulamento do respectivo comitê.

V. Monitoramento dos Ativos Imobiliários

36. Sob o comando e supervisão do Comitê de *Research*, a TRX realizará reavaliações periódicas anuais dos ativos imobiliários componentes das carteiras dos Fundos de Investimento Imobiliário 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, ou em periodicidade inferior, caso o Diretor de Gestão de Riscos assim determine, cujo resultados serão devidamente documentados e arquivados para comparação com as condições futuras dos ativos imobiliários.

37. 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 Investimento Imobiliário geridos pela TRX, serão realizados novos laudos de avaliação mercadológica emitidos por empresas especializadas.

38. Ao final das reavaliações, será gerada uma versão atualizada do *"Investment Memo",* contendo os dados atualizados dos ativos imobiliários e, se for o caso, 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.

39. O *"Investment Memo"* devidamente atualizado pelas Áreas de Gestão, Portfólio e Jurídico será submetido novamente ao Comitê de *Research*, ao Comitê Consultivo de Gestão e Investimento e ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral e Diretor de *Compliance* para que, dentro de suas esferas de competência, deliberem sobre o procedimento a ser seguido.

40. Caso sejam identificadas situações em desacordo com as políticas de investimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário, o *"Investment Memo"* será submetido ao Comitê de Riscos de *Compliance*, para análise e deliberações pertinentes.

a. Caso entenda que as situações identificadas estão de fato em desacordo com as políticas, o Comitê de Riscos e *Compliance* direcionará o tema, com todas as recomendações sobre as providências pertinentes que entender necessárias, ao Comitê de *Research* e ao Comitê Consultivo de Gestão e Investimento (nesta ordem), para a emissão de suas respectivas recomendações.
b. O Comitê Consultivo de Gestão e Investimento deliberará sobre a recomendação de medidas a serem adotadas para a regularização, incluindo a comunicação adequada aos cotistas dos Fundos de Investimento Imobiliário 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.
c. Em seguida, o tema será então submetido ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral, para a tomada de decisão sobre as providências cabíveis, observado o veto do Diretor de *Compliance*.
d. A assinatura do *"Investment Memo"* pelo Comitê de *Research*, pelo Comitê Consultivo de Gestão e Investimento, pelo Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral e pelo Diretor de *Compliance*, significa a sua respectiva adesão e concordância com o que foi assinalado pelo Comitê de Riscos e *Compliance*, suprindo a

necessidade de realização de reunião ou de formalização da tomada de decisão.

41. Caso sejam identificadas situações em desacordo com os objetivos dos Fundos de Investimento Imobiliário, o *"Investment Memo"* será submetido ao Comitê de *Research*, para análise e deliberações pertinentes.

a. Caso entenda que as situações identificadas estão de fato em desacordo com os objetivos dos fundos, o Comitê de *Research* direcionará o tema, com todas as recomendações sobre as providências pertinentes que entender necessárias, ao Comitê Consultivo de Gestão e Investimento, para a emissão de suas recomendações.
b. O Comitê Consultivo de Gestão e Investimento deliberará sobre a recomendação de medidas a serem adotadas para a regularização, incluindo a comunicação adequada aos cotistas dos Fundos de Investimento Imobiliário 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.
c. Em seguida, o tema será então submetido ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral, para a tomada de decisão sobre as providências cabíveis, observado o veto do Diretor de *Compliance*.
d. A assinatura do *"Investment Memo"* pelo Comitê Consultivo de Gestão e Investimento, pelo Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral e pelo Diretor de *Compliance*, significa a sua respectiva adesão e concordância com o que foi assinalado pelo Comitê de *Research*, suprindo a necessidade de realização de reunião ou de formalização da tomada de decisão

VI. Monitoramento dos Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário)

42. A TRX possui processos e controles capazes de identificar os valores mobiliários que foram adquiridos pelos Fundos de Investimento Imobiliário 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.

43. 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.

44. 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, mensalmente, 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.

45. 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.

46. 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.

47. 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 Consultivo de Gestão e Investimento, 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 Consultivo de Gestão e Investimento, conforme o caso, deliberará sobre a recomendação de medidas necessárias a serem adotadas para a regularização, incluindo a comunicação adequada ao órgão regulador, conforme aplicável, aos cotistas dos Fundos de Investimento Imobiliário e ao mercado em geral, para cientificá-los e posicioná-los sobre eventuais irregularidades detectadas e o plano de regularização que será tratado. Em seguida, o tema será então submetido ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral, para a tomada de decisão sobre as providências cabíveis, observado o veto do Diretor de *Compliance*.

VII. Garantias Relacionadas aos Ativos (Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários)

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

49. 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 prestada 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.

50. A TRX monitorará as garantias prestadas nas operações em favor dos Fundos de Investimento Imobiliário, 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.

51. 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 Investimento Imobiliário, sendo certo que as reavaliações se darão em prazos nunca superiores a 12 (doze) meses.

52. 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 Investimento Imobiliário.

53. Sempre que necessário, os temas surgidos a partir do processo de constituição e/ou monitoramento das garantias prestadas em favor dos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX poderão ser discutidos e deliberados pelos diversos Comitês da TRX e submetidos ao Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral da TRX, a depender da natureza do tema a ser discutido e deliberado.

VIII. Venda de Ativos (Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários) pelos Fundos de Investimento Imobiliário

54. Observados os poderes do seu mandato e as obrigações, a autonomia e a discricionariedade dos administradores fiduciários dos Fundos de Investimento Imobiliário 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 Investimento Imobiliário por ela geridos.

55. 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 Investimento Imobiliário por ela gerido.

56. Em qualquer dos casos, 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 individualmente considerados, como também em relação ao impacto de tais vendas para os Fundos de Investimento Imobiliário. 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 Investimento Imobiliário, 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.

57. 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 ou anexados no *"Investment Memo"*, que será produzido em conjunto por diversos membros da TRX, cada um dentro da sua área de atuação.

58. O *"Investment Memo"* conterá as principais premissas que fundamentam a decisão de venda dos Ativos pelos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX e os principais elementos que identificam a sua adequação às políticas de investimentos e aos objetivos dos Fundos de Investimento Imobiliário. 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 Investimento Imobiliário vendedores; (iii) ganho projetado para o patrimônio dos Fundos de Investimento Imobiliário 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.

59. A referida minuta do *"Investment Memo"* será utilizada como material de suporte (i) pelo Comitê de *Research* e, na sequência, pelo Comitê Consultivo de Gestão e Investimento, no momento de emitir suas respectivas recomendações sobre a venda de determinado Ativo, individualmente ou por conjunto de Ativos quando relacionados à mesma transação, por determinado Fundo de Investimento Imobiliário gerido pela TRX, e (ii) pelo Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral, no momento de tomar a decisão de investimento, sendo certo que os referidos Comitês e o Diretor também deverão formalizar as suas deliberações no mesmo documento.

60. As reuniões do Comitê Consultivo de Gestão e Investimento e as deliberações nelas tomadas observarão os procedimentos e quóruns previstos no regulamento do referido comitê.

61. Especificamente nos casos de Ativos Financeiros e Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário utilizados para atender as necessidades de liquidez e gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário geridos pela TRX, conforme regulamento e dentro dos limites permitidos pela regulamentação aplicável, será dispensada a necessidade de *"Investment Memo"*, de recomendação do Comitê Consultivo de Gestão e Investimento e de direito de veto do Diretor de *Compliance*, para a venda de Ativos Financeiros e Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, tendo em vista dinâmica envolvida na gestão desses ativos quanto a essa finalidade, prevalecendo a decisão discricionária do Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em Geral.

IX. Aspectos Gerais

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

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

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.

Controle de Revisões

Versão	Atualização
1ª	28 de maio de 2021
2ª	20 de julho de 2022
3ª	18 de julho de 2024
4ª	15 de julho de 2025