

# Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários

Altire Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.

Novembro 2024

## 1 INTRODUÇÃO

Esta Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários ("**Política**") visa descrever procedimentos relacionados à aquisição e monitoramento, pela Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda. ("**Gestora**" ou "**Altre**"), de ativos imobiliários, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 21**").

Esta Política deve ser lida em conjunto com o Código de Ética e as demais políticas da Gestora, observado que todos os termos iniciados em letra maiúscula que não forem aqui definidos têm seu significado atribuído no Código de Ética e na Política de Regras, Procedimentos e Controles Internos da Gestora.

Esta Política será aplicável a todas as Pessoas sob Supervisão, conforme definido no Código de Ética da Gestora.

Além dos procedimentos e ações definidos por esta Política, o cumprimento expresso e integral das leis, regras, regulamentos e políticas da Altre é uma responsabilidade de todas as Pessoas sob Supervisão.

## 2 PRINCÍPIOS BÁSICOS

A Gestora tem como princípios básicos o exercício de sua atividade de gestão de Veículos com os mais altos padrões de zelo, observando os riscos a que os investidores estarão expostos ao investir em Veículos geridos pela Gestora, bem como o respeito e o cumprimento das regras que regem a aplicação de recursos nesse tipo de ativo expedidos pelos órgãos reguladores competentes.

## 3 RESPONSABILIDADES

A responsabilidade pela análise e gestão dos Ativos Imobiliários cabe à Equipe de Investimentos da Gestora, observado que a decisão final sobre esse tema será sempre do Diretor de Gestão.

Além disso, de acordo com a Política de Controles Internos, a Equipe de *Compliance* é a responsável por verificar a adesão e o cumprimento das regras aqui estabelecidas pela Equipe de Investimentos.

## 4 PROCEDIMENTOS PARA INVESTIMENTOS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Previamente à aquisição de um Ativo Imobiliário, deverá analisar a conformidade do Ativo Imobiliário em questão aos objetivos e políticas dos Veículos de investimento, incluindo os limites e limiares de concentração descritos no regulamento de cada Veículo de investimento.

A *due diligence* do Ativo Imobiliário a ser adquirido deverá incluir avaliações econômicas e financeiras, análise sob o prisma jurídico, técnico e ambiental, incluindo, quando necessário, relatórios de avaliação emitidos por terceiros especializados, bem como outros itens de averiguação que a Gestora julgue necessários para a aquisição de tal Ativo Imobiliário.

A metodologia de avaliação deve estar baseada nos seguintes critérios:

- (i) **Elementos:** Diz respeito ao ônus e aos gravames constantes da matrícula dos imóveis, bem como eventuais outras circunstâncias que prejudiquem ou possam vir a prejudicar os direitos adquiridos pelo Veículo;

- (ii) **Capacidade:** diz respeito à eficiência de diferentes setores em um determinado negócio e a sua capacidade de gerar retorno;
- (iii) **Capital:** diz respeito a índices financeiros como rentabilidade, endividamento e liquidez;
- (iv) **Garantias:** diz respeito aos aspectos de garantias adicionais apresentadas; e
- (v) **Condições:** refere-se à análise do conglomerado para verificar o grupo econômico ao qual pertence, levando em consideração as características de cada operação.

A Gestora pode utilizar diferentes fontes de informação para analisar e avaliar um Ativo Imobiliário, incluindo, mas não se limitando a: jornais como o *Valor Econômico*, a **CVM**, a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), as empresas no âmbito da *due diligence*, mercados compatíveis ao mercado analisado, todas as informações fornecidas pelos vendedores, entre outros.

Cada Veículo pode eventualmente criar um ou mais órgãos consultivos de governança, tais como conselhos consultivos, de investimento e/ou de supervisão, caso em que a Gestora poderá nomear um ou mais representantes segundo os termos e condições estabelecidos nos respectivos regulamentos. Alguns órgãos podem ter funções complementares àquelas ora estabelecidas, desde que não ultrapassem seu caráter consultivo, caso em que o regulamento deverá ser lido em conjunto com esta Política.

#### **4.1. Ativos Imobiliários**

Decisões relacionadas aos Ativos Imobiliários somente serão tomadas após uma análise profunda das informações financeiras, jurídicas e técnicas de tal ativo (investimento direto) e/ou da empresa ou empresas relacionadas a tal ativo, seja através do investimento direto ou por meio do investimento indireto em dívida ou capital.

De acordo com a regulamentação aplicável, as aquisições de imóveis a serem feitas pelos Veículos geridos pela Gestora devem estar fundamentadas em um relatório de avaliação definitivo elaborado por uma entidade com experiência comprovada na avaliação de imóveis comparáveis no Brasil que não controle, não seja controlada por nem uma afiliada ou pertença a qualquer empresa do grupo econômico dos prestadores de serviços de tal Veículo. Outros Veículos que invistam em Ativos Imobiliários e sejam geridos pela Gestora deverão observar o mesmo procedimento.

As seguintes informações são necessárias (quando disponíveis) à análise do ativo e à elaboração de relatórios internos:

- (i) demonstrações financeiras disponibilizadas pelas empresas;
- (ii) número da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis ou dos documentos da sociedade na Junta Comercial, para análise de ônus e gravames no imóvel, bem como eventuais questões que possam vir a prejudicar os direitos adquiridos do ativo;
- (iii) licença ou alvarás expedidos por qualquer órgão público, incluindo licença de construção e aprovação da prefeitura;
- (iv) Quaisquer contratos envolvendo os Ativos Imobiliários, quando aplicável;

- (v) classificações mais recentes atribuídas pelas agências de classificação de risco, se for o caso;
- (vi) análise macroeconômica, setorial e microeconômica do ativo/empresa;
- (vii) estrutura societária e de governança;
- (viii) sócios e o histórico da empresa; e
- (ix) processos tributários, trabalhistas, ambientais ou penais, judiciais ou administrativos existentes; e
- (x) Certidões de regularidade do vendedor do ativo;
- (xi) Análise de crédito e histórico financeiro, principalmente as demonstrações financeiras do vendedor, e do locatário, caso aplicável;

## **5 MONITORAMENTO**

A frequência do monitoramento contínuo do Ativo Imobiliário é baseada nos resultados da *due diligence* inicial, bem como no que é definido no regulamento e nos documentos que governam o Veículo.

O Ativo Imobiliário incluído na carteira sob gestão da Gestora 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 Veículos. Todas as reavaliações deverão ser conduzidas por terceiros devidamente habilitados e/ou pela Equipe de Investimento, de acordo com as regras aplicáveis. Os principais indicadores do mercado deverão ser verificados, tais como o desempenho dos ativos subjacentes, ações e títulos de dívida, *ratings* públicos e o *spread* das últimas negociações no mercado, se for o caso.

Para cada Ativo Imobiliário adquirido pelos Veículos sob sua gestão, a Gestora armazenará pelo menos as seguintes informações, quando for o caso:

- (i) escritura de promessa de compra e venda;
- (ii) escritura pública definitiva de compra e venda;
- (iii) certidão da matrícula do imóvel com o registro da escritura definitiva;
- (iv) relatório de *due diligence* jurídica;
- (v) relatório de *due diligence* técnica;
- (vi) apólices de seguro (por exemplo, no contexto de contratos de locação e construção);
- (vii) contratos nos quais são concedidos direitos de ocupação a terceiros (por exemplo, arrendamento, comodato e contrato de cessão de uso);
- (viii) documentos societários;
- (ix) acordos de acionistas; e
- (x) certidões pertinentes.

O monitoramento e as reavaliações serão devidamente documentados e avaliados pelos órgãos da Gestora e suas considerações serão registradas em um relatório da Equipe de Investimentos e revisadas pelo Diretor de *Compliance*.

Qualquer evento extraordinário que possa de alguma forma impactar a avaliação do Ativo Imobiliário deverá ser reportado à Equipe de *Compliance*. Não obstante, a Equipe de Investimentos preparará um relatório anual contendo as seguintes informações e documentos, quando aplicável:

- (a) Relatórios de auditoria;
- (b) Relatórios do administrador; e
- (c) Informações sobre a titularidade dos Ativos.

Dependendo do tipo de ativo e das particularidades definidas no regulamento dos Veículos, bem como de sua complexidade e especificidade, a frequência de monitoramento e avaliações poderá variar, e eventualmente recorrer à contratação de consultoria especializada.

## **6 VEDAÇÕES E RESTRIÇÕES PARA NEGOCIAÇÃO COM VALORES MOBILIÁRIOS PELA PRÓPRIA GESTORA**

Conforme disposto no Código de Ética da Gestora, o investimento em valores mobiliários pela própria Gestora será realizado de forma conservadora, sempre por meio de operações compromissadas garantidas por títulos do governo, aquisição de títulos do governo e/ou em aplicações financeiras em fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária.

As aquisições que caracterizem conflito de interesses entre as classes de cotas dos fundos geridos, e o administrador, a Gestora ou consultor especializado, dependerão de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas, na forma da regulamentação aplicável.

## **7 INADIMPLEMENTO EM PAGAMENTOS**

Em caso de deterioração na qualidade do Ativo Imobiliário, a venda do ativo pode ser considerada mesmo com prejuízo financeiro, juntamente com outras possibilidades que serão discutidas no âmbito da Equipe de Investimento, se aplicável. Entretanto, cada operação tem uma estratégia diferente de resposta à perda de valor e outras dificuldades, projetada especialmente para lidar com suas especificidades.

## **8 DISPOSIÇÕES GERAIS**

Toda documentação e arquivos relacionados aos Ativos Imobiliários permanecerão armazenados na sede da Gestora, seja em versão física ou eletrônica, por um período mínimo de cinco (05) anos contados da sua venda ou desinvestimento, nos termos da legislação aplicável.

## **9 VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO**

Esta Política será revisada a cada 24 (vinte e quatro) meses pela Gestora e será alterada na medida em que houver a necessidade de atualizar seu conteúdo. Além disso, esta Política poderá ser alterada a qualquer momento, se as circunstâncias assim a exigirem.

\* \* \*