

4. Política de Aquisição de Ativos Imobiliários e Mobiliários Para FII

4.1. Objetivo

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 do Manual de Gerenciamento de Riscos da CTM.

O objetivo da presente política é estabelecer procedimentos por meio dos quais se assegure que os ativos adquiridos pelos fundos de investimento imobiliários geridos sejam adequados ao objetivo e a política de investimento dos mesmos.

Essa Política é aplicável a todos os fundos imobiliários geridos pela CTM.

“Ativos Imobiliários” para fins dessa Política são quaisquer ativos pelos quais ocorra a participação dos FIIs nos empreendimentos imobiliários permitidos pela legislação aplicável.

4.2. Governança

O responsável pela presente Política é o Diretor de Gestão da CTM.

Sem prejuízo do exposto 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.

A equipe de risco é responsável por monitorar continuamente os riscos aos quais os ativos imobiliários estão expostos, podendo, para tal, contar com o auxílio de advogados externos ou de terceiros especializados, sempre que necessário.

O Comitê de Risco da Gestora deve produzir relatórios anuais dispendo sobre a situação dos riscos aos quais os ativos imobiliários das carteiras dos FIIs geridos estão expostos.

4.3. Procedimentos Prévios à Aquisição de Ativos Imobiliários

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

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.

4.4. Monitoramento

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.

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.

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

5. Comitê de Investimentos

O Comitê de Investimentos da Gestora se reúne semanalmente a fim de discutir aspectos macroeconômicos, aspectos microeconômicos, análise empresarial e gestão de risco. O Comitê de Investimentos é composto pelo Diretor de Gestão, pelos analistas integrantes do departamento técnico da Gestora e pelo Diretor de Risco, ora denominado *Chief Risk Officer (CRO)*.

O Comitê de Investimentos é responsável pela tomada de decisão sobre a seleção e a alocação de ativos nos fundos de investimento geridos pela Gestora. A tomada de decisão deve levar em conta a realimentação de dados de risco fornecidos pelo CRO referentes à carteira atualizada dos fundos de investimento.

O Comitê de Investimentos é responsável primário pela avaliação prévia das aquisições e pelo monitoramento contínuo dos riscos de crédito e dos riscos dos Ativos Imobiliários aos quais os investimentos das carteiras dos fundos estão expostos, conforme aplicável, 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.

O Comitê de Investimentos da Gestora deve produzir relatórios, com frequência mínima semestral, dispondo sobre a situação dos riscos de crédito e dos Ativos Imobiliários aos quais as carteiras estão expostas.

6. Feedback

A área de controle de risco será responsável pela confecção de relatórios mensais de indicadores de risco. Os relatórios são:

- (a) Relatório de avaliação de desempenho (rentabilidade, volatilidade, Índice de Sharpe);
- (b) Relatório de risco e sensibilidade (beta, VAR);