



**V2** INVESTIMENTOS

---

**POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS**

**JANEIRO | 2019**



---

## Sumário

OBJETIVO .....	3
RESPONSABILIDADE E GOVERNANÇA.....	3
ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	4
CRÉDITO PRIVADO .....	7
GESTÃO DE RISCOS.....	8
COMITÊ DE RISCO E COMPLIANCE.....	9



## **OBJETIVO**

1.1. Esta Política para aquisição e monitoramento de ativos (“Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos”), tem por objetivo disciplinar e padronizar todas as políticas e princípios necessários para aderir ao disposto no Código Anbima de Regulação de Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros vigente (“Código Anbima | Art. 13 – Anexo I, II e III | Art.10 – Anexo III”), bem como, o credenciamento na categoria de gestor de recursos da V2 Investimentos Ltda, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 558 (“ICVM 558”).

1.2. A V2 Investimentos tem como princípio basilar exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade, dispendendo no exercício de suas atividades, todo o cuidado que toda pessoa prudente e diligente costuma dispensar à administração de seus próprios negócios.

1.3. A Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos, tem como objetivo descrever as regras e procedimentos adotados pela V2 Investimentos para a aquisição, controle e monitoramento de ativos imobiliários e mobiliários, como ativos de créditos privado, garantias e quotas de sociedade de propósito específico (“SPE”), bem como seu acompanhamento na carteira dos Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”), além da adequação ao objetivo e política de investimento do FII, observada a complexidade e especificidade dos ativos e sem prejuízo da contratação de consultoria especializada.

1.4. A presente Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos entrará em vigor em janeiro de 2019 e vigorará por prazo indeterminado.

## **RESPONSABILIDADE E GOVERNANÇA**

2.1 A Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos em conjunto, com a legislação e regulamentação aplicável, disciplina a relação de todos os sócios, administradores, fornecedores, funcionários ou empregados da V2 Investimentos (“Colaboradores”) entre si e com terceiros.

2.2 O Diretor de Compliance manterá em arquivo digital e físico, pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos, uma via deste Manual em sua sede e na rede mundial de computadores.

2.3 O descumprimento das regras estabelecidas nesta Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos ou em normas e/ou regulamentações aplicáveis, será caracterizado como uma infração contratual e poderá resultar na imposição de penas



de advertência, suspensão, desligamento ou exclusão por justa causa dos Colaboradores da V2 Investimentos.

2.4 A V2 Investimentos não assume a responsabilidade dos Colaboradores que transgridam a lei ou cometam infrações no exercício de suas funções de forma que, entretanto, caso a V2 Investimentos venha a ser responsabilizada ou sofra prejuízo de qualquer natureza por atos de seus Colaboradores, poderá exercer o direito de regresso em face dos responsáveis.

2.5 O Diretor de Compliance da V2 Investimentos é o responsável pela implementação dessa Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos, pela revisão anual dos processos e procedimentos, pela manutenção e pela atualização desta Política.

2.6 Em caso de eventuais dúvidas, o Colaborador deve contatar o Diretor de Compliance para receber treinamentos e/ou auxílio adequado.

## **ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

### **AQUISIÇÃO, MONITORAMENTO E FLUXO DE INFORMAÇÕES**

3.1 Para a aquisição dos Ativos Imobiliários e seu acompanhamento em carteiras dos FII geridos pela V2 Investimentos, deverão ser observadas as regras definidas nesta Política de Aquisição e Monitoramento, além do objetivo e das políticas de investimentos definidas nos regulamentos dos FII.

3.2 A V2 Investimentos conta com uma equipe dedicada exclusivamente às atividades de gestão no setor imobiliário. Além disso, há uma área de suporte jurídico que agrega valor nos trabalhos executados pela gestão.

3.3 A V2 Investimentos possui uma estrutura aberta que promove a comunicação direta entre seus gestores, analistas de investimento, economistas, analistas de projetos e engenheiros. Os investimentos realizados são sempre pautados em profunda análise, desenvolvida e aprimorada ao longo dos anos, cujas principais etapas são:

- Análise macro e setorial dentro do mercado imobiliário
- Análise de crédito e governança corporativa
- Análise do ativo e/ou projeto
- Estruturação da Transação



- Consulta junto ao Compliance das contrapartes (PLD, Risco de Imagem) das operações
- Aprovação junto ao Comitê de Investimentos (Novos Fundos e Ativos)
- Alocação nas carteiras dos fundos
- Gerenciamento ativo dos projetos
- Acompanhamento da Performance dos fundos e ativos

3.4 A V2 Investimentos promoverá avaliações no momento de suas aquisições por meio de estudos técnicos econômico-financeiros e mercadológicos que deverão se adequar ao objetivo e política de investimento do FII descrita em seu regulamento. A V2 Investimentos também formulará avaliações dos ativos considerando aspectos jurídicos, técnicos próprios e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

3.5 Para todas as análises de aquisição dos ativos, a V2 INVESTIMENTOS emitirá um relatório contendo os fundamentos que sustentarão a escolha do ativo para a composição e adequação da carteira do FII, sempre em consonância com o objeto e política descrita em seu respectivo regulamento.

3.6 Além da observância das regras de monitoramento e reavaliação dos ativos a serem adquiridos pelo FII sob gestão da V2 INVESTIMENTOS definidas no regulamento dos fundos, a V2 INVESTIMENTOS manterá o seu próprio processo de monitoramento, com reavaliações periódicas a serem realizadas no mínimo uma vez a cada semestre.

3.7 A depender do tipo do ativo e particularidades definidas no regulamento do FII, assim como de sua complexidade e especificidade, a periodicidade do monitoramento e avaliações pela V2 INVESTIMENTOS poderá ser em menor tempo, e eventualmente contar com a contratação de Consultoria Especializada. No final de toda reavaliação, a V2 INVESTIMENTOS deverá emitir um relatório completo contendo 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.

3.8 Durante o processo de monitoramento dos ativos a V2 INVESTIMENTOS deverá adotar as medidas cabíveis caso sejam identificadas situações em desacordo com o objetivo e política de investimentos do FII. Visando o reenquadramento dos ativos, a V2 INVESTIMENTOS poderá convocar o comitê de investimentos do FII, caso aplicável, e/ou convocar os cotistas para posicioná-los acerca do desacordo e traçar, observadas sempre as regras definidas no regulamento do FII, um plano de reenquadramento, podendo contar com o apoio e estudo técnico da Consultoria Especializada.



3.9 A contratação da Consultoria Especializada terá como objetivo dar suporte e subsidiar a V2 Investimentos em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira dos FII sob sua gestão.

3.10 A Consultoria Especializada poderá dentre outras funções:

- a. Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimento e regulamento do FII, Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FII;
- b. Participar de negociações e propor negócios ao FII, observado seu regulamento e sua política de investimentos;
- c. Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FII e a exploração do direito de superfície; e
- d. Monitorar, acompanhar projetos e comercialização dos respectivos imóveis, e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- e. Auxiliar o Administrador do FII nos trabalhos de auditoria;
- f. Assessorar o Administrador na elaboração de relatórios periódicos acerca do desempenho do Fundo; Contratação de empresa independente especializada para elaboração dos Laudos de Avaliação e a respectiva revisão dos trabalhos elaborados;
- g. Implementação de benfeitorias nos empreendimentos visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua respectiva rentabilidade;
- h. Gerenciamento de Garantias;
- i. Gerenciamento de Seguros - Contratação e revisão da qualidade do seguro contratado (se for o caso, exigir endosso na apólice para a devida cobertura);
- j. Gestão Patrimonial do Imóvel;
- k. Visitas periódicas nos imóveis;
- l. Relacionamento com os inquilinos;
- m. Cobrança dos alugueis.

3.11 A V2 INVESTIMENTOS verificará a compatibilidade do projeto imobiliário à política de investimentos do FII, quando o investimento imobiliário for realizado através da aquisição de Cotas de Sociedade de Propósito Específico ("SPE").

3.12 Nessa hipótese a V2 INVESTIMENTOS avaliará diretamente ou através de terceiros, as características da empresa-alvo, o que englobará a complexidade operacional; o quadro societário da SPE; a estrutura de governança existente; os



sócios e o histórico da SPE. A V2 INVESTIMENTOS também analisará como são tratadas as questões jurídicas do empreendimento/SPE.

## CRÉDITO PRIVADO

### AQUISIÇÃO, MONITORAMENTO E FLUXO DE INFORMAÇÕES

4.1 A principal característica da V2 Investimentos está na alocação em gestores de diferentes estratégias, através de seus fundos abertos, fechados e/ou exclusivos. O perfil de gestão da V2 Investimentos compreende baixa frequência em alocações diretas em ativos de crédito privado no mercado local. No entanto, em situações de mercado que justifiquem alocação direta em ativos de créditos, a gestora se fundamenta em rigorosa análise de risco de crédito, assim como no gerenciamento e monitoramento de seus emissores e/ou controladores.

4.2 A principal forma de análise dos ativos de crédito é a fundamentalista, sendo os principais elementos da análise:

- a. Análise de Rating;
- b. Análise Tradicional de Crédito (6 Cs: caráter, capacidade, capital, colateral, condições e conglomerado),
- c. Credit Score da Gestora, cujo desenvolvimento se apoia no conhecimento e experiência profissional dos Colaboradores da V2 Investimentos.

4.3 Outro fator importante que pode implicar na tomada de decisão da V2 Investimentos é a garantia do limite de cobertura do Fundo Garantidor de Crédito FGC do ativo de crédito analisado.

4.4 O processo de tomada de decisão se inicia com os analistas e/ou gestores de carteiras da V2 Investimentos que, no monitoramento das oportunidades de mercado, identificam oportunidades que podem ser ou não alocadas nos veículos geridos pela gestora. O processo decisório pode ser descrito de acordo com as seguintes etapas:

1. ORIGINAÇÃO: equipe de gestão origina novas operações de crédito selecionando operações que passam por uma análise prévia de *suitability* dos parâmetros de risco definidos para cada veículo de investimento, a partir do recebimento de (a) operações no mercado primário provenientes do relacionamento com bancos e corretoras e (b) operações no mercado secundário, provenientes do relacionamento com outros investidores do mercado de crédito.



2. ANÁLISE: uma vez selecionada previamente pela equipe de gestão, a próxima etapa é a preparação dos relatórios de crédito "Credit Score" e "Relatório de Crédito".
3. APROVAÇÃO: envio prévio dos relatórios de crédito "Credit Score - Relatório de Crédito" para os membros de Comitê de Investimentos analisarem e votarem pela aprovação ou reprovação do crédito no Comitê de Investimentos. Caso o crédito seja reprovado, os membros do Comitê de Investimentos podem requerer novos esclarecimentos e/ou recomendar alterações na estrutura da operação de crédito.

4.5 O acompanhamento e gerenciamento de risco de crédito privado é uma atividade contínua e permanente realizada pela equipe de crédito dos ativos alocados nas carteiras geridas pela V2 Investimentos. O processo envolve:

- a. Atualizações ou mudanças no rating do emissor da operação de crédito,
- b. Atualizações ou mudanças no rating da operação de crédito,
- c. Monitoramento do cumprimento dos covenants da operação. Em caso de quebra de algum compromisso, o Comitê Interno de Risco e Compliance da V2 Investimentos avaliará o cenário, podendo decidir por convocar o agente fiduciário da operação e exigir, através de assembleia, a antecipação das garantias firmadas,
- d. Acompanhamento das demonstrações financeiras e balanço patrimonial da emissora do crédito, incluindo indicadores de crédito e indicadores de liquidez,
- e. Acompanhamento das demonstrações financeiras e balanço patrimonial da controladora da emissora do crédito, incluindo indicadores de crédito e indicadores de liquidez,
- f. Monitoramento das condições gerais do mercado de crédito, como curva de juros, CDS, rating soberano.

## **GESTÃO DE RISCOS**

5.1 A V2 Investimentos possui uma equipe dedicada à análise de risco dos investimentos mantidos em carteira. Essa análise é baseada em princípios e políticas alinhados com a filosofia de investimento da companhia. As políticas de risco são constantemente revisadas para que o processo de gerenciamento de risco da companhia fique sempre atualizado com as melhores práticas de mercado. Contamos com políticas de gerenciamento de risco que contemplam os seguintes tipos de risco:





- **Risco de Crédito** - compreende o risco associado à possibilidade de perdas decorrentes do não recebimento (ou do recebimento não pontual) de valores devidos, sendo medido principalmente pela qualidade de crédito dos ativos da carteira e das respectivas contrapartes. Busca-se mitigar o risco de crédito com o investimento em ativos de alta qualidade, definindo-se limites de exposição máxima a emissores e ratings.
- **Risco de Liquidez** - compreende o risco associado à possibilidade de se incorrer em perdas ao liquidar uma ou mais posições devido à redução ou inexistência de demanda pelos títulos integrantes da carteira dos Fundos nos respectivos mercados em que são negociados, além do risco associado a eventual custo adicional de monetização de ativos para honrar seus passivos. Busca-se mitigar o risco de liquidez com uma reserva de caixa investida em ativos de altíssima liquidez.
- **Risco de Mercado** - compreende o risco associado à possibilidade de perdas decorrentes da variação dos fatores de mercado, como preços de ações e taxas de juros, quando se negocia um ativo, sendo medido principalmente pela sensibilidade dos ativos aos diversos fatores de risco.
- **Risco Imobiliário** – compreende o risco associado à possibilidade de se incorrer em perdas decorrentes da aquisição, incorporação e exploração de bens imóveis e os direitos a eles associados, tais como: risco de afetação do patrimônio imobiliário, variação do valor de compra e venda dos imóveis, variação dos valores das locações, variação dos custos de construção, atrasos em obras e aumento dos custos de financiamento à construção, inadimplência de compradores e locatários de imóveis, etc.

## **COMITÊ DE RISCO E COMPLIANCE**

6.1 O Comitê de Risco e Compliance deve se reunir no mínimo mensalmente, ou de forma extraordinária, caso algum dos membros entenda necessário, sendo que suas decisões, bem como todas as decisões relevantes relacionadas a esta Política, serão formalizadas em ata ou e-mail e mantidas arquivadas, disponíveis aos órgãos reguladores, por no mínimo 5 (cinco) anos.



6.2 Durante o Comitê são discutidos os controles e políticas de riscos e compliance existentes, sugeridos novos controles, se necessário, entre outros assuntos relacionados a riscos e compliance.

6.3 Os órgãos envolvidos na análise e gerenciamento do risco de crédito são:

1. Comitê de Investimento – formado pelos principais sócios da gestora, responsáveis pelas áreas de gestão, risco e legal da empresa. Tem por responsabilidade aprovar/reprovar os créditos propostos pelos profissionais das áreas de gestão.
2. Comitê de Risco – formado pelo Diretor de Risco e Compliance e o CEO da gestora. Tem por responsabilidade analisar as métricas de risco das carteiras, discutir os controles e políticas de riscos e compliance existentes, assim como sugerir novos controles, quando necessário, entre outros assuntos relacionados a risco e compliance.
3. Equipe de gestão: compreende o CEO e toda equipe de analistas e gestores. Tem por responsabilidades:
  - ✓ Efetuar a gestão do risco de crédito dentro dos parâmetros estabelecidos nos mandatos dos fundos;
  - ✓ Monitorar a qualidade e a aderência dos ativos de crédito alocados nas carteiras geridas pela V2 investimentos às políticas e premissas aprovadas;
  - ✓ Operacionalizar a recuperação de crédito, quando necessário;

Disclaimer: Não obstante o emprego pela V2 Investimentos dos procedimentos descritos nesta Política, dos documentos dos fundos de investimento e carteiras administradas sob gestão da V2 Investimentos, não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais ou mesmo ocorrência de patrimônio líquido negativo, conforme aplicável, que possam ser incorridas pelos referidos fundos de investimento e carteiras administradas, de forma que a V2 Investimentos não poderá ser responsabilizada por eventuais prejuízos suportados pelos investidores