



BRIO

INVESTIMENTOS



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

Edição	Datas			Aprovação
	3ª	1ª versão	Última versão	Próxima revisão
Set/2016		Dez/2022	Jul/2024	

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”), e em consonância com o disposto na 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 a Sra. **Juliana Marcondes de Oliveira Domingos** (“Diretora de Risco”), a quem caberá (i) verificar o cumprimento desta Política de Gestão de Risco e (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. Vítor 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 2 (dois) colaboradores, da seguinte forma:

Juliana Marcondes de Oliveira Domingos
Diretora de Risco e Compliance

Douglas Takiishi
Analista de Risco

A equipe de gestão de risco será responsável pelo monitoramento, mensuração e ajustes dos riscos dos fundos de investimentos geridos pela Brio e, quando for o caso, observar a orientação dos membros dos Comitês conforme disposto nos respectivos regulamentos dos fundos geridos pela Brio.

Considerando que atualmente a Brio gere fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em participações cujos ativos são formados por certificados de recebíveis imobiliários, 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 e/ou créditos imobiliários é o risco jurídico, consubstanciado na possibilidade de determinado imóvel que seja objeto de garantia de determinado título de dívida ou que venha a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FIs ou FIPs geridos, ser objeto de disputa judicial ou extrajudicial que possa acarretar, 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 certificados de recebíveis imobiliários e 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 imóveis, de seus potenciais vendedores e antecessores, e gerar um relatório que será analisado e discutido pela Brio.

- (ii) Controle de Risco Ambiental – A partir da aquisição e/ou financiamento à 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 realizam 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 em questão e de seu 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 lenço freático às normas e legislações pertinentes.

- (iii) Controle de Risco de Legalização de Projetos – Nos casos em que determinado imóvel a ser adquirido ou financiado, direta ou indiretamente, pelos FIIs 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 preliminar 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.

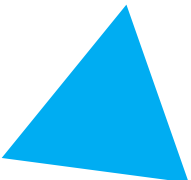
- (v) Controle de Risco de crédito - Outro risco relevante na gestão de ativos imobiliários é o risco de crédito de devedores, compradores e/ou locatários de imóvel a ser adquirido ou financiado, direta ou indiretamente, pelos FIIs ou FIPs geridos pela Brio.

Para minimizar tal risco, a equipe da Brio conduz análises diferentes para os 3 (três) principais riscos de crédito da carteira: (i) risco de crédito do devedor

(incorporador e/ou construtor) e demais empresas do grupo econômico: acompanhamento mensal do fluxo do caixa e das demonstrações financeiras da sociedade de propósito específico devedora e da sociedade controladora, observando-se o atendimento de parâmetros mínimos de cobertura de garantias e índices de liquidez para cumprimento das obrigações assumidas, (ii) *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 (iii) *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 do locatário 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 das obrigações contratuais assumidas e de informações sobre ações de cobrança realizadas. Caso necessário, medidas judiciais ou extrajudiciais podem ser tomadas.

- (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 e cada certificado de recebíveis imobiliários em patrimônios separados, reduzindo o risco operacional, contábil e fiscal de cada ativo.



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

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.
