

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

Outubro/2020

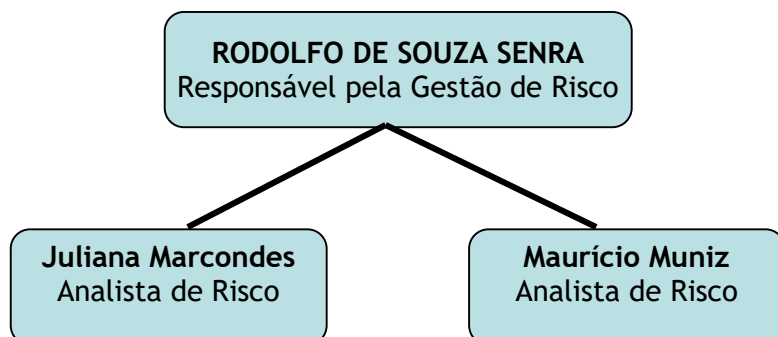
Esta Política de Gestão de Riscos foi elaborada de acordo com as políticas internas e com o Código de Ética da Brio Investimentos Ltda. (“Brio”), que estão alinhadas e conforme a Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015. O presente manual descreve, dentre outros pontos: os procedimentos para identificar e acompanhar a exposição das carteiras aos riscos que sejam relevantes; os profissionais envolvidos; a periodicidade do relatório de exposição ao risco; e a periodicidade de revisão da política.

O responsável por esta Política de Gestão de Risco é o Sr. **Rodolfo de Souza Senra** (“Gestor de Risco”), a quem caberá (i) verificar o cumprimento desta Política de Gestão de Risco; (ii) encaminhar relatório da exposição a risco de cada carteira de valores mobiliários sob gestão da Brio (“Relatório de Exposição”), para as pessoas indicadas abaixo, semestralmente, ou sempre quando for necessário, a seu critério.

O Relatório de Exposição deverá ser encaminhado na periodicidade acima referida ao diretor responsável pela gestão de recursos de terceiros, Sr. Vitor de Souza Senra.

O diretor responsável pela gestão de recursos deve tomar todas as providências necessárias para identificar e minimizar os riscos a que estão expostos os ativos integrantes dos fundos geridos, observados os procedimentos aqui descritos.

A equipe responsável pela gestão de risco da Brio é composta por 3 (três) colaboradores, da seguinte forma:



A equipe de gestão de risco será responsável pelo monitoramento, mensuração e ajustes dos riscos dos fundos de investimentos geridos pela Brio, sendo certo que será de prerrogativa do Gestor de Risco a decisão final sobre os efetivos ajustes no controle de risco.

Considerando que a Brio administra exclusivamente fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em participações cujos ativos são formados por imóveis, direitos reais e participações em sociedades de propósito específico cujo objetivo é o desenvolvimento imobiliário, a Política de Gestão de Risco da Brio fundamenta-se nas metodologias listadas abaixo.

(i) Controle de Risco Legal - Um dos riscos mais relevantes na gestão de ativos imobiliários é o risco jurídico, consubstanciado na possibilidade de determinado imóvel a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FIs ou FIPs geridos, ser objeto de disputa que pode culminar, em última análise, em sua perda, ou apresentar problemas, que incluem sem limitação aspectos regulatórios ambientais e urbanísticos, que impeçam ou tornem mais custosa sua utilização para os fins pretendidos.

Para minimizar tais riscos, todas as aquisições de imóveis são precedidas de uma ampla diligência jurídica, que inclui sem limitação a contratação de escritório de advocacia especializado, que deve analisar todas as matrículas, certidões, ações judiciais e outras informações relevantes dos potenciais vendedores e seus antecessores, e gerar um relatório que será analisado e discutido pela Brio.

(ii) Controle de Risco Ambiental - A partir da aquisição de determinado imóvel, o seu proprietário torna-se responsável pelo pleno atendimento às normas e leis impostas pelos órgãos reguladores, tornando-se inclusive responsável indireto por eventuais delitos ambientais pretéritos.

Para minimizar tais riscos, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência ambiental que inclui, sem limitação, a contratação de técnicos especializados que realizará levantamento do histórico do imóvel junto a fontes de informações competentes, revisão de documentos disponibilizados relacionados ao imóvel, inclusive de fotos multitemporais, levantamento da legislação ambiental pertinente, inspeção do imóvel e seu entorno, com vistas à identificação de fontes potenciais de contaminação, realização de entrevistas com moradores e usuários do imóvel e entorno, e, conforme o caso, sondagens no subsolo para identificação de potenciais fontes de contaminação e elaboração de plano de descontaminação para adequação do solo e lençol freático às normas e legislações pertinentes.

(iii) Controle de Risco de Legalização de Projetos - Nos casos em que determinado imóvel a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FIs ou FIPs geridos, for objeto de desenvolvimento imobiliário, outro risco significativo é o de legalização de projetos imobiliários, consubstanciado na possibilidade de tais projetos, ao serem objeto de análise pelas municipalidades e órgãos reguladores, não consigam obter a emissão de alvará de construção dos referidos empreendimentos o que pode culminar, em última análise, em limitações legais e técnicas que impeçam ou tornem mais custosa sua utilização para os fins pretendidos.

Para minimizar tal risco, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência técnica que inclui, sem limitação, a contratação de arquiteto especializado para elaborar projeto arquitetônico que esteja em consonância com toda a legislação pertinente e que, ao mesmo tempo, ofereça oferta imobiliária adequada ao público que se pretende atingir.

(iv) Controle de Risco de Engenharia - é o risco consubstanciado na possibilidade de projetos imobiliários não serem construídos dentro do prazo, custo e qualidade pretendidos (com ausência de vícios construtivos), culminando, em última análise, em limitações legais e técnicas que impeçam ou tornem mais custosa sua utilização para os fins pretendidos.

Para minimizar tal risco, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência técnica que inclui, sem limitação, a contratação de engenheiro especializado para verificar viabilidade físico-econômica de todo o projeto, incluindo a verificação do tipo de fundação escolhida (com exames de sondagem de solo para averiguação da viabilidade da solução adotada), dos projetos estruturais e dos acabamentos finais adotados em memorial descritivo das unidades autônomas.

(v) Controle de Risco de crédito - Outro risco relevante na gestão de ativos imobiliários é o risco de crédito de compradores e/ou locatários de imóvel a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FII's ou FIPs geridos pela Brio.

Para minimizar tal risco, a equipe técnica da Brio conduz análises diferentes para os 2 (dois) principais riscos de crédito da carteira: (i) *risco de crédito de carteira de recebíveis da venda de unidades imobiliárias autônomas*: antes de colocar as unidades à venda, a Brio estipula junto a seus sócios e parceiros parâmetros mínimos para concessão de crédito para potenciais compradores de unidades, como por exemplo a constituição de garantia real, nos termos do Artigo 1.419 do Código Civil e, após aprovação, acompanha semanalmente o comportamento da carteira de recebíveis para identificar atrasos superiores a 30 dias e agir na remediação de problemas de crédito da carteira; e (ii) *risco de crédito de locatários de bens imóveis*: antes de alugar qualquer bem imóvel, a Brio realiza análise de crédito para cálculo de indicadores econômico-financeiros (tais como índice de liquidez, índice de liquidez corrente, índice de solvência, alavancagem financeira medida pela dívida/PL e dívida líquida/Ebitda, entre outros e conforme o caso) para determinar a capacidade financeira da contraparte de honrar os compromissos assumidos nos contratos de locação com as sociedades de propósito específico e após a locação do imóvel os mesmos índices são revistos periodicamente de forma que a equipe de Gestão de Risco da Brio possa sugerir ações ao identificar qualquer deterioração de indicadores econômico-financeiros de contrapartes.

O risco de crédito é acompanhado semanalmente através de relatório contendo informações sobre eventuais atrasos/inadimplência nos pagamentos de valores de aluguel ou venda de imóveis a terceiros, e de informações sobre ações de cobrança realizadas. Caso necessário, medidas judiciais ou extrajudiciais podem ser tomadas.

Conforme o resultado dos relatórios gerados pelos controles de risco acima mencionados, podem ser buscadas soluções mitigatórias de risco que sejam satisfatórias, a critério da equipe de gestão, ou pode-se desistir da aquisição.

(vi) Risco operacional - O risco operacional é mitigado através do armazenamento de dados relativos a clientes e fornecedores em sistema de nuvem com *backup* diário. Ademais a Brio separa cada ativo imobiliário em sociedades de propósito específico (SPEs) independentes, sendo que tal separação reduz o risco operacional ao permitir um melhor acompanhamento contábil e fiscal de cada SPE e seu respectivo ativo.

A presente Política de Gestão de Risco será revista e atualizada no mínimo anualmente, para permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes aos ativos geridos pela Brio.