



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

ATIVORE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Junho/2021 – Versão 2.0

Índice

1. Introdução e Objetivo	3
2. Princípios Gerais.....	3
3. Conceito de Risco	4
4. Governança de Riscos.....	4
5. Metodologia de Gerenciamento de Riscos.....	6
Risco de Mercado.....	6
Risco de Mercado do Setor.....	6
Risco de Mercado do Ativo	7
Risco de Crédito	8
Risco de Liquidez.....	9
Risco Operacional.....	10
Risco de Concentração	11

1. Introdução e Objetivo

A presente Política de Gestão de Riscos tem por objetivo disciplinar os princípios gerais, procedimentos, critérios e metodologias utilizadas pela Ativore Gestora de Recursos Ltda. ("Ativore Asset") na gestão de risco dos fundos de investimento que venham a estar sob a sua gestão ("Fundos"), conforme preceitua a Instrução CVM n.º 558/15, salvas exceções devido às particularidades dos fundos da Ativore Asset, que se constituem como Fundos de Investimento Fechados.

A Ativore Asset acredita que o gerenciamento de riscos é essencial para mitigar ou reduzir potenciais resultados negativos na condução das atividades associadas aos Fundos. Portanto, foram estabelecidos processos para obtenção do máximo conhecimento possível sobre os riscos inerentes à atividade de gestão por meio de metodologias e ferramentas de monitoramento e mensuração, visando a adequação de suas estratégias e tomadas de decisão ao melhor interesse dos cotistas e atingir os objetivos dos Fundos.

Nos termos da regulamentação aplicável à indústria de fundos de investimento, a presente Política encontra-se disponível na rede mundial de computadores no site da Ativore. Quaisquer dúvidas decorrentes desta Política poderão ser dirimidas pela Ativore através do correio eletrônico: contato@ativore.com

Esta política será revisada anualmente, e sua alteração acontecerá caso seja constatada necessidade de atualização do seu conteúdo. Poderá, ainda, ser alterada a qualquer momento em razão de circunstâncias que demandem tal providência. Toda e qualquer atualização da presente política deve ser feita pela equipe de Riscos com aprovação do Chief Strategist (CIS).

2. Princípios Gerais

A Ativore Asset exercerá suas atividades buscando sempre as melhores condições para os Fundos, empregando o cuidado e a diligência que todo indivíduo ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos cotistas, evitando, assim, práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida.

Adicionalmente, a Ativore Asset conduzirá a gestão dos riscos associados aos Fundos nos termos dispostos nesta política, pautada sempre nos princípios de transparência, ética e lealdade com os respectivos cotistas, atuando em conformidade com a política de investimento dos Fundos, dentro dos limites do seu mandato.

3. Conceito de Risco

Risco é a combinação entre a possibilidade de um evento ocorrer e as consequências (perdas) que podem resultar da sua ocorrência. O risco está associado à incerteza em relação ao futuro – ou seja, a impossibilidade de avaliar ou prever a ocorrência de fatos com objetividade e segurança.

Para melhor controle e transparência com seus clientes, essa política abordará pontualmente cada um dos riscos identificados e associados a gestão e operação dos fundos de investimento sob gestão da Ativore Asset. Sendo assim, serão apresentadas as definições e características do Risco de Mercado, Risco de Crédito, Risco de Liquidez, Risco Operacional e o Risco de Concentração. Em seguida, apresentar-se-á a metodologia de gestão de cada um desses riscos indicados, assim como as respectivas ferramentas envolvidas no processo.

4. Governança de Riscos

As carteiras dos Fundos sob responsabilidade da Ativore Asset são monitoradas em conformidade com os padrões de risco correspondentes e, conforme dispõe o art. 4º, V, da Instrução CVM n.º 558/15, o diretor responsável pela gestão de risco é o Sr. Pedro Miguel Barreto Henriques Pedro, Chief Strategist (CIS), que exerce sua função com total independência das atividades de Gestão de Carteiras e possui poder de veto nas tomadas de decisão ao longo de todo o processo de investimento da gestora. Maiores detalhes sobre o referido processo podem ser encontrados a Política de Investimentos da Ativore Asset.

É de responsabilidade do Chief Strategist verificar o cumprimento da presente política e encaminhar os relatórios gerados aos sócios e responsáveis pela área de gestão da empresa, com o intuito destes tomarem as providências necessárias para ajustar a exposição de risco das carteiras dos fundos de investimento. Para tal, ele conta com o suporte da Head of Products and Risks, Maria Alice Padovani Bellon.

A equipe de Riscos emite o Relatório Semanal de Fundos Sob Gestão para os sócios da Ativore Asset, apresentando os principais eventos e projeções dos fundos, bem como os principais pontos de atenção. O conteúdo é um dos principais insumos para as Reuniões do Comitê de Investimentos e Riscos que ocorrem ao longo da semana.

O relatório deve conter no mínimo, mas não limitado a:

- Parâmetros de Alocação:
 - Concentração por Ativo.
 - Concentração por Operador.
 - Concentração por Modalidade.

- Concentração por Tipo de Propriedade.
 - Concentração por Estado dos EUA.
- Parâmetros de Liquidez:
 - Curto Prazo: 30 dias subsequentes.
 - Médio Prazo: 9 meses subsequentes.
 - Longo Prazo: todo o período de investimentos do fundo.
- Parâmetros de Risco/Retorno:
 - Perfil de Risco ponderado da Carteira.
 - Alavancagem ponderada da Carteira.
 - Dividendos Médios e TIR da Carteira ponderada da Carteira.

Em caso de desenquadramento passivo dos fundos sob gestão, a equipe de Riscos é responsável por informar imediatamente o Comitê de Investimentos e Riscos que decidirá então, a necessidade de convocar uma reunião extraordinária para abordar o tema e alinhar o plano de ação para reenquadrar o fundo. Além disso, caso necessário, nesta reunião também deve ser definida a estratégia de comunicação aos investidores.

Em adição ao Relatório Semanal de Riscos Reuniões que compõem o Processo de Investimentos, a gestora dispõe de um Relatório Mensal de Compliance elaborado pela Head of Products and Risks e enviado ao Chief Strategist. Este relatório tem por objetivo apresentar os principais eventos relacionados ao gerenciamento de Compliance, contendo no mínimo, mas não limitado a:

- Andamento e resultados dos processos de KYC, KYP e KYE.
- Andamento e resultados dos atividades de controles internos.
- Andamento e resultados dos obrigações regulatórias.
- Andamento e resultados dos qualquer evento extraordinário de compliance.

Caso algum evento ao longo do mês apresente qualquer tipo de risco à Ativore Asset e/ou necessite de deliberação do Chief Strategist, o mesmo deve ser comunicado imediatamente.

Por fim, o Comitê de Investimentos e Riscos conta com a Reunião Extraordinária de Crise, organizada conforme necessidade por qualquer um dos membros do Comitê, sem frequência determinada, para tratar exclusivamente de cenários de estresses e eventos de grande impacto nos fundos sob gestão. São exemplos de eventos de estresse: default de um operador, default de um ativo investido, desastre natural em um ativo investido e mudanças drásticas das condições econômicas dos mercados de atuação.

Nesta reunião, os membros devem realizar o diagnóstico da situação em questão, definir planos de ação para contingência e resolução. Posteriormente, acompanhar a implementação das ação definidas, bem como, após resolução, identificar potenciais controles a serem implementados que atenuem os impactos em caso reincidência do evento.

É importante mencionar que a gestora conta com o sistema de compliance CompliAsset, que permite que todos os eventos e monitoramentos de riscos relacionados à carteira do fundo sejam devidamente registrados pela equipe de Riscos. A Head of Products and Risks é responsável por garantir que o CompliAsset seja devidamente atualizado e que as informações sejam acuradas. Por último, mas não menos importante, são utilizados modelos proprietários para monitoramento dos riscos e fiscalização de prestadores de serviços contratados pelo fundo de investimento e das investidas. A lista de Ferramentas utilizadas pela Ativore em seus processos se encontra no Anexo I da Política de Investimentos.

5. Metodologia de Gerenciamento de Riscos

Em função do espectro de atuação da Ativore Asset ser voltado para o mercado privado imobiliário nos Estados Unidos, existem particularidades e especificidades que fazem com que seja necessário considerar abordagens e tratamentos específicos para cada tipo de risco incorrido, descritos com detalhes abaixo.

Em suma, o gerenciamento de riscos da Ativore Asset se apoia não só em práticas e metodologias já consolidadas no mercado financeiro, como testes de estresse, projeções de fluxo de caixa e testes de concentração, mas também no conhecimento e na experiência profissional de seus sócios e colaboradores envolvidos no processo, nos nichos de mercado imobiliário específicos aonde a Ativore Asset atua. O resultado são ferramentas e métodos proprietários, meticulosamente desenvolvidos para assegurar que a abordagem de riscos da gestora seja aplicada e conduzida com qualidade institucional.

Risco de Mercado

O Risco de Mercado é genericamente apresentado como a possibilidade de perdas pela mudança de preço de um ativo e a volatilidade a ele associada. Entretanto, devido a singularidade dos ativos que compõem os portfólios sob gestão da Ativore Asset optar-se-á pela abordagem de risco de mercado de duas formas distintas:

Risco de Mercado do Setor

Consiste no risco envolvido na mudança das condições macroeconômicas dos países aos quais os portfólios sob gestão da Ativore Asset estão expostos e o seu respectivo impacto nos setores imobiliários. Tais mudanças podem ser nas taxas de juros, no câmbio, em condições creditícias ou mesmo fiscais do país.

A Ativore Asset realiza o gerenciamento do Risco de Mercado por meio da abordagem *Top Down* de seu framework proprietário para gestão de fundos. A tomada de decisão

do Comitê de Investimentos e Riscos ao longo de todo o processo de investimento é direcionada por diretrizes estratégicas estabelecidas com base em perspectivas macroeconômicas e de longo prazo de governança.

A Reunião de Diretrizes Estratégicas, realizada trimestralmente, é o momento em que o direcionamento *top down* estratégico é revisado e definido. Nesta reunião, as condições mercadológicas e macroeconômicas do mercado imobiliário americano e do mundo são discutidas, de modo a consolidar a melhor estratégia a ser adotada no ciclo econômico vigente, alinhando a conjuntura definida à política de investimentos de cada fundo e a performance esperada.

Além da mencionada reunião, a equipe de analistas da Ativore Asset está constantemente acompanhando os mercados, drivers e mudanças das políticas econômicas, de modo a discutir e acionar o Comitê de Investimentos e Riscos em casos de urgência ou mudanças estruturais que impactem as posições da gestora.

Cabe mencionar que, no processo de seleção de operadores a Ativore Asset, na etapa de credenciamento de novos parceiros, a gestora analisa a experiência e performance do operador em diferentes ciclos econômicos, bem como a gestão e performance do operador ao longo da crise do coronavírus.

Risco de Mercado do Ativo

Consiste no risco de perdas resultantes da flutuação nos preços e valores dos ativos alvo ou detidos pela gestora. Para tal, a Ativore Asset conta com modelos de análise proprietários e com uma base de dados privada que permite analisar e acompanhar a microregião dos investimentos.

O modelo proprietário de Análise de Risco da Ativore Asset normaliza diversos parâmetros relevantes a partir das taxas de capitalização praticadas no mercado imobiliário e define o perfil de risco do ativo entre Defensivo, Balanceado e Agressivo. Além de ajudar na tomada de decisão de investimento e no balanceamento dos portfólios sob gestão, o modelo indica quais ativos necessitam de maior atenção em relação ao Risco de Mercado pela equipe de Riscos da gestora.

Adicionalmente, a Ativore Asset também desenvolveu modelos proprietários para análise de sensibilidade e teste de estresse dos ativos. A análise de sensibilidade avalia variáveis dos ativos correlacionadas com as condições de mercado de modo a identificar seu impacto na taxa interna de retorno do investimento e a probabilidade de que tal impacto seja concretizado.

Os resultados da análise de sensibilidade culminam em uma matriz de sensibilidade do ativo, que é utilizada como base para o modelo proprietário de teste de estresse. Tal modelo permite que as variáveis mencionadas acima sejam conjuntamente estressadas,

avaliando os principais indicadores do investimento na pior situação possível considerada pela equipe de Research da Ativore Asset.

Os resultados das análises realizadas são consolidadas e apresentadas ao Comitê de Investimentos e Riscos, de modo a fundamentar as discussões e a tomada de decisão a respeito do produto em relação à aderência ao apetite de risco da Ativore Asset e às políticas de investimento dos Fundos.

Caso os participantes do Comitê identifiquem fatores como premissas de mercado incoerentes por parte dos operadores, projeções que não são verossímeis, indicadores estressados que podem representar um fator de risco relevante ao desempenho do investimento, o produto será reprovado pelo Comitê ou, em última instância, vetado pelo Chief Strategist.

Por último, visando mitigar e controlar o risco de mercado dos ativos, é realizado o monitoramento das micro-regiões nos portfólios sob gestão da Ativore Asset apresentam posições.

Risco de Crédito

O Risco de Crédito consiste na possibilidade de perdas por meio de inadimplência por parte das propriedades, devido à incapacidade financeira dos ativos. Os investimentos imobiliários que compõem os portfólios sob gestão da Ativore Asset possuem instrumentos de financiamento lastreados pelos próprios ativos. Dado isto, a gestora entende ser imprescindível para o sucesso de suas atividades uma exímea gestão do risco de crédito.

No controle e monitoramento do Risco de Crédito, a Ativore Asset adota uma conduta conservadora e realiza uma forte análise prévia do investimento que permita inferir a respeito da capacidade do ativo de honrar com suas obrigações financeiras, bem como da qualidade da estrutura de financiamento. Importante mencionar que, o gerenciamento do Risco de Crédito permeia todo o processo de investimento da Ativore Asset.

Desde o processo de seleção e credenciamento dos operados parceiros, analisa-se a estrutura de financiamento de ativos-piloto e sua performance operacional, bem como o histórico do operador e sua capacidade técnica. O Chief Strategist tem poder de veto no credenciamento caso entenda que, com base nos ativos pilotos analisados, o modelo de negócio do operador apresenta risco de crédito acima do apetite de risco da Ativore Asset.

Adicionalmente, ao longo do processo de seleção de investimentos são realizadas análises a cerca da estrutura de financiamento e da cobertura da dívida de cada ativo, tanto no cenário projetado pelo operador, quanto no cenário estressado. A Ativore Asset dispõe de uma metodologia própria, a Régua de Risco de Alavancagem, para

realizar uma análise comparativa entre ativos e definir a nota de risco de crédito do ativo. Todas essas análises são abordadas e discutidas pelos membros do Comitê de Investimento e Riscos e o Chief Strategist tem poder de veto na aprovação do investimento caso entenda que o ativo apresenta risco de crédito acima do apetite de risco da Ativore Asset.

Após aprovação do investimento pelo Comitê, o risco de crédito é avaliado sob uma perspectiva de portfólio no processo de alocação e balanceamento. Antes de serem efetivadas, as aquisições de investimentos são simuladas em uma ferramenta proprietária da Ativore Asset que permite analisar se a alavancagem ponderada do portfólio se enquadra dentro das diretrizes estratégicas estabelecidas e da política de investimento do fundo em questão, bem como se a ponderação da nota de risco de crédito da carteira está dentro do apetite de risco da gestora.

Por fim, no processo de monitoramento dos ativos que compõem os portfólios sob gestão da Ativore Asset os indicadores operacionais e de cobertura da dívida são acompanhados de modo próximo pelas equipes de Research e Riscos, de modo a discutir e acionar o Comitê de Investimentos e Riscos em casos de urgência ou mudanças estruturais que impactem as posições da gestora.

Risco de Liquidez

No caso do risco de liquidez, faz-se necessário inferir que nossos fundos, por se constituírem na forma de condomínio fechado, não estão sujeitos ordinariamente à gestão de risco de liquidez de fundos abertos e regulados pela Instrução CVM nº 555, de modo que a própria norma afirma, em seu 91º artigo, 6º parágrafo, que o gerenciamento de risco de liquidez não se aplica aos fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado. Caso a Ativore Asset venha a constituir fundos sob a forma de condomínio aberto, garantirá que os controles necessários e exigidos pela CVM sejam implementados antes da operacionalização dos fundos.

De todo modo, a Ativore Asset realiza o controle de liquidez de fluxo de caixa para assegurar o cumprimento das obrigações dos fundos sob sua gestão com seus cotistas, investimentos e prestadores de serviço.

A liquidez é controlada por meio de ferramentas proprietárias que possibilitam a projeção do fluxo de caixa dos fundos, na qual são contabilizadas todas as obrigações previstas pelo fundo de investimento, bem como os dividendos a receber dos investimentos.

No processo de alocação e balanceamento, o risco de liquidez é avaliado na tomada de decisão de qualquer investimento, considerando parâmetros de liquidez de curto, médio e longo prazo. Importante mencionar que, a Ativore Asset adota uma conduta

conservadora e realiza suas tomadas de decisão com base em premissas pessimistas de performance.

A Ativore Asset também incorpora, nas suas atividades de gestão, a estratégia de manter uma reserva de liquidez pré-determinada com base nos custos estruturais dos fundos sob gestão para se resguardar de suas obrigações, necessidades financeiras futuras ou emergenciais em caso de cenários de estresse.

Todas as metodologias e análises supracitadas são apresentadas e discutidas semanalmente pelo Comitê de Investimentos e Riscos na Reunião de Gestão, descrita na Política de Investimentos.

Além disso, a Ativore Asset conta com uma reunião semanal com presença do CIO, CEO, Head of Research and Operations e Head of Products and Risks onde são discutidos temas operacionais da gestão dos fundos, incluso a liquidez de curto prazo..

Com isto, a gestora garante que, qualquer evento possível de desenquadramento ou de baixa liquidez será abordado e discutido e prontamente serão desenhados planos de ações para casos extraordinários.

Risco Operacional

A Ativore Asset considera como Risco Operacional a possibilidade de perda financeira decorrente das atividades e condutas da empresa, seja por erro humano ou sistemático, ampliando esse risco não apenas para as atividades sob sua responsabilidade, como também para as práticas dos operadores de seus ativos.

Para gerenciar os riscos operacionais de seus parceiros, a gestora adota uma conduta diligente e meticulosa na análise de seus operadores por meio do processo de seleção de operadores e a metodologia do *Know Your Partner* - (KYP), detalhadamente descritos na Política de Investimentos. Uma vez credenciados, os operadores possuem sua performance monitorada de modo próximo pelos colaboradores da Ativore Asset e todos os *issues* junto ao operador são devidamente registrados e abordados no processo de monitoramento.

Para gerenciar os riscos operacionais das atividades sob sua responsabilidade, a Ativore Asset mantém uma postura de constante mapeamento de processos com abordagem de riscos e implementação de sistemas de automação para atividades rotineiras, de modo a mitigar o risco operacional por meio de erros humanos. A gestora faz uso de um sistema de compliance *CompliAsset*, responsável por suportar os controles e monitoramento das operações da Ativore Asset, bem como registrar erros operacionais e seus respectivos planos de ação.

Em adição a isso, a gestora considera extramamente importante o processo de seleção de seus colaboradores, adotando um processo rígido que possibilite inferir sobre a

capacidade técnica e sobre a integridade das pessoas selecionadas. Após contratação, a gestora realiza extensivo treinamento técnico de seus colaboradores. O sistema *CompliAsset* é também utilizado para aplicar treinamentos descritos em Política de Treinamentos e Reciclagem de Colaboradores e monitorar os funcionários, assegurando que suas condutas estão em linha com o que é disposto nas políticas internas da Ativore Asset e acordado na Política de Ética e Conduta.

Todos os controles, regras, processos e manuais operacionais são apresentados na Política de Controles Internos e são testados por meio dos exames de aderência, consubstanciados no Relatório de Controles Internos emitido anualmente, conforme Instrução CVM n.º 558/15, que explicita se todas as atividades estão em conformidade, e caso não estejam, demonstra todo o plano de atividade a ser realizado pela Ativore Asset para solucionar a incongruência.

Risco de Concentração

A gestora define como Risco de Concentração a possibilidade de perda financeira por concentração excessiva do fundo em determinados parâmetros abaixo mencionados.

- **Modalidade do Ativo:** Se o ativo se configura como Private Equity ou Private Debt;
- **Categoria do Ativo:** As diferentes classes dos ativos, sendo elas Edifícios Multifamiliares, Auto Armazenamento, Hotéis, Casas de Repouso, Shoppings de Bairro, Industrial, Instalações de Saúde, Edifícios de Escritórios, entre outros
- **Tipo de Investimento:** Fundo ou Investimento Direto;
- **Região do Ativo:** As diferentes regiões do país do escopo de investimentos da Ativore;
- **Operadores:** Os diferentes operadores dos investimentos da Ativore;
- **Perfil de Risco:** Perfil do Ativo determinado pela régua de risco da gestora.

O limite de concentração dos parâmetros pode variar de acordo com a política de investimento de cada um dos fundos sob gestão e são definidos nas Reuniões de Diretrizes Top Down.

Para gerenciamento, a Ativore Asset utiliza uma ferramenta proprietária de Alocação e Balanceamento que realiza uma análise horizontal da carteira do fundo antes e após determinada aquisição de investimento e indica a adequação aos limites dos parâmetros supracitados. Caso a entrada de algum produto configure-se como um potencial risco de concentração, a ferramenta apresentará uma *Red Flag*, que deverá ser discutido pelos membros da Reunião de Gestão. O Chief Strategist (CIS) tem poder de veto ao investimento caso julgue que o risco está acima do apetite da gestora ou em desacordo com os objetivos do fundo de investimento em questão.