

**POLÍTICA DE GESTÃO DE CRÉDITO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**EuQuerInvestir Gestão de Recursos Ltda.**

**CNPJ 32.288.914/0001-96**

## ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	3
<i>OBJETIVO</i> .....	3
<i>CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS</i> .....	3
METODOLOGIA.....	3
<i>FLUXO DE ANÁLISE</i> .....	3
<i>DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE</i> .....	3
<i>RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO</i> .....	4
<i>RISCO DE CARTEIRA PULVERIZADA</i> .....	5
<i>ATRIBUIÇÃO DE RATING INTERNO</i> .....	5
<i>RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO</i> .....	5
<i>RISCO DE CARTEIRA PULVERIZADA</i> .....	6
<i>PERIODICIDADE DA REVISÃO</i> .....	7
<i>LIMITE POR EMISSÃO</i> .....	8
REFERÊNCIAS.....	9
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	9
VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO .....	9

## **INTRODUÇÃO**

### **OBJETIVO**

A presente Política de Gestão de Crédito – Fundos de Investimentos Imobiliários (“Política”) visa padronizar o processo de aquisição e acompanhamento de ativos de crédito para os fundos imobiliários geridos pela EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda. (“EuQueroInvestir”), sendo focada em certificado de recebíveis imobiliários. A Política é focada em ativos de crédito do setor imobiliário, em específico certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com os Artigos 10 e 12 do Anexo III do Código de Administração de Recursos de Terceiros - ANBIMA.

### **CLASSIFICAÇÃO DOS ATIVOS**

Dado as naturezas de riscos diferentes, os Certificados de Recebíveis Imobiliários serão classificados em duas categorias para que se possa analisar de forma mais direcionada cada tipo de estrutura:

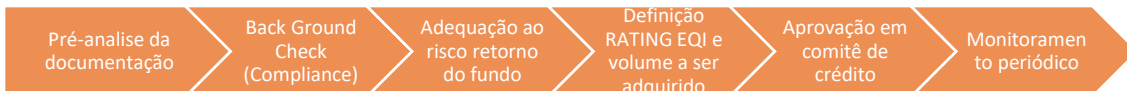
- i) Risco de Crédito Corporativo: principal fonte pagadora da dívida é empresa
- ii) Risco de Carteira Pulverizada: principal fonte pagadora da dívida é fluxo recebíveis

## **METODOLOGIA**

### **FLUXO DE ANÁLISE**

A EuQueroInvestir exerce sua atividade sempre buscando as melhores condições para cada fundo, empregando o cuidado e a diligência na escolha dos ativos que irão compor a carteira de cada fundo. Nesse sentido, a EuQueroInvestir segue os procedimentos recomendados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) referente às melhores práticas de gestão de crédito privado.

O processo consiste em um fluxo que parte de uma pré-análise feita pelos analistas à aprovação formalizada por relatório de crédito apresentado em comitê de gestão. Ato contínuo, a gestão realiza monitoramento com periodicidade a depender do volume adquirido pelo fundo e da classificação de risco atribuída ao ativo pela gestão.



### ***DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE***

Considerando as especificidades das operações securitizadas as análises deverão ser embasadas nos fatores listados abaixo, que deverão ser armazenadas para rápido acesso e verificação e deverão de forma adequada serem expostas no material de crédito apresentado em comitê. Neste contexto, para cada tipo e operação há um checklist necessário para iniciar as análises, conforme segue:

#### ***RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO***

- Termo de Securitização (“TS”) e outros documentos da operação;
- “Opinião Legal” do advogado assessor;
- Fluxo da Operação;
- Análise da Exequibilidade das Garantias;
- Análise profunda dos riscos constantes no TS e na Opinião Legal;
- Análise dos últimos 12 (doze) meses dos recebíveis;
- Demonstrações Financeiras dos últimos 3 (três) exercícios fiscais disponíveis;
- Abertura das contas de depreciação e amortização;
- Endividamento bancário aberto por instituição, modalidade, limite, risco, prazo, vencimento, garantia e taxa;
- Organograma societário atualizado do grupo até os beneficiários finais;
- Quadro administrativo;
- Apresentação Institucional;

- Se houver risco de Pessoa Física em qualquer nível da operação, solicitar Imposto de Renda da Pessoa Física; e
- Relatório de avaliação dos imóveis dados em garantias (mínimo de 100% em AF do Saldo Devedor Inicial da operação, caso o limite do regulamento utilizado seja o de AF)

#### RISCO DE CARTEIRA PULVERIZADA

- Termsheet da operação;
- Fluxo da operação;
- Carteira aberta (crédito a crédito), com no mínimo 12 (doze) meses. Dar preferência para carteiras com 24 (vinte e quatro) meses de histórico;
- Modelo de contrato de Compra e Venda;
- No caso de loteamento evidência de % mínimo pago do financiamento do loteamento para poder construir;
- Planilha de estruturação da Securitizadora;
- Relatório Due Dilligence da Carteira;
- Contrato com o Servicer (ou minuta do contrato);
- Carteira de empreendimentos da cedente / evolução de obras respectivas;
- Due Dilligence da documentação da operação / Legal Opinion do Assessor Legal;
- Projeção da carteira (cenário empresa / cenário FAR / cenário sensibilidade); e
- Análise do Jurídico das Minutas da Operação.

#### ***ATRIBUIÇÃO DE RATING INTERNO***

Seguindo melhores práticas da ANBIMA, as operações são classificadas internamente através de um modelo que avalia diversos fatores, tanto para definição de exposição máxima por ativo na carteira do fundo quanto para periodicidade de monitoramento dos créditos. Os fatores analisados quando ponderados geram uma nota numérica no intervalo de 1 a 5 que se traduz em RATING EQI através da tabela abaixo:

RATING EQI	De	até
AAA	4,5	5,0
AA	4,0	4,5
A	3,5	4,0
BBB	3,0	3,5
BB	2,5	3,0
B	2,0	2,5
CCC	1,5	2,0
CC	1,0	1,5
C	0,5	1,0

#### RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO

Para esse tipo de operação o foco é avaliação da capacidade de pagamento do emissor através da análise da saúde financeira da empresa, da gestão da mesma e da continuidade do negócio em seu ambiente competitivo. Portanto, os principais fatores considerados serão os indicadores financeiros do devedor conforme segue:

Risco Corporativo	Indicadores Financeiros	EBITDA / Despesas Finan.	10,0%	60%
		Dívida CP / Dívida LP	10,0%	
		Dívida Líq. / EBITDA	10,0%	
		Liquidez Corrente	10,0%	
		Dívida / Patrimônio Líquido	5,0%	
	Gestão	Qualidade dos Sócios	5,0%	
		Qualidade da Diretoria	5,0%	
		Posição competitiva	5,0%	
Estrutura da Operação	Garantias	LTV das garantias	20,0%	40%
		Subordinação	5,0%	
		Aval / Fiança	5,0%	
		Alienação Fiduciária	5,0%	

		Fundos de Reserva	5,0%	
--	--	-------------------	------	--

#### RISCO DE CARTEIRA PULVERIZADA

A fonte pagadora é a assiduidade de diversos credores em seus pagamentos, com isso uma análise se dá essencialmente no histórico dos mesmo e no risco da carteira de recebíveis em si como nível de concentração e liquidez do fluxo de recebimento. Com isso, serão considerados esses indicadores para atribuição da qualidade da operação:

Risco Pulverizado	Indicadores da Carteira	Saldo Carteira / Saldo CRI	15,0%	60%
		Sobre colateral PMT	10,0%	
		Prazo médio decorrido	10,0%	
		% em dia + 30 dias	10,0%	
		% em 60 + 90 dias	5,0%	
		Concentração 5 >'s	5,0%	
		Concentração 10 >'s	5,0%	
Estrutura da Operação	Garantias	LTV médio dos créditos	20,0%	40%
		Subordinação	10,0%	
		Aval / Fiança	5,0%	
		Fundos de Reserva	5,0%	

OBS: em ambos os casos mais fatores são considerados para análise e conclusão do parecer de crédito

#### PERIODICIDADE DA REVISÃO

O acompanhamento das operações se dá de forma constante com verificação dos relatórios mensais dos ativos fornecidos pelas securitizadoras e pelo monitoramento de notícias sobre emissores e setores diversos.

Formalmente serão realizados relatórios de atualização dos créditos semestralmente ou anualmente de acordo com a exposição e RATING EQI atribuído ao ativo. Em outras palavras o crédito dado aquela emissão tem validade específica, ou seja, um prazo no qual após decorrido gera uma necessidade de revisão de todos os parâmetros analisados na da compra do ativo.

A tabela abaixo mostra o número de revisões necessárias por ano:

Rating EQI	Exposição em % do PL do fundo								
	3,0%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%
AAA	1	1	1	1	1	1	1	1	1
AA	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A	1	1	1	1	1	1	1	1	2
BBB	1	1	1	1	1	1	2	2	2
BB	1	1	1	1	1	2	2	2	2
B	1	1	1	1	1	2	2	2	2
CCC	1	1	1	1	2	2	2	2	2
CC	1	1	1	2	2	2	2	2	2
C	1	1	2	2	2	2	2	2	2

#### LIMITE POR EMISSÃO

Quando estabilizado o patrimônio do fundo a gestão busca como meta gerencial uma alta diversificação da carteira com limite target por emissão de 7.5% (sete e meio por cento) do patrimônio do fundo. O RATING EQI por ser um indicativo de qualidade dos ativos baliza a exposição máximo por emissão, sendo, portanto, uma diretriz a ser seguida pela gestão durante a alocação do fundo.

RATING EQI	Alocação
AAA	7,5%
AA	7,0%
A	6,5%
BBB	6,0%
BB	5,5%
B	5,0%
CCC	4,5%
CC	4,0%
C	3,0%



**REFERÊNCIAS**

As referências para formulação desse material foram as metodologias de agências de Rating, principalmente para análise corporative Corporate Methodology S&P.

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Em cumprimento ao art. 14, IV, da Instrução CVM nº 558/15, a presente política está disponível no endereço eletrônico disponibilizado pela EuQueroInvestir para tal fim.

**VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO**

Esta política será revisada anualmente, e sua alteração acontecerá caso seja constatada necessidade de atualização do seu conteúdo. Poderá, ainda, ser alterada a qualquer tempo em razão de circunstâncias que demandem tal providência.

<b>VERSÃO</b>	<b>DATA</b>	<b>MODIFICADO POR</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
1	Set/2021	EuQueroInvestir	Versão inicial
2	Jul/2022	EuQueroInvestir	V 2.0