

AQUISIÇÃO DE CRÉDITO PRIVADO

PROpósito

O objetivo desta política é estabelecer e manter os padrões e diretrizes dos procedimentos de aquisição de crédito privado pela HDB Gestão.

ESCOPO

A Política e as Diretrizes se aplicam a todos os funcionários da HDB Gestão.

POLÍTICA

Português - Brasil

INTRODUÇÃO

Esta Política de Aquisição de Crédito Privado ("Política") visa identificar os fluxos e procedimentos relacionados à avaliação da adequação dos investimentos realizados pelos fundos de investimento ("Fundos de Investimento") sob gestão da **HDB Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda.** ("HDB Gestão" ou Gestora), no exercício de suas atividades de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 21, datada de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 21").

A presente Política deve ser lida em conjunto com o Código de Ética e as demais políticas da Gestora, observado que todos os termos iniciados em letra maiúscula que não forem aqui definidos têm seu significado atribuído no Código de Ética da HDB Gestão.

Esta Política será aplicável a todos os profissionais empregados pela HDB Gestão envolvidos nas áreas de Gerenciamento de Recursos, Controles Internos e *Compliance* da HDB Gestão, incluindo sem limitação qualquer sócio, diretor, conselheiro, gerente, empregado, trainee e estagiário, bem como outras pessoas que possuam status similar ou desempenhem funções similares ("Colaboradores HDB").

Além dos procedimentos e ações definidos nesta Política, o cumprimento expresso e integral das leis, regras, regulamentos e políticas globais do Grupo Hines, é responsabilidade de todas os Colaboradores HDB.

É importante observar que a HDB Gestão atualmente não opera Crédito Privado na carteira dos Fundos de Investimento sob sua gestão. Caso a HDB Gestão comece a operar com Crédito Privado, este documento deverá ser revisto e atualizado pela Equipe de *Compliance*, se necessário, para incorporar medidas relacionadas a atividades e riscos novos ou não anteriormente resolvidos.

RESPONSABILIDADES

Apesar da sujeição de todos os empregados da HDB Gestão a esta Política, a responsabilidade pela análise e gestão de crédito é



primordialmente da equipe de investimento e gestão de recursos da HDB Gestão.

isso, de acordo com a Política de Controles Internos (Manual de Compliance), a Equipe de *Compliance* é responsável por verificar a adesão e o cumprimento das regras aqui estabelecidas pela área administrativa.

PROCEDIMENTOS PARA INVESTIMENTOS EM CRÉDITO PRIVADO

Antes de tudo, é importante observar que a HDB Gestão presta serviços de gestão de recursos aos Fundos de Investimento, não tendo quaisquer ativos de Crédito Privado nas carteiras dos fundos atualmente sob gestão.

Assim, a HDB Gestão observará os seguintes procedimentos ao conduzir operações de Crédito Privado:

Pré-Aquisição:

- (i) Monitoramento, pela área de investimento e/ou gestão de recursos, das oportunidades disponíveis no mercado proondo, conforme o caso, a definição de limites a serem observados pela área;
- (ii) Os limites sempre estarão de acordo com as disposições das regulamentações aplicáveis e do regulamento do fundo de investimento respectivo;
- (iii) Indicação pela Equipe de Investimento ou pelos gestores de recursos das oportunidades de investimento, após análise das políticas de investimento dos fundos sob gestão, dos limites de alocação definidos no regulamento do fundo e considerando quaisquer proibições previstas na legislação e na regulamentação aplicáveis ao assunto e/ou no regulamento do fundo;
- (iv) Observar, nas operações envolvendo empresas do Grupo Hines, os mesmos critérios utilizados nas operações com terceiros, mantendo documentação comprobatória da execução das operações em bases equitativas e livres de conflitos de interesse;
- (v) Avaliar a capacidade de pagamento do devedor e/ou de suas subsidiárias, bem como a qualidade das garantias envolvidas, se houver; e
- (vi) Analisar a necessidade de contratar terceiros para auxiliar na avaliação ou monitoramento do respectivo Crédito Privado, e realizar, para fins dessa contratação, análise prévia e seleção cuidadosa dos contratados, de acordo com a Política de Controles Internos (Manual de Compliance).

Monitoramento:



- (i) Monitorar o cumprimento das obrigações assumidas em cada emissão (constituição de garantias, divulgação de informações etc.);
- (ii) Informar à Equipe de Compliance, imediatamente após tomar conhecimento de eventos extraordinários e relevantes relacionados ao ativo, ao emissor ou ao setor que possam afetar a qualidade de crédito ou a capacidade de pagamento do emissor, bem como as respectivas medidas a serem tomadas pela equipe de gestão de recursos;
- (iii) Uma vez a cada seis meses, atualizar os pareceres/relatórios relacionados a cada aquisição e ativo que ainda fizerem parte das carteiras dos fundos de investimento sob sua gestão, avaliando os eventos ocorridos no período; e
- (iv) Uma vez por ano, a equipe de gestão de recursos fará um relatório contendo as seguintes informações e documentos, conforme o caso:
 - (a) Relatórios de avaliação;
 - (b) Relatórios de auditoria;
 - (c) Relatórios do administrador;
 - (d) Certidões simplificadas da respectiva autoridade reguladora de cadastro de cada um dos participantes e, se for o caso, mudanças societárias relevantes;
 - (e) Matrículas atualizadas de imóveis dados como garantia e relatórios de avaliação;
 - (f) Documentação atualizada de propriedade e outras garantias constituídas e relatórios de avaliação;
 - (g) Relatórios gerados para outros bens/direitos fiduciários dados em garantia.

Outros Procedimentos

A HDB Gestão somente investirá em ativos de Crédito Privado de emissores corporativos que tenham suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários e/ou Banco Central do Brasil.

Não obstante o acima exposto, a HDB Gestão poderá investir em ativos de Crédito Privado de empresas que não tiverem suas demonstrações financeiras auditadas caso tenham sido constituídas dentro de um período inferior a um ano, desde que seja diligente e o ativo contenha uma cláusula de vencimento para execução caso não sejam obtidas as demonstrações financeiras auditadas da empresa após um ano de sua constituição.



Além disso, a exigência de investir somente em ativos de Crédito Privado que tenham suas demonstrações financeiras auditadas não se aplicará caso o ativo de Crédito Privado tenha: (i) cobertura total de seguro; (ii) carta de endosso ou garantia; ou (iii) coobrigação integral por uma instituição financeira ou companhia de seguros ou empresa com demonstrações financeiras auditadas.

No caso da hipótese acima, a HDB Gestão realizará os mesmos procedimentos de análise de risco de crédito que a seguradora ou garantidora da operação.

Finalmente, a HDB Gestão manterá um controle interno a fim de armazenar as informações de cada ativo de Crédito Privado, como por exemplo:

- (a) Instrumento de crédito;
- (b) Datas e valores das parcelas;
- (c) Datas de fechamento da contratação e de vencimento;
- (d) Taxas de juros;
- (e) Garantias;
- (f) Data e valor de aquisição pelo fundo de investimento; e
- (g) Informações de classificação de risco do ativo, quando aplicável

VIOLAÇÃO

A violação desta Política pode resultar em aplicação pelo Diretor de *Compliance* das sanções que julgar apropriadas, incluindo, entre outras coisas, uma carta de censura, suspensão ou rescisão do contrato de trabalho do infrator

DISPOSIÇÕES GERAIS

Toda documentação e arquivos relacionados aos ativos de Crédito Privado permanecerão armazenados na sede da HDB Gestão, seja em versão física ou eletrônica, por um período de 05 (cinco) anos, de acordo com a legislação aplicável.

PRAZO E ATUALIZAÇÃO

Esta Política será revisada anualmente pela HDB Gestão e será alterada na medida em que houver a necessidade de atualizar seu conteúdo. Além disso, esta Política poderá ser alterada a qualquer momento, se as circunstâncias assim o exigirem.



Esta publicação é propriedade intelectual da HDB Gestão e não pode ser usada no todo ou em parte para qualquer finalidade que não seja o negócio da HDB Gestão e não pode ser usada para os negócios do destinatário e não pode ser repassada a qualquer outra pessoa sem a permissão da HDB Gestão.

DOCUMENT – REVISIONS

REVISION #	PREPARED BY	DATE	REVIEWED BY	DATE	AMENDMENT DETAILS
001	Compliance Brazil	04.2024	Compliance Houston	04.2024	Final