

FJORD EQUITY INVESTIMENTOS LTDA.

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

DEZEMBRO DE 2020

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>2. GOVERNANÇA DO GERENCIAMENTO DE RISCO</b> .....	4
2.1 Área de <i>Compliance</i> e Risco.....	4
2.2 Diretor de <i>Compliance</i> e Risco.....	5
<b>3. SISTEMAS E SERVIÇOS UTILIZADOS PARA CONTROLE DE RISCO</b> .....	5
<b>4.1 Risco de Mercado</b> .....	7
<b>4.2 Risco de Governança</b> .....	7
<b>4.3 Risco Ambiental e Social</b> .....	9
<b>4.4 Risco de Liquidez</b> .....	9
4.4.1 Relatórios de Risco de Liquidez .....	10
<b>4.5 Risco de Crédito e Contraparte</b> .....	10
4.6 Risco de Concentração.....	12
4.7 Risco de Vacância, Inadimplência e Desapropriação .....	13
4.8 Riscos relacionados à atividade da Gestora .....	14
4.8.1 Risco Operacional.....	14
4.8.2 Riscos Regulatórios .....	14
4.8.3 Risco de Imagem .....	15
<b>5. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA</b> .....	15
<b>6. CONTROLE DE VERSÕES</b> .....	16

## 1. INTRODUÇÃO

A presente Política de Gestão de Risco (“Política”) tem como objetivo apresentar as metodologias que a FJORD EQUITY INVESTIMENTOS LTDA. (“Gestora”) utiliza para fazer a gestão de risco dos fundos de investimento sob sua gestão (“Fundos”). O processo de gestão de risco da Gestora foi elaborado em consonância com as normas vigentes, sobretudo a Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada (“ICVM 558”), o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e as diretrizes do Código ABVCAP-ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de FIP e FIEE.

A Gestora realiza atualmente a gestão de veículos de investimento exclusivamente no mercado imobiliário, por meio da gestão de fundos de investimentos imobiliários regulados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“FIIs”), e fundos de investimento de participações regulados pela Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada (“FIPs” e, em conjunto com os FIIs, “Fundos”).

Nos termos da regulamentação aplicável, as administradoras de carteiras de valores mobiliários devem manter controles internos efetivos e consistentes com a natureza, complexidade e risco dos investimentos realizados.

Como gestora de FII e FIPs, os investimentos concentram-se em empreendimentos imobiliários, incluindo direitos reais e títulos e valores mobiliários atrelados ao setor imobiliário, e em valores mobiliários de emissão de companhias, abertas ou não, com a efetiva influência dos FIPs na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Sendo assim, os riscos a que os FII e FIPs estão mais expostos e que devem ser constantemente monitorados são riscos inerentes aos próprios ativos, os quais a Gestora procura mitigar por meio de monitoramento constante, e ao perfil de liquidez do portfólio dos FII e FIPs em relação ao perfil de liquidez de seu passivo.

Esta Política contempla os procedimentos, técnicas, instrumentos e a estrutura utilizada para identificar, mensurar, monitorar e gerenciar os riscos inerentes aos Fundos. O controle e a mitigação dos riscos são parte integral do processo de construção dos portfólios e a equipe trabalha para identificar e mitigar qualquer consequência de riscos indesejados.

A Gestora entende que o estabelecimento de regras claras e bem definidas atende não só às exigências regulatórias, como também ao melhor interesse de seus investidores.

Não obstante a utilização pela Gestora dos procedimentos descritos nesta Política, nos documentos dos Fundos deverá sempre constar uma disposição dando ciência aos

investidores de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais, que possam ser incorridas pelos referidos Fundos, de forma que a Gestora não poderá ser responsabilizada por eventuais prejuízos suportados pelos investidores.

## **2. GOVERNANÇA DO GERENCIAMENTO DE RISCO**

### **2.1 Área de Compliance e Risco**

A Área de *Compliance* e Risco, no que se refere à presente Política, define as diretrizes gerais de gerenciamento de riscos de mercado, de governança, ambiental e social, de liquidez, de crédito, de contraparte, de concentração, legais, operacionais e regulatórios, incluindo a metodologia de aferição, os níveis de risco aceitáveis e os procedimentos de monitoramento.

O descumprimento ou indício de descumprimento de quaisquer das regras estabelecidas no Código de Ética, no Manual de Procedimentos e Controles Internos, nesta Política, bem como nas demais normas aplicáveis à Gestora por qualquer de seus Colaboradores, inclusive pelo Diretor de Gestão, será avaliada pela Área de *Compliance* e Risco, que definirá as sanções cabíveis, nos termos do Código de Ética, do Manual de Procedimentos e Controles Internos e desta Política.

São atribuições da Área de *Compliance* e Risco com relação à presente Política:

- a) Garantir o cumprimento e a qualidade de execução das disposições desta Política;
- b) Realizar análises para monitorar a exposição das carteiras dos Fundos aos riscos descritos nesta Política;
- c) Produzir e distribuir mensalmente relatórios com a exposição a risco de cada Fundo para a equipe de gestão de recursos;
- d) Comunicar ao Diretor de Gestão eventuais excessos dos limites definidos para os Fundos, para que o Diretor de Gestão possa tomar as providências necessárias para reenquadramento;
- e) Buscar a adequação e mitigação dos riscos descritos nesta Política;
- f) 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 pelo administrador fiduciário dos Fundos;
- g) Fazer a custódia dos documentos que contenham as justificativas sobre as decisões tomadas no âmbito da fiscalização do cumprimento desta Política; e
- h) Acompanhar, testar e sugerir aprimoramento das diretrizes do Plano de Contingência e Continuidade de Negócios da Gestora (“Plano de Contingência”).

## 2.2 Diretor de *Compliance* e Risco

A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do Diretor de *Compliance* e Risco da Gestora, que exerce suas funções com independência frente à área de gestão de recursos da Gestora e possui total autonomia no exercício de suas atividades por não ser subordinada à equipe de gestão de recursos. O Diretor de *Compliance* e Risco não pode atuar em qualquer atividade interna ou externa que limite a sua independência, incluindo funções relacionadas à gestão de recursos, intermediação, distribuição ou consultoria de valores mobiliários.

São responsabilidades do Diretor de *Compliance* e Risco com relação à presente Política:

- a) Aprovação e revisão dos critérios, metodologias de mensuração dos riscos e dos procedimentos de controle;
- b) Aprovação e revisão dos limites de risco das carteiras de valores mobiliários dos Fundos e acompanhamento de eventuais excessos e das ações adotadas para enquadramento;
- c) Aprovação de novos produtos financeiros, emissores e contrapartes, e definição dos respectivos limites de exposição de risco;
- d) Aprovação dos modelos utilizados para mensurar o risco de ativos cujas informações não sejam facilmente obtidas nas fontes primárias e secundárias;
- e) Determinação dos procedimentos a serem tomados em caso de iminência ou ocorrência de eventos de inadimplência, avaliando o impacto das perdas potenciais e a possibilidade de sair da posição ou executar operações de *hedge*;
- f) Avaliação e acompanhamento da resolução de eventuais falhas operacionais; e
- g) Revisão e atualização anual das disposições desta Política e do Plano de Contingência.

Atualmente, tendo em vista o porte da Gestora e a natureza dos Fundos sob sua gestão, o Diretor de *Compliance* e Risco é o único profissional da Área de Risco. A depender da necessidade da Gestora em razão de seu crescimento, o Diretor de *Compliance* e Risco poderá contar, no futuro, com outros Colaboradores para as atividades e rotinas de gestão de risco, com as atribuições a serem definidas caso a caso.

## 3. **SISTEMAS E SERVIÇOS UTILIZADOS PARA CONTROLE DE RISCO**

Dados de preços, volatilidades, parâmetros de negociação e cenários, entre outros dados, são obtidos de fontes de mercado, como B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, Banco Central do Brasil e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, da ferramenta Econômica e, ainda, revistas / jornais técnicos, incluindo Valor Econômico, Estado de São Paulo, O Globo, Exame e assinaturas para serviços e acesso de informações financeiras globais e no Brasil como o Bloomberg e

Capital IQ. Não são utilizados sistemas específicos para a análise de risco de crédito e de contraparte, mas sim métodos de controle desenvolvidos internamente pela Gestora (planilhas de acompanhamento em Excel, por exemplo).

O administrador fiduciário dos Fundos é responsável pela precificação dos ativos do portfólio conforme regras definidas na regulamentação em vigor, que é acompanhada pelo Diretor de *Compliance* e Risco.

A Gestora também faz uso de assessorias especializadas contratadas junto a terceiros, quando necessário, para realizar a auditoria jurídica, contábil e financeiro dos ativos.

Caso algum limite objetivo de concentração de ativos ou emissores seja extrapolado, o Diretor de *Compliance* e Risco notificará imediatamente o Diretor de Gestão para que realize o reenquadramento a partir da abertura dos mercados do dia seguinte ou, caso não seja possível, que sejam definidos os procedimentos e prazos a serem adotados para o reenquadramento da carteira.

Sem prejuízo do disposto acima, o Diretor de *Compliance* e Risco poderá realizar uma análise subjetiva da concentração das carteiras e, caso identifique um risco relevante, deverá sugerir a adoção de um plano de ação para mitigação do referido risco.

Na inobservância de qualquer dos procedimentos aqui definidos, bem como na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, o Diretor de *Compliance* e Risco deverá adotar as seguintes providências:

- a) Receber da Área de Gestão as devidas justificativas a respeito do desenquadramento ou do risco identificado;
- b) Estabelecer um plano de ação que se traduza no pronto enquadramento das carteiras dos Fundos aos limites previstos em seus documentos regulatórios ou nessa Política vigente; e
- c) Avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados pela Gestora.

Em quaisquer casos, o Diretor de *Compliance* e Risco está autorizada a ordenar a compra/venda de posições para fins de reenquadramento das carteiras dos Fundos.

Os eventos mencionados acima deverão ser objeto de reprodução no relatório **anual** de conformidade, conforme previsto no artigo 22 da Instrução CVM nº 558, apresentado até o **último dia de abril de cada ano** aos órgãos administrativos da Gestora.

## **4. RISCOS**

### **4.1 Risco de Mercado**

O risco de mercado contempla a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado dos ativos que integram as carteiras dos Fundos. O risco de mercado também deve levar em consideração, quando aplicável, os riscos associados a flutuações dos mercados.

A Gestora buscará gerenciar este risco através de um monitoramento detalhado e contínuo destes mercados e, quando possível, implementará medidas para minimizar a exposição dos Fundos a estas oscilações. Estas poderão incluir, por exemplo, a venda de posições.

Considerando a natureza dos ativos investidos por FIIs e FIPs, contudo, o risco de mercado a que os Fundos estão sujeitos concentra-se nas oscilações macroeconômicas e setoriais que podem afetar o mercado imobiliário, levando à desvalorização do imóvel ou das ações ou quotas das companhias e sociedades investidas.

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 dos empreendimentos imobiliários e das companhias ou sociedades, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem as carteiras, os patrimônios líquidos dos Fundos 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.

### **4.2 Risco de Governança**

O risco de governança consiste na possibilidade de haver uma administração deficiente nos imóveis e nas companhias ou sociedades investidas, afetando a sua gestão estratégica e operacional, o tratamento dado a locatários e investidores e as condições de negociação dos seus valores mobiliários.

A administração insatisfatória de empreendimentos imobiliários investidos direta ou indiretamente pelos FIIs afetará negativamente a rentabilidade da carteira dos Fundos e, conseqüentemente, o valor das suas cotas. A Gestora realiza acompanhamento e monitoramento periódico do desempenho financeiro e operacional dos ativos imobiliários por meio de solicitação de informações e visitas presenciais aos empreendimentos, quando necessário.

Este risco poderá ser significativo também para os FIPs, já que os seus ativos serão

principalmente ações de companhias não listadas em bolsa e/ou títulos representativos de participações de sociedade limitadas e, portanto, com liquidez bastante restrita.

A Gestora buscará mitigar o risco de governança através da participação no processo decisório das companhias ou sociedades, sendo que tal participação poderá ocorrer de uma das seguintes maneiras:

- a) detenção de ações de emissão da companhia investida que integrem o bloco de controle;
- b) celebração de acordo de acionistas;
- c) eleição de membro(s) do conselho de administração;
- d) celebração de escritura de debêntures, as quais deverão possuir dispositivos que proporcionem influência na gestão, além de cláusula de vencimento antecipado; ou
- e) adoção de procedimentos que assegurem aos FIPs efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

No caso de companhias que não sejam listadas na B3 ou em bolsa internacional que assegure padrões de governança corporativa similares ou superiores, será definido especificamente na política de investimento de cada FIP que tais companhias somente poderão ser objeto de investimento caso, na época do investimento inicial, elas se comprometam a satisfazer e adotar cumulativamente os seguintes requisitos e/ou práticas de governança corporativa que preservem a efetiva influência da Gestora na definição da política estratégica e na gestão da companhia:

- a) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- b) estabelecimento de mandato unificado de até 2 (dois) anos para todo o Conselho de Administração, quando existente;
- c) disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opção de aquisição de ações ou de outros valores mobiliários de emissão da companhia;
- d) adesão à Câmara de Arbitragem para resolução de conflitos societários;
- e) auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM;
- f) no caso de obtenção de registro de companhia aberta na categoria A, obrigar-se, perante o FIP, a aderir a segmento especial de bolsa de valores, ou, ainda, em entidade administrador de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, práticas diferenciadas de governança corporativa previstas nos itens anteriores.



### **4.3 Risco Ambiental e Social**

Os FIIs estão sujeitos ao mesmo risco ambiental e social que os empreendimentos imobiliários investidos, diretamente ou por meio de valores mobiliários neles lastreados, estão sujeitos, que variam conforme o estágio do empreendimento. Caso o empreendimento não obtenha as licenças ambientais necessárias para construção ou operação, seja multado ou embargado, ou, ainda, seja envolvido em conflitos com a vizinhança, por exemplo, a sua viabilidade e capacidade econômico-financeira poderá ser prejudicada, afetando negativamente os FIIs investidores.

O risco ambiental e social de FIPs consiste na possibilidade de que as companhias ou sociedades sofram perda monetária e de reputação devido às suas operações causarem danos ao meio ambiente ou prejudicarem as comunidades nos seus locais de influência.

A Gestora buscará mitigar estes riscos a partir do investimento em empreendimentos imobiliários de incorporadoras ou construtoras, bem como em títulos ou valores mobiliários de sociedades ou companhias, que mantenham boas práticas em termos da gestão do seu impacto ambiental e social. Estas práticas, além dos aspectos socioambientais dos empreendimentos, serão consideradas como parte da *due diligence* no processo de avaliação para investimento inicial e monitoradas posteriormente.

### **4.4 Risco de Liquidez**

O conceito de liquidez é definido como a capacidade de se negociar rapidamente um ativo sem que seu preço apresente variações substanciais, por preços semelhantes aos quais os ativos foram negociados recentemente, e com o volume de transação almejado. O risco de liquidez é determinado pelo nível de dificuldade para encontrar compradores para um ativo no prazo, volume e preço desejados.

Tendo em vista que os ativos terão liquidez bastante limitada (em decorrência da gestão ser limitada a fundos que sejam constituídos como FIIs e FIPs), haverá pouco escopo para mitigar este risco.

Os FIIs e FIPs sob gestão da Gestora são 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 prazo de duração do 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 FIIs ou 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. Considerando os compromissos dos Fundos frente a seus encargos, a Gestora aplicará parcela suficiente do patrimônio dos Fundos 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.

#### **4.4.1 Relatórios de Risco de Liquidez**

O Diretor de *Compliance* e Risco é responsável pela produção e distribuição **mensal** para a equipe de gestão dos relatórios de risco de liquidez das carteiras dos Fundos, notadamente no que se refere à disponibilidade de caixa futura para cumprir as obrigações rotineiras e extraordinárias dos Fundos.

#### **4.5 Risco de Crédito e Contraparte**

O risco de crédito e contraparte pode ser definido como a incerteza em relação ao cumprimento das obrigações contratuais de contrapartes, que pode resultar em perda financeira, por conta de deterioração da qualidade de crédito, atrasos em pagamentos, redução nos ganhos esperados ou eventual inadimplência, e consequentes custos de recuperação.

Especificamente, o risco de crédito se refere ao não pagamento de recursos aos Fundos, enquanto o risco de contraparte é relacionado ao não cumprimento de obrigações contratuais.

A Gestora, como mencionado acima, não terá como objetivo o investimento em ativos de crédito, exceto aqueles lastreados em ativos imobiliários e, no caso de FIPs, ativos que possuam liquidez diária ou prazo curto de resgate que possibilitem aos fundos gestão eficiente de caixa para honrar os seus passivos.

A equipe de Gestão será responsável por conduzir processos de *due diligence* para novas contrapartes e análises fundamentalistas periódicas dos emissores dos ativos que compõem as carteiras dos fundos, levando em consideração a estrutura de capital, a solidez do balanço, o histórico de mercado, a eficiência operacional, a reputação e projeções de precificação e recuperabilidade. Cabe ao Diretor de *Compliance* e Risco avaliar o trabalho de *due diligence* de contrapartes realizado pela equipe de Gestão.

A Gestora observará os procedimentos internos estabelecidos na Política de Seleção, Aquisição e Monitoramento de Ativos Imobiliários e de Crédito Privado no processo de seleção, análise prévia e monitoramento de ativos de crédito privado.

Os títulos de dívida pública ou privada que integram as carteiras dos Fundos estão sujeitos à capacidade dos emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal estabelecidos em tais títulos. Os títulos podem ter sua liquidez e valor de mercado impactados negativamente por alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam afetar as condições financeiras e a capacidade de pagamento dos emissores, ou mesmo pela deterioração da percepção dos investidores em relação à qualidade dos créditos dos emissores.

A Gestora observará, por meio do Diretor de *Compliance* e Risco, nas operações que envolvam risco de crédito e de contraparte, o cumprimento de requisitos consistentes com esta Política visando à mitigação deles com ações preventivas, dentre as quais destaca:

- a) observar os princípios de seletividade de garantia, liquidez e diversificação dos riscos;
- b) procurar diversificar a liquidação das operações, evitando concentração em uma única alocação;
- c) manter um cadastro de qualidade, suportado por avaliações iniciais que indiquem limites operacionais e monitoramento balizados por informações dos emissores e da operação; e
- d) selecionar adequadamente as instituições elegíveis.

A classificação de riscos da operação será efetuada com base em critérios consistentes e verificáveis, amparadas por informações internas e externas, contemplando, dentre outros:

- a) Aspectos fundamentais de risco de crédito e de contraparte em operações: (i) situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções); (ii) grau de endividamento; (iii) capacidade de geração de resultados; (iv) fluxo de caixa; (v) administração e qualidade de controles; (vi) pontualidade e atrasos nos pagamentos; (vii) contingências; (viii) setor de atividade econômica; (ix) limite de crédito; e

- b) Objetivos da operação: (i) natureza e finalidade da transação; (ii) na medida em que a garantia seja relevante para a decisão com relação ao risco de crédito e de contraparte, 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; (iii) valor; (iv) prazo; (v) análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; e (vi) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

A Gestora se compromete a cumprir com suas responsabilidades pela avaliação, análise e monitoramento dos investimentos em ativos de crédito privado adquiridos por seus Fundos, e pela condução de processos de identificação de contraparte em consonância com as características e a natureza de cada operação realizada, de acordo com as diretrizes de identificação de contrapartes previstas na Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo da Gestora.

Por outro lado, a responsabilidade primária pelo processo de Cadastro de Clientes e implementação de procedimentos de Conheça Seu Cliente para os investidores dos Fundos, que constituem seu passivo, cabe ao administrador fiduciário, salvo nos casos em que a Gestora estiver atuando na qualidade de distribuidora das cotas de fundos próprios.

#### **4.6 Risco de Concentração**

Quando uma carteira de valores mobiliários apresenta concentração excessiva em poucos ativos, pode ocorrer um aumento dos riscos de mercado, de liquidez, de crédito e de contraparte. Para mitigar o risco de concentração, são definidos diversos limites de concentração nos regulamentos dos Fundos, e o Diretor de *Compliance* e Risco pode estabelecer limites de concentração para os ativos dos referidos Fundos e para as contrapartes.

As posições das carteiras de valores mobiliários aplicáveis serão monitoradas **mensalmente** pelo Diretor de *Compliance* e Risco, que realiza o controle de enquadramento para prevenir qualquer descumprimento de limites regulatórios e os previstos nos regulamentos dos Fundos. Caso isso ocorra, o gestor responsável é imediatamente orientado a reenquadrar a posição.

O Diretor de *Compliance* e Risco realiza o monitoramento do risco de concentração dos fundos por meio de planilhas em Excel desenvolvidas internamente pela Gestora.

No caso de FIPs e alguns FIIs, o risco de concentração é inerente ao negócio, pois os referidos fundos geralmente realizam aportes de recursos em poucos empreendimentos ou companhias. Para mitigar os outros riscos relacionados aos empreendimentos, 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, no caso de FIPs, 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.

#### **4.7 Risco de Vacância, Inadimplência e Desapropriação**

Os riscos de vacância, inadimplência e desapropriação são inerentes aos investimentos dos FIIs, dado que são riscos intrínsecos e inerentes aos empreendimentos imobiliários.

O risco de vacância aplica-se aos FIIs que tenham por objetivo a geração de renda por meio da locação de seus ativos imobiliários. A vacância de imóveis investidos pelos FIIs impactar o fluxo de receita do fundo e, conseqüentemente, sua rentabilidade.

A rentabilidade do FII pode ser também afetada pelo não pagamento de valores devidos por locatários ou compradores dos imóveis investidos pelos FIIs, podendo levar inclusive a despesas extraordinárias relacionadas a medidas de cobrança dos valores inadimplidos.

O risco de desapropriação consiste na eventual decisão de órgãos governamentais em declarar o local onde está localizada uma propriedade investida (direta ou indiretamente) pelo FII uma região de utilidade pública, necessidade pública ou interesse social, retirando a propriedade do imóvel do seu titular compulsoriamente, mediante uma indenização que, muitas vezes, não reflete o valor justo do imóvel. A desapropriação de um imóvel que integra a carteira dos FIIs, ou no qual valores mobiliários integrantes da carteira dos FIIs estejam lastreados, poderá causar um impacto adverso relevante na rentabilidade do FII e, conseqüentemente, no valor das suas cotas.

De modo a mitigar os riscos de vacância, inadimplência e desapropriação dos ativos imobiliários que compõem a carteira dos Fundos, a Gestora busca identificar no processo de *due diligence* dos ativos, anteriormente a qualquer investimento pelo Fundo, alguns elementos que possibilitam a mitigação desses riscos: (i) previsão de multa em caso de entrega antecipada de imóveis; (ii) solicitação de garantias na locação ou alienação dos imóveis; (iii) robustez dos procedimentos de análise de crédito dos locatários ou compradores; (iv) estudos da região do imóvel quanto a planejamento ou existência de obras públicas.

## **4.8 Riscos relacionados à atividade da Gestora**

### **4.8.1 Risco Operacional**

O risco operacional ocorre pela falta de consistência e adequação dos sistemas de informação, de processamento e de operações ou por falhas nos controles internos. Esse risco advém também de fragilidades nos processos, que podem ser geradas pela falta de regulamentação interna e/ou pela ausência de documentação sobre políticas e procedimentos. Essas situações podem conduzir a eventuais erros no exercício das atividades e resultar em perdas inesperadas.

O risco operacional é tratado por meio de procedimentos frequentes de validação dos diferentes sistemas/planilhas em funcionamento na Gestora, tais como: programas computacionais, sistema de telefonia, internet, entre outros. As atividades de controle operacional consistem no controle e registro das operações, cálculo paralelo de cotas dos fundos sob sua gestão, efetivação das liquidações financeiras das operações e controle e manutenção das posições individuais de cada investidor.

A Gestora conta também com Plano de Contingência e Continuidade de Negócios que define os procedimentos a serem seguidos no caso de contingência, de modo a impedir a descontinuidade operacional por problemas técnicos. Foram estipuladas estratégias e planos de ação com o intuito de garantir que os serviços essenciais da Gestora sejam devidamente identificados e preservados no caso de um imprevisto ou um desastre.

### **4.8.2 Riscos Regulatórios**

A atividade de gestão de carteira de valores mobiliários desempenhada pela Gestora é exaustivamente regulada pela CVM, 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 do Diretor de *Compliance* e Risco na fiscalização das atividades, a Gestora possui e fornece aos seus

Colaboradores o Manual de Procedimentos e Controles Internos, bem como outras políticas, que possuem princípios, valores e regras internas da Gestora, inclusive sobre a preocupação na triagem e na contratação de seus Colaboradores, bem como tratam a respeito das regras aplicáveis às atividades por ela desempenhadas.

Além disso, a Gestora proporciona aos seus Colaboradores treinamentos **anuais** quanto ao exposto acima e dissemina sempre uma cultura de respeito aos normativos e boa-fé no desempenho das atividades.

#### **4.8.3 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 for possível e não houver obstáculos legais ou estratégicos. Nessas eventualidades, os jornalistas serão devidamente informados.

Para mitigar o risco de imagem, a comunicação com os meios de comunicação será supervisionada pelo Diretor de *Compliance* e Risco, que poderá delegar essa função sempre que considerar adequado.

### **5. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA**

Esta Política deve ser revista no mínimo **anualmente**, levando-se em consideração (i) mudanças regulatórias; e (ii) eventuais deficiências encontradas, dentre outras. Esta Política poderá ser também revista a qualquer momento, sempre que o Diretor de *Compliance* e Risco entender relevante.

A revisão desta Política tem o intuito de permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários e aprimorar controles e processos internos.

**Anualmente**, o Diretor de *Compliance* e Risco deve realizar testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos aqui previstos.

Os resultados dos testes e revisões, bem como eventuais deficiências e sugestões, deverão constar no relatório **anual** de *Compliance* e Riscos, apresentado até o **último dia de abril de cada ano** aos órgãos administrativos da Gestora.

## 6. CONTROLE DE VERSÕES

<b>Histórico das atualizações desta Política</b>		
Data	Versão	Responsáveis
[ - ]/12/2020	1ª e Atual	Diretor de <i>Compliance</i> e Risco