



PRPARTNERS BRASIL GESTÃO DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

Agosto/2025

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO	3
2. BASE LEGA	3
3. OBJETIVO	3
4. PRINCÍPIOS	4
5. RESPONSABILIDADE	5
6. REPORTES AO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO E À CVM	6
7. MONITORAMENTO	7
8. RISCO DE MERCADO	8
8.1. Ativos Imobiliários	8
8.2. Risco de Vacância	9
9. RISCO DE CRÉDITO E CONTRAPARTE	9
9.1. Crédito Privado	11
9.2. Rating	13
9.3. Cadastro de Emissores e Análise de Crédito	13
9.4. Monitoramento dos Ativos Crédito Privado	15
9.5. Avaliação, Aceitação, Formalização e Monitoramento de Garantias	16
9.6. Exceções	17
10. RISCO DE LIQUIDEZ	17
10.1. Elementos da Gestão de Liquidez	18
10.2. Fundos Ilíquidos	19
10.3. Empréstimos	19
10.4. Risco de Patrimônio Líquido Negativo	19
11. RISCO OPERACIONAL	20
12. RISCO DE CONCENTRAÇÃO	21
13. RISCOS INERENTES A PRODUTOS	22
14. RISCO REGULATÓRIO	22
15. RISCO LEGAL	23
16. RISCO DE IMAGEM	23
17. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA	23
18. HISTÓRICO DAS ATUALIZAÇÕES DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO	24
ANEXO I	25

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO

A presente Política de Gestão de Riscos (“Política”) da **PRPARTNERS BRASIL GESTÃO DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.** (“Gestora ou PRPartners”) tem por objetivo formalizar a metodologia, os critérios e parâmetros utilizados para gerenciamento dos tipos de riscos e seus pontos de controle utilizados pela Gestora, no âmbito da atividade da Equipe de Compliance e Risco (conforme abaixo definido), de monitorar a exposição aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados pelas classes de fundos de investimento imobiliário (respectivamente, “Classes” e “FII”) sob gestão da Gestora.

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

2. BASE LEGA

São as principais normas aplicáveis às atividades da Gestora:

- (i) Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 21”);
- (ii) Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 50”);
- (iii) Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e seus anexos normativos;
- (iv) Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014;
- (v) Código da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”) de Ética (“Código Anbima de Ética”);
- (vi) Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Código de AGRT”);
- (vii) Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, especialmente seu Anexo Complementar III (“Regras e Procedimentos do Código de AGRT”); e
- (viii) Demais manifestações e ofícios orientadores dos órgãos reguladores e autorregulados aplicáveis às atividades da Gestora.

A PRPartners não geriu fundos antes da entrada em vigor da Resolução CVM 175, desta forma, se compromete a constituir seus fundos já adaptados às disposições da Resolução.

3. OBJETIVO

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.

Todos os limites de risco de cada Classe constarão expressamente do respectivo documento regulatório, estando definida nessa Política apenas a metodologia de controle de tais riscos.

Ademais, nos documentos das Classes deverá sempre constar disposição esclarecendo que o gerenciamento de riscos aqui estabelecido, embora adequado com os ativos investidos pelas Classes, não constitui garantia e, portanto, não elimina a possibilidade de perda para as referidas Classes.

4. PRINCÍPIOS

A Gestora, no exercício de suas atividades e na esfera de suas atribuições e responsabilidades em relação às Classes, desempenhará suas atribuições em conformidade com a política de investimento da referida Classe 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.

São considerados princípios norteadores desta Política:

- (i) **Formalismo:** esta Política representa um processo formal e metodologia definida para o controle e gerenciamento de riscos;
- (ii) **Abrangência:** esta Política abrange todos as Classes, todos os seus Colaboradores, assim como os seus prestadores de serviço, naquilo que lhes for aplicável;
- (iii) **Melhores Práticas:** o processo e a metodologia descritos na presente Política 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 riscos;
- (v) **Equidade:** qualquer metodologia ou decisão da Gestora deve assegurar tratamento equitativo aos cotistas nos casos das Classes sob gestão;
- (vi) **Objetividade:** as informações a serem utilizadas no processo de gerenciamento de riscos devem ser preferencialmente obtidas de fontes independentes;
- (vii) **Frequência:** o gerenciamento de riscos deve ser realizado em frequência adequada aos ativos investidos e tipos de Classes; e
- (viii) **Transparência:** a presente Política deve ser registrada na ANBIMA em sua forma mais atualizada.

5. RESPONSABILIDADE

A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição da diretoria de gestão de risco da Gestora, conforme indicado em seu Contrato Social e Formulário de Referência, na qualidade de diretora estatutária da Gestora (“Diretora de Compliance, Risco e PLD”).

A Diretoria de Compliance, Risco e PLD poderá contar, ainda, com outros Colaboradores para as atividades e rotinas de compliance e de gestão de risco, com as atribuições a serem definidas caso a caso, a depender da necessidade da Gestora em razão de seu crescimento e de acordo com a senioridade do Colaborador, que em conjunto formarão a “Equipe de Compliance e Risco”. O Organograma completo consta do Anexo I a esta Política.

Os Colaboradores integrantes da Equipe de Compliance e Risco deverão sempre atuar sob supervisão e responsabilidade da Diretoria de Compliance, Risco e PLD, e não atuarão em atividades relacionadas à gestão de recursos da Gestora.

São obrigações da Equipe de Compliance e Risco 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 Gestora (“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 dos Veículos de Investimento 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; e

- (viii) proporcionar treinamentos aos Colaboradores sobre esta Política, conforme periodicidade definida para tanto.

Todas as decisões relacionadas à presente Política, tomadas pela Diretoria de Compliance, Risco e PLD, 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 e Risco estarão descritas no Manual de Controles Internos da Gestora.

A Gestora é a responsável pela observância dos limites de composição e concentração de carteira, exposição a risco de capital e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na Resolução CVM 175 e no documento regulatório de cada Classe.

Nesse sentido, a avaliação de responsabilidade da Gestora deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação das Classes e a natureza de obrigação de meio de seus serviços de gestão de recursos de terceiros.

6. REPORTES AO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO E À CVM

A Gestora deverá informar qualquer desenquadramento da Classe ao administrador fiduciário para que este realize o respectivo reporte à CVM, observando os prazos e o detalhamento abaixo:

- (i) **Desenquadramento Ativo:** A Gestora deverá informar imediatamente ao administrador a identificação de um desenquadramento ativo e o administrador deve informar à CVM caso a carteira de ativos permaneça desenquadrada por 10 (dez) dias úteis consecutivos, até o final do dia útil seguinte ao encerramento do prazo, bem como informar seu reenquadramento tão logo verificado. Caso o desenquadramento persista pelo prazo acima, a Gestora deverá encaminhar à CVM um plano de ação para o reenquadramento da carteira da Classe, no mesmo prazo de 10 (dez) dias úteis consecutivos, de modo isolado ou conjuntamente ao expediente do administrador.
- (ii) **Desenquadramento Passivo:** Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.
- (iii) **Reenquadramento da Classe:** A Gestora deve imediatamente informar o reenquadramento da carteira ao administrador para que este informe à CVM tão logo ocorrido.

É o administrador fiduciário que enviará tais comunicados, como agente responsável operacionalmente pelo envio à CVM, ainda que tenham sido elaborados ou providenciados pela Gestora, como participante responsável pela produção e elaboração do documento em questão.

7. MONITORAMENTO

As metodologias de gestão do risco são desenvolvidas internamente, utilizando o apoio de controles proprietários, desenvolvidos especificamente para as atividades desempenhadas pela Gestora. Não obstante, em razão da natureza dos ativos alvos das Classes (“Ativos Imobiliários”), o processo de avaliação e gerenciamento de riscos encontra-se presente durante todo o processo de decisão de investimento. O risco de um determinado ativo não é determinado numericamente a partir de uma definição precisa de variância de retornos em torno da média, mas é incorporado como variável ao longo processo de análise e acompanhamento do Ativo Imobiliário.

O processo de investimento e mensuração dos riscos consiste em um processo de *due diligence* do Ativo Imobiliário, análise da viabilidade financeira e da incorporadora responsável, conforme o caso, dentre outros aspectos, levando-se em conta a expertise dos Colaboradores da Gestora, conforme descrito na Política de Alocação e Seleção de Investimentos da Gestora.

A gestão de risco do Ativo Imobiliário adquirido é feita através do monitoramento regular do Ativo Imobiliário, consubstanciado em relatórios periódicos que incluem, por exemplo, custos incorridos, custos a incorrer, orçado vs realizado, indicadores, evolução de obras de projetos, inclusive tomando-se como base relatórios de terceiros eventualmente contratados para tanto pelos FIIs e/ou pelas Classes.

Ademais, o controle e monitoramento do risco de mercado também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, tendo em vista a análise qualitativa dos Ativos Imobiliários realizada pela equipe de gestão, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada da Diretoria de Gestão e da Diretoria de Compliance, Risco e PLD.

Caso algum limite objetivo seja extrapolado ou qualquer dos procedimentos aqui definidos não seja observado, ou, ainda, na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, a Equipe de Compliance e Risco deverá:

- (i) notificar imediatamente a Equipe de Gestão e solicitar as devidas justificativas a respeito do desenquadramento ou do risco identificado;
- (ii) estabelecer plano de ação que se traduza no pronto enquadramento das carteiras das Classes aos limites previstos em seus documentos regulatórios ou nessa Política vigente;

- (iii) avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados pela Gestora; e
- (iv) Em casos excepcionais, que envolvam situações relacionadas a fatores sistêmicos, ou eventos específicos de cada ativo, mediante prévia justificativa da Equipe de Gestão e com o aval da Diretoria de Compliance, Risco e PLD, os limites podem ser revisados.

Caso a Equipe de Gestão não cumpra as determinações definidas no plano de ação mencionado acima, a Diretoria de Compliance, Risco e PLD está autorizada a ordenar a compra/venda de posições para fins de reenquadramento das carteiras das Classes nos exatos termos definidos no plano de ação.

Sem prejuízo do disposto acima, a Equipe de Compliance e Risco poderá realizar uma análise subjetiva da concentração das carteiras e, caso identifique um risco relevante, deverá sugerir a adoção de medidas adicionais para o gerenciamento de risco, podendo inclusive solicitar a realização de reunião extraordinária do Comitê de Compliance e Risco para tratar do tema e sugerir a adoção de plano de ação para mitigação do referido risco.

A Diretoria de Compliance, Risco e PLD irá elaborar relatório de monitoramento contendo os Veículos de Investimento que eventualmente tiveram seus limites de risco excedidos. Este relatório será divulgado trimestralmente.

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

8. RISCO DE MERCADO

Entende-se por risco de mercado o risco de perda potencial de valor da Classe ou da carteira em decorrência de oscilações dos preços de mercado ou parâmetros que influenciam os preços de mercado. Consistem, dentre outros, de riscos relacionados à variação cambial, taxa de juros, preços de ações e mercadorias.

8.1. Ativos Imobiliários

No caso de aquisição de Ativos Imobiliários físicos, sejam eles residenciais ou comerciais, a metodologia de gerenciamento de risco de mercado dos investimentos em ativos físicos efetuados pelas Classes é majoritariamente qualitativa, baseada na obtenção de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, bem como em reavaliações periódicas dos Ativos Imobiliários.

Importante salientar que as Classes não negociarão ativa e frequentemente seus

investimentos, de forma que medidas de risco de mercado como VaR, *stress test*, simulação histórica, dentre outras, não são aplicáveis.

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

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

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

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

8.2. Risco de Vacância

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

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

9. RISCO DE CRÉDITO E CONTRAPARTE

Risco de crédito consiste na possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de obrigações financeiras nos termos pactuados, de desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, de redução de ganhos ou remunerações, de vantagens concedidas na renegociação e dos custos de recuperação de crédito.

Há alguns riscos de crédito relacionados aos contratos de locação que podem impactar as operações das Classes:

- (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses, os investimentos poderão não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe, conforme aplicável;
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis das Classes não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), prevê situações nas quais, mesmo que findo o prazo de locação e não seja de interesse das Classes proceder à renovação dos contratos, os locatários de imóveis comerciais poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;
- (iii) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das cotas.

Na gestão do risco de crédito para todas as Classes sob sua gestão, a Gestora observará os seguintes princípios:

- (i) Independência na avaliação: a avaliação deve ser independente e não deve considerar os potenciais ganhos da operação de forma isolada;
- (ii) Mecanismos de mitigação de risco: a política de gerenciamento de risco de crédito, na medida do possível, visará ao estabelecimento de mecanismos de mitigação de risco;

- (iii) Monitoramento por processos e instrumentos: processos serão estabelecidos e indicadores e instrumentos serão criados para medir, monitorar e controlar o risco de crédito inerente a seus produtos;
- (iv) Quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações –e/ou à relevância do crédito para a carteira;
- (v) Continuidade: o monitoramento da carteira deve ser contínuo; e
- (vi) Conformidade: dever-se-á avaliar a conformidade das operações com as normas e legislação em vigor no Brasil.

Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nas Classes, serão determinados limites para a realização de operações sujeitas ao risco de crédito, tanto em nível individual quanto em nível agregado de grupo com interesse econômico comum e, quando aplicável, de tomadores ou contrapartes com características semelhantes. Os limites de crédito atribuídos devem ter validade predeterminada e contar com possibilidade de revisão antecipada em função do comportamento do tomador do crédito ou outros eventos que possam impactar na decisão de investimento inicial. Além disso, a autorização de determinada operação pela Diretoria de Compliance, Risco e PLD não deve ser vista como autorização automática para operações subsequentes de um mesmo emissor/devedor.

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

Caso a Gestora futuramente decida pela aquisição de ativo de crédito privado cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos, conforme disposto abaixo.

9.1. Crédito Privado

Nos termos do Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN e das Regras e Procedimentos do Código de AGRT, 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.

O risco de cada contraparte é controlado com base nos critérios de concentração, tipo de exposição, representatividade do ativo na carteira Classe.

A Gestora adota, ainda, as seguintes medidas adicionais para mitigação do risco de crédito

nas Classes:

- (i) Verificar, previamente à aquisição, a compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a política de investimento da Classe e com a regulação vigente;
- (ii) Avaliar a capacidade de pagamento do devedor e/ou de suas controladas, bem como a qualidade das garantias envolvidas, caso existam;
- (iii) Definir limites para investimento em ativos de crédito privado, tanto para as Classes quanto para a Gestora, quando aplicável, e para emissores 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.
- (iv) 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.
- (v) Considerar, caso a caso, a importância da combinação de análises quantitativas e qualitativas e, em determinadas situações e conforme aplicável, utilizar métricas baseadas nos índices financeiros do devedor, acompanhadas de análise, devidamente documentada. 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;
- (vi) Realizar investimentos em ativos de crédito privado somente se tiver tido acesso às informações necessárias para a devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do referido ativo;
- (vii) Observar, em operações envolvendo empresas do grupo econômico dos prestadores de serviços essenciais da Classe os mesmos critérios utilizados em operações com terceiros, mantendo documentação de forma a comprovar a realização das operações em bases equitativas e mitigando eventuais conflitos de interesse; e
- (viii) 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, observadas as exceções abaixo:

- (a) os ativos de crédito privado de empresas que não tenham suas demonstrações financeiras auditadas em razão de terem sido constituídas em prazo inferior a 1 (um) ano, desde que a Gestora seja diligente e que o ativo de crédito privado contenha cláusula de vencimento antecipado para execução, caso não obtenha as demonstrações financeiras da empresa auditadas após 1 (um) ano de constituição.
- (b) os ativos de crédito privado que contem com cobertura integral de seguro; ou carta de fiança emitida por instituição financeira; ou Coobrigação integral por parte de instituição financeira ou seguradoras ou empresas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela CVM. Nesta hipótese, a Gestora deve realizar os mesmos procedimentos de análise de risco de crédito descritos nesta seção para a empresa seguradora, fiadora ou avalista da operação.

9.2. Rating

O *rating* e a súmula do ativo de crédito privado ou do emissor fornecido por agência classificadora de risco, quando existir, deve ser utilizado como informação adicional à avaliação do risco de crédito e dos demais riscos a que devem proceder, e não como condição suficiente para sua aquisição e monitoramento.

A Gestora poderá estabelecer rating interno para classificação de risco de crédito dos ativos de crédito privado adquiridos em nome das Classes.

9.3. Cadastro de Emissores e Análise de Crédito

A Gestora mantém controles capazes de armazenar o cadastro dos diferentes ativos de crédito privado que foram adquiridos pelas Classes, o qual conta com as seguintes informações desses ativos:

- (i) Instrumento de crédito;
- (ii) Datas e valores de parcelas;
- (iii) Datas de contratação e de vencimento;
- (iv) Taxas de juros;
- (v) Garantias;
- (vi) Data e valor de aquisição pela Classe;
- (vii) Informações sobre o rating do ativo de crédito privado, quando aplicável.

Conforme seja aplicável a cada tipo de ativo de crédito privado investido, os controles utilizados devem ser capazes de projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

As análises do crédito das operações devem ser baseadas em critérios consistentes, passíveis de verificação e amparadas por informações internas e externas.

A Gestora buscará ainda sempre contemplar em suas análises de crédito 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) 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:
 - (a) natureza e finalidade da transação;
 - (b) quantidade;
 - (c) valor;
 - (d) prazo;
 - (e) análise de variáveis como yield, taxa de juros, duration, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes;
 - (f) 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; e
 - (g) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

- (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*).

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.

9.4. Monitoramento dos Ativos Crédito Privado

A Gestora mantém processo de monitoramento dos ativos de crédito privado adquiridos pelas Classes, de modo a acompanhar os riscos envolvidos na operação, bem como a qualidade e capacidade de adimplemento do crédito e de execução das garantias enquanto o ativo permanecer na carteira.

As seguintes práticas são adotadas pela Gestora para monitoramento de risco de crédito:

- (i) O Diretor de Gestão deve avaliar periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores dos ativos de crédito privado adquiridos pelas Classes, 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, sendo necessário documentar todas as reavaliações realizadas;
- (ii) Levar em consideração os fluxos de caixa esperados, os prazos de pagamento de resgate 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;
- (iii) 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;

- (iv) 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 pela Diretora de Compliance, Risco e PLD, que poderá levar a matéria para o Comitê de Compliance e Risco;
- (v) 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; e
- (vi) 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.

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

9.5. Avaliação, Aceitação, Formalização e Monitoramento de Garantias

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 ativos de crédito e a Gestora 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;
- (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 Gestora 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 reavaliados periodicamente, enquanto os respectivos ativos permanecerem nas carteiras das Classes. A periodicidade das reavaliações será determinada caso a caso pela Diretoria de Compliance, Risco e PLD, 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.

9.6. Exceções

A critério da Gestora, as práticas relacionadas à aquisição e monitoramento dos ativos de crédito privado descritas neste item 9, podem ser aplicáveis de forma mitigada, exclusivamente caso os ativos observem as seguintes características:

- (i) Sejam emitidos por emissores listados em mercados organizados; e
- (ii) Sejam de baixa complexidade e possuam alta ou média liquidez.

As evidências de atendimento dos ativos de crédito privado aos critérios acima devem ser passíveis de verificação.

10. RISCO DE LIQUIDEZ

Risco de liquidez consiste na inaptidão de uma Classe honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes ou futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas. Também se considera risco de liquidez a possibilidade de a Classe não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devida ao seu tamanho em relação ao volume transacionado ou, ainda, por conta de alguma descontinuidade de mercado.

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

- (i) Descasamento entre os fluxos de liquidação de ativos e as exigências de recursos para cumprir obrigações incorridas pelas Classes;
- (ii) Condições atípicas de mercado e/ou outros fatores que acarretem falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes das Classes são negociados;

- (iii) Ativos das Classes que são insuficientes para cobrir exigência de depósito de margens junto a contrapartes; ou
- (iv) Imprevisibilidade dos pedidos de resgates.

10.1. Elementos da Gestão de Liquidez

Considerando que a Gestora atua exclusivamente na gestão de fundos fechados, fica dispensada a aplicação dos mecanismos para gestão de riscos de liquidez, considerando que o resgate das cotas das Classes ocorrerá apenas ao término dos respectivos prazos de duração.

Não obstante, a Gestora realiza o controle de risco de liquidez do fluxo de caixa, que consiste na previsão da liquidez e do saldo em caixa da Classe para o dia atual e os dias subsequentes, considerando o fluxo de caixa das despesas e receitas, ou realização de contas a pagar e receber da Classe (*e.g.*, juros periódicos, amortizações e principal, nos casos de ativos de renda fixa).

Para o cálculo da liquidez dos ativos e projeção do fluxo de caixa das Classes geridos, deverão ser considerados os seguintes fluxos e prazos:

- (i) Liquidação de ativos operados;
- (ii) O prazo necessário para liquidação dos ativos da carteira; e
- (iii) Análise de cenários com o objetivo de prever a necessidade adicional de caixa para cumprimento de obrigações da Classe.

A liquidez do fluxo de caixa de cada fundo é definida como o total de ativos que podem ser liquidados neste dia (*e.g.*, operações compromissadas curtas, títulos públicos livres, títulos a termo, operações compromissadas inversas, Certificados de Depósito Bancário (CDB) líquidos e debêntures líquidas) somados ao caixa, ativos locais (contratos de futuros, ações, corretagens, cotas, títulos públicos e compromissadas), e lucro proveniente de operações compromissadas curtas.

A liquidez relativa (percentual) de cada Classe é aferida através da razão entre a liquidez absoluta da Classe e o patrimônio líquido após movimentações e é apresentada nos relatórios da Equipe de Compliance e Risco em conjunto com a liquidez absoluta.

Os investidores das Classes geridas pela Gestora devem celebrar, além do boletim de subscrição, compromisso de investimento para formalizar seus investimentos. Por meio dos compromissos de investimento, cada investidor se compromete a integralizar suas cotas subscritas de acordo com as chamadas de capital realizadas pela administradora, conforme orientação da Gestora, na medida da necessidade de caixa do projeto. O controle de liquidez é realizado pelo

acompanhamento do fluxo de caixa, ou seja, caso seja identificada uma necessidade de caixa maior que o disponível, os cotistas são chamados a integralizar cotas.

10.2. Fundos Ilíquidos

Conforme já abordado, a Gestora funcionará como uma gestora de recursos focada na gestão de FIIs, com o objetivo de adquirir ativos imobiliários físicos (imóveis), sejam eles residenciais ou comerciais. Tais FIIs, por serem de condomínio fechado, não estão sujeitos ordinariamente aos procedimentos robustos e específicos para a gestão de risco de liquidez que as classes de outras naturezas estão sujeitas.

10.3. Empréstimos

Exclusivamente para as Classes restritas, destinadas a investidores profissionais ou qualificados, e desde que previsto no respectivo anexo da Classe, a Gestora poderá contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas subscritas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

É permitida a tomada de empréstimos com empresas do grupo econômico do administrador ou da Gestora.

Na tomada de empréstimos, a Gestora deverá considerar os seguintes aspectos:

- (i) Avaliação das taxas de juros aplicáveis;
- (ii) Avaliação do Custo Efetivo Total do empréstimo;
- (iii) Estabelecimento de um cronograma de pagamento do empréstimo que não poderá ultrapassar o prazo de duração do Fundo; e
- (iv) Não será permitida a tomada de empréstimo com instituições que pertençam aos Segmentos Prudenciais S4 ou S5, conforme regulação prudencial do Banco Central do Brasil - BACEN.

10.4. Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Nos termos da Resolução CVM 175, as Classes devem determinar o regime de limitação de responsabilidade dos investidores, podendo a responsabilidade destes ser limitada ao montante de capital subscrito em cotas da Classe ("Responsabilidade Limitada") ou não contar com limites, hipótese em que a Classe está sujeita ao risco de patrimônio líquido negativo, e em que os cotistas

deverão aportar recursos adicionais para reverter o prejuízo da Classe (“Responsabilidade Ilimitada”).

Desde que previsto nos respectivos documentos regulatórios, uma determinada Classe sob gestão da Gestora que conte com limitação de responsabilidade poderá investir em cotas de outra classe que esteja em regime de responsabilidade ilimitada. Neste caso, a Gestora deverá manter controles de riscos adequados e monitorar o investimento de modo a não incorrer em situações de patrimônio líquido negativo da Classe em função de um investimento relevante em classes de responsabilidade ilimitada. Dentre as ferramentas de controle do risco, a Gestora poderá estabelecer limites de concentração de investimento em classes com responsabilidade ilimitada.

Caso se verifique uma situação de patrimônio líquido negativo nas Classes no regime de Responsabilidade Limitada, tais Classes estarão sujeitas ao regime de insolvência previsto no Código Civil, cabendo à Gestora, nesta hipótese, tomar as medidas previstas na regulamentação aplicável, incluindo, a elaboração, em conjunto com o administrador, do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido Negativo (“Plano”). O Plano deverá ser elaborado previamente à convocação da assembleia geral de cotistas, e deverá conter, no mínimo, as seguintes disposições:

- (i) Análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;
- (ii) Balancete; e
- (iii) Proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério da Gestora e do administrador, pode contemplar as possibilidades previstas na regulamentação, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo.

A Gestora comparecerá à assembleia geral de cotistas que deliberar acerca do Plano, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, a fim de apresentar esclarecimentos sobre o Plano.

11. RISCO OPERACIONAL

Risco operacional é a possibilidade de perda resultante de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos.

São exemplos de risco operacional:

- (i) Fraudes externas;
- (ii) Demandas trabalhistas e segurança deficiente do local de trabalho;

- (iii) Práticas inadequadas relativas a clientes, produtos e serviços;
- (iv) Danos a ativos físicos próprios ou em uso pela instituição;
- (v) Aqueles que acarretem a interrupção das atividades da instituição;
- (vi) Falhas em sistemas de tecnologia da informação; e
- (vii) Falhas na execução, cumprimento de prazos e gerenciamento das atividades na instituição.

11.1. Princípios Gerais da gestão de riscos operacionais

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

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

A Gestora realiza, periodicamente, treinamentos, revisão de processos, manuais operacionais e rotinas além de simulações do Plano de Contingência e Continuidade de Negócios, de modo a manter toda a equipe preparada para eventos reais.

12. RISCO DE CONCENTRAÇÃO

Como o próprio termo denota, é o risco relacionado ao percentual detido por certa Classe de determinado ativo cuja responsabilidade de pagamento recaia sobre a mesma contraparte.

Para definir os limites de concentração, são consideradas:

- (i) Regras de concentração definidas na regulamentação em vigor e normas aplicáveis; e
- (ii) Política de investimento de cada Classe.

Caso os documentos regulatórios das Classes ou os mandatos não determinem limites específicos em relação à diversificação da carteira, o Diretor de Gestão deve procurar adotar boas práticas de diversificação que mitigue o risco de concentração, considerando tamanho das posições e a correlação entre as mesmas. Para fins de análise do risco de concentração, a Gestora considera o percentual do patrimônio líquido da Classe alocado em cada contraparte. Os limites percentuais a serem considerados irão variar de acordo com a política de investimentos de cada Classe gerida pela Gestora e a gestão será realizada através de acompanhamento diário da

carteira através do sistema disponibilizado pelo administrador e através de planilha proprietária de controle.

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

13. RISCOS INERENTES A PRODUTOS

Decorre de riscos de novos produtos, bem como de modificações relevantes em produtos existentes e mudanças significativas no processo, operações e modelo de negócio da Gestora. Para classificação de riscos de novos produtos de investimento, a Equipe de Compliance e Risco, considerará os seguintes aspectos:

- (i) os riscos associados às Classes e seus ativos subjacentes;
- (ii) o perfil das Classes e dos prestadores de serviços a eles associados;
- (iii) a existência ou não de garantias nas operações realizadas pelas Classes; e
- (iv) os prazos de carência para resgate nas Classes, conforme aplicável.

Esses mesmos parâmetros devem ser considerados em caso de modificações relevantes nos produtos de investimento existentes e/ou mudanças significativas nos processos, operações, sistemas e modelo de negócio da Gestora. Maiores detalhes sobre os processos e controles adotados para assegurar a identificação prévia dos riscos acima mencionados constam na Política de PLD/FTP da Gestora.

14. RISCO REGULATÓRIO

A atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários desempenhada pela Gestora é exaustivamente regulada pela CVM e autorregulada pela Anbima, sendo que em decorrência da atuação de seus Colaboradores no desempenho de suas respectivas funções, a Gestora 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 e Risco na fiscalização das atividades, a Gestora 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 Gestora, e, ainda, as regras aplicáveis às atividades por ela desempenhadas.

Além disso, a Gestora 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.

15. RISCO LEGAL

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

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

16. RISCO DE IMAGEM

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

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.

Para mitigar o risco de imagem, a comunicação com os meios de comunicação será supervisionada pela Diretoria de Compliance, Risco e PLD, sendo que apenas os Colaboradores autorizados poderão tratar diretamente com os meios de comunicação em nome da Gestora.

17. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA

Esta Política deve ser revista no mínimo anualmente, levando-se em consideração (i) mudanças regulatórias; (ii) eventuais deficiências encontradas; (iii) modificações relevantes nas Classes; e (iv) mudanças significativas em processos, sistemas, operações e modelo de negócio da Gestora.

A Equipe de Compliance e Risco deve realizar anualmente testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos previstos nesta Política.

Os resultados das revisões e testes deverão ser objeto de discussão no Comitê de Compliance e Risco e eventuais deficiências e sugestões deverão constar no relatório anual de risco e compliance, apresentado até o último dia de abril de cada ano aos administradores da Gestora.

18. HISTÓRICO DAS ATUALIZAÇÕES DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

Histórico das atualizações desta Política		
Data	Versão	Responsável
Outubro/2021	1ª	Diretor de Compliance, Risco e PLD
Maió/2024	2ª	Diretor de Compliance, Risco e PLD
Agosto/2025	3ª e atual	Diretoria de Compliance, Risco e PLD e Gestão

ANEXO I

Organograma da Equipe de Compliance e Risco

