



raizz
asset management



RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA

POLÍTICA DE ANÁLISE E MONITORAMENTO DE ATIVOS

JULHO DE 2024

SUMÁRIO

1.	OBJETIVO	3
2.	GOVERNANÇA	3
2.1.	Comitê de Investimentos	5
2.1.1.	<i>Características</i>	5
2.1.2.	<i>Atribuições</i>	6
2.2.	Comitê de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos.....	6
2.2.1.	<i>Características</i>	6
2.2.2.	<i>Atribuições</i>	7
2.3.	Segregação de Funções	7
3.	DIRETRIZES GERAIS.....	7
4.	ANÁLISE E SELEÇÃO DE ATIVOS	8
4.1.	Aquisição de Ativos Imobiliários.....	9
4.1.1.	<i>Adequação ao Objetivo e Política de Investimento da Classe dos FIIs</i>	9
4.1.2.	<i>Avaliações Econômicas e Financeiras</i>	10
4.1.3.	<i>Avaliações dos Aspectos Jurídicos, Técnicos e Ambientais</i>	10
5.	MONITORAMENTO DE ATIVOS	11
6.	COTAS DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO.....	11
7.	VIGÊNCIA.....	11
8.	ATUALIZAÇÕES	12
9.	APROVAÇÕES E VERSÕES DA POLÍTICA.....	12

1. OBJETIVO

A presente Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos (“Política”) tem por objetivo estabelecer, de forma macro, o processo de análise, seleção e monitoramento de ativos para cada tipo de ativo que comporá a carteira das classes dos fundos de investimento imobiliário sob gestão da Raizz Asset (“Classes”, “FIs” e “Gestora”, respectivamente).

A presente Política foi elaborada em conformidade com as demais políticas internas da Gestora e com o disposto na legislação e regulamentação em vigor aplicáveis à Gestora, especialmente com as disposições do Código de Administração de Recursos de Terceiros elaborado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Código de ART” e “ANBIMA”, respectivamente).

As diretrizes, regras, procedimentos descritos na presente Política devem ser observados durante todo o processo de gestão e de tomadas de decisão de investimento das Classes. Desse modo, o disposto nesta Política deverá ser observado por todos os colaboradores integrantes da área de gestão de recursos da Gestora (“Área de Gestão de Recursos”), pelo diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários (“Diretor de Gestão de Recursos”), pelo diretor de gestão de riscos, de implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos (“Diretor de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos”) e demais membros do Comitê de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos e pelo Comitê de Investimentos.

2. GOVERNANÇA

A presente Política é executada, prioritariamente, por meio do Comitê de Investimento e do Comitê de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos. Nesse contexto, o Comitê de Investimento é o órgão colegiado da Gestora responsável por discutir e aprovar as oportunidades de investimento mapeadas pela Área de Gestão de Recursos com base nos parâmetros definidos por esta Política. Por seu turno, o Comitê de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos é o responsável pelo monitoramento dos ativos adquiridos nos termos desta Política.

Organograma - Gestora

Documento Confidencial



Organograma - Comitê de investimentos

Documento Confidencial



Organograma – Comitê de compliance, PLDFT e Gestão de Riscos, Documento Confidencial



2.1. Comitê de Investimentos

2.1.1. Características

O Comitê de Investimentos é o órgão responsável pela análise e tomada de decisão dos investimentos, conforme os parâmetros estabelecidos pelo anexo descritivo da Classe, e observado o disposto nesta Política. Adicionalmente, o Comitê de Investimentos possuirá as seguintes características:

- (i) **Reuniões:** deverão ocorrer, de forma ordinária, mensalmente ou, de forma extraordinária, sempre que necessário, devendo, em todo caso, ser registradas por meio de atas e/ou registradas por e-mail;
- (ii) **Convocação Extraordinária:** quaisquer de seus membros podem convocar reuniões extraordinárias, quando assim entenderem necessário;
- (iii) **Composição:** é composto pelo Diretor de Gestão de Recursos, por um Diretor sem designação específica e por 3 (três) membros do Conselho de Administração, eleitos pelo próprio Conselho de Administração;
- (iv) **Quórum para Decisões:** as decisões serão tomadas por maioria simples;
- (v) **Poder de Veto:** o Diretor de Gestão de Recursos possuirá poder de veto;

2.1.2. Atribuições

O Comitê de Investimentos possui as seguintes atribuições:

- (i) Avaliar as propostas de investimentos elaboradas por qualquer dos membros da Área de Gestão de Recursos, tendo em vista os parâmetros definidos na presente Política;
- (ii) Recomendar ajustes nas propostas de aquisição de ativos, levando em consideração as diretrizes definidos na presente Política e nos parâmetros de rentabilidade do ativo e sua contribuição marginal para o resultado da carteira da Classe;
- (iii) Definir, anteriormente e durante o processo de aquisição de ativos, conforme o caso, as medidas de eliminação ou mitigação de riscos legais, técnicos, ambientais e mercadológicos, nos termos desta Política;
- (iv) Aprovar, integral ou parcialmente, as análises econômico e financeiras em conjunto com os laudos de avaliação de riscos emitidos, bem como a análise de riscos individual ou coletiva dos ativos;
- (v) Aprovar os relatórios decorrentes de auditorias jurídicas, técnicas e ambientais ou de agências de classificação de riscos, conforme o caso; e
- (vi) Aprovar os termos comerciais dos documentos relacionados à aquisição de ativos pelas Classes, incluindo, mas não se limitando a propostas não vinculantes, opções, memorandos de entendimento, compromissos de compra e venda, formulários, dentre outros.

2.2. Comitê de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos

2.2.1. Características

O Comitê de Compliance, PLDFT e Gestão de Risco é responsável pela avaliação e monitoramento dos principais riscos identificados no processo de aquisição de ativos, conforme os parâmetros estabelecidos pelo anexo descritivo da Classe, o disposto nesta Política e em outros manuais e políticas da Gestora, em especial, na Política de Gestão de Riscos.

- (i) **Reuniões:** deverão ocorrer, de forma ordinária, trimestralmente ou, de forma extraordinária, sempre que necessário, devendo, em todo caso, ser registradas por meio de atas e/ou registradas por e-mail;
- (ii) **Convocação Extraordinária:** quaisquer de seus membros podem convocar reuniões extraordinárias, quando assim entenderem necessário;

- (iii) **Composição:** é composto pelo Diretor de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos e por 2 (dois) membros do Conselho de Administração, escolhidos pelo próprio Conselho de Administração;
- (iv) **Quórum para Decisões:** as decisões serão tomadas por maioria simples; e
- (v) **Poder de Veto:** o Diretor de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos possuirá poder de veto.

2.2.2. Atribuições

O Comitê de Compliance, PLDFT e Gestão de Risco possui as seguintes atribuições:

- (i) Analisar e propor a criação de controles e melhorias que, em sua avaliação, sejam considerados deficientes, bem como monitorar a implementação das correções das referidas deficiências;
- (ii) Acompanhar o desenvolvimento e aprovar novos manuais e políticas da Gestora, de modo que os referidos normativos estabeleçam, de forma clara, as atribuições de cada área, assim como os pontos de controles dos riscos;
- (iii) Orientar a segregação de funções e separação de responsabilidades, a fim de evitar o conflito de interesses e evidenciar pontos de controle; e
- (iv) Monitorar, de forma permanente, o cumprimento dos manuais, políticas, regras, normas, procedimentos, legislação e regulamentação que versem sobre os negócios da Gestora, assegurando que sejam adequadamente implementados.

2.3. Segregação de Funções

Com o objetivo de garantir a segregação das funções e a independência na tomada de decisões, o Diretor de Compliance, PLDFT e Gestão de Risco não terá direito a voto no Comitê de Investimento e, no mesmo sentido, o Diretor de Gestão de Recursos não terá direito a voto no Comitê de Compliance, PLDFT e Gestão de Risco.

3. DIRETRIZES GERAIS

Uma avaliação adequada dos potenciais ativos objeto de investimento ou desinvestimento pelas Classes é fundamental para as operações da Gestora, uma vez que a avaliação pode afetar as decisões do portfólio, cálculos das taxas e desempenho informado.

A Gestora adota os seguintes procedimentos gerais:

- (i) A Gestora utiliza, no maior âmbito possível, serviços de precificação reconhecidos e independentes ou custodiantes qualificados para obtenção de informações adequadas de avaliação dos valores mobiliários;
- (ii) Sempre que a informação de avaliação relativa a investimentos específicos, ilíquidos, estrangeiros, privados ou outros não estiver disponível através de serviços de precificação ou custodiantes, o Diretor de Gestão de Recursos da Gestora providenciará revisões periódicas e frequentes de informações de avaliação de qualquer fonte para identificar prontamente quaisquer valores mobiliários incorretos, obsoletos ou precificados incorretamente;
- (iii) Quaisquer erros nos preços ou avaliações devem ser resolvidos o mais rapidamente possível, de preferência no mesmo dia ou no dia seguinte, com informações de reprecificação obtidas, analisadas e aprovadas pelo diretor de investimentos; e
- (iv) Em relação aos valores mobiliários em que não estão disponíveis pronta informação de avaliação por parte de fontes independentes, esses valores mobiliários devem ser analisados e precificados pelo Diretor de Gestão de Recursos de boa-fé para refletir o atual valor de mercado do valor mobiliário.

Essas deverão ser as situações mais comuns para os valores mobiliários sob a gestão ou monitoramento da Gestora.

Com base na avaliação determinada e as taxas descritas nos documentos da conta, as taxas devem ser calculadas de forma justa e precisa.

O Diretor de Gestão de Recursos é responsável pela supervisão do cálculo das taxas e o processo de faturamento ao cliente.

4. ANÁLISE E SELEÇÃO DE ATIVOS

Por meio do processo de análise, a Gestora busca alcançar consistência em investimentos através da aderência a processos disciplinados de identificação e seleção de ativos imobiliários a serem potencialmente investidos pelos FIIs sob sua gestão.

Todo investimento passa por um processo rigoroso de diligência, passando necessariamente pela aprovação do Comitê de Investimentos.

Por meio da análise dos cenários macroeconômicos nacionais e internacionais, dos riscos de mercado, de crédito e de liquidez, bem como das relações históricas de preços entre os mais

diversos ativos, são definidas pela Gestora as estratégias e a seleção dos ativos, sejam estes ativos diretos ou classes de fundos de terceiros, respeitando-se sempre a legislação, as normas e regulamentos aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas no regulamento dos fundos de investimento imobiliário e no anexo descritivo das Classes e dos regulamentos dos FIIs.

A Gestora possui acesso aos melhores e mais tradicionais serviços de apoio à análise e decisão do mercado.

A decisão de alocação dos recursos das Classes é responsabilidade do Diretor de Gestão de Recursos.

Observadas as diretrizes e os procedimentos elencados nesta Política, ressalta-se que o investimento é realizado por meio de uma seleção criteriosa das posições, incluindo concentrações e diversificações, que maximizem a relação Retorno x Risco da carteira. Além disso, o desinvestimento de uma posição ocorre quando, após a revisão das premissas, identifica-se que o retorno esperado para o investimento não é mais compatível com os riscos envolvidos ou, ainda, em razão de solicitações de resgate de cotistas da Classe.

4.1. Aquisição de Ativos Imobiliários

A Gestora, quando da análise para fins de aquisição dos ativos imobiliários a serem potencialmente adquiridos pelas Classes dos FIIs geridos pela Gestora se baseia nos seguintes critérios:

4.1.1. Adequação ao Objetivo e Política de Investimento da Classe dos FIIs

Anteriormente à aquisição de determinado ativo imobiliário, a Gestora procederá com a análise de sua adequação ao objetivo e à política de investimentos da Classe de FIIs sob sua gestão, assim como o risco inerente ao referido ativo imobiliário.

A Gestora somente realiza investimentos em ativos imobiliários que estejam em consonância com os parâmetros que estão descritos no regulamento de cada FII e no anexo descritivo de sua Classe, observando, dentre outros aspectos, os limites de concentração constantes nos referidos documentos.

Adicionalmente, a aquisição de ativos imobiliários considerará o processo e as diretrizes de controle de riscos estabelecidas pela Área de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos da Gestora e os parâmetros definidos em sua Política de Gestão de Riscos.

4.1.2. Avaliações Econômicas e Financeiras

No âmbito da avaliação econômica e financeira dos ativos imobiliários a serem potencialmente adquiridos pelas Classes dos FIs geridos pela Gestora, a Gestora adota os seguintes parâmetros:

- (i) Análise de Aspectos Macroeconômicos: projeções de taxas de inflação e de juros;
- (ii) Análise de Mercado: dados relacionados à evolução de aluguéis, vacância, dentre outros, conforme aplicável;
- (iii) Análise Técnica: custos relacionados aos ativos imobiliários, dentre outros;
- (iv) Análise Econômica – cálculo dos parâmetros de rentabilidade do ativo imobiliário, tais como *yield* estabilizado, taxa interna de retorno (TIR), margem, múltiplo, dentre outros;

Apenas aqueles ativos imobiliários que estejam de acordo com os parâmetros acima elencados, considerando a política de investimento da Classe, poderão ser adquiridos pelas Classes dos FIs geridos pela Gestora.

4.1.3. Avaliações dos Aspectos Jurídicos, Técnicos e Ambientais

Sem prejuízo da análise de laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas, o processo de avaliação dos aspectos jurídicos, técnicos e ambientais pela Gestora leva em consideração os seguintes parâmetros:

- (i) **Registro e Titularidade**: verificação da matrícula, da titularidade do imóvel e das licenças aplicáveis;
- (ii) **Técnico/Ambiental**: análise técnica do imóvel abrangendo aprovações, padrão construtivo, conservação e patologias, além do laudo ambiental e de contaminação; e
- (iii) **Ocupação**: análise dos contratos de locação, conforme aplicável, levando em conta valores, prazos, ocupantes e eventuais garantias prestadas.

Para além dos parâmetros descritos acima, caso entenda necessário, a Gestora poderá solicitar outros documentos e informações adicionais, bem como adotar procedimentos adicionais, para fins de verificação dos aspectos jurídicos, técnicos e ambientais dos ativos imobiliários.

Observada a política de investimentos da Classe, a Gestora poderá selecionar ativos imobiliários que apresentem ônus reais, desde que tais ônus não apresentem riscos quanto à existência, validade e eficácia da aquisição.

5. MONITORAMENTO DE ATIVOS

Para fins de monitoramento dos ativos imobiliários, a Gestora elabora relatórios de enquadramento para as Classes dos FIs, levando em consideração, dentre outros fatores: **(i)** limites de alavancagem, **(ii)** ativos permitidos, e **(iii)** *duration*. Os relatórios de enquadramento abordam especialmente os limites legais e a política de investimentos previstos no anexo descritivo de cada Classe e no prospecto das ofertas realizadas pelas Classes.

6. COTAS DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

Com relação ao investimento em ativos imobiliários por meio da aquisição de participação em sociedade de propósito específico (“SPE”), a Gestora deverá verificar a adequação do projeto imobiliário à política de investimentos da respectiva Classe do FI, avaliando, no mínimo:

- (i)** Características da SPE-alvo:
 - a. Complexidade operacional;
 - b. Organograma societário da SPE;
 - c. Estrutura de governança existente; e
 - d. Descrição dos sócios e/ou acionistas diretos ou indiretos e breve descrição do histórico da SPE.
- (ii)** Descrever como são tratadas as questões jurídicas do empreendimento imobiliário e, conseqüentemente, da SPE.

7. VIGÊNCIA

A presente Política entra em vigor a partir de sua data de publicação, permanecendo vigente até que seja atualizada ou revogada.

8. ATUALIZAÇÕES

A Política será revisada pelo Diretor de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos, no mínimo, a cada 24 (vinte e quatro) meses, ou em razão de **(i)** edição leis ou atos normativos que regulem o disposto nesta Política; e **(ii)** necessidade de alterações para garantir o cumprimento do disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, esclarecer disposições, conceitos e afins.

9. APROVAÇÕES E VERSÕES DA POLÍTICA

Data	Versão	Responsável
Julho de 2024	1ª e atual	Diretor de Compliance, PLDFT e Gestão de Riscos