



POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE CRÉDITO PRIVADO

12 de Dezembro de 2025

Elaborado ou Revisado por: Área de Conformidade, Compliance e Controles Internos e PLDFT	Próxima Revisão: 12 / Dez. / 2026
Aprovado por: Comitê de Administração	Aprovado ou Revisado em: 12 / Dez. / 2025

Termos de Utilização

Este documento da Próprio Capital Gestão de Recursos Ltda. está protegido pela lei de direitos autorais e outras leis aplicáveis. A utilização não autorizada é estritamente proibida. É autorizada a cópia deste documento somente para fins não comerciais e para uso interno, desde que qualquer cópia do documento ou parte do mesmo inclua os direitos de autor acima indicados.

Cada documento individual obtido do servidor Próprio Capital Gestão de Recursos Ltda. pode conter outros avisos de direito de propriedade e informação de direitos de autor aplicáveis a esse mesmo documento. O seu direito de utilizar ou copiar este documento pode estar limitado quando indicado em tais avisos de direito de propriedade e/ou informação dos direitos de autor.

Salvo disposição expressamente indicada, nada mencionado neste documento poderá ser interpretado como concessão de qualquer direito ou licença ao abrigo de quaisquer direitos de autor, patentes, marcas comerciais ou outros direitos de propriedade intelectual da Próprio Capital Gestão de Recursos ou de qualquer terceira parte. Sem limitar a generalidade das disposições anteriores, todo o produto, software, serviço ou tecnologia descrito ou referido neste documento está sujeito aos direitos de propriedade intelectual reservados pela Próprio Capital Gestão de Recursos Ltda.

Próprio Capital Gestão de Recursos Ltda.

Av. Osmar Cunha, n. 183,
Edifício Ceisa Center, Bloco A, Sala 912/914
Centro, Florianópolis - SC – CEP 88.015-900
Tel.: +55 (48) 3024 8535
e-mail: atendimento@propricapital.com.br

Sumário

1. Análise e Seleção de Ativos	4
1.1. Processo de fundos estruturados	4
1.2. Processo de fundos financeiros	4
1.3. Comitês Internos	5
2. Ativos de Participações	7
2.1. Roteiro Mínimo de Viabilidade e Investimento (RMVI)	7
2.1.1. Princípios de Elegibilidade e Alocação	7
2.1.2. Análise Detalhada do Ativo	7
2.1.3. Due Diligence	8
2.1.4. Avaliação de Riscos	8
2.1.5. Negociação e Estruturação do Investimento	8
2.2. Roteiro Mínimo de Acompanhamento e Desinvestimento (RMAD)	9
2.2.1. O processo de monitoramento	9
2.2.2. Due Diligence	10
2.2.3. Desinvestimento	10
3. Ativos de Direitos Creditórios	11
3.1. Política de Concessão de Crédito	11
3.2. Política de Cobrança	13
3.3. Procedimentos de Verificação do Lastro	14
4. Ativos Imobiliários	16
4.1. Identificação e Análise	16
4.2. Análise dos Projetos Imobiliários	16
4.2.1. Participação em SPE de Incorporação	16
4.2.2. Aquisição de terreno para permuta	18
4.3. Avaliação e Monitoramento	18
4.4. Governança e tratativas	19
5. Ativos de Fundos de Investimento Financeiros	20
5.1. Renda Fixa	20
5.2. Crédito Privado	20

5.3.	Investimento Exterior	28
5.4.	Exposição a Risco de Capital	28

1. Análise e Seleção de Ativos

Nosso processo de seleção de ativos é baseado na análise de retorno e de risco apropriados. Após serem identificadas, todas as oportunidades de investimento são discutidas pelos comitês responsáveis, como será explicitado adiante. Temos 7 grandes grupos de ativos que tem metodologias de análise e monitoramento distintas, sendo esses:

1. Ativos de Participações – Diretrizes para alocação através dos FIP (Fundos de Investimentos em Participações).
2. Ativos de Direitos Creditórios – Diretrizes para alocação através dos FIDC (Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios)
3. Ativos Imobiliários – Diretrizes para alocação através dos FII (Fundos de Investimentos Imobiliários) ou FIP de desenvolvimento imobiliário.
4. Renda Variável – Diretrizes para alocação em renda variável.
5. Renda Fixa – Diretrizes para alocação em renda fixa, exceto crédito privado, tratados de forma independente.
6. Crédito Privado – No caso de ativos de renda fixa ilíquidos, ou através de estruturação de crédito específica.
7. Investimento Exterior – Diretrizes para alocação em moeda estrangeira.

1.1. Processo de fundos estruturados

O Relatório de Análise de Investimentos – RAI é o documento de análise interno que é condição necessária para a alocação em FIPs, FIAGROs e FII. Não obstante a inclusão de critérios específicos para cada tipo de fundo estruturado, a estrutura mínima do RAI deve conter:

1. **Descrição e Modelo de Negócio** da Investida, incluindo produtos, serviços e principais clientes.
2. **Estrutura da Operação**, incluindo a forma de investimento e justificativa para determinado formato.
3. **Instrumentos contratuais** utilizados.
4. **Garantias Envolvidas**, quando aplicável.
5. **Análise dos potenciais riscos** envolvidos, incluindo as suas materialidades.
6. **Avaliação Econômico-Financeira**.
7. **Conclusão** sobre a operação.

1.2. Processo de fundos financeiros

O processo de seleção de ativos mobiliários, imobiliários e de crédito dar-se-á inicialmente pela análise de conjuntura macroeconômica doméstica e internacional, que balizarão as premissas a serem adotadas. No caso de ativos de renda fixa, serão observadas as curvas de juros e comportamento dos indicadores

sensíveis à mesma. Em relação aos ativos de renda variável e crédito para emissores inseridos dentro de determinados setores, serão aprofundados os estudos sobre os setores da economia em que haja benefícios mediante o cenário macroeconômico traçado. Os setores favorecidos pela conjuntura doméstica balizarão a escolha das empresas a serem selecionadas.

Cenários Macroeconômicos

O comitê de investimentos é responsável pela análise de estudos e pesquisas, incluindo projeções e definição de premissas macroeconômicas, através do acompanhamento dos principais indicadores internacionais e domésticos. As análises serão efetuadas através da interpretação colegiada sobre a conjuntura econômica e pela análise dos principais jornais, revistas e informações de instituições financeiras, mediante a adoção de premissas macroeconômicas através da observação dos cenários externos e internos e seus indicadores, conforme abaixo.

Indicadores (Cenário Interno e Externo)

- **Ações** – Análise de curto e médio prazo da evolução dos preços das ações no mercado doméstico e internacional.
- **Juros e Inflação** – Análise de curto e médio prazo da curva de juros brasileira, do comportamento dos índices de inflação, da perspectiva de atuação do Banco Central via política monetária, da evolução fiscal e contas públicas do governo.
- **Câmbio** - atuação do Banco Central via mercado futuro, *spot*, *swaps* e outras modalidades; fluxo de capitais externos, exposição cambial dos agentes financeiros, contratos em aberto, oscilações das moedas internacionais.
- **Atividade Econômica** - acompanhamento do Boletim Focus divulgado semanalmente pelo Banco Central, análise via ótica da demanda (consumo das famílias, gastos do governo, investimentos, exportações – importações), PIB mundial e principais países, projeções de juros, inflação das principais economias do mundo.
- **Percepção Política** – acompanhamento da política doméstica e a sua interferência nos quadros de estímulos fiscais e monetários, doméstica e internacionalmente.
- **Indicadores de Riscos** - taxa de juros (*Libor*, *Fed Funds*, juro chinês, ofertas monetárias), CDS (*Credit Default Security*), inflação, contas externas, alavancagem do sistema financeiro, contas públicas.

1.3. Comitês Internos

Tomamos as decisões através dos Comitês de Gestão, assegurando um processo decisório colegiado e transparente, com objetivos e responsabilidades bem formuladas.

A instituição de comitês visa assegurar maior eficiência à gestão das carteiras de investimento, sempre com objetivo de buscar um balanço adequado de risco e retorno para o cliente, sempre preservando o capital.

- **Comitê de Riscos e Controles Internos** - Responsável pelo cumprimento das normas, políticas e regulamentações em vigor, bem como pela definição de limites ativos e passivos na gestão das carteiras. É um comitê independente que visa assegurar o cumprimento de todos os aspectos legais e um balanço adequado de risco e retorno para as carteiras.

- **Comitê de Investimentos** – Comitê de investimentos, com mandato para a análise e interpretação de projeção de cenários econômicos, políticos, setoriais, de empresas para alocação nas carteiras de valores mobiliários da gestora. Serve de balizador para as tomadas de decisão de alocação.

Os membros do Comitê de Investimentos e Riscos deverão assinar termo de posse específico.

Organização dos Comitês

COMITÊS EXECUTIVOS	COMPOSIÇÃO	ALÇADAS	DELIBERAÇÕES	PERIODICIDADE DE REUNIÕES
COMITÊ DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS	No mínimo 1 diretor de riscos e controles internos, com mandato de 3 anos, podendo ser renovado.	Reporta ao Conselho de Administração e/ou Acionistas.	O comitê é independente e possui poder de veto nas decisões deliberadas pelo comitê de investimentos.	As reuniões ordinárias ocorrem trimestralmente ou extraordinariamente me período menor, caso necessário.
COMITÊ DE INVESTIMENTOS	No mínimo 3 membros, sendo 1 diretor de investimentos, com mandato de 3 anos, podendo ser renovado.	Reporta ao Comitê de Riscos e Controles Internos.	O comitê é independente e possui poder de veto sobre as operações analisadas pelas áreas de origem e/ou estruturação.	As reuniões ordinárias ocorrem trimestralmente ou extraordinariamente me período menor, caso necessário.

2. Ativos de Participações

Os ativos de participações possuem 2 (dois) roteiros contendo: i) Roteiro Mínimo de Viabilidade e Investimento (RMVI), ii) e o Roteiro Mínimo de Acompanhamento e Desinvestimento (RMAD), nos termos mediante as cláusulas e disposições que seguem.

2.1. Roteiro Mínimo de Viabilidade e Investimento (RMVI)

2.1.1. Princípios de Elegibilidade e Alocação

- a. Alinhamento com a Tese de Investimento: Fundamentação sobre a história da empresa-alvo do investimento e sua aderência a política de investimentos do fundo;
- b. Setor: Identificar o setor, suas métricas de evolução e o potencial de crescimento do mercado;
- c. Modelo de Negócio: Identificar se o modelo é escalável, inovador e sustentável a longo prazo;
- d. Estágio de desenvolvimento: Identificar qual estágio, dentro do ciclo de crescimento, a empresa encontra-se;
- e. Liderança: Identificar o perfil, as experiências e habilidades dos líderes ou fundadores.

2.1.2. Análise Detalhada do Ativo

- a. Plano de Negócios: Apresentar o Plano de Negócios, contendo os objetivos do investimento, a visão de longo prazo e a estratégia de crescimento.
- b. Produto/Serviço: Fundamentar a diferenciação competitiva e o potencial de inovação do produto ou serviço ofertado;
- c. Mercado: Demonstrar como a concorrência, a segmentação do mercado e o tamanho da oportunidade impacta nos resultados do investimento proposto;
- d. Modelo de Monetização: Avaliar a estratégia de geração de receita e a previsibilidade das fontes de renda;
- e. Metas Financeiras: Projetar as métricas financeiras (Faturamento, Margens, TIR, etc) e indicadores-chave de desempenho (KPIs).
- f. Tração: Indicar a taxa de crescimento, o número de usuários, a retenção de clientes e outros indicadores de sucesso;
- g. Propriedade Intelectual: Exibir as formas de proteção dos ativos intelectuais das investidas.

2.1.3. Due Diligence

- a. Legal e Societária: Verificar, exibir e guardar os documentos de constituição e alteração societária da empresa, contratos, propriedade intelectual e questões regulatórias, bem como certidões negativas fiscais, administrativas e judiciais dos seus principais sócios e administradores.
- b. Financeira: Verificar, exibir e guardar as peças contábeis da empresa-alvo do investimento, não se limitando, mas no mínimo, o seu balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício, demonstrações do fluxo de caixa, histórico de investimentos e dívidas por um prazo mínimo de cinco anos, ou menos, caso a empresa não tenha cinco anos desde a sua fundação.
- i. Demonstrativos Contábeis: demonstrações financeiras auditadas, anualmente, por auditor independente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários e/ou Banco Central do Brasil, exceto no caso de investidas classificadas como “Capital Semente”, conforme o Art. 14 do Anexo IV da RCMV nº 175/22, dentre outras características, aquelas que possuam receita bruta anual de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), apurada no exercício social encerrado em ano anterior ao primeiro aporte.
- c. Técnica: Verificar, exibir e guardar o estudo da tecnologia, da infraestrutura e dos processos técnicos da empresa-alvo do investimento.
- d. Comercial: Verificar, exibir e guardar os documentos-chaves a respeito dos contratos firmados B2B e B2B, além dos planos de marketing, estratégia de vendas e canais de distribuição.

2.1.4. Avaliação de Riscos

- a. Riscos de Mercado: Identificar e avaliar as flutuações na demanda, mudanças nas preferências dos consumidores e entrada de novos concorrentes;
- b. Riscos Tecnológicos: Identificar e avaliar as dificuldades em desenvolver ou escalar a tecnologia, obsolescência tecnológica;
- c. Riscos Operacionais: Identificar e avaliar os problemas na cadeia de suprimentos, falhas de sistemas, riscos de segurança.
- d. Riscos Financeiros: Identificar e avaliar as dificuldades em obter financiamento, volatilidade nos custos, descontrole dos gastos.
- e. Riscos Financeiros: Identificar e avaliar os riscos que a empresa-alvo do investimento está exposta em relação às transações financeiras e operações de investimento/desinvestimento.

2.1.5. Negociação e Estruturação do Investimento

- a. Termos do Investimento: Definir métrica de avaliação da empresa-alvo, o valor proposto do investimento, a participação acionária, os direitos dos investidores e as cláusulas de proteção.
- b. Participação no Processo Decisório: Definir formato, de acordo com o Artigo 6º da RCMV nº 175/22, o Fundo e/ou a sua Classe de cotas deverão ingressar no processo decisório da Investida através de:

- i. detenção de ações que integrem o respectivo bloco de controle;
 - ii. celebração de acordo de acionistas; ou
 - iii. celebração de qualquer contrato, acordo, negócio jurídico ou a adoção de outro procedimento que assegure efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive por meio da indicação de membros do conselho de administração.
- c. Estrutura Jurídica da Operação: Definir os instrumentos legais, trâmites jurídicos e as garantias para a consecução do negócio;
- d. Governança Corporativa: Definição dos mecanismos de governança de acordo com o tipo de investida, conforme estabelecido nos Art. 13 e 8 do Anexo IV da RCMV nº 175/22, sendo dispensadas totalmente para empresas tipo Capital Semente (CS) e dispensadas parcialmente para as Empresas Emergentes (EE), mas obrigatórias para as demais investidas através de:
 - i. proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação, exceto para CS e EE;
 - ii. estabelecimento de um mandato unificado de até 2 (dois) anos para todo o conselho de administração, quando existente, exceto para CS e EE;
 - iii. disponibilização para os acionistas de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia, exceto para CS;
 - iv. adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários, exceto para CS e EE; e
 - v. no caso de obtenção de registro de companhia aberta na categoria A obrigar-se, perante a classe investidora, a aderir a segmento especial de entidade administradora de mercado organizado que assegure, no mínimo, práticas diferenciadas de governança corporativa previstas acima, exceto para CS;

2.2. Roteiro Mínimo de Acompanhamento e Desinvestimento (RMAD)

2.2.1. O processo de monitoramento

- a. Participação Ativa: A gestora deverá definir conjuntamente com a Consultoria Técnica as estratégias de gestão e influência nas investidas, a fim de acompanhar o desempenho do negócio e discutir as estratégias de crescimento. Em situações específicas, indicará membros de sua diretoria e/ou conselheiros.
- b. Avaliação periódica de evolução: A gestora analisa periodicamente os resultados financeiros das empresas investidas, a fim de avaliar o desempenho do investimento, podendo ou não ser constituído os planos de contingência.
- c. Alterações Relevantes: Monitorar alterações relevantes no plano de negócios (*business plan*) e/ou Liderança e/ou Mercado.
- d. Fatos Relevantes: Qualquer fato relevante deve ser comunicado em até 5 dias úteis.

2.2.2. Due Diligence

- a. Legal e Societária: Verificar a constituição da empresa, contratos, propriedade intelectual e questões regulatórias, bem como certidões negativas administrativas e judiciais dos seus principais sócios e administradores.
- b. Financeira: Analise as demonstrações financeiras, fluxo de caixa, histórico de investimentos e dívidas.
 - i. Demonstrativos Contábeis: demonstrações financeiras auditadas, anualmente, por auditor independente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários e/ou Banco Central do Brasil, exceto no caso de investidas classificadas como “Capital Semente”, conforme o Art. 14 do Anexo IV da RCVM nº 175/22, dentre outras características, aquelas que possuam receita bruta anual de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), apurada no exercício social encerrado em ano anterior ao primeiro aporte.
 - ii. Número de colaboradores e/ou sócios atual:
- c. Societário:
 - i. Alterações na composição do capital social (livro de acionistas).
 - ii. Alterações da composição dos conselhos de administração, fiscal e diretoria.
 - iii. Cópias das atas das reuniões de Conselho de Administração:
 - iv. Cópias das atas da Assembleia Geral Extraordinária (AGE) e/ou Assembleia Geral Ordinária (AGO) e/ou Reunião de Sócios.
- d. Técnica: Avalie a tecnologia, a infraestrutura e os processos das investidas.
- e. Comercial: Verifique a estratégia de vendas, marketing e canais de distribuição.

2.2.3. Desinvestimento

- a. Saída do Investimento: Mapear as estratégias de saída, como uma venda para outra empresa, um investidor estratégico ou uma oferta pública inicial (IPO).
- b. Plano de Contingência: Usado para o caso de perdas financeiras realizadas ou projetadas em suas investidas, decorrentes de um processo de mudança significativa na estratégia da empresa e/ou eventos inesperados, como uma crise econômica e/ou mudanças mercadológicas, tecnológicas ou regulatórias. O plano de contingência deve definir as ações que o fundo deve tomar em caso de eventos inesperados.

3. Ativos de Direitos Creditórios

3.1. Política de Concessão de Crédito

OBJETIVO - Estabelece os processos a serem seguidos pela Gestora e/ou Consultoria Contratada para a análise e originação dos direitos creditórios, e consequente financiamento ao Cedente, os seus clientes, bem como estabelecer procedimentos para elegibilidade e aprovação.

APLICAÇÃO - O Consultor Especializado deverá analisar todos os Direitos Creditórios a serem adquiridos pelo Fundo de acordo com os critérios e procedimentos a seguir estabelecidos.

ORIGINAÇÃO - Os agentes credenciados pela Gestora e pelo Consultor Especializado identificarão Cedentes com carteira disponível para venda e farão uma primeira triagem da qualidade dos mesmos, mediante a análise da documentação abaixo:

- I. Qualificação da empresa e dos sócios;
- II. Contrato Social Consolidado;
- III. Dados de faturamento, endividamento, balanço e balancete, assinados pela empresa e por seu contador;
- IV. I.R.P.F. dos sócios;
- V. I.R.P.J. da empresa;
- VI. Dados relevantes, objeto de explicações pela empresa.

LIMITES DE CRÉDITO - Os limites de crédito deverão ser expressos em moeda corrente nacional e estarão sujeitos a revisões a qualquer tempo, em caso de ocorrência de fato relevante relacionado ao Cedente e/ou aos seus clientes.

ANÁLISE DE CRÉDITO - O limite de crédito será concedido a cada cliente a partir da análise de ficha cadastral e das documentações obtidas em consultas de mercado realizadas, utilizando-se dos seguintes recursos, conforme o caso:

- I. Consulta na Serasa da empresa e dos seus sócios;
- II. Informações comerciais da empresa junto a concorrência e fornecedores;
- III. Consulta a bancos de dados públicos (SEFAZ, etc...);
- IV. Empresa em operação há no mínimo 6 meses;
- V. Revalidação cadastral a cada 1 ano.;
- VI. Visitas periódicas aos clientes, com elaboração de relatório das visitas.

AValiação DE RISCO DE CRÉDITO - A análise do risco de crédito para a definição dos limites deverá considerar os seguintes critérios de avaliação:

- I. Histórico interno e externo dos devedores e Cedente.
- II. Informações de bureaus de crédito, tais como SERASA e/ou BOA VISTA.
- III. Existência ou não de protestos ou cheques sem fundo ou protestos realizados nos últimos 06 (seis) meses, em valor que no entendimento do Comitê de Crédito possa afetar de modo adverso relevante a capacidade de pagamento do Devedor em questão ou o Direito de Crédito;
- IV. Existência ou não de execuções judiciais ou pedidos de falência contra o Devedor e/ou o Cedente.
- V. Informações fornecidas por fornecedores;
- VI. Informações fornecidas por bancos e demonstrações financeiras;
- VII. Checagem do lastro do recebível por amostragem de até 100% por telefonema gravado e/ou e-mail certificado/rastreável.

MONITORAMENTO DAS ATIVIDADE E CONDIÇÕES FINANCEIRAS DO CEDENTE - O Consultor Especializado deve monitorar continuamente o Cedente e os Sacados, seu nível de atividade e suas condições por meio de mecanismos que permitam identificar sinais de alteração do nível de risco dos Direitos Creditórios, com vistas a permitir

- I. a tomada de ações preventivas em relação ao Cedente, e
- II. permitir melhor avaliação e precificação de novas operações com Cedentes;
- III. caso aplicável antecipar o processo de cobrança e recuperação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios.

Caso identificados dados ou situações que possam ter efeito adverso relevante sobre os

Direitos Creditórios cedidos ou ofertados ao Fundo por um determinado Cedente, a Consultora deverá, tão logo seja possível, informar o Comitê de Crédito, o qual deverá avaliar e determinar as medidas a serem tomadas.

Dentre as ferramentas a serem utilizadas no monitoramento, podem-se citar de modo não exaustivo:

- I. acompanhamento de índices de prazo médio, liquidez, devoluções de mercadorias, capacidade de pagamento e atividade do Cedente e dos Sacados;
- II. acompanhamento diário da evolução de ocorrências restritivas;
- III. acompanhamento da praça de pagamentos das liquidações;
- IV. acompanhamento do nível de atividade econômica dos principais setores aos quais se referem os Direitos Creditórios; e
- V. acompanhamento da sazonalidade dos setores dos Cedentes e Sacados e evolução do nível de atividade destes em relação ao Mercado.

SUSPENSÃO OU BLOQUEIO DE CRÉDITO - O limite de crédito concedido a um determinado cliente deverá ser imediatamente suspenso caso se verifique a existência de:

- VIII. título em atraso não recomprado em prazo superior a até 30 dias exceto em novas operações feitas para possibilitar a recompra dos títulos inadimplidos;
- IX. encargos financeiros pendentes acima de 6 meses;
- X. inatividade igual ou superior a 6 meses.
- XI. qualquer outra razão considerada relevante pelo Comitê de Crédito.

REABILITAÇÃO DE CRÉDITO - A reabilitação de crédito estará condicionada à realização de novo processo de análise do cliente.

3.2. Política de Cobrança

Serão adotados os seguintes procedimentos de cobrança dos Direitos de Crédito pela Gestora e/ou Consultoria Contratada:

- 1 Após 2 (dois) dias da assinatura do Termo de Cessão será enviado aos respectivos Devedores dos Direitos de Crédito:
 - 1.1 O boleto de cobrança para liquidação dos Direitos de Crédito; e
 - 1.2 Conforme o caso, notificação aos respectivos Devedores da cessão dos Direitos de Crédito ao Fundo, em atendimento ao Artigo 290 do Código Civil.
- 2 Em se tratando de Direitos de Crédito cedidos ao Fundo de valores acima de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a notificação descrita no item 1, alínea (1.2), acima, será realizada, por amostragem, através de um ou mais dos procedimentos abaixo:
 - 2.1 Carta Registrada com aviso de recebimento;
 - 2.2 E-mail Certificado/Rastreável;
 - 2.3 Telefonema gravado.
- 3 Para assegurar a qualidade dos Direitos Creditórios adquiridos, bem como para aumentar a eficácia da cobrança, haverá contato com os devedores, em percentual de amostragem vinculado ao risco de cada Cedente, para verificação e recebimento da mercadoria ou dos serviços que deram origem aos Direitos Creditórios adquiridos, assim como do boleto de cobrança. Esse procedimento se dará em até 10 dias da data da aquisição dos Direitos Creditórios.

Direitos Creditórios a serem Pagos por Meio de Transferência para Conta de Recebimento de Titularidade do Cedente

- 4 Em se tratando de Direitos Creditórios a serem pagos pelo Sacado por meio de depósito, Transferência Eletrônica Disponível, ou outra forma de transferência financeira autorizada pelo Banco Central, diretamente para Conta de Recebimento de titularidade do Cedente, controlada pelo Custodiante, a Consultora deverá, previamente à realização da aquisição dos Direitos Creditórios, se necessário, obter trava de domicílio bancário formal por escrito, na qual a Devedora dos Direitos Creditórios aceite realizar os pagamentos dos Direitos Creditórios única e exclusivamente por meio de transferência para a Conta de Recebimento em questão. É vedada a realização de operação de aquisição de Direitos Creditórios que contemple o pagamento pelo Sacado em conta corrente bancária de titularidade do Cedente que não se caracterize como uma Conta de Recebimento.

Providências de Cobrança Posteriores ao Vencimento dos Direitos Creditórios

5 Procedimento:

- 5.1 Constatada a inadimplência do recebível adquirido, o Agente de Cobrança terá o prazo de até 03 (três) dias para contatar o devedor solicitando a regularização do débito, avisando-o do envio do recebível ao cartório de protestos, bem como aos registros de pendências financeiras.
- 5.2 Caso sejam constatadas quaisquer divergências durante todo o processo de acompanhamento e cobrança dos Direitos de Crédito, poderá ser concedida prorrogação, desconto ou parcelamento dos valores dos Direitos Creditórios, ou alternativas eficazes para efetivar o recebimento extrajudicial dos valores referentes aos Direitos Creditórios.
- 5.3 As prorrogações poderão ser feitas respeitando-se o prazo máximo de 30 (trinta) dias e poderão ser concedidas até no máximo de 2 (duas) vezes, se concedidas inicialmente em prazo inferior ao prazo máximo aqui previsto.
- 5.4 Caso o recebível tenha sido protestado será desencadeado o processo inicial de cobrança administrativa do sacado e do cedente por um período de até 30 (trinta) dias, sendo ineficaz, seguirão os procedimentos judiciais de cobrança do sacado ou do cedente e seus garantidores, conforme o caso.

3.3. Procedimentos de Verificação do Lastro

Pela População

A Gestora e/ou Consultoria Contratada é responsável pela verificação de lastro dos Direitos Creditórios e validação completa da existência, integridade e titularidade dos direitos creditórios que compõem a carteira.

Por Amostragem

A Gestora e/ou Consultoria Contratada é responsável pela verificação de lastro dos Direitos Creditórios será realizada por amostragem nos termos do § 1º do Artigo 36 do Anexo II Normativo da Resolução CVM 175.

Para a verificação do lastro dos Direitos Creditórios, a Gestora e/ou Consultoria Contratada poderá fazê-lo em conjunto com o Custodiante através da contratação de uma empresa de auditoria que deverá utilizar os seguintes procedimentos e parâmetros em relação à quantidade de créditos cedidos:

Procedimentos realizados

- (a) obtenção de base de dados analítica por recebível junto à Gestora e/ou Consultoria Contratada e ao Custodiante, para seleção de uma amostra de itens para fins de verificação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios.

(b) seleção de uma amostra aleatória de itens a serem verificados. A seleção dos Direitos Creditórios será obtida da seguinte forma:

- (i) A amostra total (N) compreende 120 (cento e vinte) itens distribuídos da seguinte forma;
- (ii) Amostra (I) da carteira de direitos creditórios inadimplidos e substituídos no trimestre;
- (iii) Amostra (A) da carteira de direitos creditórios a vencer na data base da seleção;
- (iv) Para distribuição da amostra será dividido o tamanho da população ($N - I$) pelo tamanho da População (P), obtendo um intervalo de retirada (K), sorteia-se o ponto de partida, e a cada "K" elementos, será retirado um para a amostra.

(c) a totalidade dos créditos inadimplidos e os substituídos no referido trimestre, serão objeto de verificação individual pela Gestora e/ou Consultoria Contratada e/ou custodiante, desta carteira, será ainda selecionada uma amostra de até 36 (trinta e seis) itens para compor a Amostra (I) prevista no item acima.

4. Ativos Imobiliários

Os procedimentos adotados para avaliação dos ativos imobiliários, para tal gerenciamento obedecem ao seguinte processo: (i) no processo de identificação e avaliação de riscos potenciais e existentes, dos ativos; (ii) no monitoramento e controle através de políticas e processos de gestão.

4.1. Identificação e Análise

- Fluxo de recebíveis do empreendimento / tabela de vendas atualizada: relatório com os apartamentos vendidos, saldo financeiro a receber, concentração por cliente, inadimplência.
- Cronograma físico e financeiro da obra: prazos de execuções das etapas do projeto e os seus respectivos desembolsos financeiros.
- Apartamentos que estão disponíveis: andares, tipo de apartamento, valores dos apartamentos ainda não vendidos.
- Estrutura societária da SPE ou Cooperativa: cópia do contrato social da SPE objeto de investimento.
- Perfil dos compradores: por sexo, idade, ocupação, endereço atual, imóvel atual próprio, alugado (valor aluguel) ou financiado (valor parcela), escolaridade, se já possui um imóvel, motivo da compra do imóvel, dependentes, idade dependentes, dentre outros.
- Minuta do contrato de compra e venda: análise do contrato de compra e venda das unidades imobiliárias, com nomes das contrapartes, condições de pagamento, parcelas de financiamento, índices de correção monetária, prazos e condições de rescisão, dentre outros.
- Análise de Garantias Reais e Fidejussórias: As garantias reais - aquelas em que o cumprimento de determinada obrigação é garantido por meio de um bem móvel (ex.: penhor), imóvel (ex.: hipoteca) ou anticrese. As garantias fidejussórias são aquelas prestadas por pessoas, e não por bens. No caso de descumprimento de determinada obrigação, a satisfação do débito será garantida por uma terceira pessoa, que não o devedor. As modalidades de garantia pessoal são o aval e a fiança.

4.2. Análise dos Projetos Imobiliários

4.2.1. Participação em SPE de Incorporação

Para determinar a participação do Veículo na SPE de um projeto de Incorporação, será utilizada as seguintes premissas:

Condições preliminares:

- Projeto aprovado na prefeitura, com registro de incorporação e alvará de obra emitido
- Lançamento comercial prévio à entrada do Veículo na SPE, com tabela de vendas aprovada pela equipe comercial de Incorporação
- Orçamento executivo de obra aprovado pela engenharia
- Contrato de financiamento a produção junto à instituição financeira (opcional)

Dados gerais para análise do projeto

- **Valor Geral de Vendas líquido (VGVL):** Projeção do valor geral de vendas líquido de permuta com base nos recebíveis das unidades vendidas no lançamento e tabela de vendas vigente para as unidades em estoque no momento da entrada do Veículo na SPE;
- **Despesas variáveis comerciais:** despesas decorrentes das atividades comerciais o Imposto (RET) de 4% sobre o VGVL
 - a) Comissão de vendas de 5% a 6% (conforme política comercial aprovada para o projeto) sobre o VGVL
 - b) Marketing: 2,5% sobre o VGVL
- **Despesas administrativas compartilhadas:** despesas administrativas compartilhadas entre as SPEs, tais como administrativo-financeiro, despesas comerciais fixas, administrativo de engenharia, entre outras. Essas despesas serão compartilhadas entre as SPEs conforme regras objetivas em contrato estabelecido entre de Incorporação Empreendimentos e SPE. Com base nos benchmarks do setor, este valor está estimado entre 6% e 10% do VGVL.
- **Custo de obra:** conforme orçamento executivo aprovado, incluindo gestão direta de obra (BDI), equipe administrativa de obra, custos com projetos, custos com aquisição do terreno, outorga onerosa, entre outros.
- **Despesas financeiras:** eventuais despesas com juros em caso de operação de financiamento de produção junto à bancos ou instituições financeiras, desde que previamente aprovados pelo comitê.

Projeção de fluxo de caixa:

- **Projeção de vendas:** elaborada de acordo com pesquisa de mercado feita por empresa terceira especializada (ex.: Datastore, Brain, etc.).
- **Projeção de receita:** a partir das vendas, com base nas premissas gerais de condições de vendas (entrada + parcelas mensais + parcela final de financiamento)
- **Despesas:** conforme premissas específicas para cada linha de despesas (ex: pagamento da comissão 3 dias após venda da unidade, impostos 30 dias após o recebimento, despesa de marketing conforme agenda de marketing do projeto, despesas administrativas conforme regras de rateio etc.).
- **Cronograma físico-financeiro da obra:** aprovado pela engenharia, com base em estudo específico para execução do empreendimento.

Com base nestes três elementos, será projetada a curva de exposição de caixa da SPE, a partir da qual será acordado o cronograma de aportes do Veículo na SPE, visando cobrir a exposição de caixa da obra.

Regras para definição da participação na SPE:

A definição da participação do Veículo na SPE deve considerar três premissas:

- Participação máxima do Veículo deve ser de 49% do capital da SPE
- Taxa mínima de atratividade (TMA): 20% a.a. (ideal de 25% a.a.)
 - ROI mínimo: 70% sobre o capital

4.2.2. Aquisição de terreno para permuta

Em caso de aquisição de terreno para futura permuta para novos projetos, serão consideradas as seguintes regras:

Condições preliminares:

- Diligência jurídica sobre o terreno aprovada.
- Estudo de sondagem de solo favorável para o projeto.
- Levantamento topográfico validando a área do terreno.
- Consulta de viabilidade construtiva prévia na prefeitura.
- Estudo prévio de viabilidade ambiental.
- Pesquisa de mercado de preços de imóveis com características semelhantes na região.

Definição do valor:

- Estudo de massas prévio elaborado pela de Incorporação, determinando área total construída e área privativa para o futuro projeto, com base na consulta de viabilidade prévia junto à prefeitura.
- Definição prévia da permuta física, com base nas premissas do projeto.
- Valor da permuta deve representar pelo menos 200% do valor de aquisição do terreno no momento da negociação com o proprietário do imóvel.

Observação: a aquisição de terreno se dará através de SPE investida pelo FIP exclusivamente para aquisição de terrenos, da qual deterá 100% do capital.

4.3. Avaliação e Monitoramento

- I. Fluxo de recebíveis do empreendimento
- II. Cronograma físico e financeiro da obra
- III. Tabela de vendas atualizada
- IV. Apartamentos que estão disponíveis
- V. Estrutura societária da SPE ou Cooperativa
- VI. Perfil dos compradores
- VII. Minuta do contrato de compra e venda
- VIII. Análise de Garantias Reais e Fidejussórias

Após o término do processo de análise, a operação é discutida no Comitê de Investimentos, que toma a decisão de aprová-la ou não. No caso de não aprovação, deve-se estabelecer um plano de contingência, com objetivo de favorecer a capacidade de pagamento do emissor ou executar as garantias da operação.

4.4. Governança e tratativas

No caso de descumprimento dos limites, cabe ao Comitê de Investimentos aprová-lo ou reprová-lo. No caso de aporte adicional, essas serão permitidas somente nos seguintes casos, que devem ser observados pelo comitê em sua análise:

- I. Os valores alocados devem estar sujeitos aos limites máximos de concentração previstos na legislação aplicada pela CVM e Anbima;
- II. Sem prejuízo à legislação, os valores alocados devem estar sujeitos aos limites máximos de concentração previstos nas políticas de investimentos de cada instrumento e nos seus respectivos regulamentos;
- III. Observados os critérios anteriores, a alocação adicional deverá ser precedida de estudo que justifique a alocação, que deverá ser descrita em ata do comitê, e deverá ser baseado primariamente na justificativa de preservar o capital já alocado.

5. Ativos de Fundos de Investimento Financeiros

Os procedimentos adotados para avaliação dos ativos imobiliários, para tal gerenciamento obedecem ao seguinte processo: (i) no processo de identificação e avaliação de riscos potenciais e existentes, dos ativos; (ii) no monitoramento e controle através de políticas e processos de gestão.

5.1. Renda Fixa

O processo de seleção de ativos de renda fixa abrange os seguintes ativos:

Títulos Públicos: Títulos de emissão do Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

Títulos Privados: Ativos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras, tais como Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Certificado de Depósito Bancário (CDB), letras de crédito do agronegócio (LCA).

Títulos objeto de oferta pública: Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos por Companhia Securitizadora e objeto de oferta pública, além das Notas Promissórias e Debêntures desde que tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública.

FI Renda Fixa: FI de renda fixa regulados pela Resolução CVM nº 175/22.

ETF Renda Fixa: FI em índice de mercado de renda fixa (fundos de índice ou exchange traded funds), regulados pela Resolução CVM nº 175/22 e Instrução CVM nº 359/02.

Fundos de Direito Creditório (FIDC): FI em direitos creditórios, regulados pela Resolução CVM nº 175/22 e Instrução CVM nº 356/01, não incluindo os FIDC-NP.

Derivativos de Renda Fixa: Derivativos de juros pré-fixados ou opções de juros negociados em mercado organizado.

5.2. Crédito Privado

Identificação e Análise

Os procedimentos adotados para avaliação do crédito privado empresariais obedecem ao seguinte processo:

- Análise dos objetivos da emissão: Avaliar a capacidade de pagamento do devedor e/ou de suas controladas, bem como a qualidade das garantias envolvidas, caso existam conforme Art. 14 do

Anexo I do Código de AGRT. Análise dos objetivos da emissão, se a TIR dos projetos investidos pode justificar a emissão da dívida, em qual prazo e sob quais condições de risco e retorno.

- **Análise Setorial:** É realizada análise de dados do setor do qual a empresa sob análise está inserida. As informações obtidas serão utilizadas para projetar dados e contextualizar o ativo analisado em seu setor (relevância, estratégia, atuação, mercado etc.).
- **Análise da Empresa:** A análise da empresa é baseada na avaliação de registros contábeis (Balanço, DRE, Balancetes e Fluxo de Caixa). Nestes, são analisados indicadores financeiros como: liquidez, alavancagem, endividamento, rentabilidade e geração de caixa. Conforme o Art. 14 do Anexo I do Código Anbima de AGRT em seu inciso IV, deve-se 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.
- **Análise de Garantias Reais e Fidejussórias (Anexo I Código Anbima de AGRT Art. 14 – II e Art. 17):** As garantias reais - aquelas em que o cumprimento de determinada obrigação é garantido por meio de um bem móvel (ex: penhor), imóvel (ex: hipoteca) ou anticrese. As garantias fidejussórias são aquelas prestadas por pessoas e não por bens. No caso de descumprimento de determinada obrigação, a satisfação do débito será garantida por uma terceira pessoa, que não o devedor. As modalidades de garantia pessoal são o aval e a fiança. É vedada a exposição direta ou indireta em renda variável, neste e nos demais fundos classificados como renda fixa investidos, inclusive em garantias dessa tipologia.
- **Análise do rating da operação (exclusivo para crédito privado):** A nossa instituição somente investirá em ativos com risco de crédito privado, cuja classificação de risco em escala nacional e moeda nacional de longo prazo (LP) seja igual ou superior a “A-” ou “A3” para todos os seus FIF (Fundos de Investimentos Financeiros – RCVN 175/22), emitidas preferencialmente pela Moody’s, S&P ou Fitch. Na impossibilidade objetiva de se obter o rating de uma dessas agências, somente serão investidos em ativos com rating emitidos por agências de classificação de risco autorizadas pelos órgãos reguladores e com amplo reconhecimento e experiência no mercado de capitais, com as mesmas escalas de risco. Entende-se como impossibilidade objetiva o sobrepreço, a impossibilidade de execução em prazos definidos ou o desinteresse comercial. Serão desconsideradas as classificações que foram emitidas ou revisadas por um período maior do que 18 meses.

Abaixo tabela de classificação de risco:

FITCH			MOODY'S			S&P (Standars & Poor's)		
Longo Prazo	Curto Prazo	Classificação	Longo Prazo	Curto Prazo	Classificação	Longo Prazo	Curto Prazo	Classificação
AAA	F1+	Prime	Aaa	P-1	Prime	AAA	A-1+	Prime
AA+		Grau de Investimento	Aa1		Grau de Investimento Elevado	AA+		Grau de Investimento
AA			Aa2			AA		

AA-		Elevado	Aa3			AA-		Elevado	
A+	F1	Grau de Investimento Médio Elevado	A1		Grau de Investimento Médio Elevado	A+	A-1	Grau de Investimento Médio Elevado	
A	A2			A					
A-	F2		A3	P-2		A-	A-2		
BBB+	F	Grau de Investimento Médio Baixo	Baa1		Grau de Investimento Médio Baixo	BBB+		Grau de Investimento Médio Baixo	
BBB	F3		Baa2	P-3		BBB	A-3		
BBB-	F3		Baa3			BBB-			
BB+	B	Grau Especulativo	Ba1	/	Grau Especulativo	BB+	B	Grau Especulativo	
BB			Ba2			BB			
BB-			Ba3			BB-			
B+		Grau Altamente Especulativo	B1		Grau Altamente Especulativo	B+		Grau Altamente Especulativo	
B			B2			B			
B-			B3			B-			
CCC	C	Grau Extremamente Especulativo	Caa1		Grau Especulativo de Risco Substancial	CCC+	C	Grau Especulativo de Risco Substancial	
			Caa2				CCC		
			Caa3				CCC-		
			Ca				CC		
			C				C		
DDD	/	Grau Especulativo de Moratória	DDD	/	Grau Especulativo de Moratória	D	/	Grau Especulativo de Moratória	
DD									
D									

Limites de Concentração

O gerenciamento do risco de concentração, consiste na observação de diretrizes definidas pelo comitê de administração, compliance e riscos.

O gerenciamento da qualidade dos ativos de crédito deve estar em consonância com o regulamento dos fundos investidos, sendo que esses devem especificar os critérios mínimos e máximos a serem seguidos no

caso de concentração por tipo de emissor e qualidade de crédito analisado, sendo que esses sempre devem ser observados estritamente e à luz da legislação vigente.

Conforme o Anexo I do Código Anbima de AGRT e, seu Art. 14 - III, o Gestor de Recursos, ao adquirir crédito privado para os FIFs (Fundos de Investimentos Financeiros - RCV 175/22) sob sua gestão, deve, no mínimo, definir limites para investimento em Ativos de Crédito Privado, tanto para os FIFs (Fundos de Investimentos Financeiros - RCV 175/22) quanto para o Gestor de Recursos (instituição gestora/pessoa jurídica), quando aplicável, e para emissores ou contrapartes com características semelhantes.

A alocação em ativos de crédito privado deve seguir os seguintes limites gerais:

<i>Modalidade</i>	<i>Limite Gestora</i>	<i>Limite Fundo</i>
<i>Totalidade em Ativos de Crédito Privado</i>	Fundos sob Gestão	Regulamento
<i>Por Emissor (Incluindo Grupo Econômico)</i>		
- Instituições Financeiras	Máximo 20%	Máximo 20%
- Companhias Abertas	Máximo 10%	Máximo 10%
- SPE Securitizadora Categoria S2	Máximo 10%	Máximo 10%
- Pessoas Jurídicas	Máximo 5%	Máximo 5%
- Gestor e de companhias integrantes de seu grupo econômico	Máximo 20%	Máximo 20%
- Pessoas Físicas	0%	0%
<i>Por Setor econômico</i>		
- Inst. Financeiras e suas controladas	Máximo 100%	Máximo 20%
- Demais setores, exceto inst. financeiras	Máximo 20%	Máximo 20%

Além disso, de forma a evitar os conflitos de interesse, caso seja efetuada alguma emissão ou operações envolvendo empresas do Conglomerado ou Grupo Econômico do Gestor de Recursos e/ou do Administrador Fiduciário do FIF (Fundo de Investimento Financeiro - RCV 175/22), além do limite acima especificado (Máximo 10% do PL dos fundos sob gestão, ainda é necessário avaliar todos os critérios utilizados, devendo esses possuir bases equitativas se comparados à operações com terceiros, conforme Art. 14 do Anexo I do Código de AGRT.

O risco de concentração é monitorado e reavaliado no Comitê de Investimentos periodicamente ou a qualquer momento na ocorrência de alterações nas características dos ativos. Dessa forma, busca assegurar o cumprimento das diretrizes, visando a diminuição dos riscos nos investimentos.

Princípios de Elegibilidade e Alocação

Os ativos de crédito privado corporativo, pela natureza e dificuldades de empreendimento em países com alta complexidade e risco de negócios e de crédito, como o Brasil, exige um grau de governança e princípios bastante rígidos, que são detalhados nos chamados princípios de elegibilidade de alocação descritos abaixo:

- I. A alocação de crédito privado através de nossos fundos abertos deve observar de forma estrita e reta todos os aspectos regulatórios e autorregulatórios envolvidos, incluindo, mas não se limitando, aos limites para investimentos dispostos na RCVM no 175/22 e na RCVM 21/21 e dos Códigos da Anbima, incluindo, mas não se limitando ao Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (AGRT) e demais deliberações adicionadas. A descrição dos limites encontra-se no capítulo de Limites de Concentração;
- II. Todos os ativos de crédito privado a serem investidos deverão ser precedidos de relatório de avaliação de crédito, incluindo todos os itens que serão dispostos no capítulo de identificação e análise descritos nesta política, incluindo a avaliação de capacidade de pagamento do devedor e/ou de suas controladas, bem como a qualidade das garantias envolvidas, caso existam;
- III. Além do relatório de avaliação de crédito, também é necessário o controle permanente emissor através do relatório de acompanhamento do crédito, de forma a avaliar a sua capacidade de pagamento ao longo do tempo. A periodicidade dessas avaliações devem ser proporcionais à qualidade do crédito, e serão tratadas no capítulo de periodicidade de avaliação;
- IV. As avaliações de que trata o caput devem ser formalizadas e disponibilizadas para o Administrador Fiduciário e para a ANBIMA, sempre que solicitadas, pelos prazos previstos no Código Anbima de AGRT e na Regulação vigente, conforme Parágrafo único do Art. 18 do Anexo I do Código de AGRT;
- V. Caso exigido pela legislação, seja esta do tipo de instrumento (fundo de investimento), ou exigido para o tipo de público-alvo (tipo de cotista), os ativos de crédito privado a serem alocados deverão ter rating definitivo emitido, ou passíveis de alocação em rating preliminar caso aprovado em assembleia geral de cotistas, desde que respeitado o disposto em regulamento e na política de crédito da gestora;
- VI. Os emissores dos ativos de crédito privado deverão ter demonstrações financeiras auditadas, anualmente, por auditor independente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários e/ou Banco Central do Brasil, sendo vedada a aquisição de ativos de emissores com demonstrações financeiras em processo de elaboração e/ou finalização e/ou empresas recém-constituídas, quando a legislação ou autorregulação assim obrigar;
- VII. Realizar investimentos em Ativos de Crédito Privado somente se tiver tido acesso às informações necessárias para a devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo, conforme Art. 14 do Anexo I do Código de AGRT;
- VIII. Observar, em operações envolvendo empresas do Conglomerado ou Grupo Econômico do Gestor de Recursos e/ou do Administrador Fiduciário do FIF (Fundo de Investimento Financeiro - RCVM 175/22), os mesmos critérios utilizados em operações com terceiros, mantendo documentação de

forma a comprovar a realização das operações em bases equitativas e livre de conflitos de interesse, conforme Art. 14 do Anexo I do Código de AGRT;

- IX. No caso de Ativos de Crédito Privado de empresas que não tenham suas demonstrações financeiras auditadas em razão de terem sido constituídas em prazo inferior a 1 (um) ano, desde que seja diligente e que o ativo contenha cláusula de vencimento antecipado para execução, caso não obtenha as demonstrações financeiras da empresa auditadas após 1 (um) ano de constituição;
- X. É vedada a alocação em crédito privado, exceto aquelas com grau de investimento com nota mínima “B3” ou “B-” emitido por agências de classificação de risco internacionais, tendo o FUNDO como único alocador no caso de investidores institucionais, somente se aprovado em assembleia geral de cotistas este tipo de situação.

O gerenciamento do processo de alocação em ativos de crédito privado é basicamente dividido em três etapas: (i) no processo de identificação e avaliação de riscos potenciais e existentes dos ativos; (ii) o gerenciamento do risco de crédito e de concentração de crédito e (iii) no monitoramento e controle através de políticas e processos de gestão.

Avaliação e Monitoramento

Avaliação dos Ativos

De acordo com o Art. 17 do Anexo I do Código Anbima de AGRT, o Gestor de Recursos deve implementar e manter processo de monitoramento dos Ativos de Crédito Privado adquiridos de modo a acompanhar os riscos envolvidos na operação, bem como a qualidade e capacidade de adimplemento do crédito e de execução das garantias enquanto o ativo permanecer na carteira de investimento do FIF (Fundo de Investimento Financeiro - RCV 175/22).

Para a avaliação e monitoramento dos procedimentos para avaliação dos riscos de crédito e de concentração, deverão ser elaborados relatórios de avaliação contendo todas as etapas do processo, devendo serem aprovados pelo Comitê de Investimentos, com conteúdo a ser relatado:

- I. Avaliação do andamento dos projetos investidos
- II. Análise Setorial
- III. Análise dos indicadores financeiros e contábeis mais recentes
- IV. Análise de Garantias Reais e Fidejussórias

No caso de não aprovação, deve-se estabelecer um plano de contingência, com objetivo de favorecer a capacidade de pagamento do emissor ou executar as garantias da operação.

Plano de Contingência para Eventos de Inadimplência

No caso de ativos de crédito privado que possam enfrentar eventos de inadimplência, deve-se elaborar um plano de contingência, que deve incluir, no mínimo, as seguintes ações:

- I. Checagem da formalização da operação junto aos administradores fiduciários e agentes fiduciários, de forma a definir juridicamente qual é a melhor estratégia para a recuperação de crédito.
- II. Sondagem junto a outros credores sobre uma definição de estratégia conjunta para recuperação de crédito.
- III. Tentativa de negociação com o emissor, de forma a possibilitar o pagamento, seja através de aumento de prazo, ou redução de taxa.
- IV. Contratação de assessoria jurídica para recuperação de crédito ou execução de garantias atreladas à operação.

Esse plano deve ser executado assim que houver evidências de que o emissor não possa honrar as suas obrigações, e deve ser executado para quaisquer ativos de crédito privado que compõem as carteiras de investimentos.

Avaliação dos Limites

Para avaliação dos limites de alocação por fundo e globais (gestora), a área de riscos e compliance deverá elaborar um relatório de enquadramento com periodicidade no mínimo mensal. (Anexo I do Código de AGRT Anbima, em seu Art. 12 – III)

Designação de Responsabilidades

Anexo I do Código de AGRT Anbima, em seu Art. 12 – I:

- I. A responsabilidade pela análise e gestão do crédito é devida à área de estruturação, que deve efetuar o relatório de análise e os relatórios de acompanhamento, e submetê-los ao Comitê de Investimentos.
- II. A responsabilidade pela avaliação de todos os aspectos legais e limites de crédito é devida à área de compliance e riscos, que deve elaborar relatórios de acompanhamento, e submetê-los ao comitê de riscos e compliance

Periodicidade de Avaliação

De acordo com o Art. 18 do Anexo I do Código Anbima de AGRT, o Gestor de Recursos deve avaliar periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores dos ativos de crédito adquiridos pelos FIFs (Fundos de Investimentos Financeiros - RCVN 175/22), com periodicidade de revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações - e/ou à relevância do crédito para a carteira, sendo necessário documentar todas as reavaliações realizadas.

A nossa instituição somente investirá em ativos com risco de crédito privado, cuja classificação de risco em escala nacional e moeda nacional de longo prazo (LP) seja igual ou superior a “A-” ou “A3”, emitidas preferencialmente pela Moody’s, S&P ou Fitch. Na impossibilidade objetiva de se obter o rating de uma dessas agências, somente serão investidos em ativos com rating emitidos por agências de classificação de risco autorizadas pelos órgãos reguladores e com amplo reconhecimento e experiência no mercado de capitais, com as mesmas escalas de risco. Entende-se como impossibilidade objetiva o sobrepreço, a impossibilidade de execução em prazos definidos ou o desinteresse comercial. Serão desconsideradas as classificações que foram emitidas ou revisadas por um período maior do que 18 meses.

Abaixo tabela de classificação de risco:

FITCH		MOODY'S		S&P (Standars & Poor's)		Periodicidade
Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	
AAA	F1+	Aaa	P-1	AAA	A-1+	Avaliado no mínimo bianualmente
AA+		Aa1		AA+		
AA		Aa2		AA		
AA-		Aa3		AA-		
A+	F1	A1		A+	A-1	Avaliado no mínimo anualmente
A		A2		A		
A-	F2	A3	P-2	A-	A-2	
BBB+	F	Baa1		BBB+		Não alocado
BBB	F3	Baa2	P-3	BBB	A-3	
BBB-	F3	Baa3		BBB-		
BB+	B	Ba1	/	BB+	B	Não alocado
BB		Ba2		BB		
BB-		Ba3		BB-		
B+		B1		B+		
B		B2		B		
B-		B3		B-		
CCC	C	Caa1		CCC+	C	Não alocado
		Caa2		CCC		
		Caa3		CCC-		
		Ca		CC		
		C		C		

DDD / DDD / D /

DD

D

Governança e tratativas

No caso de descumprimento dos limites, cabe ao Comitê de Investimentos aprová-lo ou reprová-lo. No caso de aporte adicional, essas serão permitidas somente nos seguintes casos, que devem ser observados pelo comitê em sua análise:

Os valores alocados devem estar sujeitos aos limites máximos de concentração previstos na legislação aplicada pela CVM e Anbima;

Sem prejuízo à legislação, os valores alocados devem estar sujeitos aos limites máximos de concentração previstos nas políticas de investimentos de cada instrumento e nos seus respectivos regulamentos;

Observados os critérios anteriores, a alocação adicional deverá ser precedida de estudo que justifique a alocação, que deverá ser descrita em ata do comitê, e deverá ser baseado primariamente na justificativa de preservar o capital já alocado.

5.3. Investimento Exterior

Ações Exterior (Shares, BDR e ETF): Shares de empresas americanas, REITs (*Real Estate Investment Trust*) e *Brazilian Depositary Receipts (BDR)*, ETF (*exchange-traded funds*) de índices

REITs: Real Estate Investment Trusts – companhias de investimento imobiliário americanas.

Renda Fixa Exterior (Bonds, Treasuries e ETF): Alocação direta em títulos públicos ou *corporate bonds* americanos ou através de ETF renda fixa exterior (*exchange-traded funds*).

Commodities: Alocação direta, através de ETF (*exchange-traded funds*), ou derivativos de commodities.

Ouro: Ouro adquirido ou alienado em negociações realizadas em mercado organizado.

Criptoativos: Alocação direta, através de ETF (*exchange-traded funds*), ou derivativos de cryptoativos.

Moedas: Alocação direta (Forex), através de ETF (*exchange-traded funds*), ou derivativos de moedas.

5.4. Exposição a Risco de Capital

Conforme o Art. 73. Da RCVM 175/22, preservada a possibilidade de o Regulamento estabelecer limites menores, o gestor deve observar os seguintes limites máximos de utilização de margem bruta:

I – para classe tipificada como “Renda Fixa”, margem bruta limitada a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da classe;

II – para classe tipificada como “Cambial” ou “Ações”, margem bruta limitada a 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido da classe; e

III – para classe tipificada como “Multimercado”, margem bruta limitada a 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido da classe.

- Considera-se margem bruta o somatório das coberturas e margens de garantia, requeridas e potenciais, empregadas pela classe em relação às operações de sua carteira.
- O cálculo de margem potencial deve se basear em modelo de cálculo de garantia do administrador, consistente e passível de verificação, e não pode ser compensado com as margens das operações que contem com cobertura ou margem de garantia.
- As operações da carteira de ativos da classe destinada ao público em geral que originem exposição a risco de capital devem contar com cobertura ou margem de garantia em mercado organizado.

Limites e Parâmetros de Alocação

Os limites e parâmetros de alocação serão definidos pelo comitê de riscos e compliance, sendo que a sua deliberação mais atualizada em relação aos limites e parâmetros estão listados nos anexos I e II desta política.

Cabe à área de riscos efetuar os controles das operações e limites estabelecidos nesta política. Realizar a implantação e execução e avaliação do disposto nesta política através dos sistemas na medição, monitoração, métricas e controle da instituição.

(esta página foi deixada intencionalmente em branco)



Próprio Capital Gestão de Recursos Ltda.

Av. Osmar Cunha, n. 183,
Edifício Ceisa Center, Bloco A, Sala 912/914
Centro, Florianópolis - SC – CEP 88.015-900
Tel.: +55 (48) 3024 8535
e-mail: atendimento@propiocapital.com.br