

# Política de Aquisição de Crédito Privado

Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.

Maio 2022

## 1 INTRODUÇÃO

Esta Política de Aquisição em Crédito Privado ("**Política**") visa os fluxos e procedimentos relacionados à avaliação da adequação dos investimentos realizados pelos Veículos geridos pela Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda. ("**Gestora**" ou "**Altre**"), no exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", 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.

Caso a Gestora comece a operar com crédito privado, este documento deverá ser revisto e atualizado pela Equipe de Compliance, conforme aplicável, para incorporar medidas relacionadas a atividades e mitigadores de novos riscos não anteriormente previstos.

## 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

Apesar da sujeição de todos os profissionais da Gestora a esta Política, a responsabilidade pela análise e gestão de crédito é da Equipe de Investimento, observado que a decisão final sobre esse tema será sempre do Diretor de Gestão.

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

## 4 PROCEDIMENTOS PARA INVESTIMENTOS EM CRÉDITO PRIVADO

Primeiramente, é importante observar que a Gestora prestará serviços de gestão de recursos a Veículos, não visando ter, em um primeiro momento, quaisquer ativos de crédito privado nas carteiras dos Veículos sob sua gestão.

Sem prejuízo, e com o intuito de atender ao disposto no Código, caso a Gestora venha a conduzir operações de crédito privado, deverá observar os seguintes procedimentos:

#### **4.1 Pré-Aquisição:**

- (i) Monitoramento, pela Equipe de Investimento, das oportunidades disponíveis no mercado propondo, conforme o caso, a definição de limites a serem observados pela área, que deverão necessariamente ser avaliados pelo Comitê de Investimento;
- (ii) Emissão de parecer pelo Comitê de Investimento dos limites e competências que se recomenda serem observados pela Equipe de Investimento, considerando as características dos ativos e dos emissores, devendo tal parecer ser revisto periodicamente. Os limites sempre estarão de acordo com as disposições das regulamentações aplicáveis e do regulamento do respectivo Veículo;
- (iii) Indicação pela Equipe de Investimento das oportunidades de investimento, após análise das políticas de investimento dos Veículos sob gestão, dos limites de alocação definidos no regulamento do fundo e aqueles indicados pelo Comitê de Investimento, considerando quaisquer proibições previstas na legislação e na regulamentação aplicáveis ao assunto e/ou no regulamento do fundo;
- (iv) Observar, nas operações envolvendo empresas do Grupo Altre ou partes relacionadas, os mesmos critérios utilizados nas operações com terceiros, mantendo documentação comprobatória da execução das operações em bases equitativas e livres de conflitos de interesse;
- (v) Avaliar a capacidade de pagamento do devedor e/ou de suas subsidiárias, bem como a qualidade das garantias envolvidas, se houver;
- (vi) Analisar a necessidade de contratar terceiros para auxiliar na avaliação ou monitoramento do respectivo crédito privado, e realizar, para fins dessa contratação, análise prévia e seleção cuidadosa dos contratados, de acordo com a Política de Regras, Procedimentos e Controles Internos da Gestora;
- (vii) Exigir o acesso direto aos documentos integrantes da operação que reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, conforme aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação; e
- (viii) Analisar e considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor, observando como informação acessória à tomada de decisão o rating e a respectiva súmula do ativo ou do emissor, fornecido por agência classificadora de risco.

#### **4.2 Monitoramento:**

- (i) Monitorar o cumprimento das obrigações assumidas em cada emissão (constituição de garantias, divulgação de informações, etc.);
- (ii) Informar à Equipe de Compliance, imediatamente após tomar conhecimento de eventos extraordinários e relevantes relacionados ao ativo, ao emissor ou ao setor que possam afetar a qualidade de crédito ou a capacidade de pagamento do emissor, bem como as respectivas medidas a serem tomadas pela Equipe de Investimento;

- (iii) Informar à Equipe de Compliance imediatamente após tomar conhecimento de eventos que estejam em desacordo com objetivo e política de investimentos dos Veículos, conforme estabelecidos nos seus respectivos regulamentos;
- (iv) Atualizar, sempre que necessário, os pareceres/relatórios relacionados a cada aquisição e ativo que ainda fizerem parte das carteiras dos Veículos sob sua gestão, avaliando os eventos ocorridos no período; e
- (v) Uma vez por ano, a Equipe de Investimento fará um relatório contendo as seguintes informações e documentos, conforme o caso:
  - (a) Relatórios de avaliação;
  - (b) Relatórios de auditoria;
  - (c) Relatórios do administrador;
  - (d) Certidões simplificadas da respectiva autoridade reguladora de cadastro de cada um dos participantes e, se for o caso, mudanças societárias relevantes;
  - (e) Matrículas atualizadas de imóveis dados como garantia e relatórios de avaliação;
  - (f) Documentação atualizada de propriedade e outras garantias constituídas e relatórios de avaliação; e
  - (g) Relatórios gerados para outros bens/direitos fiduciários dados em garantia.

### 4.3 Outros Procedimentos

A Gestora somente investirá em ativos de crédito privado de emissores corporativos que tenham suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários e/ou Banco Central do Brasil.

Não obstante o acima exposto, a Gestora poderá investir em ativos de crédito privado de empresas que não tiverem suas demonstrações financeiras auditadas caso tenham sido constituídas dentro de um período inferior a 1 (um) ano, desde que seja diligente e o ativo contenha uma cláusula de vencimento para execução caso não sejam obtidas as demonstrações financeiras auditadas da empresa após 1 (um) ano de sua constituição.

Além disso, a exigência de investir somente em ativos de crédito privado que tenham suas demonstrações financeiras auditadas não se aplicará caso o ativo de crédito privado tenha: (i) cobertura total de seguro; (ii) carta de endosso ou garantia; ou (iii) coobrigação integral por uma instituição financeira ou companhia de seguros ou empresa com demonstrações financeiras auditadas. A obrigação poderá ser dispensada, ainda, quando o emissor corporativo tiver sede no exterior, devendo a Gestora, nesses casos, tomar precauções análogas as mencionadas neste parágrafo.

No caso da hipótese acima, a Gestora realizará os mesmos procedimentos de análise de risco de crédito que a seguradora ou garantidora da operação.

Finalmente, a Gestora manterá um controle interno a fim de armazenar as informações de cada ativo de crédito privado, como por exemplo:

- (i) Instrumento de crédito;

- (ii) Datas e valores das parcelas;
- (iii) Datas de fechamento da contratação e de vencimento;
- (iv) Taxas de juros;
- (v) Garantias;
- (vi) Data e valor de aquisição pelo Veículo; e
- (vii) Informações de classificação de risco do ativo, quando aplicável.

## **5 DISPOSIÇÕES GERAIS**

Toda documentação e arquivos relacionados aos ativos de crédito privado permanecerão armazenados na sede da Gestora, seja em versão física ou eletrônica, por um período de 5 (cinco) anos, de acordo com a legislação aplicável.

## **6 VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO**

Esta Política será revisada anualmente 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 o exigirem.

\* \* \*