



POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Versão	Motivo da Alteração	Data	Autor/Revisor	Aprovado por:	Data de Aprovação
1.0	Atualização	Agosto/2022	Rafael Kochi	Amanda Barreiros	Nov/2022

1. Introdução

A presente **Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários** ("**Política**") busca atender à demanda regulatória da **Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o número 41.592.532/0001-42, e **Mérito Investimentos S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ/ME sob o número 15.632.652/0001-16, ambas localizadas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060 ("**Mérito DTVM**" e "**Mérito Investimentos**", respectivamente, sendo em conjunto como "**Grupo Mérito**"), e terá abaixo descrito acerca das políticas e manuais que são aplicáveis e estabelecidas pelo Grupo Mérito, com o objetivo de determinar as regras que orientam a conduta, processos e fluxos a serem seguidos.

2. Vigência, revisão e aplicação.

Esta Política entrará em vigor na data de sua aprovação pela Diretoria do Grupo Mérito e permanecerá em vigor por prazo indeterminado. Qualquer alteração ou revisão desta Política deverá ser submetida à Diretoria, que poderá alterá-la:

- (i) em função de modificação nas normas legais e regulamentares aplicáveis, de forma a implementar as adaptações que forem necessárias;
- (ii) quando a Diretoria, no processo de avaliação da eficácia dos procedimentos adotados, constatar a necessidade de alterações; e
- (iii) devido a revisão periódica, obrigatória, conforme a norma ou "ad hoc" pelo Departamento de Auditoria Interna.

3. Nomenclatura:

- **Administradores:** São os membros da Diretoria;
- **Ativos Imobiliários:** para fins dessa Política são quaisquer ativos pelos quais ocorra a participação dos FII's nos empreendimentos imobiliários permitidos pela legislação aplicável.
- **BACEN:** Abreviação para Banco Central do Brasil.
- **Conflito de Interesse:** O conflito de interesses surge quando uma pessoa se encontra envolvida em processo decisório em que ela tenha o poder de influenciar o resultado final, assegurando um ganho para si, algum familiar, ou terceiro com o qual esteja envolvido, ou ainda que possa interferir na sua capacidade de julgamento isento. Ou seja, há conflito de interesses quando alguém não é independente em relação à matéria em discussão e pode influenciar ou tomar decisões motivadas por interesses distintos daqueles da organização.
- **CMN:** Abreviação para Conselho Monetário Nacional;
- **CVM:** Abreviação para a Comissão de Valores Mobiliários.
- **Diretoria:** São as pessoas físicas qualificadas e empossadas nos termos do

- contrato social ou estatuto social do Grupo Mérito, conforme aplicável;
- **Entidade:** é uma pessoa jurídica pública ou privada dotada de personalidade jurídica própria;
 - **FII:** Fundo de Investimento Imobiliário regido pela Instrução CVM nº 472 de 31.10.2008
 - **ICVM:** Abreviação para Instrução Normativa emitida pela CVM
 - **Grupo Mérito:** É considerado o conjunto das empresas Mérito Investimentos S.A e Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda em razão de serem empresas Coligadas;
 - **Transações com Partes Relacionadas:** Transferências de recursos, serviços ou outras obrigações entre a Mérito DTVM e suas Partes Relacionadas (conforme conceituada em parágrafo próprio desta Política), independentemente de haver ou não um valor alocado à transação.

4. Objetivo

Em atendimento ao disposto na regulamentação em vigor, bem como em consonância com o disposto no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("**Código ANBIMA**"), o Grupo Mérito mantém a presente Política para apresentar procedimentos internos na aquisição e o monitoramento de ativos imobiliários e ativos mobiliários, seu acompanhamento na carteira dos fundos de investimento imobiliários geridos ou administrados, devendo ser lida em conjunto com Manual de Marcação a Mercado e precificação.

5. Governança:

5.1. Diretoria

O Diretor de Gestão de Recursos é o responsável pela aplicação da presente Política, nos termos do Código ANBIMA, incluindo, a responsabilidade pela análise e verificação prévia de limites financeiros e controles operacionais necessários, além da estruturação de mecanismos de mitigação dos riscos que devem ser revistos de forma periódica para a manutenção das condições, ambiente e pressupostos nos quais foi baseada a aquisição e ou caso seja vislumbrado qualquer forma significativa e relevante dos fatores de risco.

O departamento de Risco e Compliance será responsável pelo auxílio no acompanhamento das carteiras dos FII, atuando no enquadramento e a adequação dos Ativos Imobiliários aos regulamentos dos respectivos FII.

As análises e relatórios de acompanhamento serão documentados e arquivados na sede do Grupo Mérito, na medida em que forem concluídas.

5.2. Comitê de Investimentos.

A Mérito Investimentos, na qualidade de gestora de FII, fará reuniões ordinárias e extraordinárias, conforme o caso, para formalização de investimentos em Ativos Imobiliários ou demanda em potencial.

Participam do Comitê de investimentos:

- Membros da Diretoria;
- Responsável pela Área de Administração Fiduciária (conforme o caso);
- Responsável pelo Área de Compliance e Controles Internos (conforme o caso);
- Responsável pela Área Comercial (conforme o caso);
- Analistas de investimentos/crédito – Avaliação (conforme o caso);
- Administradoras e consultorias imobiliárias quando ativos imóveis estiverem em pauta (conforme o caso).

5.3. É de responsabilidade do comitê deliberar sobre:

- Os ativos e operações de crédito privado que os FII's possam vir realizar em suas carteiras, com base nos resultados da *due diligence*, análise quantitativa e qualitativa apresentados pela equipe de análise;
- Perfil de risco das contrapartes em operações envolvendo contratos de swap, opções, ou derivativos realizados em balcão;
- Grau de exposição a serem assumidos pelos fundos nas operações de crédito privado;
- Manutenção ou não dos ativos ou operações em crédito privado existente nas carteiras;
- Potenciais conflitos de interesse;
- Ações a serem tomadas mediante iminência ou indícios de inadimplência de devedores ou contrapartes; e
- Investir ou desinvestir em proporcionalidade, ou por partes inteiras, de ativos imobiliários que sejam analisados pelo comitê.

6. Processo de Aquisição de Ativos imobiliários.

Para fins de análise dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Grupo Mérito realiza inicialmente, por meio do Diretor de Gestão ou por outros membros de sua equipe, a análise da adequação do respectivo Ativo Imobiliário à carteira do FII.

Caso entenda cabível, o Diretor de Gestão ou o membro da equipe de gestão submete tal análise ao Departamento de Compliance, a fim de que seja ratificada a viabilidade regulatória de sua aquisição. Após a ratificação por parte do Diretor de Compliance, são iniciadas as análises econômica, financeira, jurídico e técnica do respectivo Ativo Imobiliário.

Em se tratando de Ativos Imobiliários de Crédito Privado, nos termos do Código ANBIMA, a análise deve ser capaz de identificar e mensurar os principais riscos associados e justificar suas aquisições, sendo admitidos procedimentos que considerem os ativos de forma individual ou de forma coletiva.

6.1. Avaliações realizadas para aquisição, incluindo análise da adequação ao objetivo e política de investimento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII

As Avaliações econômicas e financeiras dos Ativos realizados compreenderão:

- I.** Natureza e finalidade da transação;
- II.** Quantidade;
- III.** Valor;
- IV.** Prazo;
- V.** Análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, dentre outras que possam ser consideradas relevantes; e
- VI.** Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

Avaliações dos Ativos considerando aspectos jurídicos, técnicos e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas:

- I.** Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
- II.** Grau de endividamento;
- III.** Capacidade de geração de resultados;
- IV.** Fluxo de caixa;
- V.** Administração e qualidade de controles;
- VI.** Pontualidade e atrasos nos pagamentos;
- VII.** Contingências;
- VIII.** Setor de atividade econômica;
- IX.** Limite de crédito;
- X.** Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos Direitos Creditórios.

Caso a aquisição de Ativos Imobiliários seja atrelada a um projeto de desenvolvimento imobiliário, será considerado a produção e vistas a viabilidade do projeto de desenvolvimento, dentre outras análises, da demanda, renda e demais riscos

6.2. Análises e Avaliações econômicas e financeiras dos ativos

Em paralelo às análises jurídica e técnica descritas no item 6 acima, o Grupo Mérito, conforme atuação caso a caso, complementa a análise da viabilidade econômica da aquisição do imóvel pelo Fundo com laudo de avaliação emitido por empresas especializadas.

Para fins de tal análise, são avaliadas a Taxa Interna de Retorno, bem como outros indicadores e índices que sejam considerados necessários pelo Diretor de Gestão.

As avaliações econômica e financeira dos Ativos Imobiliários compreenderão:

- (i) verificação da aderência do valor do Ativo Imobiliário ao mercado no momento da aquisição, podendo ser através da contratação de laudos de terceiros, se for o caso;
- (ii) elaboração de cenários no caso de projetos a serem desenvolvidos; e
- (iii) avaliação de mercado e setorial.

Em caso de ser positiva a análise econômica e financeira, a aquisição do Ativo Imobiliário ficará condicionada à aprovação das análises jurídica e técnica.

6.3. Avaliações dos ativos considerando aspectos jurídicos, técnicos e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas

Para fins de análise dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Grupo Mérito, conforme cada caso, realizará, por si ou por terceiros especializados (advogados e consultorias técnicas), as análises jurídicas e técnicas sobre os Ativos Imobiliários, seus proprietários e antecessores, quando aplicáveis.

No âmbito da análise técnica a ser realizada, será feita a verificação das características técnicas do Ativo Imobiliário a ser adquirido, incluindo questões regulatórias, fiscais e ambientais.

Para a realização das avaliações técnica e jurídica:

- (i) poderá ser realizada a contratação de terceiros para a elaboração de laudos específicos, tais como: ambientais, análise de possíveis projetos específicos;
- (ii) será realizada a análise de registro da propriedade, dos vendedores e dos antecessores do Ativo Imobiliário;
- (iii) em se tratando de ativos de crédito privado ou quotas de sociedades de propósito específico, deverão ser atendidos integralmente os requisitos dispostos no Anexo III do Código ANBIMA; e
- (iv) análise dos aspectos tributários do Ativo Imobiliário.

7. Monitoramento dos Ativos Imobiliários

Após a aquisição dos Ativos Imobiliários, é iniciado o processo de acompanhamento onde há a compilação e análise periódica dos dados divulgados sobre os ativos da carteira.

O Departamento de Gestão de Recursos reavalia periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores, levando em conta a relevância do crédito dentro da carteira, armazenando e atualizado ao menos as seguintes informações:

- (a) Instrumento de crédito;
- (b) Datas e valores de parcelas;
- (c) Datas de contratação e vencimento;
- (d) Taxas de juros;
- (e) Garantias;
- (f) Data e valor de aquisição; e
- (g) Informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável.

Todas as reavaliações poderão ser apresentadas no comitê de Investimento e registradas nas respectivas atas das reuniões ou diretamente aprovadas pelo Diretor de Gestão, desde que fiquem documentadas e registradas.

O Departamento de Gestão de Recursos deve verificar os principais indicadores de mercados disponíveis como por exemplo performance de ações e dos títulos de dívidas, ratings públicos e spread das últimas negociações feitas no mercado, índices setoriais que possuem alta correlação com os desempenhos regional das empresas.

Além disto o Departamento de gestão utilizará os principais jornais e sites, as notícias da empresa e do setor, conforme o grau de risco aplicado ao Ativo Imobiliário. Periodicamente este levantamento é realizado no site da Comissão de Valores Mobiliários ou Brasil, Bolsa e Balcão – B3, quando for uma empresa aberta para consulta de fatos relevantes, Informativos de Resultados trimestrais, Demonstrações Financeiras anuais, entre outros.

Caso haja qualquer fato ou alteração na performance/comportamento de um Ativo Imobiliário, será designado um integrante da equipe de gestão para analisar o ocorrido e prestar esclarecimentos.

7.1. Sistemas de Controle

Todos os controles serão feitos por planilhas eletrônicas, alimentadas por dados do mercado para cálculos de retorno, *Mark to Market*, TIR etc. Serão armazenadas localmente e em nuvem com segurança e nos moldes previstos na Política de Segurança da Informação e Cibernética do Grupo Mérito.

Para controle poderá ser utilizada de consultoria especializada que terá as tarefas abaixo, juntamente com o Departamento de Gestão de Recursos:

- (a) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimento e regulamento do FII, Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FII;
- (b) Participar de negociações e propor negócios ao Gestor de Recursos, como aumento, diminuição, entrada ou saída de participação em determinado

empreendimento, observado seu regulamento e sua política de investimentos;

- (c) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FII e a exploração do direito de superfície, atividades normalmente feitas por administradores de condomínios;
- (d) Acompanhar projetos e comercialização dos respectivos imóveis, áreas adjacentes ou concorrentes, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.
- (e) Avaliar a possibilidade de execução das garantias, definindo-se critérios específicos para essa avaliação, variabilidade do valor de liquidação, inclusive considerando os prováveis valores de venda forçada, e definir os percentuais de reforço de garantia (*overcollateral*) em função de um valor conservador de liquidação forçada.

7.2. Inadimplência

Em caso de deterioração da qualidade de crédito do ativo ou sua garantia poderá ser considerada a venda do mesmo ainda que com perda financeira juntamente com outras possibilidades que serão discutidas no âmbito do Comitê de Investimentos ou via deliberação formal do Diretor de Gestão. Entretanto, cada operação possui uma estratégia de resposta diferente ao *default* (inadimplência), pensada especialmente para lidar com as suas especificações. O Departamento de Gestão de Recursos junto com seu Diretor deverá adotar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis para buscar êxito na recuperação dos créditos.
