

POLÍTICA DE AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

DA

BRICK CAPITAL LTDA.

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”), a Brick Capital Ltda. (“Brick”) mantém a presente Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários.

O Diretor de Gestão é o responsável pela aplicação da presente política, nos termos do Código ANBIMA, incluindo, a responsabilidade pela análise e verificação de limites financeiros e controles operacionais com mecanismos de mitigação dos riscos que devem ser revistos de forma periódica e sempre que as condições, ambiente e pressupostos nos quais ele se baseia se alterarem de forma significativa e relevante.

Ainda, o Diretor de Risco e Compliance realiza o acompanhamento das carteiras dos FII, verificando a adequação dos Ativos Imobiliários aos Regulamentos dos FII.

As análises e relatórios de acompanhamento serão documentados e arquivados na sede da Brick, na medida em que forem concluídas.

1. Avaliações realizadas pela Brick, incluindo análise da adequação ao objetivo e política de investimento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Para fins de análise dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos, a Brick 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 que realizou a análise inicial submete tal análise ao Diretor 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, 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, observados:

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

2. Avaliações econômicas e financeiras dos ativos:

Em paralelo às análises jurídica e técnica descritas no item 3 abaixo, a Brick procede à análise econômica da viabilidade econômica da aquisição do imóvel pelo Fundo, podendo também solicitar 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.

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, a Brick realizará, por si ou por terceiros especializados (advogados e consultorias técnicas), as análises jurídica e técnica 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.

Em relação à análise jurídica, serão avaliadas as características e fatores jurídicos e legais relacionados ao Ativo Imobiliário, seus proprietários e antecessores em um período mínimo de 10 (dez) anos.

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 seguintes requisitos:
 - (a) Análise jurídica e econômica dos seguintes aspectos, considerando os ativos de forma individual ou de forma coletiva:
 - a.1. Natureza e finalidade da transação;
 - a.2. Quantidade;
 - a.3. Valor;
 - a.4. Prazo;
 - a.5. Análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes;
 - a.6. Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

- (b) Análise jurídica e econômica dos seguintes aspectos em relação aos devedores e garantidores:
- b.1. Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
 - b.2. Grau de endividamento;
 - b.3. Capacidade de geração de resultados;
 - b.4. Fluxo de caixa;
 - b.5. Administração e qualidade de controles;
 - b.6. Pontualidade e atrasos nos pagamentos;
 - b.7. Contingências;
 - b.8. Setor de atividade econômica;
 - b.9. Limite de crédito; e
 - b.10. Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos Direitos Creditórios.
- (c) Nas análises de ativos pulverizados e/ou carteiras de ativos, deve-se utilizar modelo estatístico para avaliação da base de devedores, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos créditos, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade.
- (d) As análises acima serão baseadas em critérios consistentes, determinados pelo Diretor de Gestão, e deverão ser amparadas pela documentação apresentada pelos devedores/emissores dos ativos. Observados os riscos associados à estrutura dos Ativos de Crédito Privado, o Diretor de Gestão deverá avaliar a necessidade da combinação de análises individuais e pulverizadas.
- (iv) análise dos aspectos tributários do Ativo Imobiliário;

4. Monitoramento dos Ativos Imobiliários:

Após a aquisição dos Ativos Imobiliários, a Brick inicia um processo de revisão e acompanhamento onde há a compilação e análise periódica dos dados divulgados sobre os ativos da carteira.

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.

Trimestralmente, o Diretor de Gestão reúne a equipe de gestão para analisar o risco de crédito em conjunto, avaliar respostas pendentes do período anterior e levantar outros questionamentos que se façam necessários.

Por fim, o Departamento de Compliance realiza o acompanhamento das carteiras dos FII, verificando a adequação dos Ativos Imobiliários aos regulamentos dos FII e à regulamentação e à legislação em vigor.

SP, 03/2024.

* * *