

ZAVIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos

Sumário

1. APRESENTAÇÃO	3
2. ABRANGÊNCIA	3
3. RESPONSABILIDADES	3
3.1 Comitê de Investimento	4
4. PROCEDIMENTO DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	4
5. MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	5
6. POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE CRÉDITO PRIVADO	6
6.1. Aquisição de Crédito Privado	7
6.2. Monitoramento de Crédito Privado	8
7. INVESTIMENTO DE RECURSOS PRÓPRIOS DA GESTORA	8
8. CONFLITOS DE INTERESSE.....	8
9. REVISÃO DA POLÍTICA	9

1. APRESENTAÇÃO

A presente Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos ("Política") tem como objetivo estabelecer as diretrizes relacionadas aos procedimentos para a aquisição e monitoramento de ativos que integrem o patrimônio dos fundos de investimento sob a gestão da **Zavit Gestão De Recursos Ltda** ("Zavit") na condução de suas atividades inerentes à administração de carteiras de valores mobiliários, conforme estabelecido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 ("RCVM 21"), nas Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") ("Código ANBIMA"), e demais regulamentações aplicáveis.

Responsável: Diretor de Gestão.

2. ABRANGÊNCIA

A presente Política aplica-se a todos os sócios, administradores, diretores, funcionários, estagiários, consultores e colaboradores terceirizados e demais pessoas que possuam cargo, função, posição e/ou relação de natureza societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança com a Zavit, em razão da qual poderá ter ou vir a ter acesso a informações confidenciais ou informações privilegiadas de natureza financeira, técnica, comercial, estratégica, negocial ou econômica, dentre outras ("Colaboradores").

Todos os Colaboradores devem assegurar o total entendimento das leis e normas aplicáveis à ZAVIT e do completo conteúdo desta Política, aderindo formalmente a presente Política por meio da assinatura do Termo de Compromisso ("Termo de Compromisso"), anexo ao Código de Ética e Conduta ("Código de Ética").

A Zavit não assume a responsabilidade por Colaboradores que transgridam a lei ou cometam infrações no exercício de suas funções. Caso a Zavit venha a ser responsabilizada ou sofra prejuízos de qualquer natureza em razão de atos ilícitos praticados por seus Colaboradores, exercerá seu direito de regresso contra os responsáveis.

3. RESPONSABILIDADES

O Diretor de Gestão é responsável por realizar a análise e verificação prévia para a aquisição de ativos cuja estratégia de investimento corresponda aos fundos de investimento imobiliário gerido pela Zavit ("Fundos de Investimentos Imobiliários").

O Comitê de Investimento é responsável pelo monitoramento dos ativos adquiridos, ao acompanhar as carteiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários, atuando no enquadramento e adequação dos ativos aos regulamentos dos respectivos Fundos de Investimentos Imobiliários, contando com o

apoio de profissionais especializados, tais como jurídico, auditores independentes ou análise de crédito conforme a necessidade em cada caso, de modo a possibilitar a avaliação prévia das aquisições e o monitoramento periódico da qualidade do ativo adquirido.

3.1 Comitê de Investimento

O Comitê de Investimento é composto pelo 3 (três) sócios da Zavit, na forma de seu contrato social , encarregado da **(i)** análise do cenário macroeconômico para busca de novas oportunidades de investimento, **(ii)** análise e coordenação de diligência de oportunidades de investimentos para os fundos geridos, **(iii)** monitoramento dos investimentos já realizados pelos fundos geridos, **(iv)** enquadramento e reenquadramento dos fundos geridos, e **(v)** gestão de caixa dos fundos geridos (aplicação e resgate).

As decisões do Comitê de Investimento deverão ter, obrigatoriamente, o voto favorável do Diretor de Gestão. Dessa forma, as decisões do Comitê de Investimento, em matéria de gestão de recursos, deverão ser tomadas preferencialmente de forma colegiada, sendo sempre garantido exclusivamente ao Diretor de Gestão de Recursos, o voto de qualidade e a palavra final em todas as votações, além da capacidade de veto.

O Comitê de Investimento se reunirá mensalmente para análise geral dos investimentos realizados e, em situações especiais, reuniões extraordinárias poderão ser convocadas por qualquer um dos membros. Todas as reuniões do Comitê de Investimento serão formalizadas por atas ou similares e arquivadas na sede da Zavit, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos.

4. PROCEDIMENTO DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

A presente Política foi elaborada considerando o escopo de atuação da Zavit, que possui o foco na gestão de fundos de investimento imobiliários, constituídos na forma do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("RCVM 175"), com o objetivo de investir em bens imóveis, sejam eles residenciais ou comerciais, nas modalidades permitidas pela RCVM 175.

Considerando que a atuação da Zavit como gestora concentra-se em ativos imobiliários, presta-se especial atenção na aquisição e venda dos ativos ilíquidos e privados, de modo que previamente à aquisição de tais ativos, a Zavit prepara relatórios internos de *due diligence* do ativo imobiliário a ser adquirido por meio de avaliações econômicas, financeiras, jurídica, técnica e ambiental, incluindo, quando necessário, relatórios de avaliação definitivo elaborado por uma entidade com experiência comprovada na avaliação de imóveis comparáveis no Brasil, bem como eventuais outros itens de averiguação que a Zavit julgue necessário para a aquisição de tal ativo.

Deste modo, os ativos alvo são submetidos a um processo de *due diligence*, conduzido pelo Diretor

de Gestão para abordar, no mínimo, as seguintes informações:

- (i) Ônus e gravames constantes nas matrículas dos imóveis, bem como eventuais questões que possam vir a prejudicar os direitos adquiridos pelo ativo;
- (ii) Títulos aquisitivos dos últimos 20 (vinte) anos para verificação de qualquer vícios na transferência;
- (iii) Licenças e alvarás expedidos por órgãos públicos, assim como habite-se e certidão negativa de débitos (CND), caso aplicável;
- (iv) Contratos cujo objeto seja o ativo alvo;
- (v) Certidões de regularidade do vendedor do ativo;
- (vi) Cenário macroeconômico, setorial e microeconômico do ativo e do Vendedor;
- (vii) Processos tributários, trabalhistas, ambientais ou penais, judiciais ou administrativos existentes; e
- (viii) Análise de crédito e histórico financeiro do vendedor, e do locatário, caso aplicável, nas operações de *Sale and Leaseback*.

Após análise das informações acima mencionadas, além de outras que a Zavit julgar necessárias, o Comitê de Investimento, com voto de qualidade do Diretor de Gestão, deliberará sobre a aquisição do ativo.

5. MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Após a aquisição dos ativos imobiliários e sua incorporação nas carteiras geridas pela Zavit, inicia-se o processo de acompanhamento e monitoramento para garantir que cumpram os limites de concentração e gerenciamento da exposição ao risco da carteira, conforme definidos nos regulamentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários, com base na análise periódica dos dados divulgados sobre os ativos da carteira.

A periodicidade do monitoramento é baseada nas análises realizadas na *Due Diligence* prévia e nos elementos dos relatórios de avaliação.

Para cada ativo adquirido pelos Fundos de Investimentos Imobiliários sob sua gestão, a Zavit armazenará pelo menos as seguintes informações, quando for o caso:

- (i) 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) relatórios de due diligence;
- (v) apólices de seguro (por exemplo, no contexto de contratos de locação e construção);

- (vi) contratos nos quais são concedidos direitos de ocupação a terceiros (por exemplo, arrendamento, comodato e contrato de cessão de uso);
- (vii) certidões pertinentes;
- (viii) licenças, alvarás e todos documentos necessários para ocupação do imóvel pelos locatários;
e
- (ix) demonstrações financeiras dos locatários.

O monitoramento e as reavaliações serão devidamente documentados e avaliados pelo Comitê de Investimento e suas considerações serão tomadas nas reuniões do Comitê de Investimento e registradas no Relatório de Monitoramento de Riscos.

6. POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE CRÉDITO PRIVADO

Apesar da atuação da Zavit se concentrar em ativos imobiliários, a Zavit realiza a aquisição e a gestão de ativos de crédito privado de Certificados de Recebíveis Imobiliários, representativos de dívidas ou obrigações de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado e títulos cujos emissores sejam diferentes da União Federal, para as carteiras das classes dos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Ao adquirir recebíveis, os credores assumem o risco das operações de crédito, seja adquirindo crédito privado originado por terceiros ou ao estruturar operação que cria o ativo de crédito. A gestão do risco envolve avaliar a expectativa de recebimento da obrigação.

Esta política tem como objetivo estabelecer a metodologia utilizada pela Zavit na seleção e análise feita previamente à aquisição do crédito privado, nos controles e nos monitoramentos periódicos realizados após a aquisição do título.

6.1 Aquisição de Crédito Privado

Para a aquisição de crédito privado para a carteira das classes dos Fundos de Investimentos Imobiliários, do mesmo modo à aquisição do ativo imobiliário, a Zavit prepara relatórios internos de *due diligence*, com base em dados quantitativos e qualitativos da análise dos riscos de crédito, limites financeiros, *rating*, histórico financeiro do terceiro emissor do crédito, dentre outros.

O procedimento de *due diligence*, conduzido pelo Diretor de Gestão, deve ser capaz de projetar fluxos de caixa complexos, modelar curvas de crédito detalhadas e realizar cálculos precisos do valor presente de operações financeiras, e abordar, no mínimo, as seguintes informações:

- (i) instrumento de crédito;
- (ii) datas e valores de parcelas;
- (iii) datas de contratação, vencimento e aquisição;

- (iv) taxas de juros;
- (v) qualidade das garantias;
- (vi) valor de aquisição;
- (vii) informações sobre o *rating* da operação, quando aplicável;
- (viii) riscos financeiros, jurídicos e reputacionais identificados;
- (ix) compatibilidade do crédito à política de investimento dos Fundos de Investimentos Imobiliários; e
- (x) capacidade de pagamento do devedor e/ou controladas.

Além das informações acima mencionadas, outras informações podem ser analisada, conforme a Zavit julgar necessárias. Após a análise completa das informações e elaboração do relatório de *due diligence*, o Comitê de Riscos e Compliance e o Comitê de Investimento, com voto de qualidade do Diretor de Gestão, deliberarão sobre a aquisição do crédito.

6.2 Monitoramento de Crédito Privado

Após a aquisição do crédito privado, a Zavit realiza o monitoramento periódico dos créditos adquiridos, com o objetivo de acompanhar e reavaliar os riscos associados às operações.

O monitoramento avalia, dentre outros, **(i)** os riscos do investimento, **(ii)** a qualidade do crédito e a capacidade de execução das garantias vinculadas aos ativos enquanto estes permanecerem no patrimônio dos Fundos de Investimentos Imobiliários e **(iii)** as informações economico-financeiras do emissor do crédito.

A periodicidade da avaliação dos créditos será definida pelo Diretor de Gestão, de forma proporcional à sua qualidade e à relevância do crédito para a carteira dos Fundos de Investimentos Imobiliários, pautando-se na métrica de quanto pior a qualidade do crédito, menor o intervalo entre as reavaliações (da mesma forma quanto à relevância).

O processo de monitoramento envolve, dentre outros, os seguintes aspectos:

- (i) verificação dos principais indicadores de mercados (títulos de dívida, *ratings*, *spread*, *proxy* da qualidade de crédito dos devedores);
- (ii) acompanhamento da evolução de índices setoriais aplicáveis;
- (iii) acompanhamento do cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do crédito;
- (iv) acompanhamento do cumprimento das garantias e razões de garantia no âmbito do crédito;
- (v) acompanhamento dos dados econômicos e financeiros do emissor do crédito; e

(vi) acompanhamento das condições gerais do mercado de crédito.

Todas as avaliações e reavaliações disciplinadas na Política serão devidamente documentadas, contendo ao menos, os dados atualizados sobre os ativos, seus respectivos riscos, considerando minimamente os aspectos econômico-financeiros e jurídicos, e outros que forem necessários para a sua análise, para a devida avaliação do Comitê de Riscos e Compliance e o Comitê de Investimentos.

As considerações dos monitoramentos e reavaliações serão tomadas nas reuniões do Comitê de Investimento e registradas no Relatório de Monitoramento de Riscos e devem ficar disponíveis para o administrador fiduciário dos Fundos de Investimentos Imobiliários, conforme o caso, e para a CVM/ANBIMA, sempre que solicitadas.

7. INVESTIMENTO DE RECURSOS PRÓPRIOS DA GESTORA

A Zavit não realizará gestão ativa de seus recursos próprios, sendo que seu caixa será destinado exclusivamente para pagamento de despesas e distribuição de lucros aos sócios, e ficará aplicado exclusivamente em títulos públicos, títulos de dívidas de bancos de primeira linha, e/ou fundos de investimento DI de liquidez imediata.

8. CONFLITOS DE INTERESSE

As situações de conflitos de interesse, como aquelas envolvendo contrapartes ou intermediários financeiros do mesmo Conglomerado ou Grupo Econômico da Instituição Participante; e veículos de investimento geridos pelo mesmo Gestor de Recursos devem ser levadas ao conhecimento do Comitê de Risco e *Compliance*.

9. REVISÃO DA POLÍTICA

A presente Política será revisada a cada 2 (dois) anos, ou a qualquer momento, sempre que se observarem mudanças relevantes nas normas, regras, formato das atividades ou em qualquer outro aspecto intrínseco ao dia a dia da Zavit, nos termos da regulamentação e diretrizes aplicáveis.

Versão	Data de Atualização
1ª	Agosto/2023
2ª	Abril/2024