

POLÍTICA DE SELEÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Tagus Investimentos LTDA

Agosto de 2024

INTRODUÇÃO

As regras estabelecidas no presente documento destinam-se e devem ser cumpridas por todos os sócios e funcionários envolvidos com a área de gestão da Tagus Investimentos Ltda, de modo que todos devem ter ciência a respeito do conteúdo aqui disposto.

Esta Política de Seleção e Monitoramento de Ativos da Tagus Investimentos estabelece as regras e os procedimentos que deverão ser observados para a gestão dos fundos de investimentos que possuam cotas de fundos de investimentos geridos por terceiros como, Fundos de Investimentos Imobiliário, Fundos de Investimento em Participações, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de *Private Equity*, incluindo (i) os procedimentos a serem adotados para a aquisição desses ativos pelos fundos sob a gestão da Tagus Investimentos; (ii) os procedimentos adotados para monitoramento e controle de risco desses ativos respeitando os respectivos regulamentos dos fundos geridos pela Tagus Investimentos onde os ativos estiverem alocados; e (iii) a governança adotada e procedimentos quando houver algum descumprimento das regras estabelecidas.

O objetivo da elaboração desta Política é estabelecer práticas consistentes, objetivas e passíveis de verificação, que sejam suficientes não só para entender e mensurar os riscos associados aos ativos alocados nos fundos da Tagus Investimentos, como também para garantir um elevado padrão de controles internos e de monitoramento de risco.

Na forma admitida pela autorregulamentação, os colaboradores da Tagus Investimentos devem atentar às seguintes normas para aquisição e monitoramento de cotas de fundos de investimentos ao abrigo desta política:

Para Fundos de Investimento em Direito Creditório

- Verificar, previamente à aquisição se o fundo que se pretende adquirir cotas tem a sua carteira composta em conformidade com a política de investimento adotada e com a regulação vigente;
- Avaliar a política do fundo que se pretende adquirir cotas em relação à capacidade de pagamento do devedor ou de suas controladas, quando for o caso, bem como a qualidade das garantias envolvidas, caso existam;
- Observar os limites de concentração previstos nos regulamentos de cada um dos fundos e realizar o investimento somente após o acesso às informações necessárias para a devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo através da leitura de Prospectos, Regulamentos e Relatórios de *Rating*;

- Observar a liquidez das cotas no mercado;
- Considerar, caso a caso, a política de seleção de ativos de cada fundo além da importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, a utilização de métricas baseadas nos índices financeiros do devedor, acompanhadas de análises, devidamente documentadas;
- Investir em cotas de Fundos de Investimentos em Direito Creditório apenas de emissores pessoas jurídicas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas, anualmente e detentores de notação de *rating* igual ou superior à BBB-.0

Para Fundos de Investimento Imobiliários

- Verificar, previamente à aquisição se o fundo que se pretende adquirir cotas tem a sua carteira composta em conformidade com a política de investimento adotada e com a regulação vigente (ICVM 555 e ICVM 472);
- Avaliar a política do fundo que se pretende adquirir cotas em relação aos riscos envolvidos, nomeadamente risco de mercado, risco de crédito, risco de liquidez e, especialmente, os riscos associados ao mercado imobiliário como risco de vacância, risco de variação de preço dos imóveis e risco de desenvolvimento imobiliário, quando for o caso;
- Observar os limites de concentração previstos nos regulamentos de cada um dos fundos e realizar o investimento somente após o acesso às informações necessárias para a devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo através da leitura de Prospectos, Regulamentos e Relatórios de *Rating*;
- Quando se tratar de fundo com cotas negociadas em Bolsa de Valores, acompanhar a rentabilidade, volume médio transacionado, desconto ou prêmio sobre valor patrimonial;
- Periodicamente devem ser analisados os laudos de avaliação dos imóveis de acordo com o que estabelece a política de cada fundo investido e as possíveis variações na avaliação devem ser discutidas com a equipe da administradora;
- Acompanhar, com a periodicidade mensal, os relatórios emitidos pela administradora do fundo investido de forma a acompanhar os controles de pagamentos de aluguéis, identificando atrasos e inadimplência, quando se tratar de fundos de aluguel, ou o cronograma físico financeiro, quando se tratar de fundo de desenvolvimento;

Para Fundos de Investimento em Participação e Fundos de *Private Equity*

- Verificar, previamente à aquisição, o relatório do gestor apresentando a tese de investimento com a decisão do Comitê de Investimento suportando a tese;
- Verificar, previamente à aquisição, o Relatório de *Due Diligence* de forma a mitigar o risco do investimento. O relatório deve cobrir *due diligence* contábil, fiscal e legal;
- Analisar, previamente à aquisição, Acordos de Acionistas e Estatutos de forma a conhecer os limites de endividamento, as cláusulas de venda desmotivada, confidencialidade, *drag* e *tag along*, política de retenção de acionista chave e política de retenção de executivos chave, dentre outras.
- Apenas investir em cotas de FIPs e Fundos de *Private Equity* onde haja compromisso do administrador em apresentar periodicamente relatórios de acompanhamento de forma a se analisar a carteira por setor de negócios, análise das empresas investidas e análise de risco retorno.
- Também é importante observar a disponibilização de informações, quando for o caso, quanto à estrutura de liberação de tranches através de bônus de subscrição subordinados ao cumprimento de metas.
- Observar a estrutura de governança do gestor quanto à constituição de AGC (Assembleia Geral de Cotistas), Comitê de Investimentos, Comitê Gerencial (em conjunto com o Consultor Operacional no caso de FIP) e demais consultores.

MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO PERIÓDICA

Os ativos investidos pelos fundos da Tagus Investimentos estão sujeitos a contínuo processo de monitoramento de modo a acompanhar os riscos envolvidos na operação, bem como a qualidade e capacidade de adimplemento e de execução das garantias enquanto o ativo permanecer na carteira de investimento.

A periodicidade da avaliação se dá em intervalos, no mínimo, semestrais.

Para analisar o risco intrínseco de cada ativo, além da análise interna realizada pela Tagus Investimentos, as decisões de investimento ou desinvestimento serão fundamentadas também em *ratings* de classificação de risco estabelecidos por agências especializadas para esses fins, quando for o caso.