

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Versão:
15/12/2025

SUMÁRIO

1.	OBJETIVO.....	3
2.	ABRANGÊNCIA.....	3
3.	POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	4
4.	POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO	6
5.	DO MONITORAMENTO DAS GARANTIAS.....	9
6.	DAS COTAS DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO	9

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6588
contato@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/12/2025	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 2 de 9		

1. OBJETIVO

1.1. Esta política para aquisição e monitoramento de ativos (“Política Para Aquisição e Monitoramento de Ativos” ou “Política Para Aquisição”), 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”), bem como, o credenciamento na categoria de gestor de recursos e consultor de compliance da Exante Asset Management Ltda. (“Exante Asset”), nos termos da Resolução CVM Comissão de Valores Mobiliários Nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 nº 21 (“CVM 21”) e Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (Resolução CVM 175).

1.2. A Exante Asset 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 Exante Asset para a aquisição, controle e monitoramento de ativos imobiliários e mobiliários, como ativos de créditos privado, garantia 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 2021 e vigorará por prazo indeterminado.

2. ABRANGÊNCIA

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 Exante Asset (“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 do Termo de Adesão devidamente assinado por seus Colaboradores, bem como, disponibilizará uma cópia 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

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6588
contato@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/12/2025	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 3 de 9		

como uma infração contratual e poderá resultar na imposição de penas de advertência, suspensão, desligamento ou exclusão por justa causa dos Colaboradores da Exante Asset.

2.4 A Exante Asset não assume a responsabilidade dos Colaboradores que transgridam a lei ou cometam infrações no exercício de suas funções de forma que, entretanto, caso a Exante Asset 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 Exante Asset 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 Para Aquisição e Monitoramento de Ativos.

2.6 Anualmente, todos devem reafirmar o cumprimento da presente Política de Contratação de Terceiros. Em caso de eventuais dúvidas, o Colaborador deve contatar o Diretor de Compliance para receber treinamentos e/ou auxílio adequado.

3. POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

3.1 Para a aquisição dos Ativos Imobiliários e seu acompanhamento na carteira dos FII geridos pela Exante Asset, deverão ser observadas as regras definidas nesta Política de Aquisição, além do objetivo e das políticas de investimentos definidas nos regulamentos dos FII.

3.2 A Exante Asset 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 Exante Asset também formulará avaliações dos ativos considerando aspectos jurídicos, técnicos próprios e ambientais, incluindo, quando necessário, laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

3.3 Para todas as análises de aquisição dos ativos, a Exante Asset 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.

3.4 A aquisição de ativos observará critérios técnicos definidos, incluindo, entre outros, a taxa de retorno esperada, a localização do ativo, sua qualidade construtiva, bem como a realização de *due diligence* compatível com a complexidade da operação. A política de seleção deverá, ainda, estabelecer limites máximos de alocação por tipo de ativo, por contraparte locatária, com vistas à mitigação do risco de vacância, e por região geográfica, sempre em conformidade com os parâmetros regulamentares fixados pela CVM. Tais diretrizes visam

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6588
contato@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/12/2025	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 4 de 9		

assegurar que o processo de investimento seja conduzido de forma diligente, criteriosa e compatível com os objetivos e restrições do fundo.

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

3.6 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 Exante Asset poderá ser em menor tempo, e eventualmente contar com a contratação de Consultoria Especializada. No final de toda reavaliação, a Exante Asset 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

3.7 Durante o processo de monitoramento dos ativos a Exante Asset 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 Exante Asset 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.

3.8 A contratação da Consultoria Especializada terá como objetivo dar suporte e subsidiar a Exante Asset 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.

3.9 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.

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6588
contato@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/12/2025	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 5 de 9		

4. POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO

4.1 Para a aquisição e gestão dos Ativos de Crédito Privado na carteira dos FII geridos pela Exante Asset, deverão ser observadas as regras e procedimentos definidos nesta Política de Aquisição, não só para apurar a qualidade dos créditos, mas também para impor 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.

4.2 A Exante Asset, a fim de mitigar os riscos, poderá constituir um comitê de crédito responsável por aprovar as aquisições e realizar o monitoramento de ativos de crédito para os FII, o qual será responsável por:

- a) Estabelecer forma de reporte, incluindo hierarquia e alçada, observando a data e valor de aquisição pelo FII;
- b) Definir a periodicidade em que as reuniões serão realizadas;
- c) Documentar as decisões e deliberações tomadas; e
- d) Arquivar os documentos que fundamentaram as decisões independentes do Gestor de Recursos.

4.3 A Exante Asset deverá promover avaliações no momento da aquisição dos Ativos de Crédito Privado, por meio de estudos técnicos econômico-financeiros e mercadológicos e, caso a caso, utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas e, podendo inclusive recorrer a métricas baseadas nos índices financeiros do devedor.

4.4 Além disso, a Exante Asset se reserva ao direito a efetuar investimentos apenas com o adequado acesso às informações que julgar necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo, podendo, inclusive, exigir o acesso direto ou por meio do Agente Fiduciário aos documentos integrantes da operação ou acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.

4.5 A Exante Asset utilizará o rating e a respectiva súmula do ativo ou do emissor, fornecido por agência classificadora de risco, quando existir, apenas como informação adicional à avaliação do respectivo risco de crédito e dos demais riscos a que devem proceder, e não como condição suficiente para sua aquisição e monitoramento.

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6588
contato@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/12/2025	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 6 de 9		

4.6 A Exante Asset também analisará a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos quando o risco do crédito privado esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário deverá.

4.7 A Exante Asset consultará a equipe de profissionais especializados em áreas relevantes para as atividades conduzidas, tais como jurídico, análise de crédito, compliance e monitoramento dos riscos de operações com crédito privado, de modo a possibilitar a avaliação prévia das aquisições e o monitoramento periódico da qualidade dos títulos, recebíveis ou créditos adquiridos. Sendo a equipe terceirizada deverá ser aprovada em criteriosa análise e seleção.

4.8 As análises para aquisição de crédito privado realizadas pela Exante Asset serão elaboradas com o fito 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, observada sempre a natureza e finalidade da transação; quantidade; valor; prazo; análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; e montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

4.9 Nas análises individuais, conforme aplicável, a Exante Asset observará os seguintes aspectos em relação aos devedores e garantidores:

- a) Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
- b) Grau de endividamento;
- c) Capacidade de geração de resultados;
- d) Fluxo de caixa;
- e) Administração e qualidade de controles;
- f) Pontualidade e atrasos nos pagamentos;
- g) Contingências;
- h) Setor de atividade econômica;
- i) Limite de crédito; e
- j) Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos Direitos Creditórios.

4.10 Já nas análises de ativos pulverizados e/ou carteiras de ativos, a Exante Asset utilizará 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 (*commingling*).

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6588
contato@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/12/2025	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 7 de 9		

4.11 A Exante Asset fará análises baseadas em critérios consistentes e verificáveis e amparadas por informações internas e externas, observando os riscos associados à estrutura dos Ativos de Crédito Privado, para avaliar a necessidade da combinação de análises individuais e pulverizadas.

4.12 A Exante Asset adotará processos e controles de identificação dos Ativos de Crédito Privado que foram adquiridos pelo FII e armazenará as seguintes características desses ativos:

- a) Instrumento de crédito;
- b) Datas e valores de parcelas;
- c) Datas de contratação e de vencimento;
- d) Taxas de juros;
- e) Garantias;
- f) Data e valor de aquisição; e
- g) Informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável.

4.13 A Exante Asset utilizará, quando aplicável, controles capazes de gerar projeções de fluxos de caixa não padronizados, curvas de crédito resultem e que sejam capazes de calcular valor presente das operações. Caso seja permitido ao FII realizar operações originadas ou cedidas por empresas controladoras, controladas, ligadas e/ou sob controle comum da Exante Asset, devem-se observar, além dos limites de enquadramento aplicáveis, os mesmos critérios e nível de diligência utilizados em qualquer operação, de forma a buscar realizar as operações em bases equitativas, observadas as demais obrigações do regulamento e da Regulação vigente.

4.14 Exante Asset utilizará processos capazes de monitorar, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito, além de reavaliar periodicamente qualidade dos principais devedores/emissores, sendo a periodicidade da revisão proporcional à qualidade de crédito, de forma inversamente proporcional, isto é, quanto pior a qualidade do crédito, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira. Referidas reavaliações serão sempre documentadas e apreciadas pelas alçadas decisórias, e suas considerações deverão ser documentadas.

4.15 A Exante Asset aplicará a política para aquisição e monitoramento dos Ativos de Crédito Privado de forma mitigada, quando estejam envolvidos emissores listados em mercados organizados, sempre considerando a complexidade e a liquidez do ativo, a qualidade do emissor e a representatividade do ativo nas carteiras.

4.16 Para todas as análises de aquisição, monitoramento e revalidação dos ativos, a Exante Asset 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

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6588
contato@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/12/2025	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 8 de 9		

descrita em seu respectivo regulamento. 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 Exante Asset poderá ser em menor tempo, e eventualmente contar com a contratação de Consultoria Especializada.

5. DO MONITORAMENTO DAS GARANTIAS

5.1 A Exante Asset irá monitor as garantias enquanto o ativo permanecer na carteira do FII, tomando as medidas cabíveis além de reavaliar periodicamente sua exequibilidade, no mínimo anualmente, de forma proporcional à relevância do crédito para a carteira e à relevância da garantia na avaliação do risco de crédito.

5.2 Durante o processo de monitoramento dos ativos a Exante Asset adotará as medidas cabíveis caso sejam identificadas situações em desacordo com o objetivo e política de investimentos do FII. Visando o reenquadramento dos ativos, a Exante Asset 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.

6. DAS COTAS DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

6.1 A Exante Asset 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").

6.2 Nessa hipótese a Exante Asset 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 Exante Asset também analisará como são tratadas as questões jurídicas do empreendimento/SPE.

POLÍTICA PARA AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

Exante Asset Management LTDA.
Ouvidora: +55 11 4550 6588
contato@exante.com.br

© 2018 | Todos os Direitos Reservados
Proibida a Reprodução
Departamento de Compliance

Versão	Departamento	Aprovado por
15/12/2025	Compliance	Fernando de Carvalho Luz
Página 9 de 9		