

# **POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Setembro / 2022

Versão 1.0

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

## **SUMÁRIO**

|                                                                  |   |
|------------------------------------------------------------------|---|
| 1. <b>INTRODUÇÃO</b>                                             | 4 |
| 2. <b>ESTRUTURA ORGANIZACIONAL</b>                               | 4 |
| 2.1. COMITÊ DE INVESTIMENTOS                                     | 4 |
| 2.2. COMITÊ DE RISCO E COMPLIANCE                                | 4 |
| 3. <b>ANÁLISE DE ATIVOS POTENCIAIS</b>                           | 4 |
| 3.1. PRÉ-SELEÇÃO DE ATIVOS DE ACORDO COM AS ESTRATÉGIAS DO FUNDO | 4 |
| 3.2. ANÁLISE DO ATIVO IMOBILIÁRIO                                | 5 |
| 3.3. ADEQUAÇÃO DO ATIVO AOS PARÂMETROS DO PORTFÓLIO              | 6 |
| 4. <b>MONITORAMENTO</b>                                          | 6 |
| 5. <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>                                   | 7 |

## 1. INTRODUÇÃO

A presente “Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários” (“Política”) tem por objetivo formalizar a política adotada pela **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.** (“AF Real Estate”), estabelecendo metodologia de investimentos na aquisição e monitoramento de ativos imobiliários.

As diretrizes estabelecidas nesta Política devem ser observadas por todos os colaboradores envolvidos no processo de investimento.

## 2. ABRANGÊNCIA

A presente Política é aplicável a todo e qualquer ativo que seja classificado como ativo imobiliário 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 DOS ATIVOS POTENCIAIS

A empresa possui processo de análise suportado pelos estudos dos fundamentos imobiliários e financeiros dos ativos e da análise macroeconômica. As decisões são tomadas após análise profunda das informações registrais, técnicas, ambientais e de ocupação dos ativos bem como análise jurídica e financeira dos vendedores.

O processo de análise de ativos está organizado em três etapas:

### 3.1 Pré-Seleção de Ativos de acordo com as estratégias do Fundo

A estratégia do fundo deve definir com clareza:

- O(s) objetivo(s) e resultados a serem perseguidos pelos gestores
- Os parâmetros econômicos e financeiros
- A(s) classe(s) ou de ativos que podem formar o portfólio
- A(s) região(ões) geográficas abrangidas pelo fundo

Com base na estratégia compromissada com os cotistas do fundo os gestores devem mobilizar o mercado para identificar e selecionar os ativos dentro dos objetivos e parâmetros definidos.

A pré-seleção deve ser realizada também com base em informações disponíveis e na experiência dos gestores para evitar despesas desnecessárias na etapa de diligências.

As informações pré-diligência podem ser extraídas de veículos de informação especializadas, bases de dados contratadas, sítios eletrônicos na internet da CVM, ANBIMA

e B3, informações das empresas proprietárias dos ativos.

### **3.2 Análise do Ativo Imobiliário**

A metodologia para análise do Ativo Imobiliário se baseia nos seguintes critérios:

#### **3.2.1 Avaliação de Riscos Legais, Técnicos e Ambientais**

- Registro: Análise da matrícula e titularidade do imóvel;
- Técnico/Ambiental: análise técnica do imóvel abrangendo aprovações, padrão construtivo, conservação e patologias, bem como, laudo ambiental e de contaminação;
- Financeira: Análise da capacidade financeira dos vendedores.
- Ocupação: Análise dos contratos de locação abrangendo valores, prazos, ocupantes e garantias;

Algumas informações são necessárias para o desenvolvimento dos relatórios e pareceres no processo de escolha do ativo. São eles:

- Matrícula do ativo imobiliário;
- Documentação de todas as partes envolvidas na venda do ativo;
- Contratos envolvendo o ativo imobiliário;
- Seguros e Garantias
- Laudo de Auditoria Jurídica
- Projetos, licenças e alvarás expedidos por quaisquer órgãos públicos incluindo alvará de construção e aprovação da prefeitura e órgãos ambientais;
- Laudos Ambientais;

Todas as aquisições são realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos ativos imobiliários com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição.

#### **3.2.2 Avaliação Econômica e Financeira do Ativo**

A Avaliação Econômica e Financeira do Ativo é realizada com base numa simulação de fluxo de caixa considerando:

- Análise macroeconômica – projeções de taxas de inflação, juros e cap-rates
- Análise mercadológica – considerações sobre evolução de aluguéis, vacância
- Análise técnica – custos de reposição, manutenção, expansões entre outros
- Análise econômica e financeira – cálculo dos parâmetros de rentabilidade tais como *yield* estabilizado, taxa interna de retorno, margem, múltiplo entre outros.

Somente ativos com parâmetros econômicos e financeiros individuais satisfatórios em relação

aos estabelecidos nos regulamentos do fundo serão selecionados.

### **3.3 Adequação do Ativo aos parâmetros do Portfólio**

Com base na análise econômico-financeira de cada ativo isoladamente devem ser realizadas simulações buscando avaliar a contribuição marginal de cada ativo para os resultados esperados do portfólio. Também deve ser avaliada a contribuição marginal de cada ativo no portfólio em cenários de estresse.

- Devem ser selecionados os ativos que demonstram gerar margens de contribuição positiva para o resultado do fundo no cenário base e demonstrem maior resiliência nos cenários de estresse.
- Os ativos que apresentem resultado econômico e financeiro adequado isoladamente, mas que, na simulação de portfólio apresentem contribuição marginal inferior aos parâmetros estabelecidos para o Fundo devem ser eliminados.
- Os cenários de estresse devem ser definidos em função, no mínimo, das expectativas de evolução macroeconômica, das características específicas de cada contrato de locação e dos riscos técnicos e ambientais que se mostrarem relevantes.

A AF Real Estate só investirá em ativos imobiliários de acordo com os parâmetros que estão descritos no regulamento do fundo em questão respeitando igualmente os limites de concentração estabelecidos.

## **4. MONITORAMENTO**

O foco do processo de monitoramento dos ativos deve ser a evolução dos riscos identificados durante o processo de aquisição do ativo, sejam eles de natureza legal, técnica, ambiental, regulatória ou mercadológica.

Normalmente deverão ser acompanhados os seguintes aspectos referentes a cada um dos ativos:

- Imóvel – Monitoramento da conservação e manutenção do imóvel. Regularidade das licenças, condicionantes, alvarás e contrapartidas. Manutenção dos seguros;
- Ocupante – Monitoramento do contrato, abrangendo validade, seguros, garantias, reajustes e pagamentos;
- Mercado – Monitoramento constante das condições de mercado, abrangendo análise macroeconômica, setorial e condições de vacância e preço de cada região;
- Legislação – Monitoramento das alterações regulatórias e de legislação referente aos imóveis.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Quaisquer dúvidas decorrentes desta Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários poderão ser dirimidas pelo Departamento de *Compliance* da AF Real Estate, na Rua Tabapuã, 1123 – 1º andar, cj. 18, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04553-014 ou através do telefone (011) 2103-6000 ou, ainda, através do correio eletrônico [anaflavia@afs.com.br](mailto:anaflavia@afs.com.br).

\*\*\*\*\*