

# **POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO**

Setembro / 2022

Versão 1.0

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Válido a partir de | Setembro de 2022                         |
| Área responsável   | Compliance                               |
| Autor              | AF Real Estate                           |
| Contato            | Ana Flávia Dias Sanches – (31) 2103-6000 |
| Destinatários      | Público em geral                         |
| Versão             | V1.0 – Setembro de 2022                  |

## SUMÁRIO

|            |                                                            |   |
|------------|------------------------------------------------------------|---|
| <b>1</b>   | <b>OBJETIVO</b>                                            | 4 |
| <b>2</b>   | <b>ABRANGÊNCIA</b>                                         | 4 |
| <b>3</b>   | <b>ANÁLISE DE INVESTIMENTO E RISCO</b>                     | 4 |
| <b>3.1</b> | Análise Individual - Características do título             | 4 |
| <b>3.2</b> | Análise Individual - Situação dos Devedores / Garantidores | 5 |
| <b>3.3</b> | Análise Coletiva - Carteiras de Ativos pulverizados        | 5 |
| <b>4</b>   | <b>AVALIAÇÃO DE RISCO</b>                                  | 6 |
| <b>5</b>   | <b>RELATÓRIO</b>                                           | 6 |
| <b>6</b>   | <b>MONITORAMENTO</b>                                       | 6 |
| <b>7</b>   | <b>VERIFICAÇÃO E CONTROLE</b>                              | 7 |

## 1 OBJETIVO

Esta Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Mobiliários e Crédito tem por objetivo definir níveis de aprovação e aquisição de Cédulas, Certificados, Recibos, Letras, Direitos Creditórios e Crédito Privado, bem como estabelecer procedimentos para análise e monitoramento. As orientações aqui contidas devem ser aplicadas pela **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.** ("AF Real Estate") na avaliação e na aquisição de direitos creditórios pelas carteiras por ela administradas.

Esta Política está sujeita a revisões anuais, podendo ser revisada em periodicidade menor, caso necessário, em decorrência de alterações na regulamentação e/ou legislação aplicável ou, ainda, para refletir alterações nos procedimentos internos da AF Real Estate.

## 2 ABRANGÊNCIA

A presente Política é aplicável a todo e qualquer ativo que não seja classificado como ativo imobiliário (para tanto ver manual de POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA AF REAL ESTATE) a ser analisado e adquirido pelos fundos geridos pela AF Real Estate. Deverão observar os procedimentos aqui descritos todos os colaboradores da AF Real Estate que estejam diretamente envolvidos na análise, aquisição e monitoramento desses ativos.

## 3 ANÁLISE DE INVESTIMENTO E RISCO

As análises devem ser baseadas em critérios consistentes e verificáveis, amparadas por informações fidedignas 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.

### 3.1 Análise Individual - Características do título

As seguintes características intrínsecas dos títulos devem ser consideradas na análise individual ou coletivas:

- Natureza e finalidade da transação
- Quantidade

- Valor
- Prazo
- Parâmetros financeiros: *yield*, taxa de juros, prazos, volatilidade e outras específicas do título
- Montante global, vencimentos e atrasos

### **3.2** Análise Individual - Situação dos Devedores / Garantidores

O foco da análise também deve privilegiar a situação e o histórico das partes envolvidas, principalmente devedores e garantidores da operação:

- Situação econômico-financeira (atual e projeções)
- Nível de endividamento
- Capacidade de geração de caixa
- Fluxo de caixa
- Administração e qualidade dos controles existentes
- Pontualidade e atrasos nos pagamentos
- Contingências
- Situação do setor de atividade econômica
- Limites de crédito
- Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos Direitos Creditórios

### **3.3** Análise Coletiva - Carteiras de Ativos pulverizados

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:

- Localização geográfica
- Tipo de garantia
- Risco operacional associado à aquisição
- Acompanhamento e liquidação de créditos
- Histórico de inadimplência
- Grau de endividamento
- 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.

#### **4 AVALIAÇÃO DE RISCO**

A avaliação de risco propriamente dita será realizada conforme descrito na “Política de Gestão de Riscos” da AF Real Estate, considerando as seguintes dimensões:

- Risco de Crédito
- Risco de Mercado
- Risco de Liquidez
- Risco de Contraparte
- Limites

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

#### **5 RELATÓRIO**

Após as análises é gerado relatório sobre as verificações, com as conclusões e pareceres cabíveis. Para carteiras pulverizadas de créditos dentro de um mesmo patamar, as análises ora mencionadas poderão ser eventualmente realizadas por amostragem, situação na qual os riscos inerentes à análise por amostragem restarão expressos do relatório.

#### **6 MONITORAMENTO**

Uma vez que o ativo foi devidamente aprovado e adquirido pela AF Real Estate, se inicia um processo de revisão e acompanhamento onde há a compilação e análise periódica (mensal ou trimestral) dos dados divulgados sobre os ativos da carteira.

O Sistema de Gestão de Riscos implementado deve periodicamente ou tempestivamente emitir alertas informando acerca da eventual extrapolação de algum dos limites de riscos estabelecidos.

Caso haja qualquer fato ou alteração na performance/comportamento de um ativo, o gestor é responsável para investigar a questão e esclarecer os pontos levantados.

Mensalmente, ou em periodicidade menor em função da qualidade do crédito adquirido ou da relevância do crédito para a carteira, a Diretoria de Risco e Compliance reúne-se para analisar o risco de crédito em conjunto, avaliar questões pendentes e levantar outros questionamentos que se façam oportunos.

Da mesma forma, a Diretoria de Risco e Compliance também efetua o acompanhamento das

carteiras, verificando a adequação dos Fundos aos seus regulamentos, às suas Políticas de Investimentos e à legislação.

## **7 VERIFICAÇÃO E CONTROLE**

Quaisquer situações não previstas nesta Política e que fujam da alçada das equipes envolvidas devem ser submetidas à apreciação do Diretor de Compliance.

\* \* \* \* \*