

**ARC CAPITAL LTDA.**

**POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS**

**MARÇO DE 2022**

## I. ASPECTOS GERAIS

### A. *Objetivos*

Esta Política de Gestão de Risco (“Política”) da **ARC CAPITAL LTDA.** (“Gestora”) tem por objetivo descrever a estrutura e metodologia utilizadas pela Gestora na gestão de risco dos fundos de investimento próprios cujas carteiras encontram-se sob sua gestão (“Veículos de Investimento”). A estrutura funciona de modo que, qualquer evento que possa interferir negativamente no negócio, possa ser identificado e tratado de forma adequada, rápida e segura, no âmbito da atividade da Equipe de Risco (abaixo definida).

Esta Política foi elaborada em conformidade com a Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 21”) e com o Código da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA de ART”).

A Gestora possui métodos para gerenciamento dos riscos apontados nesta Política, sendo que a administração de risco tem como valor principal a transparência e a busca à adequação às políticas de investimentos e conformidade à legislação vigente.

Todos os limites de risco de cada Veículo de Investimento constarão expressamente do respectivo documento regulatório (regulamento), estando definida nessa Política apenas a metodologia de controle de tais riscos.

Ademais, nos documentos dos Veículos de Investimento deverá sempre constar disposição esclarecendo que o gerenciamento de riscos aqui estabelecido, embora adequado com os ativos investidos pelos Veículos de Investimentos, não constitui garantia e, portanto, não elimina a possibilidade de perda para os referidos Veículos.

O gerenciamento de riscos da Gestora parte da premissa de que assunção de riscos é característica de investimentos nos mercados financeiros e de capitais. Desta forma, a gestão de riscos realizada pela Gestora tem por princípio não sua simples eliminação, mas sim o acompanhamento e avaliação, caso a caso, dos riscos aos quais cada carteira estará exposta e da definição de estratégias e providências para a mitigação de tais riscos, conforme definição do perfil do investidor ou da política de investimento.

A Gestora deverá preparar e manter versões atualizadas desta Política em seu website (<https://www.arccapital.com.br/>), juntamente com os seguintes documentos: (i) Formulário de Referência, cujo conteúdo deve refletir o Anexo E da Resolução CVM nº 21; (ii) Manual de Regras, Procedimentos e Controles Internos; (iii) Código de Ética; (iv) Política de Investimentos Pessoais; (v) Política de Rateio e Divisão de Ordens; e (vi) a Política de Exercício de Direito de Voto.

## **B. Princípios**

A Gestora, no exercício de suas atividades e na esfera de suas atribuições e responsabilidades em relação aos Veículos de Investimento, desempenhará suas atribuições em conformidade com a sua política de investimento e dentro dos limites do seu mandato, promovendo e divulgando de forma transparente as informações a eles relacionadas, devendo empregar o cuidado que toda pessoa prudente e diligente costuma dispensar à administração de seus próprios negócios.

São considerados princípios norteadores desta Política:

- (i) Formalismo: esta Política representa um processo formal e metodologia definida para o controle e gerenciamento de riscos;
- (ii) Abrangência: esta Política abrange todos os Veículos de Investimento, todos os seus Colaboradores, assim como os seus prestadores de serviço, naquilo que lhes for aplicável;
- (iii) Melhores Práticas: o processo e a metodologia descritos na presente Política estão comprometidos com as melhores práticas do mercado;
- (iv) Comprometimento: a Gestora possui o comprometimento em adotar políticas, práticas e controles internos necessários ao gerenciamento de riscos;
- (v) Equidade: qualquer metodologia ou decisão da Gestora deve assegurar tratamento equitativo aos cotistas;
- (vi) Objetividade: as informações a serem utilizadas no processo de gerenciamento de riscos devem ser preferencialmente obtidas de fontes independentes;
- (vii) Frequência: o gerenciamento de riscos deve ser realizado, no mínimo, **mensalmente**; e
- (viii) Transparência: a Política deve ser registrada na ANBIMA em sua forma mais atualizada.

## **C. Escopo**

A Gestora pode investir em cotas de fundos, ações (e ativos semelhantes para enquadramento como fundo de ações), derivativos listados em bolsa e instrumentos de gestão de caixa, como títulos públicos, fundos de liquidez, e “compromissada over”. Além disso, em nome dos investidores, a Gestora investirá em títulos de crédito privado.

Para a melhor efetividade desta Política, a Gestora informa que realiza a gestão de fundos de investimento constituídos no âmbito da Instrução CVM n° 555, de 17 de dezembro de 2014 (respectivamente “Fundos Líquidos” e “Instrução CVM n° 555”), bem como de fundos de investimento estruturados, tais como fundos de investimento imobiliários, constituídos no âmbito da Instrução CVM n.º472, de 30 de outubro de 2009, conforme alterada (respectivamente “Instrução CVM 472” e “FII”), fundos de investimento em direitos creditórios não padronizados, constituídos no âmbito da Instrução CVM n.º 444, de 08 de dezembro de 2006, conforme alterada (respectivamente “Instrução CVM 444” “FIDC-NP”) e fundos de investimento em participações, constituídos no âmbito da Instrução CVM n° 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada (respectivamente “Instrução CVM 578” e “FIP”, sendo FII, FIDC-NP e FIP aqui definidos como

“Fundos Ilíquidos”).

A Gestora atua, principalmente, com a gestão de fundos exclusivos e restritos, sendo certas questões comerciais e outras adicionais, bem como determinados parâmetros descritos na presente Política não são aplicáveis à gestão dos fundos exclusivos ou restritos, os quais são negociados e definidos diretamente com seus investidores em tratativas e/ou documento apartado (até mesmo via Contrato de Carteira Administrada), de forma a trazer maior proteção à Gestora e garantir o respeito pelo investidor quanto à determinada questão combinada previamente, podendo diferir daqueles aplicáveis a outras carteiras.

#### ***D. Governança e Estrutura Organizacional***

A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do diretor estatutário indicado como diretor responsável pela gestão de riscos no Formulário de Referência da Gestora, o Sr. Fabio Bonatto Scaquetti (“Diretor Risco”).

O Diretor de Risco possui total autonomia no exercício de suas atividades por não ser subordinado à Equipe de Gestão.

O Diretor de Risco poderá contar, ainda, com outros Colaboradores para as atividades e rotinas de compliance e de gestão de risco, com as atribuições a serem definidas caso a caso, a depender da necessidade da Gestora em razão de seu crescimento e de acordo com a senioridade do Colaborador, que em conjunto formarão a “Equipe de Compliance e Risco”. O Organograma completo consta no Item F abaixo.

Os Colaboradores integrantes da Equipe de Risco deverão sempre atuar sob supervisão e responsabilidade do Diretor de Risco, e não atuarão em atividades relacionadas à gestão de recursos da Gestora.

Nesse sentido, o Diretor de Risco é responsável por:

- (i) Dar parâmetros gerais, orientar e aprovar esta Política;
- (ii) Estabelecer objetivos e metas para a área de risco da Gestora;
- (iii) Avaliar resultados e performance da área de risco, solicitar modificações e correções;
- (iv) Implementar a Política, planejando a execução e executando os procedimentos definidos com sua Equipe de Risco, bem como realizar a revisão e atualização **anual** das disposições desta Política;
- (v) Apontar desenquadramentos e aplicar os procedimentos definidos na Política aos casos fáticos;
- (vi) Produzir relatórios de risco, no mínimo, **mensalmente**, e encaminhá-los à equipe de gestão de recursos (“Equipe de Gestão”);
- (vii) Quando aplicável, acompanhar a marcação a mercado realizada pelo administrador fiduciário dos Fundos e verificar se o cálculo da cota está de acordo com o Manual de Marcação a Mercado disponibilizado;

- (viii) Auxiliar os Colaboradores em qualquer questão atinente a sua área;
- (ix) votar nos Comitês de Investimentos, especialmente com relação as matérias de risco;
- (x) Realizar anualmente testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos previstos nessa Política; e
- (xi) Elaboração do relatório anual de gestão de riscos, conforme previsto na regulamentação editada pela CVM, apresentado até o último dia de abril de cada ano aos órgãos administrativos da Gestora.

Além das funções descritas acima, o Diretor de Risco é o responsável pela definição/revisão dos limites de riscos (modalidades de ativos e emissores) e das regras e parâmetros utilizados para gerenciamento de riscos, com base, principalmente, nos relatórios produzidos pela Equipe de Risco e em discussões mantidas junto com a Equipe de Gestão.

O controle e monitoramento dos riscos também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, tendo em vista a análise qualitativa dos ativos realizada pela Equipe de Gestão, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada do Diretor de Gestão, do Diretor de Compliance e PLD e do Diretor de Risco.

Por fim, a Equipe de Risco deve atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências aos membros da Equipe de Investimentos frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e aqueles estabelecidos internamente.

## **E. Monitoramento**

Monitoramento Geral. A Equipe de Risco realiza monitoramento **diário** em relação aos principais riscos relacionados aos Veículos de Investimento, conforme descrito nesta Política.

Ferramentas de Apoio. A Equipe de Risco realiza suas atividades com o auxílio de planilhas em Excel desenvolvidas internamente, do sistema Bloomberg e apoiados por relatórios de terceiros, e sob supervisão do Diretor de Risco.

Relatório de Risco. São encaminhados **diariamente** à Equipe de Gestão relatórios dos Veículos de Investimento contendo as informações de: (i) resultado da carteira; e (ii) caixa disponível. Dessa forma, a Equipe de Risco, com base no monitoramento realizado e com o auxílio das ferramentas acima indicadas, elabora relatórios em periodicidade, no mínimo, **mensal** que refletem os enquadramentos constantes dos documentos regulatórios dos Veículos de Investimento, e são encaminhados aos membros da Equipe de Gestão, no mínimo **mensalmente**.

Caso algum limite objetivo seja extrapolado, caso qualquer dos procedimentos aqui definidos não seja observado, ou, ainda, na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, a Equipe de Risco deverá:

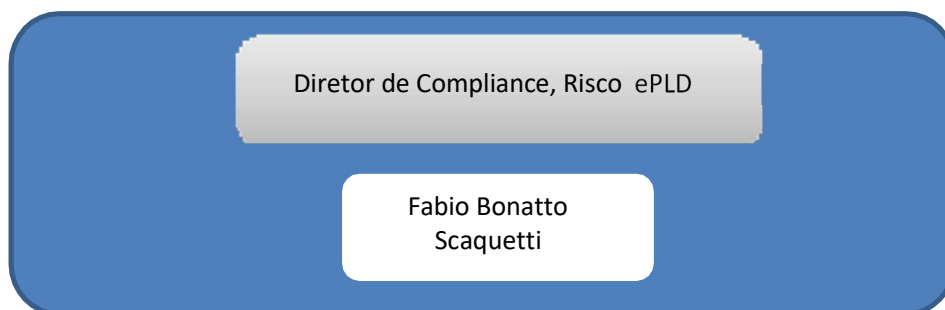
- (i) notificar imediatamente a Equipe de Gestão e solicitar as devidas justificativas a respeito do desenquadramento ou do risco identificado;
- (ii) estabelecer plano de ação que se traduza no pronto enquadramento das carteiras dos Veículos de Investimento aos limites previstos em seus documentos regulatórios ou nessa Política vigente; e
- (iii) avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados pela Gestora.

Caso a Equipe de Gestão não cumpra as determinações definidas no plano de ação mencionado acima, o Diretor de Risco está autorizado a ordenar a compra/venda de posições para fins de reenquadramento das carteiras dos Veículos de Investimento nos exatos termos definidos no plano de ação.

Sem prejuízo do disposto acima, a Equipe de Risco poderá realizar uma análise subjetiva da concentração das carteiras e, caso identifique um risco relevante, deverá sugerir a adoção de medidas adicionais para o gerenciamento de risco.

Os eventos mencionados acima deverão também ser objeto de reprodução no relatório **anual** de risco e compliance da Gestora, apresentado até o **último dia de abril** de cada ano aos administradores da Gestora.

#### ***F. Organograma funcional da Área de Compliance e Risco.***



## **II. FUNDAMENTOS DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO**

### ***A. Precificação***

Em relação à precificação dos ativos, a Gestora seguirá a metodologia que vier a ser estabelecida pelos administradores fiduciários dos fundos de investimento nos quais atuar como gestora, sem prejuízo de uma verificação e conferência diária da precificação que for estabelecida pelos administradores fiduciários para os ativos sob gestão.

Sem prejuízo, em relação a cotas de fundos de investimento líquidos, os preços estão disponíveis diariamente no site da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os ativos negociados na bolsa

de valores têm seus preços divulgados diariamente pela B3, sendo que o valor adotado será aquele definido no regulamento de cada Veículo de Investimento. Em relação aos instrumentos tais como os títulos públicos e compromissada over, adotar-se-ão também os preços de fechamento. Para ativos negociados em moeda estrangeira, adotar-se-á a PTAX diariamente divulgada no site do Banco Central.

No que se refere aos créditos privados, a Gestora deverá obedecer na íntegra ao disposto no Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº6/2014, em especial quanto aos procedimentos recomendáveis na aquisição de dívidas ou outros ativos classificados como “crédito privado”, aos quais serão expostos ao longo desta Política.

## **B. Riscos**

### **1. Fundos de Investimento Líquidos**

Risco de Liquidez: montar cenários adversos e verificar se mesmo com a situação de “stress” a posição de caixa permanece de maneira estável frente às necessidades de caixa. Utilizar o sistema interno para projetar, diariamente, os fluxos de caixa futuros e confrontar se os valores apresentados no dia estão compatíveis com as necessidades de caixa. Apurar o eventual desenquadramento em relação ao cenário desejado.

Risco de Liquidação: acompanhar diariamente as operações efetuadas, identificando as operações que extrapolaram o limite operacional do investidor. Em D+1 acionar o Diretor de Gestão pela operação informando a ocorrência, acompanhando a sua liquidação.

### **2. Fundos de Investimento Ilíquidos**

A Gestora adota processos e controles internos adequados ao seu porte e à sua área de atuação para o gerenciamento de riscos. Neste sentido, adota um processo disciplinado de análise de investimento, crucial para a mitigação de riscos para os fundos de investimento aqui denominados como Ilíquidos geridos pela Gestora, quais sejam os FIDCs-NP, FIIs e FIPs.

O monitoramento, a mensuração e o ajuste permanente dos riscos dos fundos de investimento Ilíquidos também são atingidos pela Gestora mediante implementação dos processos de “value creation” e pelo monitoramento dos investimentos e dos processos de gestão de ativos aplicados de modo faseado nas companhias investidas.

## **III. RISCO DE MERCADO**

### **A. *Definição de Risco de Mercado***

“Risco de Mercado” é a perda potencial de valor do Veículo de Investimento decorrente de oscilações dos preços de mercado ou parâmetros que influenciam os preços de mercado. Estes

são, entre outros, os riscos relacionados à variação cambial, taxa de juros, preços de ações, de mercadorias (commodities).

O Risco de Mercado pode ser dividido entre risco sistemático e assistemático (ou específico). O risco de mercado sistemático é o efeito adverso da oscilação de preços, devido a mudanças nas condições gerais do mercado. Já o risco de mercado assistemático, é o efeito adverso da oscilação de preços em um ativo específico.

É importante diferenciar pelo prazo de observação, já que, no melhor entendimento da Gestora, o que realmente importa são: (i) a performance de longo prazo e; e (ii) o potencial de perda permanente de capital. A Gestora não foca na performance de curto prazo já que esta é muito afetada por ruído estatístico (fatores aleatórios que pouco afetam a performance acumulada ao longo do tempo).

## ***B. Escopo da gestão de riscos de mercado***

### ***1. Fundos de Investimento Líquidos***

A filosofia de investimentos da Gestora consiste em buscar retornos acima da média de mercado, minimizando o risco de perda permanente de capital. Para atingir esse objetivo, a Equipe de Gestão adota um processo de modelagem de riscos de mercado proprietário dos ativos e monitoramento diário do portfólio gerido.

Neste contexto, o próprio processo de identificação de oportunidades e construção de cada tese de investimento foca na identificação dos principais riscos de cada negócio. Tais riscos são amplamente discutidos e a decisão final do investimento/desinvestimento é tomada pelo Diretor de Gestão. Depois de realizado um investimento, cada analista é responsável pelo acompanhamento daquele ativo investido e pelo monitoramento de seus riscos.

As carteiras dos fundos de investimento são compostas pelos seguintes ativos, observados os limites previstos na Instrução CVM nº 555 e nos respectivos regulamentos: ações, títulos públicos e privados e derivativos.

Em vista da estratégia de investimento e o público de investidores da Gestora, a gestão de riscos de mercado será baseada nos limites nos seguintes pilares: Value-at-risk (VaR), Indicadores de Sensibilidade, Testes de Estresse e Volatilidade.

### ***1 – Value at Risk (VaR)***

O Value at Risk visa quantificar o risco do portfólio, levando-se em consideração a volatilidade momentânea do mercado para cada ativo da carteira e a diversificação da carteira. O limite de Value at Risk faz com que os fundos geridos permaneçam num patamar de risco compatível com o seu mandato e que as perdas potenciais possam ser absorvidas num horizonte curto.



É importante ressaltar que, inclusive, os Fundos Líquidos costumam, em sua expressiva maioria, investir em crédito privado, dessa forma, geralmente, o VaR não se aplica aos ativos de tais Fundos.

## **II – Indicadores de Sensibilidade**

Os indicadores de sensibilidade são métricas de fatores de risco específicos. São as chamadas gregas do valor a mercado da carteira em relação aos parâmetros de mercado. Os principais indicadores utilizados medem os riscos de ações, juros e câmbio.

## **III – Stress Test**

Testes de estresse são feitos para evitar que variações anormais de grande amplitude causem perdas que afetem catastróficamente a rentabilidade dos Veículos de Investimento. Esses testes serão feitos com cenários de stress definidos pela área de risco da Gestora. Como o cálculo de VaR apenas captura as variações nos retornos em períodos normais, o *Stress Test* é uma ferramenta importante para complementar o processo de gerenciamento de risco.

A volatilidade dos Veículos de Investimento e das posições são monitoradas para estimar o comportamento esperado de curto e prazo dos investimentos na carteira. O monitoramento da volatilidade de um Veículo de Investimento é bastante útil quando comparada à volatilidade do mercado em geral, ou à volatilidade de benchmarks. Também é útil para a comparação histórica de volatilidade do Veículo de Investimento ou de ativos. Assim, a Gestora monitora a volatilidade dos Veículos de Investimento, mas especial atenção é dada a aspectos qualitativos das posições, em especial variações bruscas (“gaps”) de preços, que têm o potencial de extrapolar limites de VaR e estresse razoavelmente definidos.

## **2. Fundos de Investimento Ilíquidos**

A Gestora realiza o monitoramento por meio de planilhas proprietárias (Excel) de risco de mercado (Excel) e do sistema Bloomberg que apoiam o controle de risco.

O monitoramento de risco de mercado utiliza dados históricos e estatísticos para tentar prever o comportamento da economia. A variação das condições econômicas como taxa de juros, inflação e câmbio podem afetar diretamente o resultado das companhias investidas, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem as carteiras, os patrimônios líquidos dos Veículos de Investimento podem ser afetados negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes das carteiras pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

**IV. RISCO DE LIQUIDEZ****A. *Definição de risco de liquidez e procedimentos aplicáveis***

O “Risco de Liquidez” é a possibilidade do Veículo de Investimento não estar apto a honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes ou futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas. Também se considera risco de liquidez a possibilidade do fundo de investimento ou carteira não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devida ao seu tamanho em relação ao volume transacionado ou, ainda, por conta de alguma descontinuidade de mercado, perdas judiciais ou por outros problemas diretos com os cedentes e coobrigados dos créditos adquiridos.

Assim, diferentes fatores podem aumentar esse tipo de risco, destacando-se, exemplificativamente:

- descasamento entre os fluxos de liquidação de ativos e as exigências de recursos para cumprir obrigações incorridas pelos fundos;
- condições atípicas de mercado e/ou outros fatores que acarretem falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes dos fundos são negociados;
- ativos dos fundos de investimento que são insuficientes para cobrir exigência de depósito de margens junto a contrapartes; ou
- imprevisibilidade dos pedidos de resgates.

Além disso, em FII's, o risco de liquidez aumenta pela potencial falta de demanda pelos ativos integrantes das carteira dos fundos, podendo prejudicar a venda antecipada das cotas no mercado secundário pela baixa liquidez e a consequente dificuldade de negociação, com potencial de relevante deságio para negociações antes do término do prazo de duração do fundo, assim como acontece nas hipóteses de necessidade de desinvestimento antes do prazo determinado de cada ativo.

Portanto, é monitorada constantemente a liquidez dos ativos que compõem as carteiras dos Veículos de Investimento, de forma que as posições sempre tenham tamanhos adequados, principalmente ao volume negociado dos ativos (individualmente e como portfólio) e ao fluxo de aplicação e resgates, conforme o caso. A análise leva em consideração, dentre outros fatores e quando aplicável ao produto, o prazo de resgate da carteira de investimento, o número de dias necessários para zerar cada posição da carteira de investimento, o fluxo de resgates e aplicações de cada fundo de investimento, possíveis chamadas adicionais de margem e ajuste de derivativos, conforme o caso.

Com relação aos Veículos de Investimento constituídos na forma de condomínio fechado, quase que a totalidade dos investimentos destes se dará em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio investimento, considerando o limitado

mercado organizado para negociação dos ativos investidos.

No entanto, considerando os compromissos dos Veículos de Investimento frente a seus encargos, a Gestora aplicará parcela suficiente do patrimônio dos Fundos sob sua gestão em ativos de liquidez compatível com as necessidades de caixa dos Fundos, como ativos de renda fixa com liquidez diária ou fundos de investimento com períodos curtos de resgate.

Adicionalmente, em relação aos fundos líquidos sob gestão da Gestora, o controle da liquidez dos ativos inseridos nas carteiras dos Veículos de Investimento é realizado, através da elaboração de planilhas, com base na média do volume de negociação diária e comparado com o tamanho total dos ativos individuais. De acordo com suas características, os Veículos de Investimento devem operar com montante suficiente da posição diária em caixa ou ativos extremamente líquidos.

O tratamento dos ativos utilizados como margem, ajustes e garantias considera, no mínimo, os seguintes aspectos: liquidez dos ativos, participação de cada ativo na carteira dos Veículos de Investimento e expectativa da Gestora em relação à manutenção dos ativos em carteira.

Será estabelecido um limite máximo de resgate esperado para cada Veículos de Investimento. O percentual do patrimônio líquido de cada Veículos de Investimento que pode ser liquidado até a respectiva data de cotização, com base no número de dias necessários para a liquidação de cada posição, deve ser sempre superior a esse limite.

É responsabilidade da área de risco da Gestora, frente a eventuais desenquadramentos dos Veículos de Investimento, informar e exigir que os gestores, restabeleçam a liquidez dentro dos parâmetros supramencionados.

A Gestora investe o valor caixa dos Veículos de Investimento em títulos públicos, em operações compromissadas de 1 (um) dia (lastreadas em títulos públicos), bem como em fundos de liquidez imediata, de baixo risco e com resgate diário em até D+1.

Por fim, no que tange aos Veículos de Investimento exclusivos, importante ressaltar que o risco de liquidez para fins de resgate é mitigado, dado que referida estrutura conta com um cotista único aprovado, subscrito e integralizado, sendo ainda o Veículo equiparado à uma carteira individual. Ademais, por se tratarem de Veículos de Investimento fechados, as movimentações deste para fins de resgate, considerando como vigente o prazo de duração do Veículo, são realizadas através de amortizações.

## 1. Metodologias para Gestão de Risco de Liquidez Específicas

- Aplicável para os Fundos Investidos

Para os fundos de investimento investidos, será considerado o prazo de resgate como a liquidez desse ativo. Fundos de renda fixa que geram retornos próximos ao CDI e com resgate no mesmo

dia serão utilizados para a gestão de caixa. Além disso, para a rentabilização do caixa, serão utilizadas operações compromissadas em que o valor investido retorna no dia seguinte em dinheiro rentabilizado, tendo títulos públicos como garantia.

- Aplicável para Ações

O número de dias será a divisão da posição financeira dividido por 30% do volume médio de 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias, o que menor.

Adicionalmente ao controle de liquidez das posições, a programação de investimento e liquidez dos Veículos de Investimento deverá respeitar o seu respectivo passivo, considerando o grau de dispersão das cotas (i.e., o número de cotistas e a propriedade das cotas em determinado cotista). Todos os fundos deverão manter posições com liquidez suficiente para honrar com os resgates solicitados e ainda não pagos. Tal liquidez deverá levar em consideração o caixa do Veículo de Investimento, a velocidade de liquidação das posições e o prazo de resgate. Desta forma, a Gestora envidará melhores esforços para que nenhum cotista detenha participação superior a 25% do patrimônio líquido do Veículos de Investimento sob gestão, excetuados os casos dos fundos de investimento exclusivos ou reservados para membros de uma mesma família, quando tal percentual não necessariamente será observado.

## 2. Procedimentos em situações especiais de iliquidez das carteiras

Em casos excepcionais de iliquidez dos ativos componentes da carteira dos Veículos de Investimento, inclusive em decorrência dos pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, ou que possam implicar alteração do tratamento tributário de algum dos Veículos de Investimento ou do conjunto dos cotistas, em prejuízo destes últimos, a Gestora poderá solicitar que a administradora declare o fechamento para a realização de resgates do fundo sem liquidez, sendo obrigatória a convocação de Assembleia Geral, na forma do regulamento do fundo correspondente, para tratar sobre as seguintes possibilidades:

- reabertura ou manutenção do fechamento do fundo para resgate;
- possibilidade do pagamento de resgate em títulos e valores mobiliários;
- cisão do fundo de investimento; e
- liquidação do fundo de investimento.

## 3. Fontes de Dados e Informações

São consideradas fontes para a obtenção de dados e informações para o cálculo da liquidez de ativos financeiros:

- I. Para Ativos Negociados em Bolsas de Valores e/ou Sistemas Eletrônicos:
  - a. Diretamente das bolsas, sistemas de custódia, sistemas eletrônicos de negociações e clearing houses; e
  - b. Outras fontes que possam informar sobre a negociação do ativo financeiro.

II. Para Ativos Negociados no Mercado de Balcão Organizado:

- a. Das fontes indicadas no item anterior;
- b. Do Banco Central do Brasil, Tesouro Nacional e seus equivalentes no país na qual o Ativo Financeiro é negociado; e
- c. Da ANBIMA.

III. FII:

A fonte de dados utilizados para monitoramento e avaliação do risco de liquidez dos FIIs serão obtidos principalmente a partir das carteiras diárias disponibilizadas pelos administradores fiduciários de cada Veículo de Investimento.

**B. Procedimentos Aplicáveis para Fundos Ilíquidos**

1. Risco de Liquidez associado aos Ativos dos FIIs

No que se refere ao risco de liquidez dos ativos investidos pelos FIIs, além do fato de se tratar de fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado, quase que a totalidade dos investimentos dos FIIs se dará em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio ativo, considerando (i) a inexistência de mercado organizado para negociação de ativos imobiliários, e (ii) a inexistência, no Brasil, de mercado secundário com liquidez garantida para negociação de ativos financeiros imobiliários.

No entanto, considerando os compromissos dos FIIs frente a seus encargos, a Gestora aplicará parcela suficiente do patrimônio dos FIIs em ativos de liquidez compatível com as necessidades de caixa dos FIIs.

2. Risco de Liquidez associado aos Ativos dos FIPs

No que se refere ao risco de liquidez para os ativos investidos pelos FIPs, todos os fundos sob gestão da Gestora serão constituídos em forma de condomínio fechado, de modo que só é admitido o resgate das cotas ao final do prazo de duração do fundo ou mediante amortização parcial durante o fundo. Caso estes fundos precisem realizar uma venda de ativos e não haja liquidez, existe a possibilidade dos seus cotistas receberem ativos como pagamento por um resgate ao final de seu prazo de duração ou uma amortização de suas cotas, inclusive como parte do processo de liquidação.

Neste caso, (i) poderá não haver mercado comprador para tais ativos, (ii) a definição do preço de tais ativos poderá não se realizar em prazo compatível com a expectativa do cotista, ou (iii) o preço efetivo de alienação dos ativos poderá ser baixo, resultando em perdas para o cotista.

A Gestora não poderá garantir que o risco de liquidez não impacte os FIPs diretamente, mas buscará reduzir o risco de que a baixa liquidez dos ativos investidos resulte em distorções no

valor patrimonial dos fundos através da realização de uma avaliação anual destes ativos com base em informações de mercado, dados qualitativos e financeiros divulgados pelas companhias ou instituições emissoras e preços de ativos líquidos comparáveis.

Por outro lado, a presente Política também tem como objetivo garantir que a Gestora consiga honrar com as obrigações firmadas em nome dos Fundos sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, apresentando as políticas internas que possibilitam o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras dos Fundos, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

Considerando os compromissos dos FIPs frente a seus encargos, a Gestora aplicará parcela suficiente do patrimônio dos FIPs em ativos de liquidez compatível com as necessidades de caixa dos FIPs, como ativos de renda fixa com liquidez diária ou fundos de investimento com períodos curtos de resgate.

Ainda, diante do perfil deste tipo de investimento, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia todo o processo de decisão de investimento. Tal processo deverá seguir determinados parâmetros em razão de se estar trabalhando com ativos que apresentem baixa liquidez (mercado de *private equity*).

Consultores, auditores externos ou escritórios de advocacia ("Terceiros Contratados") poderão ser contratados para ajudar a conduzir a *due diligence* supramencionada. Contudo, é dever do Diretor de Compliance e PLD dar instruções aos Terceiros Contratados sobre os padrões e critérios esperados em uma *due diligence*, incluindo todos os aspectos de risco, compliance e anticorrupção.

Uma vez realizados os investimentos, a Gestora poderá indicar pessoas para compor os órgãos de administração das companhias ou sociedades investidas, inclusive sociedades de propósito específico (SPE), tipicamente indicando conselheiros para órgãos e/ou conselhos, estatutários e/ou não estatutários, ou para monitorar, observar e/ou acompanhar os projetos objeto de investimento pela companhia investida, de forma a verificar quaisquer modificações ou desdobramentos e participar ativamente do respectivo processo decisório, se for o caso.

### 3. Periodicidade do Monitoramento do Risco de Liquidez

A situação de liquidez será monitorada, no mínimo, semanalmente, sendo reportada ao Diretor de Gestão, que deverá pautar suas decisões à luz dos limites estabelecidos no momento da definição do perfil de liquidez do investidor e ou por força dos próprios documentos regulatórios dos veículos.

## V. RISCOS DE CRÉDITO E CONTRAPARTE

### ***Procedimentos Aplicáveis para Fundos Líquidos e Ilíquidos***

## **A. Definição de Risco de Crédito e Contraparte**

“Risco de Crédito e Contraparte” é a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, à redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação de crédito.

## **B. Escopo**

Esta política aplica-se apenas aos investimentos em ativos de crédito feitos pela Gestora.

## **C. Princípios para a Gestão de Risco de Crédito e Contraparte**

Na gestão do risco de crédito e contraparte, a Gestora observará os seguintes princípios:

- independência na avaliação: a avaliação deve ser independente e não deve considerar os potenciais ganhos da operação de forma isolada;
- mecanismos de mitigação de risco: a política de gerenciamento de risco de crédito, na medida do possível, visará ao estabelecimento de mecanismos de mitigação de risco;
- monitoramento por processos e instrumentos: processos serão estabelecidos e indicadores e instrumentos serão criados para medir, monitorar e controlar o risco de crédito inerente a seus produtos;
- continuidade: o monitoramento da carteira deve ser contínuo; e
- conformidade: dever-se-á avaliar a conformidade das operações com as normas e legislação em vigor no Brasil.

## **D. Aquisição de Ativos de Crédito Privado**

Nos termos do Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN, emitido pela CVM com o objetivo de orientar os gestores de recursos quanto a procedimentos recomendáveis na aquisição de ativos representativos de dívidas ou obrigações não soberanas (crédito privado), bem como nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, a aquisição de títulos privados demanda tanto conhecimento específico por parte dos gestores quanto a adoção de procedimentos próprios para o gerenciamento dos riscos incorridos.

O risco de cada contraparte é controlado (i) pela exposição direta a risco de crédito (dívida, depósitos, instrumentos de crédito em geral); e (ii) pela exposição através de derivativos, seja pela colocação de colateral em benefício da contraparte, ou pelo risco de mercado da posição adjacente calculado pelo VaR Estatístico.

Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nos Veículos de Investimento, após a verificação da compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a política de investimento dos Veículos de Investimento e com a regulamentação em vigor, serão determinados limites para a realização de operações sujeitas ao risco de crédito, tanto em nível individual quanto em nível agregado de grupo com interesse econômico comum e, quando aplicável, de tomadores ou contrapartes com características semelhantes.

Os limites de crédito atribuídos devem ter validade predeterminada e contar com possibilidade de revisão antecipada em função do comportamento do tomador do crédito, estrutura de garantias reais ou outros eventos que possam impactar na decisão de investimento inicial.

Para a definição dos limites, devem ser consideradas não só condições normais do emissor e do mercado, mas também condições estressadas com base em cenários de probabilidades e nas experiências históricas e, ainda, a qualidade das garantias, caso existam.

Além disso, a autorização de determinada operação pelo Diretor de Compliance e PLD não deve ser vista como autorização automática para operações subsequentes de um mesmo emissor/devedor.

Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nos veículos de investimento, vale destacar algumas medidas adicionais adotadas pela Gestora:

- **Custódia Qualificada:** Os veículos de investimento contam com serviço de custódia qualificada, de forma que todas as operações de ações listadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão são liquidadas junto a um único membro de liquidação. Dessa forma, é possível que a Gestora realize a compensação das operações de venda de ativos com as operações de compra, liquidando apenas a diferença das operações e, portanto, mitigando o Risco de Crédito. Além disso, a escolha do membro de liquidação é feita de maneira criteriosa, privilegiando grandes participantes do mercado e com menor risco de insolvência.

- **Ativos de Crédito Privado:**

- (i) Qualquer ativo que envolva risco de crédito privado nos veículos de investimento deve ter limite previamente estabelecido para cada Veículo de Investimento em seu regulamento ou contrato, conforme o caso, ou aprovados pelo Diretor de Risco. Conforme exposto acima, ao investir em ativos sujeitos a risco de crédito privado, o Diretor de Risco avaliará e definirá um limite máximo de exposição àquele emissor, podendo existir exceções em caso de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados; e

- (ii) A Gestora, salvo se através de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, deverá investir em ativos de crédito privado apenas de emissores pessoas jurídicas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas, anualmente, por auditor independente autorizado pela CVM e/ou Banco Central do Brasil, ficando excetuado da



observância do disposto neste item o ativo de crédito privado que conte com: (a) cobertura integral de seguro; ou (b) carta de fiança ou aval; ou (c) coobrigação integral por parte de instituição financeira ou seguradoras ou empresas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela CVM. Neste sentido, os mesmos procedimentos de análise de risco de crédito descritos nas alíneas acima para a empresa seguradora, fiadora ou avalista da operação;

(iii) Previamente à aquisição de operações, a Gestora deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito para compra e para acompanhamento do ativo, incluindo, se for o caso, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios.

Adicionalmente, a Gestora buscará utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor, acompanhadas de análise, devidamente documentada que leve em consideração aspectos como a reputação do emissor no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias e multas e outros indicadores relevantes.

Em se tratando de FIDC-NP e FIIs, a análise do Risco de Crédito e Contraparte pela Gestora deverá contemplar adicionalmente, pelo menos, os seguintes aspectos, conforme aplicáveis:

(i) em relação ao devedor e, quando aplicável, seus 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) governança; g) pontualidade e atrasos nos pagamentos; h) contingências; i) setor de atividade econômica; j) limite de crédito; e k) risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios;

(ii) em relação à operação: a) natureza e finalidade da transação; b) conforme aplicável, na medida em que a garantia seja relevante para a decisão com relação ao risco de crédito, análise das características das garantias, visando a sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução; c) quantidade; d) valor; e) prazo; f) análise de variáveis como yield, taxa de juros, duration, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; g) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação;

(iii) nas análises individuais de pessoas jurídicas, deve-se considerar, além das informações da empresa, os seguintes itens: (a) as informações de seus controladores; (b) questões afeitas ao conglomerado ou grupo econômico do qual a empresa devedora faça parte, como a capacidade gerencial do controlador, a estrutura de governança existente, a percepção do mercado com relação ao grupo, a situação patrimonial e financeira, a liquidez e o prazo das principais obrigações, além dos possíveis riscos de contágio de danos à imagem e de conflitos

de interesse em assembleias; e

(iv) nas análises coletivas deve-se utilizar modelo estatístico para avaliação da base de sacados e/ou cedentes, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como, mas não limitando-se à atividade econômica, localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*).

Quando for o caso, a Gestora deve diligenciar para que ocorra a cessão perfeita e acabada de direitos creditórios adquiridos pelas carteiras, de modo a garantir total segregação jurídica entre os riscos da originadora desses direitos e o patrimônio representado por eles na emissora (*true sale* dos direitos creditórios).

Quando aplicável, os contratos de crédito devem prever cláusulas restritivas (*covenants*) tais como nível de alavancagem do devedor, índice de cobertura de juros, existência de protestos e negativas em órgãos de proteção ao crédito acima de determinado patamar, ocorrência de alterações na estrutura societária e razão mínima de garantias.

Quando se tratar de um Ativo de Crédito Privado cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, a aquisição de referido ativo deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

Adicionalmente, em se tratando de aquisição de direitos creditórios para um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios geridos pela Gestora, esta deverá realizar uma análise, independente daquela realizada pelo Administrador e Custodiante do respectivo fundo, no sentido de verificar a perfeita formalização da cessão ao Fundo, bem como a verificação de que a documentação relativa aos créditos cedidos possa garantir a conversão em títulos executivos extrajudiciais, de modo a facilitar a satisfação do crédito integrante da carteira do fundo.

Por fim, tendo em vista as importantes questões legais envolvidas nas operações de crédito, a Gestora deve avaliar sempre a necessidade de contratação de terceiros para verificação dos contratos que formalizam os créditos. Em casos complexos ou quando se percebe que talvez falte a expertise necessária, a análise jurídica pode ser conduzida por escritório especializado no setor.

#### **E. Monitoramento dos Ativos Crédito Privado**

São algumas das práticas constantes no Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN e no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e adotadas pela Gestora em relação ao gerenciamento de risco de crédito:

- Levar em consideração os fluxos de caixa esperados, os prazos de pagamento de

resgate e os períodos em que os resgates podem ser solicitados e manter caixa suficiente para um determinado período definido de acordo com as características dos investidores e dos investimentos da carteira dos Veículos de Investimento;

- A possibilidade de se utilizar mercado secundário para venda de ativos também deve ser um fator considerado na gestão de liquidez de ativos de crédito privado;
- Se necessário, estabelecer uma taxa mínima de conversão de carteira em caixa ou um percentual de liquidez imediata das transações de crédito, a ser definida pelo Diretor de Risco;

Os controles e processos da Gestora são capazes de: (i) fazer o cadastramento dos diferentes ativos que podem ser negociados pelos Veículos de Investimento, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: modalidade de crédito, datas e valores de parcelas, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição pelos Veículos de Investimento, 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), devendo tais características ser objeto de análise pelo Diretor de Risco; (ii) fazer a precificação com base no tipo de ativo e nos demais fatores de risco e preservar a memória de cálculo, incluindo as fórmulas e variáveis utilizadas no modelo; (iii) emitir relatórios gerenciais para monitoramento das operações adquiridas, bem como mensurar, tanto em nível individual quanto em nível agregado de operações com características semelhantes, a exposição ao risco de crédito em condições normais e em cenários estressados; (iv) projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

- A Gestora deve avaliar periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores dos ativos de crédito adquiridos pelos Veículos de Investimento, com periodicidade de revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações e/ou à relevância do crédito para a carteira, se o caso, sendo necessário documentar todas as reavaliações realizadas.

As avaliações de que trata o parágrafo acima devem ser formalizadas e ficar disponíveis para o administrador fiduciário do fundo de investimento e para a ANBIMA, sempre que solicitadas, pelos prazos previstos regulamentação em vigor.

Ademais, nas reavaliações, deve-se monitorar a qualidade e capacidade de execução das garantias dos ativos, quando relevante, conforme abaixo.

Toda alocação a risco de crédito, quer direta ou indireta, é acompanhada e gerida continuamente, sendo parte integral da estratégia de gestão.

## **F. Avaliação, Aceitação, Formalização e Monitoramento de Garantias**

Em se tratando de FIDC-NP e em FIIIs, na medida em que a garantia for relevante para a decisão de investimento, a Gestora deve zelar para que os documentos relativos às garantias estejam atualizados e válidos no momento da aquisição dos créditos e a Gestora deverá ainda:

- (i) Avaliar a possibilidade de execução das garantias, definindo critérios específicos para essa avaliação;
- (ii) Considerar a variabilidade do valor de liquidação, atentando também para os prováveis valores de venda forçada;
- (iii) Definir os percentuais de reforço de garantia (*overcollateral*) em função de um valor conservador de liquidação forçada;
- (iv) Prever, sempre que aplicável, a 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, exceto se for justificável do ponto de vista da estratégia de recuperação de crédito ou se tratar de garantia adicional, que não foi fundamental na contratação da operação; e
- (v) Verificar a 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; e
- (vi) quando houver o compartilhamento de garantias, a Gestora deverá: (a) assegurar que o compartilhamento é adequado à operação; e (b) verificar se a parte da garantia que lhe é cabível está livre e em que condições poderá ser executada.

Por sua vez, os critérios acima indicados serão reavaliados periodicamente, enquanto os respectivos ativos permanecerem nas carteiras dos Veículos de Investimento. A periodicidade das reavaliações será determinada caso a caso pelo Diretor de Risco, com base na relevância do ativo e da garantia na avaliação do risco de crédito, não podendo tal periodicidade ser superior a **12 (doze) meses**.

## **VI. RISCO DE CONCENTRAÇÃO**

### **A. *Definição de Risco de Concentração***

O Risco de Concentração se caracteriza pela concentração de investimentos de carteiras de valores mobiliárias em um mesmo fator de risco como país, região, emissor, tipo e classe de ativo, dentre outros, que pode potencializar a exposição da carteira e perdas em decorrência da não diversificação dos investimentos realizados.

Caso os regulamentos dos Veículos de Investimento não determinem limites específicos em relação à diversificação da carteira, a Gestora deve procurar adotar boas práticas de diversificação que mitigue o risco de concentração, considerando tamanho das posições e a correlação entre elas.

## **B. Procedimentos Específicos para Fundos Líquidos**

Haverá monitoramento diário dos riscos descritos acima, seguindo o regulamento de cada Veículo de Investimento e será reportado ao Diretor de Risco.

Tendo em vista a estratégia adotada pela Gestora, esta entende que o risco de concentração não é um risco relevante para as carteiras dos Veículos de Investimento sob sua gestão.

## **C. Risco de Concentração em Fundos Ilíquidos**

Os FIs poderão adquirir Ativos de Crédito Privado e/ou Ativos Imobiliários concentrados em um único imóvel e/ou empreendimento, o que implicará em riscos de concentração de investimentos do FIs no risco de um único emissor ou um único imóvel e em pouca liquidez. Desta forma, os resultados do FIs poderão depender dos resultados atingidos por um único ativo.

No caso dos FIPs, o risco de concentração é inerente ao negócio, pois os referidos fundos poderão adquirir valores mobiliários de uma única companhia. Para mitigar os outros riscos relacionados às companhias ou sociedades investidas, a Gestora conduz processos de *due diligence* minuciosos antes de realizar os aportes, análises fundamentalistas periódicas para avaliação de performance, e projeções de precificação e recuperabilidade.

Além disso, a participação da Gestora no processo decisório pode ocorrer inclusive, mas não limitadamente, pela detenção de ações ou quotas que integrem o respectivo bloco de controle, pela celebração de acordo de sócios ou, ainda, pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que proporcione efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Por meio de tal atuação, a Gestora acredita ser capaz de avaliar e aferir a todo tempo situações envolvendo cada uma das companhias ou sociedades investidas ou dos projetos, que possa acarretar um aumento ou redução do nível de exposição a risco em cada investimento e, conseqüentemente, em cada veículo de investimento, mantendo registros atualizados, nos termos da regulamentação em vigor.

## **VII. RISCOS ESPECIFICAMENTE DECORRENTES DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

A identificação dos riscos relativos aos investimentos realizados pelos FIs geridos pela Gestora, na aplicação de seus recursos em ativos de crédito privado, tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letra Imobiliária Garantida, Letra de Câmbio Imobiliária,

Debêntures, Contratos de Locação, entre outros (“Ativos de Crédito Privado”), bem como em direitos reais sobre imóveis e cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos por terceiros (“Ativos Imobiliários”), consiste na verificação preliminar do potencial interesse na realização de investimentos pela Gestora.

Havendo interesse no investimento, procede-se à realização **(a)** da adequação do potencial investimento ao disposto nas políticas de investimento dos Veículos de Investimento, **(b)** da análise das questões econômicas e financeiras dos ativos e **(c)** de *due diligence* dos ativos, a fim de identificar passivos existentes ou potenciais ou fragilidades estruturais que possam representar riscos para o investimento pelos respectivos Veículos.

A Gestora poderá contratar ainda terceiros, que podem ajudar a conduzir a *due diligence* supra mencionada. Contudo, é dever dos funcionários responsáveis da Gestora dar instruções aos terceiros contratados sobre os padrões mínimos esperados em uma *due diligence*, incluindo os aspectos de Compliance e anticorrupção.

Após a realização do investimento, os riscos relacionados aos investimentos realizados pelos FIs são monitorados em conformidade com cada tipo de risco, conforme especificado nos itens a seguir.

## **A. Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários dos Fundos**

Os FIs poderão estar expostos, significativamente, aos riscos atrelados aos Ativos de Crédito Privado, bem como aos Ativos Imobiliários por estes adquiridos.

O processo de aquisição e monitoramento dos riscos relativos aos Ativos de Crédito Privado dos FIs deverá observar, , no que se refere ao Risco de Crédito e Contraparte, quando forem adquiridos ativos com tal fator de risco, os dispositivos descritos no Capítulo V acima. A seguir, destacamos os principais riscos associados aos Ativos Imobiliários detidos, direta ou indiretamente, pelos FIs, bem como os mecanismos estabelecidos pela Gestora para gestão destes riscos, além daqueles já citados ao longo desta Política.

## **B. Riscos de Desvalorização dos Imóveis**

Tendo em vista a possibilidade de eventual deterioração econômica de uma determinada região, com impacto direto sobre os valores dos imóveis investidos, a análise do potencial econômico da região dos imóveis que venham a integrar, diretamente ou indiretamente a carteira dos FIs deve observar não apenas o potencial econômico atual, mas deve considerar também a evolução deste potencial econômico da região no futuro.

## **C. Riscos de Desapropriação e de Sinistro**

A depender do objetivo do respectivo FIs, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos

imóveis aos quais estiverem vinculados à carteira do fundo, poderá afetar negativamente a performance do FII. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado.

No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor que o FII venha a investir nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de desapropriação.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis relacionados aos FIIs, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

### **C. Riscos de Contingências Ambientais**

Dado que o objeto dos FIIs será o investimento em Ativos Imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias aos FIIs (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente), e que poderão, inclusive, afetar as suas respectivas rentabilidades.

### **D. Riscos de Insucesso dos Empreendimentos**

Os Ativos Imobiliários investidos direta ou indiretamente pelos FIIs poderão ser utilizados para posterior alienação ou locação para terceiros.

Entretanto, caso o respectivo FII não consiga atingir a rentabilidade esperada, incluindo em virtude da falta ou baixa procura de terceiros pela aquisição/locação do Ativo Imobiliário em questão, o rendimento do FII poderá ser negativamente afetado.

### **E. Riscos de Construção**

O cumprimento dos objetivos do respectivo FII poderá estar vinculado às atividades de construção civil, dependendo do projeto em questão, as quais, apesar de não serem atividades diretamente realizadas pelo respectivo FII, têm impacto direto sobre o resultado do investimento, seja na forma de custos, seja na forma de qualidade ou de prazos.

O tempo para desenvolvimento de um projeto de empreendimento imobiliário em um dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo pode se prolongar por diversos fatores, tais como problemas na construção, bem como em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos.

Ainda, pode haver um aumento de custos de obras em decorrência do surgimento de eventos inesperados ou em virtude do próprio aumento de custos dos subsídios e matérias primas ou

mão de obra, o que poderá impactar a geração de receita do projeto.

Não existe garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode comprometer a rentabilidade das cotas dos FIs.

De forma a mitigar tais riscos indicados nos itens acima, a Gestora irá monitorar **(a) semestralmente** os Ativos Imobiliários detidos diretamente pelos FIs por meio de planilhas e cronogramas com métricas de controles especificamente desenvolvidos para a gestão dos imóveis e acompanhamento das etapas de construção de eventuais empreendimentos imobiliários, conforme aplicável, bem como com o controle da documentação aplicável, e **(b) anualmente** os Ativos Imobiliários detidos indiretamente pelos FIs, por meio do recebimento de relatórios e informações dos respectivos Gestores e Administradores dos FIs que detenham tais ativos diretamente.

Adicionalmente, em casos determinados, considerando a relevância e a complexidade dos Ativos Imobiliários envolvidos o Diretor de Risco, poderá requerer documentos e relatórios adicionais elaborados pela Equipe de Gestão e/ou por terceiros, incluindo, sem limitação, a elaboração de laudos e/ou relatórios por empresas especializadas a fim de monitorar eventuais riscos e/ou situações específicas identificadas em determinado Ativo Imobiliário.

## **VIII. RISCOS RELACIONADOS À COMPANHIA ALVO DE INVESTIMENTO PELOS FIs**

Parte significativa dos investimentos será feita diretamente em Companhias de capital fechado.

Desta forma, não haverá garantia de (i) bom desempenho de quaisquer das companhias alvo; (ii) solvência das companhias alvo; e (iii) continuidade das atividades das companhias alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados das carteiras dos Fundos. Neste sentido, os pagamentos relativos aos valores mobiliários de emissão das companhias alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva companhia alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, os fundos investidores poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Não obstante, de forma a mitigar tais riscos, conforme mencionado anteriormente, a Gestora participará das principais decisões estratégicas de cada companhia investida e acompanhará suas atividades e relatórios financeiros via: (i) revisão às demonstrações financeiras da companhia; (ii) análise de relatórios de resultados consolidados e (iii) estudos de relatórios operacionais fornecidos pela Administração da companhia contendo informações específicas da companhia e de seu mercado de atuação.

## **IX. RISCOS RELACIONADOS À ATIVIDADE DA GESTORA**



**A. Definição de Risco Operacional**

O “Risco Operacional” é a possibilidade de ocorrência de perda resultante de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos.

São exemplos de eventos de Risco Operacional:

- fraudes internas;
- fraudes externas;
- demandas trabalhistas e segurança deficiente do local de trabalho;
- práticas inadequadas relativas a investidores, produtos e serviços;
- danos a ativos físicos próprios ou em uso pela instituição;
- aqueles que acarretem a interrupção das atividades da instituição;
- falhas em sistemas de tecnologia da informação; e
- falhas na execução, cumprimento de prazos e gerenciamento das atividades na instituição.

A Gestora conta com Política de Contingência e Continuidade de Negócios que define os procedimentos que deverão ser seguidos pelos Colaboradores, no caso de contingência, de modo a impedir a descontinuidade operacional por problemas técnicos. Foram estipulados estratégias e planos de ação com o intuito de garantir que os serviços essenciais da Gestora sejam devidamente identificados e preservados após a ocorrência de um imprevisto ou um desastre.

No caso específico dos FIDCs, em função de suas características, há risco operacional, tanto dos originadores, quanto dos cedentes, ou ainda no processo de cessão e liquidação através do custodiante e administrador.

**B. Princípios Gerais da Gestão de Riscos Operacionais**Simplicidade

Quanto mais complexas forem as atividades da Gestora, maior o custo de se prevenir e remediar um eventual erro, assim como maior a probabilidade da ocorrência de um erro. Dessa forma, a Gestora procura simplificar a gestão de portfólio e a estrutura sua administrativa.

Organização

É importante manter as operações organizadas de maneira que os procedimentos sejam facilmente executados e verificados. Procuramos manter um manual de operações para as funções mais críticas de maneira que mesmo um Colaborador não acostumado à execução de tais funções possa executá-las em caso de necessidade.

Integridade

Uma cultura de integridade norteia os potenciais conflitos de interesses e a atuação em situações de interpretações ambíguas. Assim, problemas são evitados ainda em estágio

preliminar.

#### Diligência

É importante manter a supervisão das várias regras e procedimentos e, igualmente importante, rapidamente agir para a solução de um problema tão logo seja identificado.

#### Reputação

A nossa reputação é o nosso principal ativo.

### **C. Risco Regulatório**

A atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários desempenhada pela Gestora é exaustivamente regulada pela CVM e autorregulado pela ANBIMA, sendo que em decorrência da atuação de seus Colaboradores no desempenho de suas respectivas funções, a Gestora pode vir a sofrer questionamentos ou sanções no eventual caso de ser identificado qualquer descumprimento de normativos.

No entanto, de forma a mitigar tais riscos, além da própria atuação ativa da Equipe de Risco na fiscalização das atividades, a Gestora possui e fornece aos seus Colaboradores toda as políticas e manuais internos base para as suas operações, os quais possuem os princípios, valores e regras internas da Gestora, e, ainda, as regras aplicáveis às atividades por ela desempenhadas.

Além disso, a Gestora possui relevante preocupação e cuidado na triagem e na contratação de seus Colaboradores, bem como proporciona a todos os Colaboradores treinamentos iniciais e periódicos de compliance, e dissemina sempre uma cultura de respeito aos normativos e boa-fé no desempenho das atividades.

### **D. Risco Legal**

Decorre do potencial questionamento jurídico da execução dos contratos, processos judiciais ou administrativos, ou sentenças contrárias ou adversas àquelas esperadas pela Gestora e que possam causar perdas ou perturbações significativas que afetem negativamente os processos operacionais e/ou a organização da Instituição.

A Gestora conta com assessoria jurídica terceirizada e especializada para mitigar o risco legal na execução de suas operações e contratos.

### **E. Risco de Imagem**

Decorre da publicidade negativa, verdadeira ou não, em relação à prática da condução dos negócios da Gestora, gerando declínio na base de clientes, litígio ou diminuição da receita.

A Gestora vislumbra nos meios de comunicação um canal relevante de informação para os

diversos segmentos da sociedade e está aberta a atender suas solicitações, sempre que isso for possível e não existirem obstáculos legais ou estratégicos, que serão explicitados aos jornalistas quando ocorrerem.

Para mitigar o risco de imagem, a comunicação com os meios de comunicação será supervisionada pelo Diretor de Risco, sendo que apenas os Colaboradores autorizados poderão tratar diretamente com os meios de comunicação em nome da Gestora.

## **X. TESTES DE ADERÊNCIA**

Serão realizados testes de aderência às metodologias descritas nessa Política em prazo **não superior a 12 (doze) meses**. Os testes serão coordenados pelo Diretor de Risco, que avaliará, dentre outros pontos, se os resultados planejados estão sendo atingidos de forma satisfatória e o desempenho dos Colaboradores envolvidos na área de gestão de risco. Os testes simularão cenários reais do cotidiano da área de gestão de risco, devendo todos os Colaboradores envolvidos dispensar a devida atenção a tais simulações, como se reais fossem. Os resultados dos testes serão apresentados à alta diretoria e ao Diretor de Risco, de modo que eventuais deficiências e sugestões serão incluídas no relatório anual de compliance e risco.

O Diretor de Risco terá total autonomia para proceder com o tanto necessário para ajustar as falhas na aderência às metodologias, bem como as metodologias eventualmente defasadas ou defeituosas. Dentre as medidas que podem ser adotadas estão: promoção de treinamentos específicos para Colaboradores que não estejam desempenhando da forma adequada e elaboração de novos controles proprietários.

As metodologias, por sua vez, serão revisadas em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses ou em prazo inferior caso os testes de aderência evidenciem inconsistências que demandem revisão.

## **XI. 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.

Esta Política se encontra registrada na ANBIMA em sua versão integral e atualizada, estando disponível para consulta pública.

A metodologia para gestão de liquidez encontra-se em consonância com a legislação em vigor, notadamente, a Resolução CVM nº 21, o Ofício CVM/SIN 2/2015, assim como o Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, e as diretrizes expedidas pela ANBIMA que versarem sobre o tema.

Histórico das atualizações desta Política		
Data	Versão	Responsáveis
Maio/2017	1ª	Diretor de Compliance e PLD
Abril/2019	2ª	Diretor de Compliance e PLD
Setembro/2019	3ª	Diretor de Compliance e PLD
Junho/2020	4ª	Diretor de Compliance e PLD
Janeiro/2021	5ª	Diretor de Compliance e PLD
Julho/2021	6ª	Diretor de Compliance e PLD
Março/2020	7ª e atual	Diretor de Compliance e PLD