

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Versão:
15/10/2021

SUMÁRIO

1.	OBJETIVO.....	3
2.	ABRANGÊNCIA	3
3.	POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	4
4.	POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO	5
5.	DO MONITORAMENTO DAS GARANTIAS	8
6.	DAS COTAS DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO	9

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6580
ouvidoria@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/10/2021	Compliance	Fernando de Carvalho Luz

1. OBJETIVO

1.1. Esta política para aquisição e monitoramento de ativos (“Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos” ou “Política Para Aquisição”), tem por objetivo disciplinar e padronizar todas as políticas e princípios necessários para aderir ao disposto no Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros vigente (“Código ANBIMA”), bem como, o credenciamento na categoria de gestor de recursos e consultor de compliance da Exante Asset Management Ltda. (“Exante Asset”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 558 (“ICVM 558”).

1.2. A Exante Asset tem como princípio basilar exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade, dispendendo no exercício de suas atividades, todo o cuidado que toda pessoa prudente e diligente costuma dispensar à administração de seus próprios negócios.

1.3. A Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos, tem como objetivo descrever as regras e procedimentos adotados pela Exante Asset para a aquisição, controle e monitoramento de ativos imobiliários e mobiliários, como ativos de créditos privado, garantia e quotas de Sociedade de Propósito específico (“SPE”), bem como seu acompanhamento na carteira dos Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”), além da adequação ao objetivo e política de investimento do FII, observada a complexidade e especificidade dos ativos e sem prejuízo da contratação de consultoria especializada

1.4. A presente Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos entrará em vigor em janeiro de 2021 e vigorará por prazo indeterminado.

2. ABRANGÊNCIA

2.1 A Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos em conjunto, com a legislação e regulamentação aplicável, disciplina a relação de todos os sócios, administradores, fornecedores, funcionários ou empregados da Exante Asset (“Colaboradores”) entre si e com terceiros.

2.2 O Diretor de Compliance manterá em arquivo digital e físico, pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos, uma via do Termo de Adesão devidamente assinado por seus Colaboradores, bem como, disponibilizará uma cópia deste Manual em sua sede e na rede mundial de computadores.

2.3 O descumprimento das regras estabelecidas nesta Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos ou em normas e/ou regulamentações aplicáveis, será caracterizado como uma infração contratual e poderá resultar na imposição de penas de advertência, suspensão, desligamento ou exclusão por justa causa dos Colaboradores da Exante Asset.

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6580
ouvidoria@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/10/2021	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 3 de 9		

2.4 A Exante Asset não assume a responsabilidade dos Colaboradores que transgridam a lei ou cometam infrações no exercício de suas funções de forma que, entretanto, caso a Exante Asset venha a ser responsabilizada ou sofra prejuízo de qualquer natureza por atos de seus Colaboradores, poderá exercer o direito de regresso em face dos responsáveis

2.5 O Diretor de Compliance da Exante Asset é o responsável pela implementação dessa Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos, pela revisão anual dos processos e procedimentos, pela manutenção e pela atualização desta Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos.

2.6 Anualmente, todos devem reafirmar o cumprimento da presente Política de Contratação de Terceiros. Em caso de eventuais dúvidas, o Colaborador deve contatar o Diretor de Compliance para receber treinamentos e/ou auxílio adequado.

3. POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

3.1 Para a aquisição dos Ativos Imobiliários e seu acompanhamento na carteira dos FII geridos pela Exante Asset, deverão ser observadas as regras definidas nesta Política de Aquisição, além do objetivo e das políticas de investimentos definidas nos regulamentos dos FII.

3.2 A Exante Asset promoverá avaliações no momento de suas aquisições por meio de estudos técnicos econômico-financeiros e mercadológicos que deverão se adequar ao objetivo e política de investimento do FII descrita em seu regulamento. A Exante Asset também formulará avaliações dos ativos considerando aspectos jurídicos, técnicos próprios e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

3.3 Para todas as análises de aquisição dos ativos, a Exante Asset emitirá um relatório contendo os fundamentos que sustentarão a escolha do ativo para a composição e adequação da carteira do FII, sempre em consonância com o objeto e política descrita em seu respectivo regulamento.

3.4 Além da observância das regras de monitoramento e reavaliação dos ativos a serem adquiridos pelo FII sob gestão da Exante Asset definidas no regulamento dos fundos, a Exante Asset manterá o seu próprio processo de monitoramento, com reavaliações periódicas a serem realizadas no mínimo uma vez a cada semestre.

3.5 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 Exante Asset poderá ser em menor tempo, e eventualmente contar com a contratação de

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6580
ouvidoria@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/10/2021	Compliance	Fernando de Carvalho Luz

Página 4 de 9

Consultoria Especializada. No final de toda reavaliação, a Exante Asset deverá emitir um relatório completo contendo os dados atualizados sobre os ativos, seus respectivos riscos, considerando minimamente os aspectos econômico-financeiros e jurídicos, e outros que forem necessários para a sua análise

3.6 Durante o processo de monitoramento dos ativos a Exante Asset deverá adotar as medidas cabíveis caso sejam identificadas situações em desacordo com o objetivo e política de investimentos do FII. Visando o reenquadramento dos ativos, a Exante Asset poderá convocar o comitê de investimentos do FII, caso aplicável, e/ou convocar os cotistas para posicioná-los acerca do desacordo e traçar, observadas sempre as regras definidas no regulamento do FII, um plano de reenquadramento, podendo contar com o apoio e estudo técnico da Consultoria Especializada.

3.7 A contratação da Consultoria Especializada terá como objetivo dar suporte e subsidiar a Exante Asset em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira dos FII sob sua gestão.

3.8 A consultoria especializada 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; e
- d) Monitorar, acompanhar projetos e comercialização dos respectivos imóveis, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

4. POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO

4.1 Para a aquisição e gestão dos Ativos de Crédito Privado na carteira dos FII geridos pela Exante Asset, deverão ser observadas as regras e procedimentos definidos nesta Política de Aquisição, não só para apurar a qualidade dos créditos, mas também para impor limites financeiros e controles operacionais com mecanismos de mitigação dos riscos que devem ser revistos de forma periódica e sempre que as condições, ambiente e pressupostos nos quais ele se baseia se alterarem de forma significativa e relevante.

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6580
ouvidoria@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/10/2021	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 5 de 9		

4.2 A Exante Asset, a fim de mitigar os riscos, poderá constituir um comitê de crédito responsável por aprovar as aquisições e realizar o monitoramento de ativos de crédito para os FII, o qual será responsável por:

- a) Estabelecer forma de reporte, incluindo hierarquia e alçada, observando a data e valor de aquisição pelo FII;
- b) Definir a periodicidade em que as reuniões serão realizadas;
- c) Documentar as decisões e deliberações tomadas; e
- d) Arquivar os documentos que fundamentaram as decisões independentes do Gestor de Recursos.

4.3 A Exante Asset deverá promover avaliações no momento da aquisição dos Ativos de Crédito Privado, por meio de estudos técnicos econômico-financeiros e mercadológicos e, caso a caso, utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas e, podendo inclusive recorrer a métricas baseadas nos índices financeiros do devedor.

4.4 Além disso, a Exante Asset se reserva ao direito a efetuar investimentos apenas com o adequado acesso às informações que julgar necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo, podendo, inclusive, exigir o acesso direto ou por meio do Agente Fiduciário aos documentos integrantes da operação ou acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

4.5 A Exante Asset utilizará o rating e a respectiva súmula do ativo ou do emissor, fornecido por agência classificadora de risco, quando existir, apenas como informação adicional à avaliação do respectivo risco de crédito e dos demais riscos a que devem proceder, e não como condição suficiente para sua aquisição e monitoramento.

4.6 A Exante Asset também analisará a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos quando o risco do crédito privado esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário deverá.

4.7 A Exante Asset consultará a equipe de profissionais especializados em áreas relevantes para as atividades conduzidas, tais como jurídico, análise de crédito, compliance e monitoramento dos riscos de operações com crédito privado, de modo a possibilitar a avaliação prévia das aquisições e o monitoramento periódico da qualidade dos títulos, recebíveis ou créditos adquiridos. Sendo a equipe terceirizada deverá ser aprovada em criteriosa análise e seleção.

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6580
ouvidoria@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/10/2021	Compliance	Fernando de Carvalho Luz

4.8 As análises para aquisição de crédito privado realizadas pela Exante Asset serão elaboradas com o fito 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, observada sempre a natureza e finalidade da transação; quantidade; 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 de operação.

4.9 Nas análises individuais, conforme aplicável, a Exante Asset 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.

4.10 Já nas análises de ativos pulverizados e/ou carteiras de ativos, a Exante Asset 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*).

4.11 A Exante Asset fará análises baseadas em critérios consistentes e verificáveis e amparadas por informações internas e externas, observando os riscos associados à estrutura dos Ativos de Crédito Privado, para avaliar a necessidade da combinação de análises individuais e pulverizadas.

4.12 A Exante Asset adotará processos e controles de identificação dos Ativos de Crédito Privado que foram adquiridos pelo FII e armazenará as seguintes características desses ativos:

- a) Instrumento de crédito;
- b) Datas e valores de parcelas;
- c) Datas de contratação e de vencimento;

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6580
ouvidoria@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/10/2021	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 7 de 9		

- 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.

4.13 A Exante Asset utilizará, quando aplicável, controles capazes de gerar projeções de fluxos de caixa não padronizados, curvas de crédito resultem e que sejam capazes de calcular valor presente das operações. Caso seja permitido ao FII realizar operações originadas ou cedidas por empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum da Exante Asset, devem-se observar, além dos limites de enquadramento aplicáveis, os mesmos critérios e nível de diligência utilizados em qualquer operação, de forma a buscar realizar as operações em bases equitativas, observadas as demais obrigações do regulamento e da Regulação vigente.

4.14 Exante Asset utilizará processos capazes de monitorar, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito, além de reavaliar periodicamente qualidade dos principais devedores/emissores, sendo a periodicidade da revisão proporcional à qualidade de crédito, de forma inversamente proporcional, isto é, quanto pior a qualidade do crédito, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira. Referidas reavaliações serão sempre documentadas e apreciadas pelas alçadas decisórias, e suas considerações deverão ser documentadas.

4.15 A Exante Asset aplicará a política para aquisição e monitoramento dos Ativos de Crédito Privado de forma mitigada, quando estejam envolvidos emissores listados em mercados organizados, sempre considerando a complexidade e a liquidez do ativo, a qualidade do emissor e a representatividade do ativo nas carteiras.

4.16 Para todas as análises de aquisição, monitoramento e revalidação dos ativos, a Exante Asset emitirá um relatório contendo os fundamentos que sustentarão a escolha do ativo para a composição e adequação da carteira do FII, sempre em consonância com o objeto e política descrita em seu respectivo regulamento. 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 Exante Asset poderá ser em menor tempo, e eventualmente contar com a contratação de Consultoria Especializada.

5. DO MONITORAMENTO DAS GARANTIAS

5.1 A Exante Asset irá monitor as garantias enquanto o ativo permanecer na carteira do FII, tomando as medidas cabíveis além de reavaliar periodicamente sua exequibilidade, no mínimo anualmente, de forma proporcional à relevância do crédito para a carteira e à relevância da garantia na avaliação do risco de crédito.

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6580
ouvidoria@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/10/2021	Compliance	Fernando de Carvalho Luz

5.2 Durante o processo de monitoramento dos ativos a Exante Asset adotará as medidas cabíveis caso sejam identificadas situações em desacordo com o objetivo e política de investimentos do FII. Visando o reenquadramento dos ativos, a Exante Asset poderá convocar o comitê de investimentos do FII, caso aplicável, e/ou convocar os cotistas para posicioná-los acerca do desacordo e traçar, observadas sempre as regras definidas no regulamento do FII, um plano de reenquadramento, podendo contar com o apoio e estudo técnico da Consultoria Especializada.

6. DAS COTAS DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

6.1 A Exante Asset verificará a compatibilidade do projeto imobiliário à política de investimentos do FII, quando o investimento imobiliário for realizado através da aquisição de Cotas de Sociedade de Propósito Específico (“SPE”).

6.2 Nessa hipótese a Exante Asset avaliará diretamente ou através de terceiros, as características da empresa-alvo, o que englobará a complexidade operacional; o quadro societário da SPE; a estrutura de governança existente; os sócios e o histórico da SPE. A Exante Asset também analisará como são tratadas as questões jurídicas do empreendimento/SPE.

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6580
ouvidoria@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/10/2021	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 9 de 9		