



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

AGOSTO/2020



ÍNDICE

INTRODUÇÃO E OBJETIVO	2
POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS.....	3
A. Escopo.....	3
B. Governança	4
C. Garantia de Independência.....	5
Fundamentos da Política de Gestão de Risco.....	5
A. Conceitos Gerais	6
B. Metodologias Aplicáveis para a Gestão de Riscos.....	6
C. Gerenciamento de Risco de Mercado	7
D. Gerenciamento de Risco de Crédito e Contraparte	9
E. Gerenciamento de Risco de Liquidez.....	13
F. Gerenciamento de Riscos Operacionais	15
G. Gestão de Risco de Concentração.....	16
I. Relatório Gerencial	16
J. Revisão da política de gestão de risco e Disposições Gerais.....	16
ANEXO A - LAUDO DE AVALIAÇÃO.....	18
I. Elementos de Avaliação.....	18
II Elementos de Responsabilidade.....	19
ANEXO B - Organograma funcional da área de gestão de risco	20



INTRODUÇÃO E OBJETIVO

A presente política de gestão de riscos da **CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.** (“Gestora”) tem por objetivo descrever a estrutura e metodologia utilizadas pela Gestora na gestão de risco dos fundos de investimento imobiliário cujas carteiras encontram-se sob sua gestão. 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.

O gerenciamento de riscos da Gestora parte da premissa de que a assunção de riscos é característica de investimentos no mercado imobiliário, bem como 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.

Esta política de gestão de riscos se aplica aos sócios, administradores, funcionários e todos que, de alguma forma, auxiliam o desenvolvimento das atividades da Gestora (“Colaboradores”).



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

A. Escopo

A presente Política de Gestão de Riscos (“Política”) foi desenvolvida considerando o escopo de atuação da Gestora, que funcionará como uma Gestora de recursos focada na gestão de fundos de investimento imobiliários, constituídos na forma da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472” e “FIIIs”), com o objetivo de adquirir ativos de crédito privado, tais como, exemplificativamente, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letra Imobiliária Garantida, Debêntures, entre outros, bem como adquirir direitos reais sobre imóveis, além de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos por terceiros (“Ativos”).

Nesse sentido, na hipótese de a Gestora, futuramente, assumir a gestão de recursos de outros fundos de investimento e/ou carteiras administradas com características específicas, que demandem a alteração desta política, atestamos o nosso compromisso de promover todas as adequações que se fizerem necessárias para atender aos termos da regulamentação vigente.

A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do Diretor de Compliance, Risco e PLD, indicado como diretor responsável pela gestão de risco da Gestora em seu Contrato Social e em seu Formulário de Referência, na qualidade de seu diretor estatutário (“Diretor de Compliance, Risco e PLD”).

O Diretor de Compliance, Risco e PLD será o responsável direto pelo monitoramento dos riscos tratados nesta Política, trabalhando em conjunto com colaboradores alocados na Equipe de Compliance e Risco.

O Diretor de Compliance e 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.

Os Colaboradores que desempenharem as atividades de risco formarão a Equipe de Compliance e Risco, sob a coordenação do Diretor de Compliance e Risco, sendo certo que não atuarão em atividades relacionadas à gestão de recursos da Gestora. O Organograma completo consta do Anexo I a esta Política.



A Gestora deverá preparar e manter versões atualizadas desta Política em seu website (<https://www.corereal.com.br/>), juntamente com os seguintes documentos: (i) Formulário de Referência, cujo conteúdo deve refletir o Anexo 15-II da Instrução CVM 558 de 2015; (ii) Manual de Regras, Procedimentos e Controles Internos; (iii) Política de Voto; (iv) Política de Rateio e Divisão de Ordens; (v) Política de Investimentos Pessoais; e (vi) Código de Ética.

B. Governança

1. Estrutura

A área de risco da Gestora é formada pelo Comitê de Compliance e Risco e pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD, conforme identificado no Contrato Social e no Formulário de Referência da Gestora.

2. Comitê de Compliance e Risco

Responsabilidades: Adicionalmente às disposições contidas no Manual de Controles Internos da Gestora, o Comitê de Compliance e Risco é o órgão da Gestora incumbido de:

- a. dar parâmetros gerais, orientar e aprovar a política de gestão de riscos;
- b. estabelecer objetivos e metas para a área de risco;
- d. avaliar resultados e performance da área de risco, solicitar modificações e correções; e
- e. avaliar casos levados para discussão e eventual deliberação do Comitê de Compliance e Risco.

Composição: O Comitê de Compliance e Risco é formado pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD, pelo Diretor de Investimentos e pelos demais membros seniores da Equipe de Compliance e Risco, conforme selecionados pelo Diretor de Compliance e Risco.

Reuniões: O Comitê de Compliance e Risco se reúne, **mensalmente**, de forma ordinária. No entanto, dada a estrutura da Gestora, discussões sobre os riscos dos portfólios podem acontecer com mais frequência, de forma que o Comitê de Compliance e Risco também poderá ser convocado extraordinariamente, em caso de necessidade ou oportunidade, tais como momentos de incerteza do mercado, eventos que tenham potencial para gerar impactos negativos aos Ativos da carteira do FII, além de outras situações que impactem de forma significativa a rentabilidade dos FIIs, ou ainda, a exclusivo critério do Diretor de Compliance, Risco e PLD.

Decisões: As decisões do Comitê de Compliance e Risco deverão ser tomadas preferencialmente de forma colegiada, sendo sempre garantido exclusivamente ao Diretor de Compliance, Risco e PLD o voto de qualidade e a palavra final em todas as votações. Em relação a medidas emergenciais, o Diretor de Compliance, Risco e PLD poderá decidir monocraticamente. As decisões do Comitê de Compliance e Risco serão formalizadas em ata ou e-mail.

3. Diretor de Compliance, Risco e PLD

Responsabilidades: o Diretor de Compliance, Risco e PLD é responsável pela definição e execução das práticas de gestão de riscos descritos neste documento, assim como pela qualidade do processo e metodologia, bem como a guarda dos documentos que contenham as justificativas das decisões tomadas. Adicionalmente, o Diretor de Compliance, Risco e PLD contará com o auxílio da Equipe de Compliance e Risco para o desenvolvimento de suas tarefas.

Funções: o Diretor de Compliance, Risco e PLD estará incumbido de:

- a. Implementar e atualizar a política de gestão de riscos, planejando e executando os procedimentos definidos pelo Comitê de Compliance e Risco;
- b. Redigir os manuais, procedimentos e regras de risco;
- c. Apontar desenquadramentos e aplicar os procedimentos definidos nesta política de gestão de riscos aos casos fáticos;
- d. Avaliar e acompanhar a resolução de eventuais falhas operacionais;
- e. Produzir relatórios de risco e levá-los ao Diretor de Investimentos, conforme definido no Contrato Social e Formulário de Referência da Gestora; e
- f. Auxiliar o Comitê de Compliance e Risco em qualquer questão atinente a sua área.

C. Garantia de Independência

O Comitê de Compliance e Risco e o Diretor de Compliance, Risco e PLD são independentes das outras áreas da Gestora. Portanto, o Diretor de Compliance, Risco e PLD 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. O Comitê de Compliance e Risco e o Diretor de Compliance, Risco e PLD poderão exercer seus poderes em relação a qualquer Colaborador, inclusive por meio da aplicação de sanções.

FUNDAMENTOS DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO



A. Conceitos Gerais

A abordagem de risco da Gestora foi estruturada de forma a identificar, avaliar, monitorar e controlar os riscos que podem afetar o capital dos FII's geridos, através de modelos de controle desenvolvidos internamente em planilhas do software Microsoft Excel.

O administrador fiduciário dos FII's geridos pela Gestora é o responsável pela precificação dos ativos (marcação a mercado) que não sejam considerados como imóveis, sendo este processo acompanhado pela equipe de compliance de risco.

A área de enquadramento do controlador/custodiante realiza controles que visam a detectar eventuais incompatibilidades entre o perfil de risco e a política de investimentos, expressa nos regulamentos dos FII's. Ações corretivas serão prontamente tomadas pela Gestora visando o reenquadramento e a eliminação de distorções.

B. Metodologias Aplicáveis para a Gestão de Riscos

As metodologias de gestão do risco são desenvolvidas internamente, utilizando o apoio de controles proprietários, desenvolvidos especificamente para as atividades desempenhadas pela Gestora.

Não obstante, face ao perfil dos Ativos alvo dos FII's sob gestão da Gestora, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos encontra-se presente durante todo o processo de decisão de investimento. O risco de um determinado ativo não é determinado numericamente a partir de uma definição precisa de variância de retornos em torno da média, mas é incorporado como variável ao longo processo de análise e acompanhamento do Ativo.

O processo de investimento e mensuração dos riscos consiste em um processo de due diligence do Ativo, análise da viabilidade financeira e da Incorporadora responsável - se for o caso -, dentre outros aspectos, levando-se em conta a expertise dos Colaboradores da Gestora, conforme descrito na Política de Alocação e Seleção de Investimentos da Gestora – a qual é utilizada para fins internos.

A gestão de risco dos Ativos adquiridos pelos FII's é feita através de seu monitoramento regular, consubstanciado em relatórios periódicos que incluem custos incorridos pelo condomínio, custos a incorrer, evolução de obras de projetos, inclusive tomando-se



como base relatórios do condomínio e de terceiros eventualmente contratados para tanto pelos FIIs.

Ademais, o controle e monitoramento do risco de mercado 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 entre o Diretor de Investimentos e o Diretor de Compliance, Risco e PLD.

Por fim, eventuais desenquadramentos identificados pela área de gestão em relação às atividades dos FII e os seus respectivos regulamentos deverão ser reportados imediatamente ao Diretor de Compliance, Risco e PLD, com a apresentação, inclusive, do plano de ação para reenquadramento. O plano de ação irá variar de acordo com o cenário fático, podendo, por exemplo, ser elaborado um plano para desinvestimento do Ativo ou aumento do percentual do patrimônio líquido do FII em determinado Ativo, conforme aplicável.

O Diretor de Compliance, Risco e PLD irá elaborar relatório de monitoramento dos riscos relacionados às carteiras dos FIIs, a ser divulgado ao Diretor de Investimentos mensalmente.

C. Gerenciamento de Risco de Mercado

“Risco de Mercado” é a perda potencial de valor do fundo ou da carteira 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).

No caso específico do ramo de atuação da Gestora no âmbito da gestão de FIIs, na ocasião da aquisição de Ativos, a metodologia de gerenciamento de risco de mercado dos investimentos em ativos efetuados pelos FIIs é majoritariamente qualitativa, baseada na obtenção de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, bem como em reavaliações periódicas dos Ativos.

Havendo interesse no investimento, procede-se à realização (a) da adequação do potencial investimento ao disposto nas políticas de investimento dos FIIs geridos pela Gestora, (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 FIIs.



A Gestora poderá contratar terceiros, que podem ajudar a conduzir a due diligence supramencionada nos ativos para aquisição dos FIs. Contudo, é dever dos Colaboradores dar instruções aos terceiros contratados sobre os padrões mínimos esperados em uma due diligence, incluindo os aspectos de compliance e anticorrupção.

Importante salientar que os FIs não negociarão ativa e frequentemente seus investimentos, de forma que medidas de risco de mercado como VaR, stress test, simulação histórica, dentre outras, não são aplicáveis.

A Equipe de Compliance e Risco realiza o monitoramento do risco de mercado dos FIs através da reavaliação periódica do valor de mercado dos Ativos, revisão das informações sobre os Ativos e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos.

A reavaliação do valor de mercado dos Ativos é conduzida por especialistas independentes, com a finalidade de atualização do valor dos Ativos, bem como para tomada de decisões. O Comitê de Compliance e Risco avalia periodicamente a necessidade de condução de novo laudo de avaliação, sendo que o processo deve ser feito anualmente, no mínimo.

Por meio dos procedimentos ora descritos, a Gestora entende ser capaz de avaliar e aferir a todo tempo situações envolvendo riscos de mercado inerentes aos Ativos.

Sem prejuízo do gerenciamento de risco realizado pela Gestora, o monitoramento do risco dos FIs também é realizado pelo administrador fiduciário dos referidos veículos. Com isso, o administrador fiduciário, além de manter a guarda do cadastro dos clientes da Gestora, também monitora o risco aplicável à parcela de ativos líquidos das carteiras dos FIs.

C.1. Risco de Vacância

Os empreendimentos imobiliários (diretos ou subjacentes) integrantes das carteiras dos FIs sob gestão da Gestora, estão sujeitos a risco de vacância, inerente a qualquer imóvel administrado com o objetivo de gerar renda com aluguéis. A vacância é consequência da dificuldade em encontrar locatários para o imóvel no preço definido, seja por conta da desocupação de inquilinos ou na ocasião do lançamento dos empreendimentos.

O risco de vacância pode ser mitigado através de previsões de multas em caso de devolução antecipada dos imóveis e da atuação ativa na oferta dos imóveis vagos, prospectando novos locatários.

D. Gerenciamento de Risco de Crédito e Contraparte

“Risco de Crédito” 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.

Há alguns riscos de crédito relacionados aos contratos de locação inerentes aos Ativos que podem impactar as operações dos FII:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses, os investimentos poderão não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderia implicar na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do FII;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do FII não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do FII proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de



mercado vigentes à época da ação revisional e/ou de acordo com as condições contratuais estabelecidas com cada locatário, conforme o caso;

(iii) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do FII e na rentabilidade das cotas.

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

- (i) Independência na avaliação: a avaliação deve ser independente e não deve considerar os potenciais ganhos da operação de forma isolada;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) Quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira
- (v) Continuidade: o monitoramento da carteira deve ser contínuo; e
- (vi) Conformidade: dever-se-á avaliar a conformidade das operações com as normas e legislação em vigor no Brasil.

Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nos FIIs, 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 ou outros eventos que possam impactar na decisão de investimento inicial. Além disso, a autorização de determinada operação pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD não deve ser vista como autorização automática para operações subsequentes de um mesmo emissor/devedor.

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.

Na hipótese de aquisição pelos FII's de ativos de crédito privado, cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

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), 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.

São algumas das práticas recomendadas no Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN que poderão ser adotadas pela Gestora em relação ao gerenciamento de risco de crédito, caso a Gestora venha a realizar futuramente operações com aquisição de ativos representativos de dívidas:

- (i) Levar em consideração os fluxos de caixa esperados, os prazos de pagamento de resgate e manter caixa suficiente para um determinado período definido de acordo com as características dos investidores e dos investimentos da carteira;
- (ii) 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;
- e
- (iii) 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 Compliance, Risco e PLD, que poderá levar a matéria para o Comitê de Compliance e Risco.

Os controles de risco da Gestora são capazes, conforme aplicável, de (i) fazer o cadastramento dos ativos, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: modalidade de crédito, datas e valores de parcelas e, quando aplicável, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição pelo FII, informações sobre o rating da operação na data da contratação, 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 pela Diretor de Compliance, Risco e PLD; (ii) fazer a precificação, quando aplicável, 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; e (iv) projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações, quando aplicável.

Adicionalmente, a Gestora buscará utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas quando necessárias, conforme a natureza do ativo que será adquirido. Em determinados casos, a utilização de cálculos estatísticos baseados nos índices financeiros do devedor deve ser acompanhada de uma análise, também 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.

Quando necessária, a análise do risco de crédito deve contemplar, pelo menos, os seguintes aspectos:

- 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) pontualidade e atrasos nos pagamentos; g) contingências; h) setor de atividade econômica; i) limite de crédito; e j) Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios.

- 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) valor; d) prazo; e) análise de variáveis como yield, taxa de juros, duration, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; f) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

Sem prejuízo, a Gestora poderá, nos termos da regulamentação vigente, contratar terceiros especializados para analisar o risco de crédito. Fica consignado, no entanto, que a contratação de terceiros para a prestação dos serviços ora referidos não elide, de forma alguma, a responsabilidade da Gestora.

Na definição de limites de concentração em função de crédito, a mera verificação da existência de classificação de risco (rating) feita por agência especializada não supre o dever de diligência, sendo que a decisão de investimento não pode ser baseada exclusivamente no rating.

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

Eventuais reavaliações dos ativos de crédito privado serão devidamente documentadas e apreciadas pelas alçadas decisórias da Gestora, e suas considerações serão documentadas.

E. Gerenciamento de Risco de Liquidez

1. Definição de risco de liquidez

O “Risco de Liquidez” é a possibilidade de um fundo ou carteira 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 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.

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

- (i) Descasamento entre os fluxos de liquidação de ativos e as exigências de recursos para cumprir obrigações incorridas pelos Fundos;
- (ii) 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;
- (iii) Ativos dos Fundos que são insuficientes para cobrir exigência de depósito de margens junto a contrapartes; ou
- (iv) Imprevisibilidade dos pedidos de resgates.

2. Gerenciamento de Risco de Liquidez

Conforme já abordado, a atuação da Gestora é focada na gestão de FIIs, com o objetivo de adquirir ativos imobiliários físicos (imóveis), sejam eles residenciais ou comerciais e ativos de crédito privado, em linha com as permissões da Instrução CVM n.º 472.

Tais FIIs, por serem de condomínio fechado, não estão sujeitos ordinariamente à gestão de risco de liquidez que fundos abertos regulados, por exemplo, pela Instrução CVM n.º

555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 555"). A própria Instrução CVM n.º 555 afirma, em seu artigo 91, §6º, que o gerenciamento do risco de liquidez não se aplica aos fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Não obstante, caso a Gestora futuramente venha a alterar o seu escopo de atuação, passando a gerir fundos de investimento que estão sujeitos ao risco de liquidez abordado acima, será desenvolvida uma política adequada para gerenciamento do risco em questão, cujo processo de gestão de risco de liquidez incluirá, dentre outros pontos:

- (i) Análise de liquidez dos diferentes ativos financeiros da carteira, com a indicação, inclusive, da liquidez mínima dos ativos.
- (ii) Verificação das obrigações do fundo, incluindo depósitos de margem esperados e outras garantias, bem como os valores de resgate esperados em condições ordinárias, calculados com critérios estatísticos consistentes e verificáveis.
- (iii) Adequação à cotização do fundo e prazo para liquidação de resgates, ou seja, verificação do passivo do fundo.
- (iv) Gestão de Caixa.

O monitoramento do risco de liquidez será, ainda, efetuado por meio das seguintes práticas:

- (i) Disponibilidade de ativos de acordo com os vértices dispostos na Metodologia de Cálculo de Liquidez para Fundos com Investimentos em Ativos de Crédito Privado anexa às Diretrizes ANBIMA de Liquidez.
- (ii) Monitoramento e necessidade de passivos e obrigações do fundo de acordo com os vértices dispostos na Metodologia de Cálculo de Liquidez para Fundos com Investimentos em Ativos de Crédito Privado.
- (iii) Análise quanto à concentração e à dispersão dos cotistas.
- (iv) Índice comparativo indicando a relação entre ativo e passivo e sua capacidade de honrar com as obrigações no prazo previsto.
- (v) Índice para medir o tempo necessário para liquidar determinado percentual da carteira do fundo.
- (vi) Índice para medir a liquidez do fundo em cenários de estresse que levam em consideração as movimentações do passivo, liquidez dos ativos, obrigações e a cotização do fundo.
- (vii) Compatibilidade da liquidez do fundo com os cenários de estresse definidos pela Gestora, consoante exigência da Instrução CVM n.º 555 e da autorregulação.

- (viii) Tratamento específico dispensado ao gerenciamento do risco de liquidez relativos aos derivativos de balcão, cotas de outros fundos de investimento, ações e ativos negociados no exterior, caso os fundos geridos pela Gestora permitam tais estratégias de investimento.

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

3. Publicidade da Política

Esta política de gestão de risco de liquidez encontra-se registrada na ANBIMA em sua versão integral e atualizada, estando disponível para consulta pública também no website da Gestora.

F. Gerenciamento de Riscos Operacionais

1. Definição de risco operacional

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:

- (i) Fraudes internas;
- (ii) Fraudes externas;
- (iii) Demandas trabalhistas e segurança deficiente do local de trabalho;
- (iv) Práticas inadequadas relativas a clientes, produtos e serviços;
- (v) Danos a ativos físicos próprios ou em uso pela instituição;
- (vi) Aqueles que acarretem a interrupção das atividades da instituição;
- (vii) Falhas em sistemas de tecnologia da informação; e
- (viii) Falhas na execução, cumprimento de prazos e gerenciamento das atividades na instituição.

2. Princípios Gerais da gestão de riscos operacionais

A gestão de risco operacional é de responsabilidade de todos os Colaboradores, através de um desenvolvimento de cultura que vise a robustez do ambiente de controle interno e da ética e integridade.



O Diretor de Compliance, Risco e PLD é responsável pelo monitoramento do risco operacional e da eficácia dos controles existentes na empresa, com o objetivo de minimizar possíveis riscos.

G. Gestão de Risco de Concentração

Como o próprio termo denota, o Risco de Concentração é o risco relacionado ao percentual detido por certo FII de determinado Ativo cuja responsabilidade de pagamento recaia sobre a mesma contraparte.

Para definir os limites de concentração, são consideradas:

- Regras de concentração definidas na ICVM 472, ICVM 555 e demais normas.
- Política de investimento de cada FII.

A Gestora poderá, dentro do autorizado legalmente, gerir FIIs que tenham estratégias de investimento concentradas em Ativos específicos, na forma da regulamentação aplicável. Os riscos inerentes a esse tipo de estrutura serão adequadamente informados.

I. Relatório Gerencial

Será elaborado um relatório gerencial de risco, em periodicidade mínima mensal, pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD, sendo encaminhado por e-mail - com confirmação de recebimento - aos demais diretores e sócios da Gestora, para ciência e acompanhamento, em observância ao disposto no Artigo 23 da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada.

O Diretor de Compliance, Risco e PLD tem independência para enquadrar os FIIs nos limites estabelecidos em seus respectivos regulamentos e/ou na legislação em vigor (conforme aplicável), alinhando tais providências diretamente com o Diretor de Investimentos. Caso o relatório gerencial de risco da Gestora inclua alguma métrica ou indicador fora de seu limite, o Diretor de Investimentos deverá justificar ou comentar o ocorrido via e-mail, e se necessário, remediar a situação. Esses e-mails serão arquivados juntamente ao respectivo relatório gerencial de risco.

J. Revisão da política de gestão de risco e Disposições Gerais



A presente política será revisada e avaliada em periodicidade mínima anual ou de acordo com as necessidades da Gestora.

Os Colaboradores da Equipe de Compliance e Risco registrarão toda troca de informações pertinentes por e-mail, incluindo os relatórios e reportes ao Diretor de Compliance, Risco e PLD.

Anualmente, o Diretor de Compliance, Risco e PLD realizará testes de monitoramento para avaliar a eficácia das métricas e procedimentos definidos nesta Política ou pelo Comitê de Compliance e Risco.

Os resultados dos testes e revisões serão apresentados ao Comitê de Compliance e Risco e eventuais deficiências e sugestões serão incluídos no relatório anual de Compliance e Riscos.

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 Compliance, Risco e PLD, 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 ao Comitê de Compliance e Risco e eventuais deficiências e sugestões serão incluídos no relatório anual de Compliance e riscos.

O Diretor de Compliance, Risco e PLD 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.



ANEXO A – ROTEIRO PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

I. Elementos de Avaliação

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;
2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;
3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;
5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;
6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;
7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;
8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;
9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;

10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

II Elementos de Responsabilidade

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

3. Declaração do avaliador, quando aplicável, de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.

ANEXO B - ORGANOGRAMA FUNCIONAL DA ÁREA DE GESTÃO DE RISCO

