

---

**Assunto: Política de Aquisição e Acompanhamento de Ativos Imobiliários e Mobiliários**

---

## 1. Objetivo

Esta Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Mobiliários e Crédito tem por objetivo definir todos os fluxos e procedimentos relacionados à avaliação da adequação dos investimentos pelos fundos de investimento imobiliários, níveis de aprovação e aquisições de Cédula, Certificados, Recibos, Letras, Direitos Creditórios e Crédito Privado, sob sua gestão em ativos imobiliários e mobiliários, considerando as características, política de investimento e público alvo os referidos fundos, os procedimentos a serem observados no seu monitoramento.

Em atendimento ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA”), bem como as melhores práticas no desenvolvimento da atividade de administração de recursos de terceiros, tem por objetivo definir todos os fluxos e procedimentos relacionados à avaliação da adequação dos investimentos, devendo ser lida em conjunto com a Política de Gestão da 4i Capital.

A presente Política se aplica a todos os colaboradores da Sociedade envolvidos na atividade de análise, seleção e alocação em ativos imobiliários e mobiliários para fundos de investimento imobiliários, bem como no seu monitoramento. As diretrizes estabelecidas nesta política devem ser observadas por todos os colaboradores da 4i Capital, sendo sua obrigação conhecer a versão mais recente do documento na íntegra.

## 2. Legislação

- Resolução CVM nº 175/2022, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24;
- Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN;
- Ofício-Circular nº 1/2023/CVM/SIN/SSE; e
- Código ANBIMA de Regulação e Melhorias Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.

## 3. Princípios Básicos

A 4i Capital tem por princípios básico exercer a atividade de gestão de fundos de investimento com os mais elevados padrões de diligência, observado riscos a que estão expostos os investidores, ao investirem em fundos sob gestão da 4i Capital, bem como segundo as normas que regem a aplicação de recursos nessa modalidade de ativos emanadas pelos órgãos competentes.

## 4. Estrutura de Governança

Do ponto de vista do processo de análise, seleção e de tomada de decisão de investimentos no âmbito dos fundos de investimento imobiliários e mobiliários geridos pela Sociedade, é adotada a seguinte estrutura de governança corporativa:

Equipe de Ativos Imobiliários: a área é liderada pelo Diretor de Gestão e é responsável por identificar e analisar oportunidades de investimento em ativos imobiliários. A área também é responsável pelo acompanhamento de tais ativos e seus emissores, a fim de avaliar eventuais mudanças nas perspectivas traçadas e mitigar potenciais riscos.

Equipe de Ativos Mobiliários: a área é liderada pelo Diretor de Gestão e é responsável por identificar e analisar oportunidades de investimento, notadamente em ativos de crédito para fundos imobiliários. A área também é responsável pelo acompanhamento dos ativos adquiridos e seus emissores, a fim de avaliar eventuais mudanças nas perspectivas traçadas e mitigar potenciais riscos.

Diretor de Gestão: a quem compete a orientação estratégica das atividades de gestão e a responsabilidade pela tomada de decisão de investimento.

#### **4.1. Governança**

Sem prejuízo do exposto acima, o Diretor de Risco poderá ser consultado mesmo na fase prévia à aquisição do ativo imobiliário, além de ser responsável pelo monitoramento dos ativos que já estiverem em carteira dos fundos.

A equipe de risco é responsável por monitorar continuamente os riscos aos quais os ativos imobiliários estão expostos, podendo, para tal, contar com o auxílio de advogados externos ou de terceiros especializados, sempre que necessário.

O Comitê de Risco da Gestora deve produzir relatórios anuais dispendo sobre a situação dos riscos aos quais os ativos imobiliários das carteiras dos FII's geridos estão expostos.

### **5. Análise de Investimento e Risco**

A análise deve ser baseada em critérios verificáveis, amparadas por informações verídicas internas e externas. A análise do risco de crédito para a definição dos limites considera os seguintes critérios de avaliação: (i) Histórico das Partes; (ii) Informações de *bureaus* de crédito, tais como SERASA, SPC, ou empresa similar, conforme o caso, para verificações acerca da inexistência de protestos ou cheques sem fundo ou protestos realizados, e da inexistência de execuções judiciais contra o cliente; (iii) Consulta a certidões emitidas por Cartórios de Protestos, conforme o caso; (iv) Informações fornecidas por fornecedores; (v) Informações fornecidas por bancos e demonstrações financeiras; e (vi) Informações fornecidas por agências classificadoras de crédito (ratings).

De acordo com a composição da(s) carteira(s) deve-se avaliar a combinação de análises individuais e pulverizadas, baseadas em modelos estatísticos.

As análises individuais de característica do título, deve se atentar as seguintes características dos títulos devem ser consideradas na análise individual ou coletivas: (i) natureza e finalidade da transação; (ii) quantidade; (iii) valor; (iv) prazo; (v) parâmetros financeiros: yield, taxa juros, prazos, volatilidade e outras específicas do título; e (vi) montante global, vencimentos e atrasos.

Análise individual de situação de vendedores/garantidores, análise deve privilegiar a situação e o histórico das partes envolvidas, principalmente devedores e garantidores da operação: (i) situação econômico-financeira (atual e projeções); (ii) nível de endividamento; (iii) capacidade de geração de caixa; (iv) fluxo de caixa; (v) administração e qualidade dos controles existentes; (vi) pontualidade e atrasos nos pagamentos; (vii) contingências; (viii) situação do setor de atividade econômica; (ix) limites de crédito; e (x) risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos Direitos Creditórios.

As carteiras de ativos pulverizados, por sua natureza, são de difícil e morosa análise individualizada. Por esse motivo é necessário empregar modelos estatísticos para avaliação de riscos da base de devedores, parametrizados com base nas variáveis explicativas do tipo de risco de crédito, a saber:

- a) Localização geográfica
- b) Tipo de garantia
- c) Risco operacional associado à aquisição
- d) Acompanhamento e liquidação de créditos
- e) Histórico de inadimplência
- f) Grau de endividamento
- g) Risco de fungibilidade

Serão analisados e verificados determinados critérios para a aquisição de ativos mobiliários e de crédito. Nesse sentido, são verificados os limites de crédito e de comprometimento dos fundos, face ao nível de concentração permitido por cada regulamento e política de investimento, o que for mais restritivo.

Em sendo a análise concluída de forma positiva, é solicitada o preenchimento e assinatura de ficha cadastral e envio das documentações relacionadas ao direito creditório obtidas em consultas de mercado realizadas, utilizando-se dos seguintes recursos, conforme o caso: (i) Centrais de Informações; (ii) Fornecedores; e (iii) Documentações específicas das partes. Com base nas análises das carteiras e nas avaliações de risco realizadas com base em análises internas e externas, a Diretoria de Compliance e Risco emitirá um parecer acerca da conveniência ou não da(s) carteira(s) analisadas.

## **6. Avaliação de Risco**

A avaliação de risco propriamente dita será realizada conforme descrito na Política de Gestão de Riscos da 4i Capital, considerando as seguintes dimensões:

- a) Risco de Crédito
- b) Risco de Mercado
- c) Risco de Liquidez
- d) Risco de Contraparte
- e) Risco de Concentração
- f) Limites

Com base nas análises das carteiras e nas avaliações de risco realizadas com base em análises internas e externas a Diretoria de Compliance e Risco emitirá um parecer acerca da conveniência ou não da(s) carteira(s) analisadas.

## **7. Procedimentos para Aquisição de Ativos Imobiliários**

Preliminarmente, à realização da aquisição de Ativo Imobiliário, a 4i Capital deverá analisar a adequação do mesmo ao objetivo e a política do fundo de investimento imobiliário sob sua gestão, assim como o risco inerente ao determinado ativo imobiliário.

A Gestora deverá realizar avaliações econômicas e financeiras dos ativos a serem adquiridos, bem como analisá-los, as decisões só serão tomadas após análise profunda das informações financeiras e estatutárias das empresas nas quais os ativos imobiliários estão registrados.

Acompanhamento das oportunidades disponíveis no mercado, propondo, se for o caso, a definição de limites a serem observados pela equipe para as carteiras sob gestão e para a própria Sociedade no que se refere aos emissores e contrapartes com características semelhantes.

Verificar, previamente à aquisição, a compatibilidade do ativo ou operação com a política de investimento dos fundos geridos e com a regulação vigente.

Ter acesso às informações que julgar necessárias à análise do ativo/operação, incluindo avaliações econômicas e financeiras dos ativos, considerando, ainda, aspectos jurídicos, técnicos e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas e demonstrações financeiras.

Algumas informações são necessárias para o desenvolvimento dos relatórios e pareceres no processo de escolha do ativo. São eles:

- a) Demonstrativos financeiros disponibilizados pelas empresas proprietárias dos ativos imobiliários;
- b) Matrícula do ativo imobiliário;
- c) Licenças e alvará expedidos por quaisquer órgãos públicos incluindo alvará de construção e aprovação da prefeitura;
- d) Contratos envolvendo o ativo imobiliário, quando aplicável;
- e) Ratings mais recentes atribuídos por agências de Rating;
- f) Análise macroeconômica, setorial e micro da empresa; e
- g) Histórico de todas as instituições envolvidas na estrutura.

São realizados apenas investimentos em ativos imobiliários desonerados, avaliados por empresas especializadas em laudo de emissão, que cumpram as exigências da Instrução CVM 175/22 alterada pelas Instruções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24 e pela Resolução CVM nº162/22.

Todas as aquisições são realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos ativos imobiliários com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição. As informações são extraídas de veículos de informação, tais como: Valor Econômico, sítios eletrônicos na internet da CVM, ANBIMA e B3, informações das empresas proprietárias dos ativos, incluindo as informações disponibilizadas durante a diligência realizada.

Para todas as análises de aquisição, monitoramento e revalidação dos ativos, a 4i Capital emitirá um relatório contendo os fundamentos que sustentaram a escolha do ativo para a composição e

adequação da carteira dos Fundos de Investimento sob sua gestão, sempre em consonância com o objeto e política descrita em seu respectivo regulamento.

## **8. Procedimentos para Aquisição de Ativos Mobiliários**

A Equipe de Ativos Mobiliários é responsável pelo acompanhamento das oportunidades disponíveis no mercado, propondo, a definição de limites financeiros e controles operacionais a serem observados pela equipe para as carteiras sob gestão e para a própria Sociedade no que se refere aos emissores e contrapartes com características semelhantes.

Tais limites e controles devem ser revisados anualmente, bem como sempre que as condições, ambiente e pressupostos nos quais se baseiam sejam alterados de forma relevante.

Compete à Equipe de Ativos Mobiliários a adoção e observância do seguinte passo-a-passo para fins de análise dos ativos mobiliários de crédito privado para a carteira dos FII's sob gestão da Sociedade, são eles:

- 1) Verificar a compatibilidade do ativo ou operação com a política de investimento dos fundos geridos e com a regulação vigente, considerando ainda a viabilidade do projeto, a demanda, a renda e demais riscos atrelados quando o ativo de crédito privado estiver atrelado a projetos imobiliários. Estas avaliações abrangem o projeto em si, bem como as partes envolvidas, incluindo a análise das demonstrações financeiras, capacidade de pagamento e qualidade das garantias envolvidas;
- 2) Ter acesso às informações que julgar necessárias à análise e acompanhamento do risco de crédito do ativo/operação, incluindo a combinação de análises quantitativas e qualitativas, utilizando, sempre que for o caso, métricas baseadas nos índices financeiros do devedor;
- 3) Ter acesso direto ou por meio do Agente Fiduciário aos documentos integrantes da operação ou a está acessório que, adequadamente, refletem a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação. As formalizações necessárias serão analisadas de acordo com as características específicas dos ativos adquiridos, sendo contratada consultorias externas especializadas para esta análise sempre que a Equipe de Ativos Mobiliários julgar relevante;
- 4) Em caso de compartilhamento de garantias, assegurar-se de que este é adequado à operação e que a parte da garantia que lhe cabe está livre, bem como verificar em que condições ela poderá ser executada, devendo haver aprovação do Diretor de Gestão.

## **9. Procedimento de Acompanhamento dos Ativos Imobiliários e Mobiliários**

A Equipe de Ativos Imobiliários é responsável pelo acompanhamento de tais ativos, garantias e seus emissores, a fim de avaliar eventuais mudanças nas perspectivas traçadas e mitigar potenciais riscos. A periodicidade na qual é realizado este monitoramento varia de acordo com a qualidade do ativo ou relevância deste para a carteira, em periodicidade não superior a 12 (doze) meses.

A Equipe de Ativos Imobiliários realiza o monitoramento dos ativos imobiliários adquiridos para as carteiras dos FIs sob gestão e respectivas garantias. As conclusões são enviadas ao Diretor de Gestão para conhecimento e avaliação sobre a necessidade de providências com relação aos riscos apresentados pelo ativo.

Tal monitoramento inclui a atualização das projeções macroeconômicas, mercadológicas e setoriais, a fim de consolidar as premissas da relação risco retorno do projeto, expectativa de liquidez e precificação de mercado, inclusive com relação às garantias eventualmente pactuadas, cujas informações são atualizadas na periodicidade definida para o monitoramento com o objetivo de mensuração dos riscos da operação.

Caso seja identificada ação em desacordo com o objetivo e política de investimentos do FI durante o processo de monitoramento dos ativos imobiliários, o Diretor de Gestão tomará as medidas cabíveis para o reenquadramento no menor espaço de tempo possível, conforme a natureza do ativo, liquidez de mercado e potencial de prejuízo ao FI. Dentre as possíveis aplicáveis nesta hipótese, destaca-se a liquidação do ativo no prazo de 30 (trinta) dias, caso haja liquidez no mercado secundário envolvendo tais ativos ou, caso não haja liquidez, rescisão ou anulação da operação, se possível, visando o reenquadramento. Caso não seja possível, convocará assembleia de cotistas do Fundo em questão para apresentação do caso e deliberação da ação a ser tomada.

## **10. Recuperação de Crédito**

A equipe de Análise de Crédito monitora constantemente o comportamento dos ativos adquiridos por meio de diversas ações. Entre elas: atualização dos demonstrativos trimestrais, acompanhamento mensal das carteiras, monitoramento dos índices / indicadores como liquidez, cobertura, inadimplência, entre outros que podem ser mensurados conforme estrutura do ativo.

Sempre que identificada alguma mudança no comportamento das carteiras, nos indicadores, ou em quaisquer outras informações que indiquem piora nas características de crédito dos ativos investidos, a primeira ação é sempre buscar esclarecimentos junto 11 aos participantes da operação (emissores / administradores / agentes fiduciários, gestores etc.).

## **11. Monitoramento**

O monitoramento reavalia periodicamente a qualidade do Ativo Imobiliário baseado em uma análise dos principais devedores/emissores. Esta revisão é proporcional à qualidade do Ativo Imobiliário.

Caso seja identificada ação em desacordo com o objetivo e política de investimentos do FI durante o processo de monitoramento dos ativos imobiliários, o Diretor de Gestão tomará as medidas cabíveis para o reenquadramento no menor espaço de tempo possível, conforme a natureza do ativo, liquidez de mercado e potencial de prejuízo ao FI. Dentre as possíveis aplicáveis nesta hipótese, destaca-se a liquidação do ativo no prazo de 30 (trinta) dias, caso haja liquidez no mercado secundário envolvendo tais ativos ou, caso não haja liquidez, rescisão ou anulação da operação, se possível, visando o reenquadramento. Caso não seja possível, convocará assembleia de cotistas do Fundo em questão para apresentação do caso e deliberação da ação a ser tomada.

A Diretoria de Compliance e Risco reúne-se para analisar política de aquisição e monitoramento de ativos mobiliários e crédito, o risco de crédito em conjunto, avaliar questões pendentes e levantar outros questionamentos que se fazem oportunos. Da mesma forma, a Diretoria de Compliance e Risco também efetua o acompanhamento das carteiras, verificando a adequação dos Fundos aos seus regulamentos, às suas Políticas de Investimentos e à legislação.

## **12. Responsabilidade**

O Comitê de Compliance e Risco deve se reunir mensalmente ou de forma extraordinária, caso entenda necessário, sendo que suas decisões serão formalizadas em ata ou e-mail e mantidas arquivadas, disponíveis aos órgãos reguladores, por no mínimo 5 (cinco) anos.

## **13. Vigência e Atualizações**

A presente política deve ser revisada e/ou atualizada anualmente, de forma a evidenciar a sua apreciação, discussão e reformulação através de Ata de Reunião.

Quaisquer indícios de irregularidades no cumprimento das determinações desta Política serão alvo de investigação interna e devem ser comunicadas imediatamente através de e-mail ao seu Superior e/ ou a área de Compliance.

**Aprovação:** Diretoria Executiva.

**Canal de Comunicação:** *E-mail:* [compliance@4icapital.com.br](mailto:compliance@4icapital.com.br)