



Procedimento de Seleção  
e Monitoramento de  
Ativos – Crédito Privado,  
FII e FIDC

Junho de 2022.

éxes

## Sumário

1. Escopo .....	2
2. Norma Relacionada .....	2
3. Público Alvo .....	2
4. Responsabilidade .....	2
5. Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado – Fundos ICVM 555 .....	2
5.1. Composição da Carteira .....	2
5.2. Controle do Limite de Crédito e Enquadramento .....	2
5.3. Regras para Aquisição .....	3
5.4. Regras para Monitoramento .....	3
6. Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado - FIDCs .....	3
6.1. Regras Gerais.....	3
6.2. Regras para Aquisição .....	3
6.3. Regras para Monitoramento .....	4
6.4. Avaliação de Garantias .....	4
7. Seleção e Monitoramento de Ativos Imobiliários – FII .....	5
8. Seleção e Monitoramento de Ativos Mobiliários – FII .....	5
9. Contratação de Terceiros .....	6
10. Comitês Consultivos .....	6
11. Vigência e Atualização.....	6
12. Sanções.....	6
13. Exceções .....	6

## 1. Escopo

Este documento estabelece as regras para a seleção e monitoramento de ativos mobiliários e imobiliários a serem adquiridos por fundos de investimento imobiliário (“FIIs”), bem como para a seleção e monitoramento de ativos de crédito privado em fundos ICVM 555 e fundo de investimento em direitos creditórios (“Procedimento”).

## 2. Norma Relacionada

- Anexos I, II e III do Código ANBIMA de Melhores Práticas de Administração de Recursos (“Código ANBIMA”).
- P03-Política de Gestão de Riscos.
- P05-Política de Alocação, Agregação e Rateio de Ordens.

## 3. Público Alvo

A Política se aplica a quaisquer sócios, conselheiros, diretores, funcionários e terceiros que atuem na EXES (“Colaboradores”) dos times da: **(a)** Área de Investimentos, no que se refere à tomada de decisão de investimento, monitoramento das carteiras de tais veículos e constante análise de enquadramento da carteira à política de investimento e aos investidores alvo; e **(b)** Área de Compliance e Risco, em sua função de supervisão da Área de Investimentos.

## 4. Responsabilidade

O responsável pela seleção e monitoramento de ativos de crédito privado, bem como de quaisquer títulos ou valores mobiliários adquiridos por veículos EXES é o Diretor de Administração de Carteiras.

O currículo do Diretor de Administração de Carteiras, que é especializado em análise e gestão de crédito, está disponível no formulário de referência da instituição.

## 5. Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado – Fundos ICVM 555

### 5.1. Composição da Carteira

Os Fundos ICVM 555 da EXES serão majoritariamente compostos por títulos públicos, com pequeno percentual, dentro do determinado pela norma, alocado em crédito privado.

### 5.2. Controle do Limite de Crédito e Enquadramento

Os procedimentos adotados para controlar os limites de crédito por emissor e o enquadramento são planilhas e base de dados, além de controles adicionais determinados por cada administrador fiduciário.

Vale notar que, por serem os ativos, usualmente e como premissa, mantidos até o vencimento, a análise do enquadramento é extremamente importante no momento de suas aquisições; considerando o supracitado, há baixa chance de desenquadramento passivo.

Em caso de desenquadramento do limite de crédito, em especial desenquadramento passivo, este será informado ao respectivo administrador fiduciário, sendo tomadas as medidas cabíveis para o retorno ao enquadramento, conforme P03-Política de Gestão de Risco.

### 5.3. Regras para Aquisição

A aquisição de crédito privado seguirá, ainda, os pressupostos e regras da Seção I, Capítulo V, do Anexo I do Código ANBIMA.

### 5.4. Regras para Monitoramento

A EXES conta com controle interno, consistente em macros, base de dados e planilhas, para cadastro e acompanhamento dos seguintes dados e variáveis relacionados a ativo de crédito privado integrante das carteiras de veículos geridos:

- Instrumento de crédito.
- Datas e valores de parcelas.
- Datas de contratação e de vencimento.
- Taxas de juros.
- Garantias.
- Data e valor de aquisição pelo Fundo 555.
- Informações sobre o rating do ativo, quando aplicável.

Este controle é capaz de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

Haverá a reavaliação periódica, segundo o risco do ativo e seu emissor, da qualidade do crédito e do risco atrelado aos principais emissores e devedores.

## **6. Aquisição e Monitoramento de Crédito Privado - FIDCs**

### 6.1. Regras Gerais

Além de observar, no que cabe a FIDCs, as regras da seção anterior, a EXES mantém os seguintes processos para a aquisição e monitoramento de ativos a serem detidos por FIDCs:

- Análise pormenorizada, inclusive sob o prisma jurídico, da estrutura dos direitos creditórios, garantias, fluxos de recebimentos e eventuais impactos operacionais.
- Monitoramento de recompras e liquidação.
- Geração de informações, estatísticas financeiras e o acompanhamento contínuo da evolução de todos os ativos integrantes da carteira do FIDC.
- Monitoramento de eventos de avaliação e liquidação.
- Acompanhamento de fluxos de conciliação do recebimento dos direitos creditórios.
- Acompanhamento do andamento de demandas judiciais no caso de estas serem lastro de direitos creditórios da carteira.

### 6.2. Regras para Aquisição

A aquisição de ativos creditórios segue os requisitos da Seção I, Capítulo VI, do Anexo II do Código ANBIMA.

### 6.3. Regras para Monitoramento

Da mesma forma que nos fundos ICVM 555, a EXES mantém controles, consistentes em macros, planilhas e bases de dados, para o monitoramento dos seguintes dados e variáveis relativos aos ativos das carteiras de FIDC:

- Instrumento de crédito.
- Datas e valores de parcelas.
- Datas de contratação e de vencimento.
- Taxas de juros.
- Garantias.
- Data e valor de aquisição pelo fundo
- Informações sobre o *rating* da operação na data da contratação, e quando aplicável, dados do Cedente e dados do Sacado (em operações cujo Cedente não possua retenção substancial de riscos e benefícios sobre o ativo).
- Qualidade e capacidade de execução das garantias dos ativos.
- Indicadores de mercado disponíveis, como proxy da qualidade de crédito dos devedores e os índices setoriais para os quais se percebe que existe alta correlação com o desempenho das empresas cedentes.

Este controle é capaz de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

Haverá a reavaliação periódica, segundo o risco do ativo e/ou do Sacado ou Cedente, conforme o caso, da qualidade do crédito e do risco atrelado aos principais emissores e devedores, podendo ocorrer avaliação em prazo inferior, a depender do ativo integrante da carteira.

O monitoramento respeitará, ainda, os pressupostos trazidos pela Seção II, Capítulo VI, do Anexo II do Código ANBIMA.

### 6.4. Avaliação de Garantias

São critérios mínimos para a análise de garantias:

- Avaliação da possibilidade de execução das garantias por meio de análise de risco de crédito e risco jurídico.
- Variabilidade do valor de liquidação.
- Valores prováveis de venda forçada.
- Definição de percentuais de reforço de garantia (*overcollateral*) em função de um valor conservador de liquidação forçada.
- Previsão, sempre que aplicável, de inadmissibilidade de recebimento em garantia de bens cuja execução possa se tornar inviável, como bens essenciais à continuidade da operação de devedor, bens de família, grandes áreas rurais em locais remotos e imóveis com função social relevante.
- Verificação da possibilidade de favorecer ativos que tenham um segundo uso explícito (por exemplo, terreno industrial que pode ser convertido em residencial), levando em consideração o potencial econômico do ativo não só para o usuário atual, mas também em relação a outros potenciais usuários.

- Verificação dos riscos e características de garantias compartilhadas.

## 7. Seleção e Monitoramento de Ativos Imobiliários – FII

Em princípio, a EXES não efetuará gestão ou consultoria imobiliária para fundos cujo ativo seja imóvel, mas unicamente de papéis.

## 8. Seleção e Monitoramento de Ativos Mobiliários – FII

### 8.1. Regras Gerais

Além de observar, no que cabe a FII, as regras das Seções 6 e 7 para a aquisição de títulos privados, a EXES mantém os seguintes processos para a aquisição e monitoramento de ativos mobiliários a serem detidos por tais fundos:

- Análises com combinações quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor.
- Realização de investimentos em títulos de crédito privado somente com o adequado acesso às informações que a EXES julgar necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo.
- Acesso direto ou por meio do Agente Fiduciário aos documentos integrantes da operação ou a esta acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos.
- Formalização de garantias constituídas em favor da operação.
- Análise de *rating* e a respectiva súmula do ativo ou do emissor, fornecido por agência classificadora de risco, quando existir.
- Riscos atrelados a projetos de desenvolvimento imobiliário caso estes sejam o lastro do ativo.

### 8.2. Regras de Seleção de Ativos

Para a seleção de ativos mobiliários, aplica-se, no que couber:

- Seções 5 e 6, acima.
- Seção II, Capítulo V do Anexo III do Código ANBIMA.

### 8.3. Regras de Monitoramento

De modo análogo aos itens 5.4 e 6.3, acima, há controles estabelecidos, por meio de ferramentas como macro, planilhas e base de dados, bem como sob constante avaliação jurídica, para o acompanhamento das carteiras.

Este acompanhamento é periódico sendo que o prazo variará segundo a qualidade do ativo, respeitadas as regras da Seção III, Capítulo V, do Anexo III do Código ANBIMA.

### 8.4. Garantias

Ainda a exemplo da Seção 6, item 6.4., há o acompanhamento das garantias relacionadas aos ativos mobiliários de carteira de FII.

Há, também, foco nas garantias compartilhadas, consoante artigo 21 do Anexo III.

### 8.5. Cotas de Sociedades de Propósito Específico

Para a aquisição e monitoramento desse tipo de ativo, considera-se:

- Características da empresa-alvo: **(a)** complexidade operacional; **(b)** quadro societário da Sociedade de Propósito Específico (SPE); **(c)**. Estrutura de governança existente; e **(d)**. descrição dos sócios e breve descrição do histórico da SPE.
- Análise de riscos e tratamento de todas as questões jurídicas do empreendimento/SPE.

## 9. Contratação de Terceiros

Poderão ser contratadas consultorias especializadas para auxiliar na análise e no monitoramento de crédito, inclusive de garantias e documentos atrelados à existência, à validade e à exigibilidade de títulos e valores mobiliários e demais direitos creditórios.

Nesta hipótese, serão seguidas as regras estabelecidas em P02-Compliance e Controles Internos e P03-Política de Gestão de Riscos, mantendo-se a responsabilidade da Área de Investimentos.

## 10. Comitês Consultivos

O EXES pode constituir comitê ou organismo de crédito que seja responsável por aprovar as aquisições e monitoramento de ativos de crédito para quaisquer veículos geridos, permanecendo responsável por tal análise.

Tais comitês serão estabelecidos no documento constitutivo do veículo de investimento, *i.e.*, no regulamento do fundo.

Caso haja tais comitês, haverá, também, previsões sobre: **(a)** forma de reporte, incluindo hierarquia e alçada, considerando data e valor de aquisição do FIDC, FII ou Fundo ICVM 555; **(b)** a periodicidade em que as reuniões serão realizadas; **(c)** documentação das decisões e deliberações tomadas; e **(d)** arquivamento dos documentos que fundamentaram as decisões.

Nas reuniões desses comitês e organismos, é obrigatória a presença do Diretor de Compliance e Risco.

## 11. Vigência e Atualização

Este Procedimento será revisado anualmente, e sua alteração acontecerá caso seja constatada necessidade de atualização do seu conteúdo. Poderá, ainda, ser alterado a qualquer tempo em razão de circunstâncias que demandem tal providência.

## 12. Sanções

O descumprimento deste Procedimento, como de qualquer regra EXES, pode gerar sanções internas, incluindo desligamento.

## 13. Exceções

Exceções a este Procedimento devem ser aprovadas pela Diretor de Compliance e Risco.