

**SEVEN POUNDS ASSET MANAGEMENT LTDA.**

**POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E ACOMPANHAMENTO  
DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS**

**22 de abril de 2024**

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>OBJETIVO E ABRANGÊNCIA.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PROCESSO DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>AVALIAÇÕES REALIZADAS PARA AQUISIÇÃO .....</b>	<b>4</b>
3.1.	Avaliações econômicas e financeiras .....	4
3.2.	Avaliações dos aspectos jurídicos e técnicos .....	4
<b>4.</b>	<b>MONITORAMENTO DOS ATIVOS.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>CRÉDITO PRIVADO .....</b>	<b>6</b>
5.1.	Aquisição de crédito privado .....	6
5.2.	Monitoramento de crédito privado .....	8
5.3.	Sistemas de controle.....	9
<b>6.</b>	<b>OPERAÇÕES COM COMPARTILHAMENTO DE GARANTIAS .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>INADIMPLÊNCIA .....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO DA POLÍTICA.....</b>	<b>10</b>

## 1. OBJETIVO E ABRANGÊNCIA

Em atendimento ao disposto na regulamentação em vigor, bem como em consonância com o disposto no Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA de AGRT”) e nas Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros do Código ANBIMA de AGRT, a **Seven Pounds Asset Management LTDA.** (“Gestora”) mantém a presente Política de Aquisição e Acompanhamento de Ativos Imobiliários e Mobiliários (“Política”) para apresentar seus procedimentos internos na aquisição e o monitoramento de ativos imobiliários e ativos mobiliários, assim como seu acompanhamento. A presente Política se aplica para todos os **fundos de investimento imobiliários** (“FII”) geridos pela Gestora.

O responsável pelo controle e execução desta Política será o Diretor de Gestão de Investimentos, conforme definido no Contrato Social e Formulário de Referência da Gestora. Nesse sentido, o Diretor de Gestão de Investimentos será responsável pela análise e verificação prévia de limites financeiros e controles operacionais necessários, além da estruturação de mecanismos de mitigação dos riscos que devem ser revistos de forma periódica para a manutenção das condições, ambiente e pressupostos nos quais foi baseada a aquisição e ou caso seja vislumbrado qualquer forma significativa e relevante dos fatores de risco.

A área de Risco e Compliance será responsável pelo auxílio no acompanhamento das carteiras dos FII geridos, atuando no enquadramento e na adequação dos ativos aos regulamentos dos respectivos fundos.

As análises e relatórios de acompanhamento serão documentados e arquivados na sede do Gestora, na medida em que forem concluídas.

## 2. PROCESSO DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS

Para fins de análise dos ativos a serem adquiridos, a Gestora realiza inicialmente, por meio do Diretor de Gestão de Investimentos ou por outros membros de sua equipe, a análise da adequação do respectivo ativo à carteira da classe de cotas aplicável. Tal análise inclui a avaliação da compatibilidade do ativo com o objetivo e a política de investimentos da(s) classe(s) do FII.

Caso entenda cabível, o Diretor de Gestão de Investimentos ou o membro de sua equipe poderá submeter tal análise à área de Risco, a fim de que seja ratificada a viabilidade regulatória de sua aquisição. Após a ratificação por parte do Diretor de Risco ou Diretor de Compliance, são iniciadas as análises econômica, financeira, jurídico, ambiental e técnica aplicáveis ao respectivo ativo, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

### **3. AVALIAÇÕES REALIZADAS PARA AQUISIÇÃO**

#### **3.1. Avaliações econômicas e financeiras**

As avaliações econômicas e financeiras dos ativos compreenderão: (i) natureza e finalidade da transação; (ii) quantidade do ativo a ser adquirida; (iii) valor; (iv) prazo; (v) análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, dentre outras que possam ser consideradas relevantes; e (vi) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição no mercado secundário.

As avaliações econômica e financeira também compreendem a (i) verificação da compatibilidade do valor do ativo ao mercado no momento da aquisição, podendo ser através da contratação de laudos de terceiros, se for o caso; (ii) elaboração de cenários no caso de projetos a serem desenvolvidos; e (iii) avaliação de mercado e setorial.

Conforme indicado, quando aplicável e necessário no caso concreto, a Gestora complementa a análise da viabilidade econômica da aquisição do imóvel pelo Fundo com laudo de avaliação emitido por empresas especializadas. Para fins de tal análise, são avaliadas a Taxa Interna de Retorno e o Valor Geral de Venda, bem como outros indicadores e índices que sejam considerados necessários pelo Diretor de Gestão de Investimentos.

Em caso de ser positiva a análise econômica e financeira, a aquisição do ativo ficará condicionada à aprovação das análises jurídica e técnica.

#### **3.2. Avaliações dos aspectos jurídicos e técnicos**

Para fins de análise dos ativos a serem adquiridos, a Gestora, conforme cada caso, realizará, por si ou por terceiros especializados (advogados e consultorias técnicas), as análises jurídicas e técnicas sobre os ativos, seus proprietários e antecessores, quando aplicáveis. No

âmbito da análise técnica a ser realizada, será feita a verificação das características técnicas do ativo a ser adquirido, incluindo questões regulatórias, fiscais e ambientais.

Para a realização das avaliações técnica e jurídica:

- (i) poderá ser realizada a contratação de terceiros para a elaboração de laudos específicos, tais como: ambientais, análise de possíveis projetos específicos;
- (ii) será realizada a análise de registro da propriedade, dos vendedores e dos antecessores do ativo;
- (iii) em se tratando de ativos de crédito privado ou quotas de sociedades de propósito específico, deverão ser atendidos integralmente os requisitos dispostos no Código ANBIMA de AGRT, assim como em suas Regras e Procedimentos, destacando-se em especial as disposições da Seção V, Capítulo IV, Anexo VI das Regras e Procedimentos; e
- (iv) análise dos aspectos tributários do ativo e da situação fiscal e financeira dos vendedores.

#### **4. MONITORAMENTO DOS ATIVOS**

Após a aquisição dos ativos, é iniciado o processo de acompanhamento onde há a compilação e análise periódica dos dados divulgados sobre os ativos da carteira. O foco do processo de monitoramento dos ativos deve ser a evolução dos riscos identificados durante o processo de aquisição do ativo, sejam eles de natureza legal, técnica, ambiental, regulatória ou mercadológica.

Sendo assim, o ativo adquirido será monitorado de perto para assegurar que este cumpra os limites de concentração e gerenciamento da exposição ao risco da carteira, conforme definidos nos regulamentos dos FII. Todas as reavaliações deverão ser conduzidas por terceiros e/ou pelo Diretor de Gestão de Investimentos e sua equipe, de acordo com as regras aplicáveis, assim como deverão ser diretamente aprovadas pelo Diretor de Gestão de Investimentos e ficar documentadas e registradas.

A periodicidade da reavaliação da qualidade de crédito dos principais devedores/emissores deve ser proporcional à qualidade de crédito – quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações ou à relevância do crédito para a carteira.

Normalmente deverão ser acompanhados os seguintes aspectos referentes a cada um dos ativos, se aplicáveis:

- (i) monitoramento da conservação e manutenção do imóvel, assim como da regularidade das licenças, condicionantes, alvarás e contrapartidas;
- (ii) monitoramento do contrato, abrangendo validade, seguros, garantias, reajustes e pagamentos;
- (iii) monitoramento constante das condições de mercado, abrangendo análise macroeconômica, setorial e condições de vacância e preço de cada região; e
- (iv) monitoramento das alterações regulatórias e de legislação referente aos imóveis

Adicionalmente, no âmbito do monitoramento das condições de mercado, o Diretor de Gestão de Investimentos e sua equipe deve verificar os principais indicadores de mercados disponíveis como por exemplo performance de ações e dos títulos de dívidas, ratings públicos e spread das últimas negociações feitas no mercado, índices setoriais que possuem alta correlação com os desempenhos regional das empresas e acompanhar os principais jornais e sites, as notícias da empresa e do setor, conforme o grau de risco aplicado ao ativo. Periodicamente, este levantamento também deve ser realizado no site da Comissão de Valores Mobiliários ou Brasil, Bolsa e Balcão – B3, quando for um ativo emitido por empresa aberta, para consulta de fatos relevantes, Informativos de Resultados trimestrais, Demonstrações Financeiras anuais, entre outros.

Caso haja qualquer fato ou alteração na performance/comportamento de um ativo, o Diretor de Gestão de Investimentos ou um membro de sua equipe analisará o ocorrido. Qualquer evento extraordinário que possa de alguma forma impactar a avaliação do ativo deverá ser reportado à área de Risco e Compliance.

## **5. CRÉDITO PRIVADO**

### **5.1. Aquisição de crédito privado**

Em se tratando de aquisição de ativos de crédito privado, nos termos do Código ANBIMA de AGRT, a análise efetuada pelo Diretor de Gestão de Investimentos deve ser capaz 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.

Nas análises individuais, conforme aplicável, devem-se observar os seguintes aspectos em relação aos devedores e garantidores: (i) situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções); (ii) grau de endividamento; (iii) capacidade de geração de resultados; (iv) fluxo de caixa; (v) administração e qualidade de controles; (vi) pontualidade e atrasos nos pagamentos; (vii) contingências; (viii) setor de atividade econômica; (ix) limite de crédito; e (xx) risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação ativos de crédito privado.

Nas análises de ativos de crédito privado pulverizados e/ou carteiras de ativos, deve-se utilizar 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*).

As referidas análises devem ser baseadas em critérios consistentes e verificáveis e amparadas por informações internas e externas. Observados os riscos associados à estrutura dos FII e dos ativos de crédito privado, deve-se avaliar a necessidade da combinação de análises individuais e pulverizadas

Ainda, ao adquirir ativos de crédito privado para as carteiras das classes dos FII, serão adotados ainda os seguintes procedimentos mínimos:

- (i) considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor;
- (ii) realizar investimentos em ativos de crédito privado somente se tiver tido acesso às informações necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento dos ativos de crédito privado; e
- (iii) 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 ativos de crédito privado investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

O Diretor de Gestão de Investimentos e sua equipe devem possuir processos e controles que sejam capazes de identificar os ativos de crédito privado que foram adquiridos pelas classes do FII, possibilitando armazenar, ao menos, as seguintes características dos ativos de crédito privado: (i) instrumento de crédito; (ii) datas e valores de parcelas; (iii) datas de contratação e

de vencimento; (iv) taxas de juros; (v) garantias; (vi) data e valor de aquisição; e (vii) informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável.

Conforme aplicável a cada tipo de ativo de crédito privado adquirido, os controles utilizados devem ser capazes de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

O Diretor de Gestão de Investimentos e sua equipe deverá, para a aquisição de ativos de crédito privado cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

Caso seja permitido às classes do FII em questão realizar operações originadas ou cedidas por empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum da Gestora, deve-se observar, além dos limites de enquadramento aplicáveis e de eventuais necessidades de aprovação das respectivas operações em assembleias de cotistas da classe, 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 respectivo anexo – classe e da regulação vigente.

## 5.2. Monitoramento de crédito privado

Em se tratando de ativos de crédito privado, nos termos do Código ANBIMA de AGRT, a análise deve ser capaz 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.

Sendo assim, o Diretor de Gestão de Investimentos e sua equipe deverá garantir que os processos de monitoramento de risco de crédito utilizados sejam capazes de monitorar, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito.

Nesse processo, a equipe do Diretor de Gestão de Investimentos deve reavaliar periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores, levando em conta a relevância do crédito dentro da carteira, armazenando e atualizado ao menos as seguintes informações, quando aplicáveis: (i) instrumento de crédito; (ii) datas e valores de parcelas; (iii) datas de contratação e vencimento; (iv) taxas de juros; (v) garantias; (vi) data e valor de aquisição; e (vii) informações sobre o rating da operação na data da contratação.

A periodicidade da reavaliação da qualidade de crédito dos principais devedores/emissores deve ser proporcional à qualidade de crédito – quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações ou à relevância do crédito para a carteira.

As reavaliações deverão ser devidamente documentadas e apreciadas pelas alçadas decisórias, e suas considerações deverão ser documentadas.

Por fim, destaca-se que as práticas relacionadas à aquisição e monitoramento dos ativos de crédito privado podem ser aplicáveis de forma mitigada, desde que envolvam emissores listados em mercados organizados e levem em consideração a complexidade e a liquidez do ativo de crédito privado, a qualidade do emissor e a representatividade do ativo de crédito privado nas carteiras das classes.

A análise da relevância das práticas a serem adotadas é de responsabilidade do Diretor de Gestão de Investimentos e sua equipe, inclusive no que concerne às disposições da regulação vigente aplicável ao FII.

### 5.3. Sistemas de controle

Todos os controles serão feitos por planilhas eletrônicas, alimentadas por dados do mercado. Tais planilhas serão armazenadas localmente e em nuvem com segurança. Para controle poderá ser utilizada também consultoria especializada que terá as tarefas abaixo, juntamente com o Diretor de Gestão de Investimentos e sua equipe:

- (i) analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimento e regulamento do FII, ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FII;
- (ii) participar de negociações e propor negócios ao Diretor de Gestão de Investimentos], como aumento, diminuição, entrada ou saída de participação em determinado empreendimento, observado seu regulamento e sua política de investimentos;
- (iii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FII e a exploração do direito de superfície, atividades normalmente feitas por administradores de condomínios;
- (iv) acompanhar projetos e comercialização dos respectivos imóveis, áreas adjacentes ou concorrentes, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (v) avaliar a possibilidade de execução das garantias, definindo-se critérios específicos para essa avaliação, variabilidade do valor de liquidação, inclusive considerando os

prováveis valores de venda forçada, e definir os percentuais de reforço de garantia (*overcollateral*) em função de um valor conservador de liquidação forçada.

## 6. OPERAÇÕES COM COMPARTILHAMENTO DE GARANTIAS

Quando houver o compartilhamento de garantia(s) no âmbito das operações ligadas aos ativos, o Diretor de Gestão de Investimentos deve assegurar-se de que este compartilhamento seja adequado à operação, bem como verificar em que condições a(s) garantia(s) poderá(ão) ser executada(s).

Ainda, devem ser reavaliadas periodicamente as garantias e o atendimento das condições para eventual execução enquanto o ativo de crédito privado permanecer na carteira da classe do FII, tomando as medidas cabíveis.

A periodicidade das reavaliações deve ser proporcional à relevância do crédito para a carteira e à relevância da garantia na avaliação do risco de crédito, não podendo ser superior a 12 (doze) meses.

## 7. INADIMPLÊNCIA

Em caso de deterioração da qualidade de crédito do ativo ou de sua garantia, poderá ser considerada a sua venda, ainda que com perda financeira, juntamente com outras possibilidades a serem ponderadas pelo Diretor de Gestão de Investimentos. Entretanto, cada operação possui uma estratégia de resposta diferente ao *default* (inadimplência), pensada especialmente para lidar com as suas especificações. O Diretor de Gestão de Investimentos, em conjunto com sua equipe, deverá adotar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis para buscar êxito na recuperação dos créditos.

## 8. VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO DA POLÍTICA

Histórico das atualizações desta Política		
Data	Versão	Responsável
22 de abril de 2024	Atual	Diretor de Gestão de Investimentos