

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. (“REC”)

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

MAIO/2023

Índice

1. PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA.....	4
2. RESPONSABILIDADE	4
3. MONITORAMENTO E FLUXO DE INFORMAÇÕES.....	6
4. IDENTIFICAÇÃO E MONITORAMENTO DE RISCOS	7
5. RISCOS ESPECÍFICOS DE FUNDOS ILÍQUIDOS	7
5.1. Riscos relacionados ao mercado de Private Equity	7
5.1.1. Risco de Mercado	7
5.1.2. Risco de Liquidez dos Ativos dos Fundos	9
5.1.3. Risco Relacionado à Companhia Alvo	9
5.1.3.1. <i>Risco de Concentração</i>	9
5.1.3.2. <i>Risco Operacional das Companhias Alvo</i>	9
5.1.3.3. <i>Risco de Investimento em Companhias Alvo Constituídas e em Funcionamento</i>	10
5.1.3.4. <i>Risco de Diluição</i>	10
6. MERCADO IMOBILIÁRIO	10
6.1. Identificação dos Riscos relacionados ao Mercado Imobiliário	10
6.2. Monitoramento dos Riscos relacionados ao Mercado Imobiliário	10
6.3. Riscos dos Produtos Relacionados ao Mercado Imobiliário	11
6.3.1. <i>Risco de Mercado</i>	11
6.3.2. <i>Risco de Crédito</i>	11
6.3.3. <i>Riscos de Desvalorização dos Imóveis</i>	12
6.3.4. <i>Riscos de Desapropriação e de Sinistro</i>	12
6.3.5. <i>Riscos de Contingências Ambientais</i>	12
6.3.6. <i>Riscos de Insucesso dos Empreendimentos</i>	12
6.3.7. <i>Riscos de Construção</i>	13
6.3.8. <i>Risco de Liquidez dos Ativos do Fundo</i>	13
6.3.9. <i>Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental</i> 14	
7. MERCADOS EM GERAL	14
7.1. Identificação e Monitoramento dos Riscos relacionados aos Mercados em Geral	14
7.2. Riscos dos Produtos Relacionados aos Mercados em Geral	14
7.2.1. <i>Risco de Mercado</i>	14
7.2.2. <i>Risco de Crédito e Contraparte</i>	16
7.2.3. <i>Avaliação, Aceitação, Formalização e Monitoramento de Garantias</i>	19
7.2.4. <i>Risco de Concentração</i>	20
7.2.5. <i>Risco de Liquidez</i>	21

8. RISCOS RELACIONADOS À ATIVIDADE DA REC.....	21
8.1. <i>Risco Operacional</i>	22
8.2. <i>Risco Regulatório</i>	22
8.3. <i>Risco Legal</i>	22
8.4. <i>Risco de Imagem</i>	23
9. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	23
10. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA.....	24
11. Histórico das atualizações da política de gestão de risco.....	24
ANEXO I LAUDO DE AVALIAÇÃO.....	25

1. PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA

Nesta Política estão relacionados os critérios e parâmetros utilizados pela Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP (conforme abaixo definido), para gerenciar e monitorar a exposição aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados pelos fundos de investimento sob gestão da REC (“Fundos”).

Esta Política se aplica a todos aqueles que possuam cargo, função, posição, relação societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança (“Colaboradores”) com a REC.

A REC 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. Os riscos que os fundos podem incorrer são controlados e avaliados pela Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP, a qual está totalmente desvinculada da área de investimentos.

Os documentos dos Fundos deverão sempre constar disposição esclarecendo que a política de gestão de riscos aqui estabelecida, embora bastante adequada, não constitui garantia completa de eliminação da possibilidade de perda para os Fundos e para os investidores.

2. RESPONSABILIDADE

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

O Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP deverá sempre verificar o cumprimento desta Política e apresentar ao Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP os parâmetros atuais de risco dos Fundos.

O Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP 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 REC em razão de seu crescimento e de acordo com a senioridade do Colaborador, que em conjunto formarão a Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP. O Organograma completo consta do Anexo I a esta Política.

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

São obrigações da Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP relativas a esta Política:

- (i) garantir o cumprimento contínuo e a qualidade de execução das disposições desta Política;
- (ii) atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências pelos Colaboradores atuantes na área de gestão de recursos da REC ("Equipe de Gestão") frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e aqueles estabelecidos internamente, conforme periodicidade aqui definida;
- (iii) elaborar relatórios de risco e promover a sua divulgação, conforme periodicidade e formatos definidos nesta Política;
- (iv) quando aplicável, acompanhar a marcação a mercado realizada pelo administrador fiduciário e/ou distribuidor dos Fundos e verificar se o cálculo da cota está de acordo com o manual de marcação a mercado disponibilizado;
- (v) fazer a custódia dos documentos que contenham as justificativas sobre as decisões tomadas no âmbito da fiscalização do cumprimento desta Política;
- (vi) revisar o conteúdo desta Política, conforme periodicidade aqui definida;
- (vii) realizar testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos definidos nesta Política, conforme periodicidade aqui definida;
- (viii) proporcionar treinamentos aos Colaboradores sobre esta Política, conforme periodicidade definida para tanto; e
- (ix) apresentar ao Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP os parâmetros atuais de risco dos Fundos e recomendar eventuais aprimoramentos e/ou alterações.

Todas as decisões relacionadas à presente Política, tomadas pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP, devem ser adequadamente formalizadas e deverão ser arquivadas juntamente com todos os materiais que documentam tais decisões por um período mínimo de 5 (cinco) anos, e disponibilizados para consulta, caso solicitado por órgãos reguladores e autorreguladores.

As responsabilidades, composição, frequência com que são realizadas as reuniões e a forma como são registradas as decisões do Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP estarão descritas no Regimento de Comitês da REC.

Os relatórios de risco relacionadas a cada um dos Fundos são enviados para a Equipe de Gestão da REC em bases mensais.

As diretrizes estabelecidas nesta Política, a decisão das métricas e ferramentas de controle a serem utilizadas, bem como os procedimentos no caso de verificação de qualquer inobservância, ficam a cargo do Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP, atualmente formado pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP e pelo Diretor de

Gestão.

Além das funções descritas acima, o Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP é o órgão interno competente para definição/revisão dos limites de riscos e das regras e parâmetros utilizados para gerenciamento de riscos, com base, principalmente, nos relatórios produzidos pela Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP. Dessa forma, caso o Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP identifique uma necessidade extraordinária de revisão de limites ou redefinição de métricas e parâmetros, por conta de fatores internos ou externos, deverá convocar imediatamente reunião extraordinária do Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP para tratar do tema.

Sem prejuízo, cabe ressaltar que 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 do Diretor de Gestão e do Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP.

Por fim, a Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP deve atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências aos gestores frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e aqueles estabelecidos internamente.

3. MONITORAMENTO E FLUXO DE INFORMAÇÕES

A Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP realiza, em relação aos principais riscos relacionados aos Fundos sob gestão da REC, um monitoramento constante, a depender da liquidez apresentada pelos ativos que compõem a carteira dos Fundos sob sua gestão. Tal monitoramento é realizado com o auxílio do sistema proprietário e sob supervisão do Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP, são gerados relatórios diários de exposição a riscos para cada Fundo sob sua gestão.

A Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP realiza suas atividades com o auxílio de sistema proprietário (Excel / Access), e sob supervisão do Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP.

Caso algum limite objetivo seja extrapolado, o Diretor Responsável pela Gestão de Risco notificará imediatamente o Diretor de Gestão, para que, conforme o caso, realize o reenquadramento a partir da abertura dos mercados do dia seguinte.

Sem prejuízo do disposto acima, a Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP poderá realizar uma análise subjetiva da concentração dos Fundos e, caso identifique um risco relevante, deverá solicitar a realização de reunião extraordinária do Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP para tratar do tema, podendo, inclusive, sugerir a

adoção de um plano de ação para mitigação do referido risco.

Nas reuniões mensais do Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP, os relatórios produzidos pela Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP são analisados e, se necessário, novas métricas e parâmetros de gestão de riscos serão definidas.

Na inobservância de qualquer dos procedimentos definidos na Política, bem como na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, o Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP deverá submeter a questão ao Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP, com o objetivo de:

- (i) Estabelecer um plano de ação que se traduza no pronto enquadramento dos Fundos à Política vigente; e
- (ii) Avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados.

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

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

4. IDENTIFICAÇÃO E MONITORAMENTO DE RISCOS

Face ao perfil dos investimentos alvo da REC, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia todo o processo de decisão de investimento.

Tal processo deve seguir determinados parâmetros em razão de se estar trabalhando com ativos que apresentem baixa liquidez (mercado imobiliário e fundos estruturados para este mercado, bem como o mercado de *private equity*). ou média e alta liquidez (mercado dos fundos multimercado regulados pela Resolução CVM 175).

5. RISCOS ESPECÍFICOS DE FUNDOS ILÍQUIDOS

5.1. Riscos relacionados ao mercado de Private Equity

5.1.1. Risco de Mercado

A identificação dos riscos no âmbito do mercado de *private equity* ocorre previamente à realização de quaisquer investimentos pelos fundos de investimentos em participações - FIPs geridos pela REC, consistindo inicialmente na realização de *due diligence* junto às sociedades-alvo, a fim de identificar passivos existentes ou potenciais ou fragilidades estruturais que possam representar riscos para o

investimento pelos FIPs, bem como deverá ser avaliado o mercado em que a sociedade-alvo está inserida e os riscos relacionados a tal mercado específico.

Consultores, auditores externos ou escritórios de advocacia (“Terceiros Contratados”) podem ajudar a conduzir a *due diligence* supra mencionada. Contudo, é dever dos funcionários responsáveis da REC dar instruções aos terceiros contratados sobre os padrões mínimos esperados em uma *due diligence*, incluindo os aspectos de compliance e anticorrupção.

No âmbito do controle do risco de mercado dos FIPs, há também o risco relativo à governança nas empresas investidas, o qual consiste na possibilidade de haver uma administração deficiente, afetando a sua gestão estratégica e operacional, o tratamento dado a investidores e as condições de negociação dos seus valores mobiliários. Este risco poderá ser significativo para os FIPs, já que os seus ativos serão principalmente de participações societárias não listadas em mercados regulados e, portanto, com liquidez bastante restrita.

A REC buscará mitigar o risco de governança através da participação no processo decisório das sociedades, sendo que tal participação poderá ocorrer de uma das seguintes maneiras, inclusive no caso de eventual utilização de sociedades de propósito específico (SPE) na estrutura: (i) detenção de participações societárias que integrem o bloco de controle; (ii) celebração de acordo de sócios; (iii) eleição de membro(s) do conselho de administração; (iv) celebração de escritura de debêntures, as quais deverão possuir dispositivos que proporcionem influência na gestão, além de cláusula de vencimento antecipado; ou (v) adoção de procedimentos que assegurem aos FIPs efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Adicionalmente, a REC fará o acompanhamento da saúde financeira das empresas por meio da análise das demonstrações financeiras ou ainda, quando necessário, por meio da contratação de laudos de avaliação independentes.

Por fim, serão levados em consideração pela REC dados históricos e estatísticos para tentar prever o comportamento da economia, notadamente no mercado em que a sociedade-alvo está inserida. A variação das condições econômicas como taxa de juros, inflação e câmbio podem afetar diretamente o resultado das sociedades, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem as carteiras, os patrimônios líquidos dos FIPs 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.

Por meio de tal atuação, a REC acredita ser capaz de avaliar e aferir a todo tempo situações envolvendo cada uma das sociedades investidas ou dos projetos, que possa acarretar em aumento ou redução do nível de exposição a risco em cada

investimento e, conseqüentemente, em cada FIP.

5.1.2. Risco de Liquidez dos Ativos dos Fundos

As aplicações dos fundos de *private equity* em valores mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Assim, caso os FIPs precisem vender os valores mobiliários, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio dos FIPs.

5.1.3. Risco Relacionado à Companhia Alvo

Parte significativa dos investimentos poderá ser feita diretamente em companhias de capital fechado ("Companhias Alvo").

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 FIPs. 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 FIPs 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, a REC participará diretamente nas principais decisões estratégicas de cada Companhia Alvo investida e acompanhará mensalmente suas atividades e relatórios financeiros via: (i) revisão às demonstrações financeiras da Companhia Alvo investida; (ii) análise de relatórios de resultados consolidados e (iii) estudos de relatórios operacionais fornecidos pela Administração da Companhia Alvo investida contendo informações específicas da companhia e de seu mercado de atuação.

5.1.3.1. Risco de Concentração

Os fundos ilíquidos poderão adquirir valores mobiliários de uma única Companhia Alvo, o que implicará em riscos de concentração de investimentos do fundo em títulos de um único emissor e de pouca liquidez. Desta forma, os resultados do fundo poderão depender dos resultados atingidos por uma única Companhia Alvo investida.

5.1.3.2. Risco Operacional das Companhias Alvo

Consiste nos riscos operacionais das Companhias Alvo, que poderão resultar em

perdas patrimoniais e riscos operacionais aos Fundos, impactando negativamente sua rentabilidade.

5.1.3.3. Risco de Investimento em Companhias Alvo Constituídas e em Funcionamento

O Fundos poderão investir em Companhias Alvo plenamente constituídas e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade de tais sociedades: (a) estarem inadimplente em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) estarem descumprindo obrigações relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS; (c) possuírem considerável passivo trabalhista, ambiental, cível, entre outros.

5.1.3.4. Risco de Diluição

Consiste na possibilidade de, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital das Companhias Alvo no futuro, os Fundos poderem ter sua participação no capital das Companhias Alvo diluída.

6. MERCADO IMOBILIÁRIO

6.1. Identificação dos Riscos relacionados ao Mercado Imobiliário

A identificação dos riscos ocorre previamente à realização de quaisquer investimentos pela REC, consistindo inicialmente na verificação do potencial interesse na realização de investimentos pela REC.

Havendo interesse no investimento, procede-se à realização de *due diligence* junto às empresas-alvo, empreendimentos ou ativos imobiliários, a fim de identificar passivos existentes ou potenciais ou fragilidades estruturais que possam representar riscos para o investimento pelos Fundos.

A *due diligence* de ativos imobiliários deverá seguir os parâmetros estabelecidos no Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada, que seguem na forma do Anexo II à presente Política para referência.

6.2. Monitoramento dos Riscos relacionados ao Mercado Imobiliário

Uma vez realizados os investimentos, a REC indicará, em regra, pessoas para compor os órgãos de administração das sociedades investidas, inclusive sociedades de propósito específico (SPE), ou para acompanhar os empreendimentos e ativos imobiliários, de forma a acompanhar quaisquer modificações ou desdobramentos e participar ativamente do respectivo processo decisório, se for o caso.

Além disso, os FIIs poderão estar expostos, significativamente, aos riscos atrelados a Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letra Imobiliária Garantida, Letra de Câmbio Imobiliária, Debêntures, Contratos de Locação, entre

outros (“Ativos de Crédito Privado de FII’s”), bem como de em direitos reais sobre imóveis e cotas de outros fundos de investimento imobiliário geridos por terceiros (“Ativos Imobiliários”) por estes adquiridos.

A participação da REC no processo decisório pode ocorrer inclusive, mas não limitadamente, pela detenção de ações ou cotas 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 REC acredita ser capaz de avaliar e aferir todo tempo situações envolvendo cada uma das sociedades investidas ou dos empreendimentos, que possa acarretar em um aumento ou redução do nível de exposição a risco em cada investimento e, conseqüentemente, em cada Fundo, mantendo registros atualizados e elaborando documento mensal relativamente a cada carteira, sob responsabilidade do Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP, nos termos da regulamentação em vigor.

6.3. Riscos dos Produtos Relacionados ao Mercado Imobiliário

Por meio das rotinas e procedimentos acima, a REC busca monitorar os riscos aplicáveis aos Fundos, inclusive, mas não limitadamente, aqueles listados a seguir:

6.3.1. Risco de Mercado

O valor dos ativos que integram ou que vierem a integrar as carteiras dos Fundos podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das sociedades emissoras ou dos empreendimentos, 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 da carteira podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

6.3.2. Risco de Crédito

Consiste no risco dos emissores de valores mobiliários que integram ou que venham a integrar as carteiras dos Fundos e/ou outras partes envolvidas em operações realizadas pelos Fundos não cumprirem suas obrigações.

O processo de controle e monitoramento dos riscos relativos aos Ativos de Crédito Privado de FII’s são aqueles indicados no item 7 abaixo. A seguir, destacamos os principais riscos associados aos Ativos Imobiliários detidos, direta ou indiretamente, pelos FII’s, bem como os mecanismos estabelecidos pela REC para gestão destes riscos.

6.3.3. 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 FII's deve observar não apenas o potencial econômico atual, mas deve considerar também a evolução deste potencial econômico da região no futuro.

6.3.4. Riscos de Desapropriação e de Sinistro

A depender do objetivo do respectivo FII, 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 FII's, 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.

6.3.5. Riscos de Contingências Ambientais

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

6.3.6. Riscos de Insucesso dos Empreendimentos

Os Ativos Imobiliários investidos direta ou indiretamente pelos FII's 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.

6.3.7. 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 FII 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 FIIs.

De forma a mitigar tais riscos indicados nos itens acima, a REC irá monitorar (i) semestralmente os Ativos Imobiliários detidos diretamente pelos FII 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 (ii) anualmente os Ativos Imobiliários detidos indiretamente pelos FIIs, por meio do recebimento de relatórios e informações dos respectivos Gestores e Administradores dos FIIs que detenham tais ativos diretamente.

Adicionalmente, em casos determinados, considerando a relevância e a complexidade dos Ativos Imobiliários envolvidos, o Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP 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.

6.3.8. Risco de Liquidez dos Ativos do Fundo

As aplicações dos Fundos em valores mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso os Fundos

precisem vender os valores mobiliários, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio dos Fundos.

6.3.9. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental

Os Fundos poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante os mercados imobiliário, financeiro e/ou de capitais, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira dos Fundos e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Não obstante, os Fundos desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais dos Fundos. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados dos Fundos.

7. MERCADOS EM GERAL

7.1. Identificação e Monitoramento dos Riscos relacionados aos Mercados em Geral

A REC possui um sistema de risco de próprio (Excel / Access) que apoia o controle de risco.

O monitoramento de risco utiliza dados históricos e estatísticos para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem os ativos de uma carteira de investimentos.

7.2. Riscos dos Produtos Relacionados aos Mercados em Geral

7.2.1. Risco de Mercado

Possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de flutuação nos valores de mercado de posições detidas pelos Fundos.

A REC possui um sistema de risco de mercado próprio que apoia o controle de risco de mercado. Ainda, vale destacar que cada carteira sob gestão pode possuir estratégias de investimento particulares.

Abaixo, descrevemos os principais métodos de monitoramento utilizados pela REC:

(i) Monitoramento Quantitativo: Realizado diariamente utilizando dados históricos e estatísticos de forma a inferir potenciais riscos de perda de patrimônio, através das seguintes métricas:

- VaR – Value at Risk

O conceito de VaR é muito disseminado nos principais centros financeiros mundiais e permite que o risco de mercado possa ser representado por um único valor monetário, indicando a perda máxima esperada com um certo nível de confiança e para um determinado horizonte de investimento. É realizado o VaR estatístico com o intervalo de confiança e horizonte de tempo adequado para cada carteira, supondo distribuição normal de retornos.

- *Stress Test*

O *Stress Test*, ou pior cenário, consiste em simular o pior retorno da carteira de acordo com seu comportamento histórico, para um horizonte de tempo pré-definido.

O *Stress Test* é uma ferramenta importante para complementar o processo de gerenciamento de risco, principalmente em situações de grandes oscilações no mercado nas quais a volatilidade usual não reflete propriamente o risco incorrido

Para aplicar o *Stress Test*, existem algumas metodologias:

- (i) Cenários Históricos: consiste em realizar o teste de stress utilizando-se as taxas e preços referentes a situações de stress ocorridas no passado.
- (ii) Cenários Probabilísticos: consiste em dar choques nas taxas/preços dos ativos levando em consideração o fator probabilístico do intervalo de confiança superior ao usual e sua respectiva volatilidade bem como contemplar cenários com correlações diversas das estipuladas no cálculo do VaR Estatístico.
- (iii) Cenários Hipotéticos: aplica cenários hipotéticos que podem eventualmente ser definidos pelo Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP caso nenhum das duas alternativas acima seja entendida adequada.

- *Run Down*

O *Run Down* estima a maior perda acumulada pela carteira em dias consecutivos, de acordo com seu comportamento histórico, independente da quantidade total de dias.

- *Maximum Drawdown*

O *maximum drawdown* estima a maior perda acumulada pela carteira, com base em dados históricos, sem restrição da janela de tempo. A diferença para o *Rundown*, portanto, é que neste caso os dias não precisam ser consecutivos.

Monitoramento Qualitativo: A REC também adota uma abordagem fundamentalista na escolha de seu portfólio. Nesse caso, as decisões de gestão, em geral, são tomadas considerando a diferença entre o valor intrínseco de um determinado ativo (calculado de forma independente pela área de análise da REC) e seu respectivo valor de mercado.

Os dados de movimentações do mercado são retirados de fontes externas oficiais ou reconhecidas amplamente pelo mercado, dentre as seguintes: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, Bloomberg e Banco Central do Brasil – Bacen.

Sem prejuízo do disposto acima, a REC pode terceirizar o monitoramento de risco dos Fundos para um administrador fiduciário que, além de manter a guarda do cadastro dos clientes, também poderá monitorar o risco dos Fundos (*VaR* e *Stress Testing*) e eventuais desenquadramentos de limites aos normativos vigentes aplicáveis, e o cumprimento dos limites de acordo com os contratos e regulamentos dos Fundos sob gestão.

7.2.2. Risco de Crédito e Contraparte

Possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pela contraparte, de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, a desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação.

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 Fundos geridos pela REC, vale destacar algumas medidas adotadas:

- **Custódia Qualificada:** Os Fundos de investimento geridos pela REC contam com serviço de custódia qualificada, de forma que todas as operações de empresas listadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão são liquidadas junto a um único membro de liquidação. Dessa forma, é possível que a REC 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: Qualquer ativo que envolva risco de crédito privado nos Fundos deve ter limite previamente estabelecido para cada fundo pelo Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP. Conforme exposto acima, ao investir em ativos sujeitos a risco de crédito privado, o Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP avaliará e definirá um limite máximo de exposição àquele emissor.

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

Previamente à aquisição de operações, a REC 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.

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 e adotadas pela REC 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 de acordo com as características dos investidores e dos investimentos da carteira;
- 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 Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP;
- Nos casos de Fundos com cotistas que possam resgatar um valor significativo a qualquer momento e de investimento em ativos com mercado secundário incipiente ou de baixa liquidez, avaliar a conveniência da utilização de Fundos exclusivos ou fechados.

Os sistemas internos da REC são capazes de (i) fazer o cadastramento dos diferentes ativos que podem ser negociados pelos Fundos, 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 pelo fundo, 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 Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP; (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; e (iv) projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

Adicionalmente, a REC buscará utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas. 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.

A análise do risco de crédito deve contemplar, pelo menos, os seguintes aspectos:

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) pontualidade e atrasos nos pagamentos; g) contingências; h) setor de atividade econômica; i) limite de crédito;

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) 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.

Quando for o caso, a REC deve diligenciar para que ocorra a cessão perfeita e acabada de direitos creditórios adquiridos pelos Fundos, 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 negativações em órgãos de proteção ao crédito acima de determinado patamar, ocorrência de alterações na estrutura societária e razão mínima de garantias.

Na definição de limites de concentração em função de crédito, serão utilizados, preferencialmente, ratings atribuídos pelas três principais agências de classificação existentes: Fitch Ratings, Moody's e Standard and Poors. No entanto, 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 e incluída em relatórios periódicos checados pela Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP e pelo Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP. Sendo assim, no caso de aquisição de ativos de crédito privado, o Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP deverá, obrigatoriamente, discutir e avaliar a exposição ao risco de crédito em cada reunião.

Por fim, tendo em vista as importantes questões legais envolvidas nas operações de crédito, a REC deve avaliar sempre a necessidade de contratação de terceiros para verificação dos contratos que formalizam os créditos. Em casos complexos ou quando se perceba que talvez falte a expertise necessária, a análise jurídica deve ser conduzida por escritório especializado no setor. O relatório ou parecer jurídico deve ser devidamente documentado e submetido para a apreciação do Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP.

7.2.3. Avaliação, Aceitação, Formalização e Monitoramento de Garantias

Na medida em que a garantia for relevante para a decisão de investimento, a REC

deve zelar para que os documentos relativos às garantias estejam atualizados e válidos no momento da aquisição dos ativos de crédito e a REC 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 REC 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 reavaliadas periodicamente, enquanto os respectivos ativos permanecerem nos Fundos. A periodicidade das reavaliações será determinada caso a caso pelo Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP, 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.

7.2.4. Risco de Concentração

Risco de perdas em decorrência da não diversificação dos investimentos realizados pelos Fundos, ou seja, a concentração em ativos de 1 (um) ou de poucos emissores, modalidades de ativos ou setores da economia.

Com o objetivo de monitorar o Risco de Concentração nas carteiras dos Fundos a Equipe de Compliance, Risco e PLD/FTP produz relatórios—tomando por base os

parâmetros estabelecidos pelo Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP, conforme acima exposto.

Para fins de gerenciamento de riscos de concentração, os relatórios das exposições dos Fundos devem conter detalhes das exposições por papel, setor, long short, exposição cambial, exposição ao juros pré-fixados e títulos indexados à inflação.

A REC evita a concentração excessiva, podendo o Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP estabelecer limites máximos de investimento em um único ativo, considerando seu valor de mercado, ou determinado setor do mercado.

Não obstante, vale destacar que alguns Fundos podem ter estratégia específica de concentração em poucos ativos ou emissores, não se aplicando o disposto no parágrafo acima.

7.2.5. Risco de Liquidez

Trata-se da possibilidade dos Fundos sob gestão da REC não serem capazes de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas.

O gerenciamento de liquidez é realizado diariamente, com base em tamanho de posições, limites de exposição setoriais e determinados grupos de risco. O controle da liquidez dos ativos inseridos nas carteiras dos Fundos está previsto na Política de Liquidez específica da REC, a qual se encontra disponível em seu website.

Será estabelecido valor máximo de resgate esperado para cada carteira. O percentual do patrimônio líquido 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. O valor de liquidação dos ativos deve ser calculado com base no volume médio de negociação, conforme definido em reunião do Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP.

O monitoramento de risco de liquidez abrange apenas fundos de investimento nos quais os investidores podem solicitar o resgate de cotas a qualquer momento, excluindo-se ainda fundos de investimento exclusivos e/ou restritos.

O risco de liquidez pode ser majorado em situações especiais de iliquidez, relacionadas a fatores sistêmicos ou eventos específicos de cada ativo. A REC, nestas situações, manterá uma maior participação do patrimônio líquido de cada Fundo em ativos de maior liquidez e realizará, com a periodicidade necessária, o controle e o gerenciamento da liquidez de cada ativo.

8. RISCOS RELACIONADOS À ATIVIDADE DA REC

8.1. Risco Operacional

Ocorre pela falta de consistência e adequação dos sistemas de informação, processamento e operações, ou de falhas nos controles internos. São riscos advindos da ocorrência de fragilidades nos processos, que podem ser gerados por falta de regulamentação interna e/ou documentação adequada sobre políticas e procedimentos, que permita eventuais erros no exercício das atividades, podendo resultar em perdas inesperadas.

O risco operacional é tratado através de procedimentos frequentes de validação dos diferentes sistemas e ferramentas existentes em funcionamento na REC, tais como: programas computacionais, sistema de telefonia, internet, entre outros.

A REC 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 estipuladas estratégias e planos de ação com o intuito de garantir que os serviços essenciais da REC sejam devidamente identificados e preservados após a ocorrência de um imprevisto ou um desastre.

8.2. Risco Regulatório

A atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários desempenhada pela REC 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 REC 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 Compliance, Risco e PLD/FTP na fiscalização das atividades, a REC possui e fornece aos seus Colaboradores todas as políticas e manuais internos base para as suas operações, os quais possuem os princípios, valores e regras internas da REC, e, ainda, as regras aplicáveis às atividades por ela desempenhadas.

Além disso, a REC 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.

8.3. Risco Legal

Decorre do potencial questionamento jurídico da execução dos contratos, processos judiciais ou administrativos, ou sentenças contrárias ou adversas àquelas esperadas pela REC e que possam causar perdas ou perturbações significativas que afetem

negativamente os processos operacionais e/ou a organização da Instituição.

A REC conta com assessoria jurídica terceirizada e especializada, bem como equipe técnica interna de advogados para mitigar o risco legal na execução de suas operações e contratos.

8.4. Risco de Imagem

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

A REC 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 Compliance, Risco e PLD/FTP, sendo que apenas os Colaboradores autorizados poderão tratar diretamente com os meios de comunicação em nome da REC.

9. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Caso ocorra alguma divergência em relação aos parâmetros de monitoramento estabelecidos nesta Política, o Diretor de Gestão, conforme o caso, será imediatamente informado pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP para que tome as medidas necessárias e os parâmetros sejam restabelecidos. Nesse sentido, ao identificar uma potencial situação de risco, o Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP deverá solicitar ao Diretor de Gestão, conforme o caso, um plano de ação para reenquadramento dos Fundos, sem prejuízo da adoção de medidas adicionais a serem determinadas pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP ou pelo Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP.

Ainda, cabe ressaltar que o controle e monitoramento do risco de mercado também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada do Diretor de Gestão e do Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP.

Todas as decisões relacionadas à presente Política, tomadas pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP, pelo Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP, conforme o caso, devem ser formalizadas em ata ou e-mail e todos os materiais que documentam tais decisões serão mantidos arquivados por um período mínimo de 5 (cinco) anos e disponibilizados para consulta, caso sejam solicitados, por exemplo,

por órgãos reguladores.

10. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA

Esta Política deve ser revista no mínimo anualmente, levando-se em consideração (i) mudanças regulatórias; (ii) conversas com outros participantes do mercado; e (iii) eventuais deficiências encontradas, dentre outras. Esta Política poderá ser também revista a qualquer momento, sempre que a área responsável pela gestão de risco, por meio de seu Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP, entender relevante.

A revisão desta Política tem o intuito de permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada um dos Fundos e aprimorar controles e processos internos.

Anualmente, o Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP deve realizar testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos aqui previstos ou definidos pelo Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP.

Os resultados dos testes e revisões deverão ser objeto de discussão no Comitê de Compliance, Risco e PLD/FTP e eventuais deficiências e sugestões deverão constar no relatório anual de compliance e riscos apresentado até o último dia de janeiro de cada ano aos órgãos administrativos da GESTORA.

11. Histórico das atualizações da política de gestão de risco

Histórico das atualizações		
Data	Versão	Responsável
Julho de 2019	1ª	Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP
Mai de 2023	Atual	Diretor de Compliance, Risco e PLD/FTP

ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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 de que elaborou o laudo em consonância com as exigências da norma regulamentadora de FII;

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.