

POLÍTICA DE DECISÃO DE INVESTIMENTOS E DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

Gazit Brasil Asset Management Ltda.

Junho de 2024

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO	3
2. DECISÃO DE INVESTIMENTO	3
3. SELEÇÃO DE ATIVOS.....	3
4. ALOCAÇÃO DE ATIVOS	4
5. POTENCIAL CONFLITO NA ALOCAÇÃO – RATEIO DE ORDENS.....	4
6. GESTÃO DE RISCO E COMPLIANCE	4
7. GESTÃO DE RISCO DE CRÉDITO PRIVADO	5
8. GOVERNANÇA.....	7
9. ATUALIZAÇÕES.....	7

POLÍTICA DE DECISÃO DE INVESTIMENTOS E DE SELEÇÃO E ALOCAÇÃO DE ATIVOS

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO

Esta Política de Decisão de Investimentos e de Seleção e Alocação de Ativos ("Política"), adotada nos termos das normas regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, estabelece os princípios, conceitos e diretrizes básicas que nortearão a Gazit Brasil Asset Management Ltda. ("Gestora") na seleção e alocação de ativos no exercício de sua atividade de rateio de ordens, gestão de recursos de terceiros, gestão de crédito privado e gestão de patrimônio, e orientarão a conduta de todos aqueles que possuam cargo, função, posição, relação societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança com a Gestora.

A Gestora é uma gestora independente de carteiras e fundos de investimentos ("Carteiras"), focada na gestão de fundos de investimento imobiliário ("FII"), com rígido controle de risco, governança e especialização. Por meio de uma política de análise multidisciplinar, a Gestora busca oportunidades de investimento que ofereçam relação assimétrica entre retorno esperado e risco incorrido.

2. DECISÃO DE INVESTIMENTO

A Gestora desenvolveu um processo de investimentos para atender sua gestão e alocação de ativos de forma eficiente e segura, utilizando diversas metodologias para identificar as oportunidades de investimento, baseada em decisão de sua área de administração de carteiras.

Em função do perfil e da estratégia da Gestora, cabe ao Diretor Gestor traçar as estratégias de alocação de curto, médio e longo prazo.

A Gestora poderá, ademais, acatar recomendações de investimento ou desinvestimento, desde que por meio de outras estruturas de governança previstas nos regulamentos dos fundos de investimento por ela geridos ou nos contratos de prestação de serviço de gestão de patrimônio financeiro.

Sem prejuízo das regras estabelecidas nos itens anteriores, a Gestora é a responsável final pelas decisões de investimento de suas Carteiras, devendo manter evidências que assegurem ou comprovem o cumprimento do processo de investimento, análise de riscos e adequação aos regulamentos dos fundos e contratos de prestação de serviço de gestão de patrimônio financeiro, bem como à legislação vigente.

3. 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.

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 suas estratégias e a seleção dos ativos, sejam estes ativos diretos ou fundos de terceiros, respeitando-se sempre a legislação, as normas e regulamentos aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas nas políticas de investimento referentes às Carteiras sob gestão da Gestora.

A Gestora sempre observará a adequação dos ativos financeiros às Carteiras previamente à realização das operações de investimento ou desinvestimento, levando em consideração as estratégias de investimento das Carteiras, seus limites de risco e as regras previstas nos documentos das Carteiras e na regulamentação vigente. Nesse sentido, a Gestora jamais se

utilizará de qualquer instituto, de forma direta ou indireta, para aplicar em ativos que, se aplicados diretamente, descumpriam com a política de investimento das Carteiras geridas.

4. ALOCAÇÃO DE ATIVOS

Na área de administração de carteiras da Gestora são definidas as diretrizes e as estratégias adotadas pela Gestora, sendo que a decisão final de alocação dos recursos das Carteiras é responsabilidade dos gestores, assessorados por suas equipes, dentro de seus mandatos e estratégias.

Os investimentos são realizados por meio de uma seleção criteriosa das posições, incluindo concentrações e diversificações, que maximizem a relação risco/retorno das Carteiras. Por sua vez, 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.

Caberá ao Diretor Gestor atuar em conformidade com as decisões e estratégias da Gestora, em conformidade com os regulamentos dos fundos de investimento geridos e com os contratos de prestação de serviço referentes às carteiras geridas. O Diretor Gestor analisa continuamente o ambiente econômico para determinar o impacto potencial no desempenho de títulos e valores mobiliários. O Diretor Gestor analisa, ainda, as características do título e os retornos históricos, identificando os fatores fundamentais que influenciam as relações entre investimentos e retornos, assim como relacionando essas conclusões com as projeções da Gestora para determinar alternativas atraentes de investimentos.

Além do disposto acima, a Gestora deverá realizar as seguintes avaliações técnicas quando da aquisição de ativos imobiliários para FII:

- i. Adequação: o ativo imobiliário em análise deve estar adequado ao objetivo e à política de investimento do respectivo FII. Caso a avaliação em questão seja para fins de aquisição de quotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), a Gestora deverá avaliar também as características da empresa alvo, tais como: complexidade operacional, quadro societário, estrutura de governança, sócios, histórico e questões jurídicas envolvendo o empreendimento em questão, eventuais garantias e/ou a SPE;
- ii. Análise econômico-financeira: a Gestora realizará, por conta própria ou mediante contratação de empresa especializada, estudos sobre as características econômico-financeiras e mercadológicas do ativo imobiliário; e
- iii. Análise Geral: a Gestora avaliará, por conta própria ou mediante contratação de empresa especializada, os aspectos jurídicos, técnicos, ambientais, entre outros julgados relevantes para a avaliação do ativo imobiliário, podendo, inclusive, solicitar laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

5. POTENCIAL CONFLITO NA ALOCAÇÃO – RATEIO DE ORDENS

A Gestora deverá observar a sua Política de Rateio e Divisão de Ordens, visando garantir resultados equitativos entre as Carteiras e não permitir que uma Carteira obtenha ganhos em prejuízo de outra.

6. GESTÃO DE RISCO E COMPLIANCE

A Gestora terceiriza os serviços de administração dos fundos de investimento por ela geridos para o administrador fiduciário ("Administrador"). O Administrador também monitora o risco das carteiras dos fundos administrados e, em conjunto com a Gestora, monitora eventuais

desenquadramentos de limites previstos nos normativos vigentes aplicáveis, bem como o cumprimento dos limites previstos nas respectivas políticas de investimento das Carteiras.

É responsabilidade da área de gestão de risco, área independente da área de administração de carteiras, atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências aos gestores frente a eventuais desenquadramentos de limites de ativo ou conjunto de ativos, de acordo com as políticas e manuais da Gestora, bem como os normativos vigentes aplicáveis ao cumprimento dos limites, de acordo com os regulamentos dos fundos de investimento, os contratos de prestação de serviço referentes às carteiras sob sua gestão e as determinações do Diretor Gestor. Nesse sentido, em caso de desenquadramento ativo ou passivo, a Gestora diligenciará pelo reenquadramento, respeitando o melhor interesse dos investidores.

No âmbito de aquisições de ativos pelas carteiras geridas pela Gestora, caberá aos profissionais da área de administração de carteiras, em conjunto com a área de gestão de riscos e de compliance, a realização de diligências prévias, visando identificar (1) riscos que possam afetar a carteira (como, por exemplo, risco legal, risco de reputação, risco regulatório etc., conforme previsto na Política de Gestão de Riscos da Gestora) e (2) a compatibilidade da operação com o disposto na Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e ao Financiamento da Proliferação de Armas de Destruição em Massa da Gestora, incluindo, por exemplo, a observância do processo de identificação e análise de risco de contrapartes.

Em caso de transferência, para a Gestora, de Carteira gerida por outra entidade, a Gestora deverá realizar avaliação criteriosa quanto a identificação de possíveis desenquadramentos de forma prévia à assunção do serviço de gestão. Por outro lado, em caso de transferência de Carteira da Gestora para outra entidade, a Gestora deverá comunicar ao administrador fiduciário, conforme aplicável, eventuais desenquadramentos da Carteira.

7. GESTÃO DE RISCO DE CRÉDITO PRIVADO

7.1. ASPECTOS GERAIS

A Gestora é responsável pela gestão do crédito das Carteiras geridas, uma vez que é primordial avaliar e analisar adequadamente o risco para a seleção de ativos de natureza creditícia a serem adquiridos pelos fundos que gere ("Ativos de Crédito Privado"), observando a presente Política e as diretrizes publicadas pela ANBIMA e CVM sobre o tema, em especial o Ofício-Circular CVM/SIN/Nº6/2014, sempre que exercer a escolha discricionária de ativos de crédito privado para as carteiras geridas.

Isso ocorre dado que há a possibilidade de ocorrência de perdas associadas (i) ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados; (ii) à desvalorização do Ativo de Crédito Privado decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações; e (iii) às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação. Nesse sentido, o Diretor de Risco deverá considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas com análises qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor, acompanhadas de análise, devidamente documentada.

Portanto, os principais critérios que fundamentam a gestão de risco de crédito privado e que deverão nortear a alocação de investimentos a serem divididos entre as Carteiras são: (i) perfil de risco; (ii) liquidez; (iii) prazo de duração; (iv) espécie e tipo de garantias envolvidas na operação, incluindo, mas não se limitando, à análise dos instrumentos de garantia com o objetivo de verificar a suficiência, liquidez, exequibilidade, valores e forma de execução; (v) instrumento e classe de ativos; (vi) índices financeiros, tais como grau de endividamento, fluxo de caixa e capacidade de geração de resultados; (vii) capacidade de pagamento do devedor e de suas controladas; (viii) setor de atividade econômica do emissor; (ix) características da operação; (x)

compatibilidade do crédito com a política de investimento das Carteiras; e (xi) a qualidade das garantias envolvidas, caso existam. Tais características são evidenciadas diretamente na política de investimento de cada Carteira sob sua gestão.

Os critérios dados acima serão mensurados para a aquisição e para o monitoramento dos créditos privados que componham as Carteiras, com base na decisão do Diretor de Risco. O Diretor de Risco definirá os limites de cada investimento em Ativos de Crédito Privado, e realizará os investimentos somente se tiver tido acesso a todas as informações necessárias para a devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo e se estiverem em conformidade com as políticas de investimento das Carteiras, bem como com a regulamentação vigente.

A Gestora deverá observar, em operações envolvendo empresas de seu grupo econômico, os mesmos critérios utilizados em operações com terceiros, exigindo e mantendo os documentos integrantes da operação e a esta acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação, de forma a comprovar a realização das operações em bases equitativas e livre de conflitos de interesse.

A área de gestão de risco deverá monitorar constantemente os Ativos de Crédito Privado que componham as Carteiras. Em caso de descumprimento dos limites, a área de gestão de risco deverá informar imediatamente ao Diretor de Risco e à área de administração de carteiras, sendo que a aquisição de mais ativos do mesmo tipo deve ser suspensa até o reenquadramento da Carteira ou da Gestora nos limites estabelecidos pelo Diretor de Risco.

Os profissionais da área de administração de carteiras da Gestora são responsáveis pela aquisição e monitoramento de Ativos de Crédito Privado, e se reportam ao Diretor Gestor. São atribuições de tais profissionais:

- i. a gestão e implementação de análises quantitativas e qualitativas dos Ativos de Crédito Privado, conforme o caso, baseando-se nos índices financeiros do emissor e de seu conglomerado ou grupo econômico, bem como em seus aspectos reputacionais, tributários, legais e regulatórios, por meio de auditoria (*due diligence*) de informações e documentos, preferencialmente públicos, que sejam passíveis de verificação, os quais deverão possibilitar (a) a verificação prévia da compatibilidade do Ativo de Crédito Privado que se pretende adquirir com a política dos fundos e com a regulação vigente; (b) a avaliação da capacidade de pagamento do devedor e/ou de suas controladas, bem como da qualidade das garantias envolvidas, caso aplicável; e (c) aplicação e verificação de procedimentos adotados para aquisição e monitoramento dos Ativos de Crédito Privado;
- ii. a aplicação e verificação de procedimentos adotados para controle dos limites de crédito por emissor, individuais ou em nível agregado de seu conglomerado ou grupo econômico, considerando condições normais de mercado, bem como condições de estresse, e observando os regulamentos dos fundos e a regulação aplicável; e
- iii. a imediata comunicação ao Diretor Gestor em caso de descumprimento dos limites dos Ativos de Crédito Privado, conforme disposto na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. abaixo.

O *rating* atribuído por agência classificadora aos Ativos de Crédito Privado, quando houver, será utilizado como informação adicional à avaliação do risco de crédito e dos demais riscos a que devem proceder, observadas as disposições desta Política, sendo certo que a decisão de investimento não será baseada exclusivamente em tal *rating*.

Na presente data, a Gestora atua exclusivamente na gestão de Fundos de Investimento Imobiliário. Caso haja alteração nesse cenário, a Gestora promoverá as devidas alterações nesta Política, conforme necessário.

7.2. MONITORAMENTO

A Gestora implementará controles capazes de armazenar o cadastro dos diferentes Ativos de Crédito Privado adquiridos, no qual constarão as características do ativo, reunindo informações tais quais: (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 da aquisição; e (vii) informações sobre o *rating* do ativo, quando aplicável. Conforme seja aplicável a cada tipo de Ativo de Crédito Privado investido, os controles utilizados devem ser capazes de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular o valor presente das operações.

A Gestora deverá implementar e manter processo e monitoramento dos Ativos de Crédito Privado adquiridos de modo a acompanhar (i) os riscos envolvidos na operação, (ii) a qualidade e capacidade de adimplemento do crédito, (iii) os riscos inerentes aos investimentos, (iv) a qualidade do Ativo de Crédito Privado (capacidade de geração de resultados; grau de endividamento; análise do fluxo de caixa; setor da atuação econômica) dos principais emissores/devedores. A Gestora poderá realizar monitoramento simplificado para os Ativos de Crédito Privado cujos emissores estejam listados em mercados organizados.

A Gestora monitorará periodicamente os indicadores de mercado disponíveis, como *proxy* da qualidade de crédito dos devedores e os índices setoriais para os quais se percebe que existe alta correlação com o desempenho das empresas (e.g. performance das ações e dos títulos de dívida, *ratings* públicos e *spread* praticado nas últimas captações feitas no mercado).

As avaliações de que trata o item acima serão formalizadas e ficarão disponíveis ao Administrador e à Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, sempre que solicitadas, nos termos da regulamentação aplicável.

O Administrador é responsável pela administração dos fundos da Gestora e desenvolve os relatórios de enquadramento para os fundos, incluindo limites de alavancagem, ativos permitidos, *duration*, entre outros, e abrangendo limites legais e da política de investimentos previstos no regulamento e no prospecto (caso aplicável) dos fundos.

Caso os profissionais da Gestora identifiquem riscos ou irregularidades em potenciais Ativos de Crédito Privado ou em Ativos de Crédito Privado já integrantes das carteiras dos fundos, tais irregularidades deverão ser informadas ao Diretor de *Compliance* e/ou ao Diretor de Riscos da Gestora, em tempo hábil para prevenção ou mitigação dos potenciais impactos que possam vir a serem observados no âmbito dos fundos.

Caso o Diretor de *Compliance* e/ou o Diretor de Riscos identifique que o risco ou irregularidade de que trata o item acima seja de alta sensibilidade, deverá encaminhá-lo para análise da diretoria.

8. GOVERNANÇA

A presente política deverá ser observada por todos os colaboradores da Gestora nas áreas de *compliance*, gestão de risco e de administração de carteiras, no limite de suas respectivas funções e atividades.

9. ATUALIZAÇÕES

A presente Política será revisada, no mínimo, a cada 24 (vinte e quatro) meses, e sempre que for necessário, considerando os princípios e diretrizes aqui previstos, bem como a legislação e regulamentação aplicável.