

POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

TUIAS GESTORA DE RECURSOS LTDA.

São Paulo – [[data]]

1. A presente Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos da Tuias Gestora de Recursos Ltda. (a “**Política**” e a “**Sociedade**” ou “**Tuias**”, respectivamente) tem como objetivo estabelecer as regras e condições para a seleção e monitoramento de ativos adquiridos pelos fundos de investimentos sob gestão da Sociedade.
2. Esta Política deve ser observada por todos aqueles que possuem cargo, função, relação societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança com a Sociedade, inclusive os diretores, empregados e prestadores de serviços (“**Colaborador**” ou, em conjunto, “**Colaboradores**”) da Sociedade que estejam envolvidos na área de gestão, compliance e risco da Tuias.
3. A Tuias é uma gestora de recursos especializada em investimentos em ativos imobiliários e todo o processo de decisão de investimento e desinvestimento, seleção e alocação de ativos, assim como monitoramento, é pautado pelas diligências e análises realizadas, observando a presente Política e os demais códigos e manuais aplicáveis eventualmente aprovados ou aderidos pela Sociedade.
4. A presente Política deve ser lida em conjunto com a Política de Gerenciamento de Riscos da Sociedade, devendo ser observado também as regras e condições para controle e monitoramento dos ativos adquiridos pelos fundos geridos pela Sociedade.

I – Responsabilidades e Estrutura Organizacional

5. Apesar de todos os Colaboradores estarem sujeitos ao quanto disposto na presente Política, o Diretor de Gestão da Tuias é o responsável pela seleção e monitoramento de todos os ativos adquiridos pelos fundos geridos pela Sociedade, inclusive os ativos de crédito privado.
6. Caberá à área de compliance da Sociedade, conforme o Manual de Compliance, a verificação do cumprimento das regras dispostas na presente Política.
7. Esta Política será revisada anualmente, dentro de até 02 (dois meses contados do encerramento de cada ano civil), e poderá ser revisto e atualizado sempre que constatada necessidade ou pertinência para melhor adequação do disposto no presente às melhores práticas de mercado, atualização da regulamentação e/ou adequação às necessidades da Sociedade. Poderá, ainda, a presente política, ser alterada a qualquer tempo em razão de circunstâncias que demandem tal providência.

II – Política para aquisição e monitoramento de ativos imobiliários

8. Para a aquisição de imóveis ou outros ativos de natureza imobiliária, considerados como quaisquer ativos pelos quais ocorra a participação dos Fundos de Investimento Imobiliários (ou Fundos de Investimento em Participação que venham a ter investimentos imobiliários) nos empreendimentos imobiliários permitidos pela regulação aplicável, os Colaboradores da Sociedade devem observar tanto a presente Política como os objetivos e políticas de investimentos dos regulamentos dos fundos de investimentos que pretendem adquirir determinado ativo.

9. O processo de aquisição de ativos imobiliários é iniciado com a análise prévia de oportunidades de investimento por parte da equipe de analistas integrantes da área de gestão da Sociedade. Esta análise preliminar deve considerar a estratégia e objetivos dos fundos geridos pela Sociedade, bem como deve ser realizada com base nas informações disponíveis. A equipe de gestão buscará sempre verificar a veracidade, completude, precisão e pertinências das informações disponibilizadas e utilizadas para a realização das suas análises.
10. Caberá à equipe de gestão, juntamente com terceiros eventualmente contratados, elaborar relatório contendo os fundamentos que sustentarão a escolha do ativo para composição da carteira do fundo gerido pela Tuías, levando em consideração estudos técnicos econômico-financeiros e mercadológico.
11. A seleção de empresas de capital aberto, empresas de capital fechado e empreendimentos imobiliários se baseiam principalmente em análise fundamentalista. São utilizados modelos de fluxo de caixa descontado e de análise de múltiplos dentro do contexto da avaliação setorial brasileira e mundial e do cenário macroeconômico.
12. As avaliações são complementadas com visitas periódicas às empresas/projetos, além de contato com concorrentes, fornecedores e clientes, com o objetivo de entender profundamente o negócio.
13. O monitoramento dos ativos será realizado considerando os aspectos identificados durante o processo de aquisição do referido ativo e a periodicidade dependerá também de cada caso concreto.

III – Política para aquisição e monitoramento dos ativos de crédito privado

14. Primeiramente, é importante ressaltar que todos ativos de crédito privado adquiridos pela Sociedade deverão observar a política de investimentos prevista no regulamento de cada fundo gerido pela Sociedade.
15. Caberá à Tuías a análise e seleção dos ativos de crédito privado a serem adquiridos pelos fundos geridos pela Sociedade, assim como pela avaliação econômica dos devedores, emissores e garantidores dos ativos. Dessa forma, serão analisados os documentos da sociedade emissora do crédito com o objetivo de avaliar sua capacidade em honrar as dívidas, tendo em vista tanto dados quantitativos como qualificativos.
16. Ou seja, a aprovação do crédito a ser adquirido é realizada mediante um processo de análise das partes envolvidas na operação, inclusive cedente, devedor, que busca avaliar a segurança sobre existência, legitimidade e validade dos ativos, bem como a situação patrimonial do emitente, garantidores e grupo econômico como um todo.
17. A Sociedade observará, portanto, os seguintes aspectos do emissor, devedor e garantidor: (i) situação econômico-financeira; (ii) natureza/grau de endividamento e probabilidade da falência ou recuperação judicial; (iii) capacidade de geração de resultados; (iv) fluxo de caixa; (v) administração e qualidade de controles; (vi) governança; (vii) pontualidade e atrasos nos pagamentos; (viii) contingências; (ix) setor de atividade econômica; (x) limite de crédito; (xi) risco operacional associado à

aquisição, acompanhamento e liquidação dos ativos; (xii) garantias passíveis de execução em casos de inadimplemento; (xiii) riscos jurídicos associados à expropriação de patrimônio e garantias; (xiv) estratégias legais para garantir a segurança jurídica da operação e (xv) revisão da natureza e status das principais ações judiciais em andamento.

18. Quando a análise individual for de pessoa jurídica também serão consideradas as informações de seus controladores e as questões relacionados ao seu conglomerado ou grupo econômico.
19. Especificamente para os cedentes dos ativos de crédito privado serão realizados os seguintes procedimentos de monitoramento e mensuração de risco de fraude: (i) limite de crédito indicativo por cedente conforme sua posição financeira e observado o limite de concentração individual previsto no respectivo regulamento do fundo; (ii) diligência nos documentos de constituição dos direitos de crédito e/ou nos processos judiciais relacionados a tais ativos; (iii) natureza/grau de endividamento e probabilidade da falência ou recuperação judicial; (iv) estratégias legais para garantir a segurança jurídica da operação e (v) revisão da natureza e status das principais ações judiciais em andamento.
20. Também são analisados os riscos associados a cada operação, independentemente das partes envolvidas já terem sido aprovadas pela Sociedade. Assim, em cada operação é averiguado o enquadramento do cedente, devedor e do ativo à política de investimento do fundo, bem como as principais características da operação, tais como o prazo médio do ativo, os devedores, o valor total da operação e os riscos operacionais da execução da operação.
21. A Sociedade, portanto, deve identificar os principais riscos aos quais o investimento estará exposto de acordo com a obtenção das informações necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo.
22. A Sociedade deverá ter acesso aos documentos integrantes da operação ou seus acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.
23. O relatório de rating elaborado por empresa classificadora de risco, caso exista, será utilizado pela Sociedade como informação adicional aos demais elementos levantados e analisados pela equipe de crédito da Sociedade, não sendo suficiente para justificar a aquisição do referido crédito e nem seu monitoramento.
24. Com isso, a equipe responsável pela análise de crédito verificará, dentre outros, os dados financeiros da empresa emissora e a projeção desses em situações hipotéticas de stress para verificar a performance do crédito privado em ambiente adverso, os dados históricos e os documentos disponíveis referente ao ativo a ser adquirido.
25. Desse modo, a análise será realizada considerando, basicamente, quatro principais pontos, as condições macroeconômicas, a governança corporativa da companhia e seus acionistas, o risco financeiro do negócio e os riscos jurídicos afetando a recuperabilidade do ativo, observado cada caso concreto.

26. Nas hipóteses em que a garantia oferecida é fundamental para a tomada de decisão de investimento pelo Diretor de Gestão, os documentos relativos às garantias deverão ser atualizados e válidos, no mínimo no momento da aquisição do referido crédito.
27. Caberá à equipe de análise, juntamente com outras áreas da Sociedade ou terceiros contratados, analisar as garantias oferecidas, para verificar se são compatíveis, suficiente e adequadas considerando a operação, para isso, podem, inclusive, averiguar a possibilidade de execução da garantia, a variabilidade do valor de liquidação, a necessidade de reforço de garantia e as condições, qualidade e utilização dos bens dados em garantia, conforme o caso.
28. As garantias serão monitoradas pela Sociedade enquanto o ativo permanecer na carteira do fundo de investimento gerido pela Sociedade, tomando as medidas necessárias para reavaliar periodicamente sua exequibilidade levando em consideração a relevância do crédito para a carteira do fundo e a relevância da garantia na avaliação do risco de crédito.
29. Após realizada a análise do crédito, com a preparação do relatório contendo os itens mencionados na presente política e que sustentarão a escolha do ativo para a composição da carteira do fundo, caberá ao Diretor de Gestão o poder decisório sobre a aquisição ou não do referido crédito para a carteira do fundo de investimento gerido pela Sociedade.
30. Importante ressaltar que além do relatório o Diretor de Gestão também deve considerar a compatibilidade do crédito com a política de investimentos do fundo e com a regulação em vigor e se atentar para os seis elementos descritos no Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 6/2014, que são: (i) caráter; (ii) capacidade; (iii) capital; (iv) colateral; (v) condições; e (vi) conglomerado.
31. A Sociedade utilizará processos capazes de monitorar, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito, além de reavaliar periodicamente qualidade dos principais devedores/emissores e garantidores, 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.