



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

1. OBJETIVO

- 1.1. A presente Política de Gestão de Risco (“Política”) tem por objetivo descrever a estrutura e metodologias utilizados pela **SAN PIETRO GESTÃO DE RECURSOS** (“**GESTORA**”) na gestão dos riscos dos fundos de investimento e carteiras administradas sob sua gestão, em linha com o estabelecido pela Resolução CVM n.º 021/2021.
- 1.2. A presente Política tem como objetivo monitorar a exposição aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados a partir da análise das informações periódicas dos Veículos, seus limites e volatilidade dos ativos em relação à exposição aos mercados, considerando a relação dos mesmos com os cenários apresentados, buscando identificar os potenciais eventos que possam vir a afetar os resultados da GESTORA e dos Veículos.
- 1.3. Nesta Política estão relacionados os critérios e parâmetros utilizados para gerenciamento dos tipos de riscos e seus pontos de controle.
- 1.4. A GESTORA possui métodos para gerenciamento dos riscos apontados nesta Política, sendo que a administração de risco tem como valor principal a transparência e a busca à adequação às políticas de investimentos e conformidade à legislação vigente. Os riscos que os Veículos podem incorrer são controlados e avaliados pela equipe da Diretoria de Compliance e Risco, a qual está totalmente desvinculada da área de investimentos. Embora o gerenciamento de riscos seja bastante adequado, este não constitui garantia e, portanto, não elimina a possibilidade de perda para os Veículos e para o investidor.

2. RESPONSABILIDADE

- 2.1. A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do Diretor responsável pela Gestão de Risco da GESTORA em seu Formulário de Referência e Contrato Social, na qualidade de diretor estatutário (“Diretor de Compliance e Risco”).
- 2.2. O Diretor de Compliance e Risco poderá contar, ainda, com outros Colaboradores para as atividades e rotinas 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.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	1 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

2.3. Os Colaboradores que desempenharem as atividades de risco formarão a Equipe de 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.

2.4. O Diretor de Compliance e Risco deverá sempre verificar o cumprimento desta Política e apresentar ao Comitê de Risco, formado pelo Gestor de Recursos, Diretoria de Compliance e Risco, demais membros da Equipe de Compliance e Risco, para analisar os parâmetros atuais de risco das carteiras. Também devem ser discutidos e aprovados os limites de crédito.

2.5. A GESTORA deverá preparar e manter versões atualizadas desta Política em seu website www.sanpietrogestão.com.br

Políticas divulgadas no site:

1. Formulário de Referência, cujo conteúdo deve refletir o Anexo E da Resolução CVM 21/2021;
2. Código de Ética e Conduta;
3. Política de Compliance e Controles Internos;
4. Política de Investimentos Pessoais;
1. Política de Gestão de Riscos;
5. Política de Marcação a Mercado;
6. Política de Rateio e Divisão de Ordens;

Políticas a que devem ser mantidas atualizadas:

2. Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro e KYC;
3. Política de Gestão de Riscos de Terceiros;
4. Política de Suitability
5. Política de Voto
6. Política de Segurança da Informação e Cibernética.
7. Política de Gerenciamento de Risco de Liquidez;
8. Política de Seleção e Alocação de Ativos;
9. Plano de Continuidade de Negócios

2.6. 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 Risco.

2.7. O Comitê de Risco deve se reunir a cada trimestre ou de forma extraordinária, caso entenda

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	2 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

necessário, sendo que suas decisões serão formalizadas em ata ou e-mail e mantidas arquivadas, disponíveis aos órgãos reguladores, por no mínimo 5 (cinco) anos.

- 2.8.** Além das funções descritas acima, o Comitê de Risco é o órgão interno competente para definição/revisão dos limites de riscos (modalidades de ativos e emissores) e das regras e parâmetros utilizados para gerenciamento de riscos, com base, principalmente, nos relatórios produzidos pela Equipe de Compliance e Risco. Dessa forma, caso o Gestor, Diretor de Compliance e Risco 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 Risco para tratar do tema.
- 2.9.** 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, conforme definido no Formulário de Referência da GESTORA e do Diretor de Compliance, e Risco.
- 2.10.** Ademais, o Diretor de Compliance e Risco e a Equipe de Compliance e Risco devem atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências ao Diretor de Gestão e à Equipe de Gestão frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e aqueles estabelecidos internamente.
- 2.11.** Todos os limites de risco de cada veículo sob gestão da GESTORA constarão expressamente do respectivo Regulamento do contrato de carteira administrada, conforme o caso.
- 2.12.** Nos documentos dos Veículos deverá sempre constar disposição esclarecendo que a política de gestão de riscos aqui estabelecida, embora adequada às regras da regulamentação e auto regulamentação aplicáveis às atividades da GESTORA, não constitui garantia completa de eliminação da possibilidade de perda para os Veículos e para os investidores.
- 2.13.** Com o objetivo de monitorar a exposição aos riscos das carteiras dos veículos, o Diretor de Compliance e Risco produzirá relatórios trimestrais, tomando por base os parâmetros descritos na presente Política, bem como aqueles estabelecidos pelo Comitê de Risco. Tais relatórios de exposição a risco devem ser encaminhados ao Diretor de Gestão e à Equipe de Gestão de forma trimestral.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	3 de 30



3. MONITORAMENTO E FLUXO DE INFORMAÇÕES

- 3.1.** A Equipe de Risco realiza um monitoramento diário, após o fechamento dos mercados de cada dia, em relação aos principais riscos relacionados aos veículos. Com o auxílio de planilhas em Excel desenvolvidas internamente e sistemas contratados e sob supervisão do Diretor de Compliance e Risco, são gerados relatórios diários de exposição a riscos para cada Veículo, os quais refletirão, também, os enquadramentos constantes dos regulamentos dos fundos de investimento ou daqueles descritos nos contratos de carteira administrada.
- 3.2.** Caso algum limite objetivo seja extrapolado, o Diretor de Compliance e Risco notificará imediatamente o Diretor de Gestão e a Equipe de Gestão para que realizem o enquadramento a partir da abertura dos mercados do dia seguinte.
- 3.3.** Sem prejuízo do disposto acima, o Diretor de Compliance e Risco poderá realizar uma análise subjetiva da concentração das carteiras e, caso identifique um risco relevante, deverá solicitar a realização de reunião extraordinária do Comitê de Risco para tratar do tema ou informar imediatamente ao Diretor de Gestão, podendo, inclusive, sugerir a adoção de um plano de ação para mitigação do referido risco.
- 3.4.** Nas reuniões periódicas do Comitê de Risco, os relatórios produzidos pelo Diretor de Compliance e Risco são analisados e, se necessário, novas métricas e parâmetros de gestão de riscos serão definidas.
- 3.5.** Na inobservância de qualquer dos procedimentos aqui definidos, bem como na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, o Diretor de Compliance e Risco deverá realizar a convocação de reunião extraordinária e submeter a questão ao Comitê de Risco e reunir-se imediatamente com o Diretor de Gestão, com o objetivo de:
- (i) receber da Equipe de Gestão as devidas justificativas a respeito do desenquadramento ou do risco identificado;
 - (ii) estabelecer um plano de ação que se traduz no pronto de enquadramento das carteiras dos Veículos aos limites previstos em seus documentos regulatórios ou nessa Política vigente; e
 - (iii) avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados pela GESTORA.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	4 de 30



- 3.6. Em quaisquer casos, o Diretor de Compliance e Risco está autorizado a ordenar a compra/venda de posições para fins de enquadramento das carteiras dos veículos.
- 3.7. Os eventos mencionados acima a serem abordados nas reuniões do Comitê de Risco deverão também ser objeto de reprodução no Relatório anual de Controles Internos, apresentado até o último dia de abril de cada ano aos órgãos administrativos da GESTORA.

4. RISCOS

- 4.1. Face ao perfil dos investimentos alvo da GESTORA, cuja atuação é voltada para a gestão de carteiras de diferentes Veículos, incluindo fundos estruturados, tais como fundos de investimento imobiliários, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 472, com alterações da_CVM Nº 615, de 2 de outubro de 2019- com alterações da_CVM Nº 615, de 2 de outubro de 2019 e FII), fundos de investimento em direitos creditórios, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 356 "FIDC"- com alterações da_CVM Nº 615, de 2 de outubro de 2019 e, ainda, fundos líquidos, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 555 de 17 de dezembro de 2014 - alterada pela Resolução 3/2020, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia todo o processo de decisão de investimento.
- 4.2. Tal processo deve seguir determinados parâmetros em razão de se estar trabalhando com ativos que apresentem baixa liquidez (mercado imobiliário e de direitos creditórios) ou média e alta liquidez (mercado dos fundos líquidos e carteiras administradas com tal perfil de investimento).

4.3. Risco de Mercado

- 4.3.1. A GESTORA se utiliza de planilhas em Excel desenvolvidas internamente e sistemas contratados para o controle e acompanhamento do risco de mercado.
- 4.3.2. O monitoramento de risco de mercado 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.
- 4.3.3. O limite de risco de mercado que um Veículo pode apresentar é calculado e monitorado pelo VaR e/ou pelo Stress Test.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	5 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

- 4.3.4.** Ambos são utilizados para verificar se o risco do veículo está atendendo às políticas definidas pelos comitês internos competentes. O monitoramento é feito online pelo gestor responsável e diariamente pelo Diretor de Compliance e Risco através de sistema integrado onde as posições são precificadas e Planilhas proprietárias da GESTORA.
- 4.3.5.** São gerados e analisados/criticados os seguintes relatórios de risco, em tempo real e diariamente, contemplando o risco envolvido em todas as operações: VaR histórico da carteira, mapas de liquidez por Veículo, mapas de concentração por ativo e contrapartes, além do sistema de controle de contratos disponível para consultas de todos os usuários envolvidos. Os relatórios de risco são enviados para todos os gestores da GESTORA em bases diárias ou por meio de alerta caso exceda o limite em tempo real.
- 4.3.6.** A GESTORA atua na gestão de diferentes tipos de Veículos, de forma que o monitoramento de riscos descritos na presente Política também é realizado pelo administrador fiduciário dos referidos veículos (“Administrador”). Com isso, o Administrador, além de manter a guarda do cadastro dos clientes da GESTORA, também monitora o risco das carteiras (*VaR e Stress Testing*) e eventuais desenquadramentos de limites aos normativos vigentes aplicáveis, ao cumprimento dos limites dos Veículos, de acordo com seus regulamentos e demais documentos.
- 4.3.7.** É responsabilidade da Equipe de Risco, liderada pelo Diretor de Compliance e Risco, enquanto área independente da Equipe de Gestão, atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências ao Diretor de Gestão e à Equipe de Gestão frente a eventuais desenquadramentos de limites de ativo ou conjunto de ativos dos Veículos, tudo de acordo com as políticas e manuais da GESTORA, com os normativos regulatórios e auto regulatórios vigentes aplicáveis, bem como monitorar a aderência dos Veículos às determinações do Comitê de Investimento e/ou do Comitê de Risco e Compliance.
- 4.3.8.** A GESTORA utiliza metodologia que se baseia na análise de cenários (incluindo um cenário de *stress*) e é dividida em duas fases: Quantitativa e Qualitativa. A primeira fase da análise denominada Quantitativa consiste no cálculo de *Stress Test* de acordo com os cenários estabelecidos e, portanto, determina-se o potencial de *drawdown* a que cada Veículo estaria sujeito em uma eventual situação fortemente adversa do mercado. Analisa-se também o impacto que grandes movimentos nos principais fatores de risco (câmbio, juros, inflação e crescimento do PIB) teriam nos negócios das empresas investidas pelos veículos e conseqüentemente no portfólio. A segunda fase da análise denominada Qualitativa levará em conta critérios mais

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	6 de 30



subjetivos como qualidade da gestão das companhias investidas, qualidade do negócio e áreas de atuação.

I. 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.

II. Stress Test

O Stress Test consiste em verificar os impactos financeiros decorrentes de cenários de mercado com variações mais acentuadas nos preços e taxas. Como o cálculo de VaR apenas captura as variações nos retornos em períodos normais, o Stress Test é uma ferramenta importante para complementar o processo de gerenciamento de risco, principalmente em situações de grandes oscilações no mercado nas quais a volatilidade histórica não está prevendo essa futura oscilação.

Para aplicar o Stress Test, existem algumas metodologias:

- a. Cenários Históricos: consiste em realizar o teste de stress utilizando-se as taxas e preços referentes a situações de stress ocorridas no passado.
- b. 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.
- c. Cenários Hipotéticos: aplica cenários hipotéticos que podem ser definidos pelo Comitê de Investimentos.

4.3.9. O cálculo consiste na marcação a mercado do portfólio com base nos cenários de stress. O impacto no patrimônio líquido é mensurado através da diferença entre o valor atual da carteira e o valor calculado em cenário de stress.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	7 de 30



4.4. Risco de Crédito e Contraparte

4.4.1. O Risco de Crédito e Contraparte é, em termos gerais, a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à 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.

4.4.2. Aquisição de Ativos Crédito Privado

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

4.4.2.2. 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 calculada pelo VaR Estatístico.

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

4.4.2.4. Os limites de crédito atribuídos devem ter validade pré determinada 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.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	8 de 30

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

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

4.4.2.7. Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nos Veículos, vale destacar algumas medidas adicionais adotadas pela GESTORA:

- **Custódia Qualificada:** Os veículos contam com serviço de custódia qualificada, de forma que todas as operações de ações listadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão são liquidados junto a um único membro de liquidação. Dessa forma, é possível que a GESTORA realize a compensação das operações de venda de ativos com as operações de compra, liquidando apenas a diferença das operações e, portanto, mitigando o risco de crédito. Além disso, a escolha do membro de liquidação é feita de maneira criteriosa, privilegiando grandes participantes do mercado e com menor risco de insolvência.
- **Ativos de Crédito Privado:**
 - (i) qualquer ativo que envolva risco de crédito privado nos Veículos deve ter limite previamente estabelecido para cada Veículo em seu regulamento ou contrato, conforme o caso, ou pelo Comitê de Risco. Conforme exposto acima, ao investir em ativos sujeitos a risco de crédito privado, o Comitê de Risco avaliará e definirá um limite máximo de exposição àquele emissor; e
 - (ii) a GESTORA deverá investir em ativos de crédito privado apenas de emissores pessoas jurídicas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas, anualmente, por auditor independente autorizado pela CVM e/ou Banco Central do Brasil, ficando excetuado da observância do disposto neste item o ativo de crédito privado que conte com: (a) cobertura integral de seguro; ou (b) carta de fiança ou aval; ou (c) coobrigação integral por parte de instituição financeira ou seguradoras ou empresas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela CVM. Neste sentido, os mesmos procedimentos

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	9 de 30

de análise de risco de crédito descritos nas alíneas acima para a empresa seguradora, fiador ou avalista da operação; e

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

4.4.2.8. Adicionalmente, a GESTORA 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.

4.4.2.9. Sem prejuízo da aplicação aos Ativos de Crédito Privado adquiridos pelos Fundos Líquidos, conforme o caso, em se tratando de FIDC e FII, a análise do risco de crédito pela GESTORA deverá contemplar adicionalmente, pelo menos, os seguintes aspectos, conforme aplicáveis:

- (i) em relação ao devedor e, quando aplicável, seus garantidores:
 - a) situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções);
 - b) grau de endividamento;
 - c) capacidade de geração de resultados;
 - d) fluxo de caixa;
 - e) administração e qualidade de controles;
 - f) governança;
 - g) pontualidade e atrasos nos pagamentos;
 - h) contingências;
 - i) setor de atividade econômica;
 - j) limite de crédito; e
 - k) risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios;

- (ii) em relação à operação:

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	10 de 30

- a) natureza e finalidade da transação;
 - b) conforme aplicável, na medida em que a garantia seja relevante para a decisão com relação ao risco de crédito, análise das características das garantias, visando a sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução;
 - c) quantidade;
 - d) valor;
 - e) prazo;
 - f) análise de variáveis como yield, taxa de juros, duration, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes;
 - g) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação;
 - e
- (iii) nas análises individuais de pessoas jurídicas, deve-se considerar, além das informações da empresa, os seguintes itens:
- (a) as informações de seus controladores;
 - (b) questões afeitas ao Conglomerado ou Grupo Econômico do qual a empresa devedora faça parte, como a capacidade gerencial do controlador, a estrutura de governança existente, a percepção do mercado com relação ao grupo, a situação patrimonial e financeira, a liquidez e o prazo das principais obrigações, além dos possíveis riscos de contágio de danos à imagem e de conflitos de interesse em assembleias; e
- (iv) nas análises coletivas deve-se utilizar modelo estatístico para avaliação da base de sacados e/ou cedentes, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como, mas não limitando-se à atividade econômica, localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*).

4.4.2.10. Quando for o caso, a GESTORA deve diligenciar para que ocorra a cessão perfeita e acabada de direitos creditórios adquiridos pelas carteiras, de modo a garantir total segregação jurídica

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	11 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

entre os riscos da originadora desses direitos e o patrimônio representado por eles na emissora (*true sale* dos direitos creditórios).

4.4.2.11. 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 negativação em órgãos de proteção ao crédito acima de determinado patamar, ocorrência de alterações na estrutura societária e razão mínima de garantias.

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

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

4.4.3. Monitoramento dos Ativos Crédito Privado

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

- levar em consideração os fluxos de caixa esperados, os prazos de pagamento de resgate e os períodos em que os resgates podem ser solicitados e manter caixa suficiente para um determinado período definido de acordo com as características dos investidores e dos investimentos da carteira dos Veículos;
- 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
- 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 Risco.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	12 de 30



4.4.3.2. Os controles e processos da GESTORA são capazes de:

- (i) fazer o cadastramento dos diferentes ativos que podem ser negociados pelos Veículos, 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 Veículos, 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 Risco;
- (ii) fazer a precificação com base no tipo de ativo e nos demais fatores de risco e preservar a memória de cálculo, incluindo as fórmulas e variáveis utilizadas no modelo;
- (iii) emitir relatórios gerenciais para monitoramento das operações adquiridas, bem como mensurar, tanto em nível individual quanto em nível agregado de operações com características semelhantes, a exposição ao risco de crédito em condições normais e em cenários estressados;
- (iv) projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

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

4.4.3.4. As avaliações de que trata o parágrafo acima devem ser formalizadas e ficar disponíveis para o Administrador e para a ANBIMA, sempre que solicitadas, pelos prazos previstos na regulamentação em vigor.

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

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	13 de 30

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

4.4.4. Avaliação, Aceitação, Formalização e Monitoramento de Garantias

4.4.4.1. Sem prejuízo da aplicação aos Fundos Líquidos, conforme o caso, em se tratando de FIDC e FII, na medida em que a garantia for relevante para a decisão de investimento, a GESTORA deve zelar para que os documentos relativos às garantias estejam atualizados e válidos no momento da aquisição dos créditos e a GESTORA deverá ainda:

- (i) avaliar a possibilidade de execução das garantias, definindo critérios específicos para essa avaliação;
- (ii) avaliar os mecanismos de formalização das garantias, bem como os documentos relativos às garantias e a sua validade no momento da aquisição dos créditos;
- (iii) considerar a variabilidade do valor de liquidação, atentando também para os prováveis valores de venda forçada;
- (iv) definir os percentuais de reforço de garantia (overcollateral) em função de um valor conservador de liquidação forçada;
- (v) 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;
- (vi) 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
- (vii) quando houver o compartilhamento de garantias, a GESTORA deverá: (a) assegurar que

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	14 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

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.

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

4.5. Risco de Liquidez

4.5.1. Para fins desta política de gerenciamento de liquidez, risco de liquidez significa a possibilidade dos Veículos não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas, bem como a possibilidade do Veículo não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade.

4.5.2. A revisão paulatina das metodologias de gerenciamento de risco de liquidez definidas nesta política de gerenciamento de liquidez deve sempre considerar a evolução das circunstâncias de liquidez e volatilidade dos mercados em função de mudanças de conjuntura econômica, bem como a crescente sofisticação e diversificação dos ativos, de forma a garantir que esses reflitam a realidade de mercado. De forma a permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários, esta política de gerenciamento de liquidez deverá ser avaliada e revista sempre que necessário ou, no mínimo, semestralmente.

PRINCÍPIOS GERAIS

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

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	15 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

4.5.4. A estratégia principal da GESTORA privilegia o investimento em ativos e derivativos de maior liquidez, por exemplo, renda variável. O processo de construção da carteira penaliza a concentração em instrumentos menos líquidos, reduzindo assim a eventual alocação final em tais ativos e derivativos.

4.5.5. São considerados princípios norteadores dessa política de gerenciamento de liquidez:

- (i) Formalismo: esta política de gerenciamento de liquidez representa um processo formal e metodologia definida para o controle e gerenciamento de risco de liquidez;
- (ii) Abrangência: esta política de gerenciamento de liquidez abrange todos os fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio aberto, para os quais os cotistas podem solicitar o resgate de cotas a qualquer momento. Excetuam-se destas diretrizes os FIDC constituídos sob a forma de condomínio fechado, os FII e FIP, fundos exclusivos e/ou restritos;
- (iii) Melhores Práticas: o processo e a metodologia descritos na presente política de gerenciamento de liquidez estão comprometidos com as melhores práticas do mercado;
- (iv) Comprometimento: a GESTORA possui o comprometimento em adotar políticas, práticas e controles internos necessários ao gerenciamento de risco de liquidez;
- (v) Equidade: qualquer metodologia ou decisão da GESTORA deve assegurar tratamento equitativo aos cotistas;
- (vi) Objetividade: as informações a serem utilizadas no processo de gerenciamento de risco de liquidez devem ser preferencialmente obtidas de fontes independentes;
- (vii) Frequência: o gerenciamento de risco de liquidez deve ser realizado em período regular, no mínimo semanalmente; e
- (viii) Transparência: a presente política de gerenciamento de liquidez deve ser registrada na ANBIMA em sua forma mais atualizada.

4.5.6. O Risco de Liquidez é observado a partir da possibilidade de o Veículo não ser capaz de honrar

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	16 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas, bem como é a possibilidade de o Veículo não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade no mercado.

METODOLOGIA DE CONTROLE DE LIQUIDEZ E CÁLCULO POR TIPO DE ATIVO

- 4.5.7.** O controle da liquidez dos ativos inseridos nas carteiras dos veículos é realizado, através da elaboração de planilhas, com base na média do volume de negociação diária e comparado com o tamanho total dos ativos individuais. De acordo com suas características, os veículos devem operar com montante suficiente da posição diária em caixa ou ativos extremamente líquidos.
- 4.5.8.** O tratamento dos ativos utilizados como margem, ajustes e garantias considera, no mínimo, os seguintes aspectos: liquidez dos ativos, participação de cada ativo nos veículos e expectativa da GESTORA em relação à manutenção dos ativos em carteira.
- 4.5.9.** Será estabelecido um limite máximo de resgate esperado para cada veículo. O percentual do patrimônio líquido de cada veículo 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.
- 4.5.10.** O perfil do passivo de cada Veículo é composto, mas não se limitando, por encargos como despesas de corretagem, custódia, auditoria, consultoria legal, impostos, taxa de administração, entre outros, além de pagamento de resgates e compras de ativos. O perfil de resgates dos veículos será medido de acordo com a média mensal dos últimos 12 (doze) meses.
- 4.5.11.** Para garantir que os parâmetros definidos sejam cumpridos, o monitoramento das ações das companhias investidas é feito através de planilhas em Excel desenvolvidas internamente ou por sistema especialista, pela GESTORA que, dentre outras funções, monitora diariamente a composição do portfólio, a liquidez do portfólio agregado (todos os fundos de investimento geridos) e das posições individualmente.
- 4.5.12.** O gerenciamento de liquidez é realizado diariamente, com base em tamanho de posições, limites de exposição setoriais e determinados grupos de risco. A GESTORA buscará operar com no

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	17 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

mínimo 5% (cinco por cento) da posição diária em caixa ou ativos extremamente líquidos. Não obstante, poderão ser definidos parâmetros diversos a depender do caso, os quais serão formalizados nos documentos competentes.

4.5.13. A GESTORA investe o valor em caixa dos Veículos em títulos públicos, em operações compromissadas de 1 (um) dia (lastreadas em títulos públicos) ou em cotas de fundos de investimento que investem exclusivamente em títulos públicos.

4.5.14. Para o investimento em cotas de fundo é considerada a liquidez estabelecida no regulamento do fundo investido. Para as operações compromissadas, como há compromisso de recompra, a liquidez é diária (D+0).

4.5.15. O caixa em conta corrente é considerado 100% (cem por cento) líquido, ou seja, sua liquidez é diária (D+0).

4.5.16. A GESTORA monitora diariamente o montante do portfólio que é investido em títulos públicos ou em cotas de fundos que investem em títulos públicos. Além disso, também é feito pela Equipe de Gestão o acompanhamento das negociações dos títulos públicos no mercado secundário para que seja possível monitorar e garantir a liquidez definida para o ativo em questão.

4.5.17. A GESTORA faz controle diário do caixa utilizando ferramentas internas, como também informações fornecidas diariamente pelos administradores dos fundos de investimento sob sua gestão. Este controle é feito em grande parte pelos respectivos administradores de cada fundo.

SITUAÇÕES ESPECIAIS DE ILIQUIDEZ

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

GERENCIAMENTO DE LIQUIDEZ PARA FUNDOS ESTRUTURADOS

4.5.19. No que se refere ao risco de liquidez das carteiras dos FII e FIDC constituídos sob a forma de condomínio fechado, é importante ressaltar que tais fundos de investimento são constituídos sob

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	18 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

a forma de condomínio fechado e que quase a totalidade de seus investimentos se dará em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio ativo, considerando (i) a inexistência de mercado organizado para negociação de ativos imobiliários e de determinados direitos creditórios que podem ser adquiridos pelos FIDC sob gestão da GESTORA, e (ii) a inexistência, no Brasil, de mercado secundário com liquidez garantida para negociação de ativos financeiros imobiliários e de determinados direitos creditórios que podem ser adquiridos pelos FIDC sob gestão da GESTORA.

4.5.20. Portanto, para os FII e para os FIDC constituídos sob a forma de condomínio fechado, a gestão da liquidez da carteira deverá considerar os compromissos de tais fundos de investimento frente a seus encargos e, desse modo, a GESTORA deverá aplicar parcela suficiente do patrimônio de tais Veículos em ativos de liquidez compatíveis com as necessidades de caixa dos mesmos.

4.6. Risco de Concentração

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

4.6.2. Com o objetivo de monitorar o Risco de Concentração na carteira dos Veículos, o Diretor de Compliance e Risco produz relatórios mensais de exposição a risco das carteiras de cada veículo, tomando por base os parâmetros estabelecidos pelo Comitê de Risco.

4.6.3. Conforme acima exposto. Tais relatórios de exposição a risco devem ser encaminhados ao Diretor de Gestão e à Equipe de Gestão.

4.6.4. A GESTORA evita a concentração excessiva, podendo o Comitê de Risco estabelecer limites máximos de investimento em 1 (um) único ativo, considerando seu valor de mercado, ou determinado setor do mercado.

4.6.5. Não obstante, vale destacar que algumas carteiras dos veículos podem ter estratégias específicas de concentração em poucos ativos ou emissores, não se aplicando o disposto no parágrafo acima.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	19 de 30



4.7. Riscos relacionados ao Mercado Imobiliário

- 4.7.1.** A identificação dos riscos relativos aos investimentos realizados pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”) geridos pela GESTORA, na aplicação de seus recursos em ativos financeiros e valores mobiliários, tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letra Imobiliária Garantida, Letra de Câmbio Imobiliária, Debêntures, Contratos de Locação, entre outros (“Ativos de Crédito Privado”), bem como em direitos reais sobre imóveis e cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos por terceiros (“Ativos Imobiliários”), consiste na verificação preliminar do potencial interesse na realização de investimentos pela GESTORA.
- 4.7.2.** Havendo interesse no investimento, procede-se à realização (a) da adequação do potencial investimento ao disposto nas políticas de investimento dos fundos 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 e fragilidades estruturais que possam representar riscos para o investimento pelos fundos, considerando aspectos jurídicos, técnicos e ambientais.
- 4.7.3.** A GESTORA poderá contratar ainda consultores especializados, podem ajudar a conduzir a *due diligence* supramencionada. Contudo, é dever dos colaboradores da GESTORA dar instruções aos terceiros contratados sobre os padrões mínimos esperados em uma *due diligence*, incluindo os aspectos de compliance e anticorrupção.
- 4.7.4.** Ainda, cabe ressaltar que na hipótese de aquisição de imóveis pelos FII ou integralização de cotas dos FII em bens e direitos, a mesma deverá sempre ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo A deste Manual e com as demais disposições previstas na regulamentação aplicável.
- 4.7.5.** Após a realização do investimento, os riscos relacionados aos investimentos realizados pelos FII são monitorados em conformidade com cada tipo de risco, conforme especificado nos itens 4.8. a 4.11 a seguir.

4.8. Risco de Mercado Imobiliário

- 4.8.1.** A GESTORA realiza o monitoramento por meio de planilhas proprietárias (Excel) de risco de mercado ou sistema especialista, que apoiam o controle de risco.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	20 de 30



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

4.9. Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários dos Fundos

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

4.9.2. O processo de controle e monitoramento dos riscos relativos aos Ativos de Crédito Privado estão indicados no item 4.11. abaixo. A seguir, destacamos os principais riscos associados aos Ativos Imobiliários detidos, direta ou indiretamente, pelos FII, bem como os mecanismos estabelecidos pela GESTORA para gestão destes riscos.

4.9.3. Riscos de Desvalorização dos Imóveis

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

4.9.4. Riscos de Desapropriação e de Sinistro

4.9.4.1. 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.

4.9.4.2. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor que o FII venha a

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	21 de 30



investir nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de desapropriação.

4.9.4.3. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis relacionados aos FII, 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.

4.9.5. Riscos de Contingências Ambientais

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

4.9.6. Riscos de Insucesso dos Empreendimentos

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

4.9.6.2. 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.

4.9.7. Riscos de Construção

4.9.7.1. 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.

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

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	22 de 30

- 4.9.7.3.** 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.
- 4.9.7.4.** 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 FII.
- 4.9.7.5.** De forma a mitigar tais riscos indicados nos itens 4.9.3 a 4.9.7 acima, a GESTORA irá monitorar (a) 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 (b) anualmente os Ativos Imobiliários detidos indiretamente pelos FII, por meio do recebimento de relatórios e informações dos respectivos Gestores e Administradores dos FII que detenham tais ativos diretamente.
- 4.9.7.6.** Adicionalmente, em casos determinados, considerando a relevância e a complexidade dos Ativos Imobiliários envolvidos o Comitê de Risco, poderá requerer documentos e relatórios adicionais elaborados pela Equipe de Gestão e/ou por terceiros, incluindo, sem limitação, a elaboração de laudos e/ou relatórios por empresas especializadas a fim de monitorar eventuais riscos e/ou situações específicas identificadas em determinado Ativo Imobiliário.

4.9.8. Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário.

- 4.9.8.1.** Os ativos imobiliários detidos pelos FII estão sujeitos às leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, que interferem nas atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de imóveis. Neste contexto, caso as referidas leis e regulamentos atualmente existentes sofram alterações, as atividades e a rentabilidade dos fundos poderão ser afetadas negativamente.

4.10. Risco de Concentração

- 4.10.1.** Os FII poderão adquirir Ativos de Crédito Privado e/ou Ativos Imobiliários concentrados em um único imóvel e/ou empreendimento, o que implicará em riscos de concentração de investimentos do FII no risco de um único emissor ou um único imóvel e em pouca liquidez. Desta forma, os

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	23 de 30



resultados do FII poderão depender dos resultados atingidos por um único ativo.

4.11. Risco de Crédito e Contraparte

4.11.1. O processo de aquisição e monitoramento dos Ativos de Crédito Privado dos FII deverá observar, no que se refere ao Risco de Crédito e Contraparte, quando forem adquiridos ativos com tal fator de risco, os dispositivos descritos no item 4.4. acima.

4.11.2. Conforme observa-se no item 4.4. acima, tal procedimento inclui, em conformidade com o requerido pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, o estabelecimento de limites financeiros e de controles operacionais com os respectivos mecanismos de mitigação dos riscos relacionados aos Ativos de Crédito Privado, os quais são revistos de forma periódica e sempre que necessário em virtude de alteração relevante das condições, ambiente e pressupostos nos quais as metodologias de gestão e monitoramento do risco se baseiam.

4.12. Riscos relacionados à atividade da GESTORA

4.12.1. Risco Operacional

4.12.2. 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 sobre políticas e procedimentos, que permita eventuais erros no exercício das atividades, podendo resultar em perdas inesperadas.

4.12.3. O risco operacional é tratado através de procedimentos frequentes de validação dos diferentes sistemas existentes em funcionamento na GESTORA, tais como: programas computacionais, sistema de telefonia, internet, entre outros. As atividades de controle operacional desenvolvidas consistem no controle e boletagem das operações, cálculo paralelo de cotas dos fundos sob sua gestão, acompanhamento da valorização dos ativos e passivos que compõem as carteiras administradas, efetivação das liquidações financeiras das operações e controle e manutenção das posições individuais de cada investidor.

4.12.4. Além disso, a GESTORA conta com Plano de Contingência e Continuidade de Negócios que define os procedimentos que deverão ser seguidos pela GESTORA, no caso de contingência, de

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	24 de 30



modo a impedir a descontinuidade operacional por problemas técnicos. Foram estipulados estratégias e planos de ação com o intuito de garantir que os serviços essenciais da GESTORA sejam devidamente identificados e preservados após a ocorrência de um imprevisto ou um desastre.

4.12.5. Risco Legal

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

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

4.12.8. Risco de Imagem

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

4.12.10. A GESTORA vislumbra nos meios de comunicação um canal relevante de informação para os diversos segmentos da sociedade e está aberta a atender suas solicitações, sempre que isso for possível e não existirem obstáculos legais ou estratégicos, que serão explicitados aos jornalistas quando ocorrerem.

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

4.12.12. Risco Sistêmico

4.12.13. Decorre de dificuldades financeiras de uma ou mais instituições que provoquem danos substanciais a outras instituições, ou uma ruptura na condução operacional de normalidade do sistema financeiro em geral.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	25 de 30



4.12.14. Controle de Operações, Alocações, Corretagem e Aluguel

4.12.15. Diariamente, após o fechamento do mercado, a Equipe de Compliance e Risco confere todas as operações e posições das carteiras com as corretoras e administradores. No caso de alguma operação ocorrer para mais de um Veículo, a alocação de cada operação entre os mesmos será feita sempre pelo preço médio executado no dia.

5. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA

5.1. Esta Política deve ser revista no mínimo anualmente levando-se em consideração:

- (i) mudanças regulatórias;
- (ii) eventuais deficiências encontradas;
- (iii) modificações relevantes nos Veículos; e
- (iv) mudanças significativas em processos, sistemas, operações e modelo de negócio da GESTORA. Esta Política poderá ser também revista a qualquer momento, sempre que a Equipe de Compliance e Risco, por meio de seu Comitê de Risco, entender relevante.

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

5.3. Anualmente, o Diretor de Compliance e Risco deve realizar testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos aqui previstos ou definidos pelo Comitê de Risco. O Diretor de Compliance e Risco terá total autonomia para proceder com o tanto necessário para ajustar as falhas na aderência às metodologias, bem como as metodologias eventualmente defasadas ou defeituosas. Dentre as medidas que podem ser adotadas estão: promoção de treinamentos específicos para Colaboradores que não estejam desempenhando da forma adequada e elaboração de novos controles proprietários.

5.4. Os resultados dos testes e revisões deverão ser objeto de discussão no Comitê de Risco 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.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	26 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

6. Comitê de Risco:

Membros: Diretor de Compliance e Risco, Diretor de Administração de Carteiras, Analista de Compliance e Risco

Periodicidade: Trimestral ou sempre que necessário.

Atribuição: responsável pelo controle e monitoramento de riscos, responsabilidade de implementação dos procedimentos para identificar e acompanhar a exposição das carteiras aos variados tipos de riscos, os métodos de precificação dos ativos, os profissionais envolvidos e a periodicidade de revisão das políticas sob sua responsabilidade.

Registro de suas decisões: Ata.

Poder de Veto: Diretor de Compliance e Risco.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	27 de 30



ANEXO A – ROTEIRO PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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;

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	28 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

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

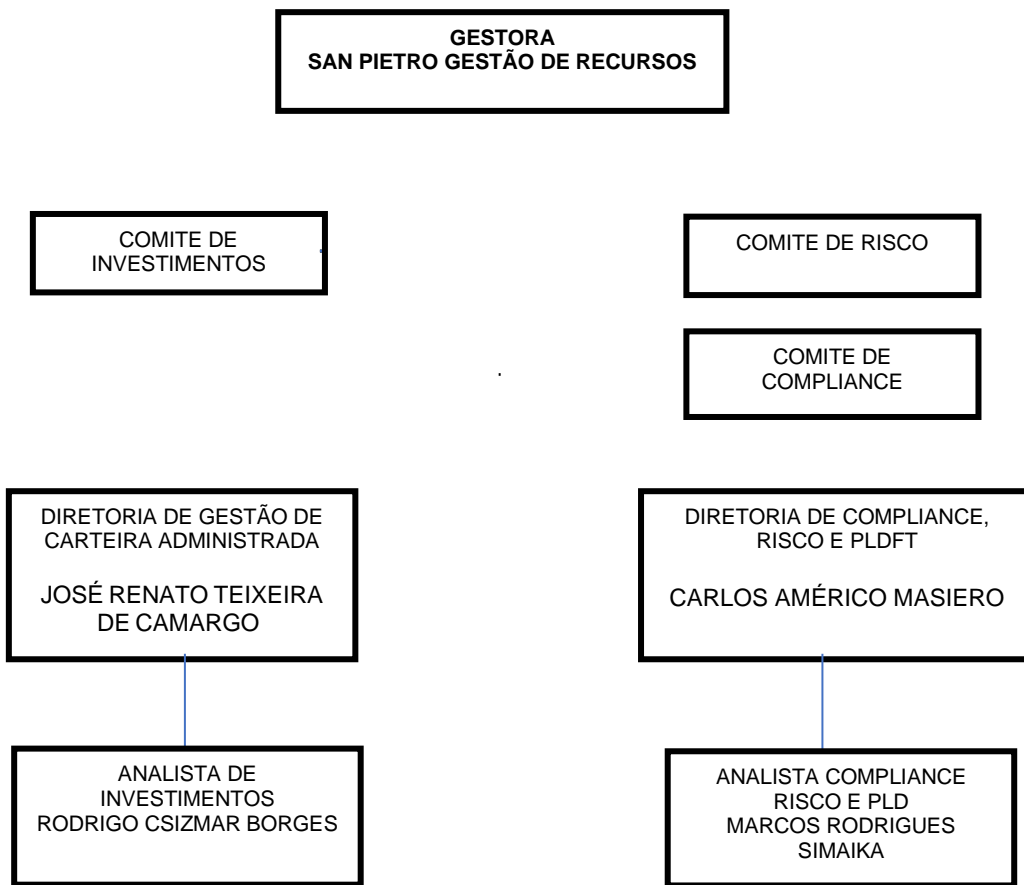
1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;
2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, 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.

Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	29 de 30



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

Anexo I à Política de Gestão de Risco da SAN PIETRO GESTÃO DE RECURSOS – ORGANOGRAMA FUNCIONAL



Edição	Emissão	Revisão	Aprovação	Página
1ª	Março/2022	Março/2023	Diretoria	30 de 30