

SEVEN POUNDS ASSET MANAGEMENT LTDA.

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

22 de abril de 2024

ÍNDICE

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

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 |