

POLÍTICA DE GESTAO DE RISCOS

Novembro / 2022

Versão 1.0

Válido a partir de	Novembro de 2022
Área responsável	Compliance
Autor	AF Real Estate
Contato	Ana Flávia Dias Sanches – (31) 2103-6000
Destinatários	Público em geral
Versão	V1.0 – Novembro de 2022

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. ESCOPO DE ATUAÇÃO	4
3. IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS.....	6
3.1 Risco Imobiliário.....	6
3.2 Risco de Mercado.....	7
3.2.1 Estrutura da Diretoria de Compliance e Risco	8
3.2.2 Limite de Exposição ao Risco de Mercado.....	8
3.2.3 Metodologia de Cálculo do VaR	9
3.2.4 Monitoramento:	9
3.3 Risco de Crédito	9
3.4 Risco de Liquidez	9
3.5 Risco de Concentração.....	10
3.6 Risco de Contraparte.....	10
3.7 Risco Operacional	10
3.8 Risco Tecnológico	12
3.9 Risco Legal.....	12
4. Frequência de Relatórios	12
5. Frequência de Revisão dessa Política de Gestão de Riscos	12

1. INTRODUÇÃO

Este Manual de Risco da **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.** ("AF Real Estate") tem como objetivo apresentar a metodologia de controle de riscos adotada.

2. ESCOPO DE ATUAÇÃO

A Diretoria de Compliance e Risco, que se encontra sob a responsabilidade do Diretor de Compliance e do Diretor de Risco da AF Real Estate, será responsável por definir as diretrizes do gerenciamento de riscos e seu escopo de atuação.

Todo colaborador, independente de pertencer ou não à Diretoria de Compliance e Risco da AF Real Estate, deve estar atento para que a mesma não fique exposta a riscos desnecessários que possam gerar prejuízo para a AF Real Estate, seus clientes e fundos de investimento sob sua gestão.

A identificação dos riscos das atividades que serão desenvolvidas pela AF Real Estate está diretamente relacionada à gestão de fundos de investimento, bem como às próprias características operacionais da AF Invest Real Estate.

A Diretoria de Compliance e Risco identificarão, conjuntamente:

- Os riscos existentes nas atividades exercidas pela AF Real Estate;
- Propostas de limites, tipos de tratamento a ser administrado e medidas preventivas visando a mitigação dos riscos;
- Ocorrência de potenciais conflitos de interesses, buscando sua neutralização; e
- Se a comunicação entre as áreas da AF Real Estate está sendo realizada de forma efetiva, respeitadas todas as barreiras e limitações exigidas pela legislação e regulamentação aplicáveis, e se as informações externas estão fluindo bem e com rapidez entre as áreas da AF Real Estate.

Os demais colaboradores da AF Real Estate serão responsáveis pelo cumprimento do estabelecido nesta Política, reportando ao Diretor de Compliance e Risco qualquer fato atípico em todas as atividades desempenhadas pela AF Real Estate, independente de sua área de atuação.

A Diretoria de Compliance e Risco é a responsável pela implantação do processo de gerenciamento dos riscos e orientará os colaboradores da área de gestão de riscos, no sentido de facilitar a identificação dos riscos e o seu gerenciamento; propiciar maior segurança na execução das atividades; minimizar a probabilidade de ocorrência dos riscos envolvidos; e criar mecanismos para a melhoria dos controles.

A Diretoria de Compliance e Risco se certificarão que o Diretor de Gestão, bem como os Diretores de Risco e de Compliance estejam cientes da adequação aos riscos, considerando os objetivos estratégicos da AF Real Estate. A análise da gestão de risco será realizada pelos

colaboradores das áreas de Risco e de Compliance, que reportarão suas conclusões aos seus respectivos diretores, que irão então, repassá-las ao Diretor de Gestão para conclusão da análise. Caso julgarem pertinente, o assunto pode ser levado aos Comitês de Risco e Compliance.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS

Abaixo encontram-se descritos os principais riscos da AF Real Estate, bem como os principais procedimentos de acompanhamento e mitigação de riscos a serem adotados:

3.1 Risco Imobiliário

Sendo uma empresa de gestão de recursos focada no mercado imobiliário, a Diretoria de Compliance e Risco da AF Real Estate deve contemplar os riscos inerentes para esse segmento específico. Os riscos, pela natureza dos investimentos, são bem particulares e têm dinâmica relativamente distinta dos riscos financeiros tradicionais.

Dentre esses riscos podemos citar, sem sermos exaustivos:

- Riscos relacionados ao Registro, Matrícula, Titularidade do imóvel, Zoneamento, Alvarás e Aprovações de funcionamento;
- Riscos Técnicos de Engenharia: Fundação, Cobertura, Estrutura, Acesso, Padrão Construtivo, Parte Elétrica, Conservação, Patologias;
- Riscos Ambientais e de Contaminação do Solo, Nascentes e Lençóis Freáticos da propriedade e propriedades lindeiras;
- Riscos de Crédito dos Locatários;
- Risco de Contratos de Locação, abrangendo valores, prazos, multas rescisórias e garantias;
- Risco de Renovação do Aluguel, contemplando queda nos valores numa eventual negociação revisional ou, no limite, vacância por parte do(s) atual(is) ocupante(s);
- Risco Climático, como enchentes, inundações, chuvas de granizo, furacões;
- Risco Patrimonial como roubos, furtos, invasões prolongadas, incêndios, desabamentos.

A Diretoria de Compliance e Risco da AF Real Estate deverá adotar:

- Rotinas para medir, monitorar e controlar a exposição ao risco imobiliário;
- Realização de testes de avaliação das rotinas mencionadas acima;
- Identificação prévia dos riscos inerentes ao mercado imobiliários e análise prévia de sua adequação aos procedimentos e controles adotados AF Real Estate;

O acompanhamento destes riscos será feito por meio dos seguintes procedimentos:

- Realização de Due Diligence dos imóveis com escopo amplo;
- Visitas regulares às propriedades;
- Contratação de Empresas Prestadoras de Serviço de Administração de Imóveis de renome e ampla experiência de mercado;
- Contratação de Sistema de Vigilância e Segurança 24 horas;
- Supervisão do Property Manager responsável pela manutenção do bom estado físico da propriedade e imóveis;
- Monitoramento da saúde financeira dos locatários;

- Análise de indicadores do mercado imobiliário levando em conta a região, valores de locação praticados, estimativas de vacância e novas ofertas de empreendimentos similares, além das perspectivas macroeconômicas que possam afetar a dinâmica do funcionamento do respectivo mercado;
- Observação do panorama político, em nível municipal e estadual, da localidade do imóvel;
- Contratação de Seguros Patrimoniais.

3.2 Risco de Mercado

A política de gerenciamento de risco de mercado da AF Real Estate contém princípios que norteiam por definição a possibilidade de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições detidas pela AF Real Estate, incluindo variação cambial, taxas de juros, preços de ações e de cotas de fundos e dos preços das *commodities*. No que tange o uso de derivativos, será permitido a utilização apenas para proteção da carteira (*hedge*).

A Diretoria de Compliance e Risco da AF Real Estate deverá adotar:

- Sistemas para medir, monitorar e controlar a exposição ao risco de mercado, tanto para as operações incluídas na carteira de negociação quanto para as demais posições, os quais devem abranger todas as fontes relevantes de risco de mercado e gerar relatórios tempestivos para a diretoria da AF Real Estate. A AF Real Estate utiliza como apoio na mensuração e controle das exposições de risco, os sistemas: Agência Estado e Economática, além de planilhas desenvolvidas internamente.
- Realização de testes de avaliação dos sistemas mencionados acima;
- Identificação prévia dos riscos inerentes a novas atividades e produtos e análise prévia de sua adequação aos procedimentos e controles adotados AF Real Estate;

O acompanhamento destes riscos será feito por meio das seguintes métricas, quando e se houver fundos que apresentes as características compatíveis com os riscos elencados abaixo:

- *Tracking Error*: Para produtos que possuam benchmarks, o *tracking error* é calculado como o desvio-padrão dos desvios dos retornos do fundo em relação ao seu benchmark, ou seja, o risco ativo;
- *Beta*: É calculado como a correlação entre a série histórica de cotas do fundo com a série histórica de determinado índice (por exemplo, Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, IFIX). O tamanho do intervalo utilizado é de 252 dias (equivalente a um ano em dias úteis);
- *Volatilidade*: É a volatilidade diária (desvio padrão dos retornos) apresentada pelo portfólio.;
- *Sharpe Ratio*: Relação de risco-retorno calculada pelo retorno excedente do portfólio (em relação ao título livre de risco) sobre a volatilidade de seus retornos;
- *VaR Paramétrico*: Calculado assumindo-se uma distribuição gaussiana para a variação dos retornos dos ativos e estimando a correlação destes por meio da covariância histórica. No caso de opções ajusta-se, utilizando o método Delta Normal;

- Teste de Stress: Utilizando os cenários de stress fornecidos pela B3 e cenários próprios, verificam-se os níveis de perdas esperadas em cenários desfavoráveis;
- *Effective Duration*: Prazo médio ponderado dos fluxos de caixa dos ativos da carteira, levando-se em conta eventuais opções embutidas;

A mensuração da exposição dos fundos ao risco de mercado é feita através do risco cotidiano (VaR – Value at Risk) e risco de crise (Stress Testing). Os modelos levam em conta análises de cenários projetados através da aplicação de testes de stress às posições dos Fundos.. A eficácia do modelo é controlada através de testes que indicam o grau de aderência dos resultados previamente obtidos em comparação aos resultados efetivamente auferidos (backtesting). Adicionalmente, cumpre informar que os principais instrumentos utilizados pela equipe da AF Real Estate são reuniões presenciais com analistas, *conference calls* com *sell side*, leitura de jornais e revistas especializadas e análise de relatórios de mercado.

3.2.1 Estrutura da Diretoria de Compliance e Risco

Responsável pelo monitoramento do risco, a Diretoria de Compliance e Risco da AF Real Estate é totalmente independente da área de Gestão.

Especificamente, em relação ao risco de mercado, a Diretoria de Compliance e Risco é responsável pelas seguintes atividades:

- Acompanhamento para marcação a mercado das posições dos fundos pela área de Gestão versus a marcação efetuada pelo administrador(es) dos fundos.
- Simulação de resultados e sensibilidade das posições.
- Fornecimento de informações e de instrumentos para as tomadas de decisões do Diretor de Gestão.
- Verificação da liquidez dos fundos, tanto no aspecto dos ativos como dos passivos (cotistas).
- Acompanhar, e quando necessário, construir curvas de mercado independentes daquelas usadas pela Gestão.
- Acompanhamento dos preços e taxas das operações negociadas, verificando se estão coerentes com aqueles praticados pelo mercado.
- Monitorar os riscos de mercado e de contraparte.
- Monitorar e reportar para as áreas envolvidas o Value at Risk (VaR) dos fundos.
- Analisar e comentar o limite de uso do VaR juntamente com a evolução do P&L.
- Realizar, se necessário, testes de stress no portfólio e de adequação do modelo de VaR.

3.2.2 Limite de Exposição ao Risco de Mercado

- O limite de exposição ao Risco de Mercado é controlado através do cálculo do Value at Risk (VaR).
- Os fundos, quando aplicável, possuem o limite de VaR estabelecidos pelo Diretoria de Compliance e Risco e, para o embasamento da decisão, cabe a Diretoria de Compliance e Risco avaliar as informações correntes.

3.2.3 Metodologia de Cálculo do VaR

Será realizada segundo o método Histórico ou Paramétrico, o que for maior:

- Geração de Cenários para reavaliação.
- Reavaliação de cada ativo para cada cenário.
- Criação de uma distribuição de P&L baseada nos resultados da simulação.
- Seleção do resultado de P&L no nível desejado de confiança.

3.2.4 Monitoramento:

- Value at Risk e P&L para acompanhamento das operações existentes no portfólio. VaR para simulações e determinação do impacto das novas operações no cálculo do VaR e para estudo detalhado dos impactos nos diversos prazos do portfólio.
- Cálculo e acompanhamento da Volatilidade.
- Execução de cenário de stress.
- Consumo do VaR.

3.3 Risco de Crédito

O risco de crédito decorre de qualquer obrigação de crédito que não tenha sido cumprida pela respectiva contraparte. É a avaliação da capacidade do emissor de qualquer título de crédito ou valor mobiliário de honrar a obrigação assumida no respectivo instrumento.

Sendo uma gestora de recursos, o risco de crédito da AF Real Estate será sempre a contraparte das posições dos fundos de investimento sob sua gestão.

Para mitigar esse risco, a AF Real Estate adotará toda a diligência necessária para realizar todas as verificações devidas previamente à aquisição e durante a vida útil do ativo de crédito adquirido pelo fundo de investimento administrado pela AF Real Estate, e as cobranças necessárias, seja judicial ou extrajudicialmente, após a constatação de qualquer eventual atraso no pagamento. Ainda, realizará toda a análise de crédito dos ativos adquiridos pelos fundos de investimento, de modo a produzir os seguintes documentos:

- Parecer de crédito do analista relacionado à aquisição do ativo-alvo;
- Opinião legal sobre a operação;
- Documentos da operação; e
- Documentos societários das partes contratantes.

A Diretoria de Compliance e Risco da AF Real Estate poderá, ainda, solicitar documentos adicionais que entender necessários e outros documentos exigidos pelos regulamentos dos fundos de investimento sob gestão.

3.4 Risco de Liquidez

O risco de liquidez pode ser definido como a probabilidade de que existam desequilíbrios entre ativos negociáveis e passivos exigíveis e, portanto, descasamentos entre pagamentos e recebimentos, que possam afetar a capacidade do pagamento de regate da AF Real Estate e seus fundos, levando-se em conta os diferentes ativos e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

3.5 Risco de Concentração

O risco de concentração pode ser definido pela concentração de investimentos nos fundos de investimentos em um ou poucos ativos, que pode potencializar a exposição da Carteira aos riscos inerentes aos ativos alvos da concentração.

Neste modelo de gerenciamento de risco são apresentados os limites e as concentrações de cada fundo.

O monitoramento e controle das posições da AF Invest Real Estate apenas por seu valor de mercado não fornecem uma sensibilidade adequada a real exposição aos diversos fatores de risco da instituição. A complementação desta medida com as demais ferramentas de controle de risco faz-se necessária para um melhor monitoramento e análise das exposições.

3.6 Risco de Contraparte

O risco de contraparte está diretamente ligado à capacidade da contraparte no cumprimento de suas obrigações determinadas em contrato. As operações com títulos públicos e emissões de instituições financeiras são efetuadas através de Câmaras de Liquidação, tais como a B3, o que limita o risco de contraparte. No caso da aquisição eventual de direitos creditórios, a liquidação financeira deverá ocorrer de maneira concomitante à transferência de titularidade dos ativos, e sempre através do custodiante contratado para o fundo.

Em operações de Swap e outros contratos financeiros onde pode haver risco de contraparte, a gestora deve previamente fazer uma avaliação com foco na solidez financeira da contraparte.

A empresa é proibida de estabelecer relacionamento com "Shell Banks" (um "Shell Bank" é definido como um banco incorporado em uma jurisdição onde não tem presença física e não seja afiliado a um grupo financeiro regulado pelo BACEN) e só pode operar com bancos correspondentes que tenham licenças para operar no seu país de origem.

3.7 Risco Operacional

O risco operacional decorre da eventual falta de consistência e adequação dos sistemas de informação, processamento e operações, bem como de falhas humanas, nos controles internos, fraudes ou qualquer outro tipo de evento que torne impróprio o exercício das atividades, podendo resultar em perdas não previstas.

A AF Real Estate minimizará a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, com o objetivo de:

- Minimizar potenciais prejuízos aos seus clientes;
- Cumprir as leis e normas institucionais e de órgãos reguladores, principalmente o Banco Central do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários e ANBIMA;
- Assegurar confiabilidade nos sistemas de informações da AF Real Estate; e
- Mitigar o risco de prejuízos à imagem da AF Real Estate.

Ainda, a Diretoria de Compliance e Risco irá atentar-se a prevenção de:

- Fraudes internas;
- Demandas trabalhistas e segurança deficiente do local de trabalho;
- Práticas inadequadas relativas a clientes, produtos e serviços;
- Danos a ativos físicos próprios ou em uso pela instituição;
- Aquelas que acarretem a interrupção das atividades da AF Real Estate; e
- Falhas em sistemas de tecnologia da informação.

Além das atribuições mencionadas acima, a Diretoria de Compliance e Risco da AF Real Estate tomará todas as providências necessárias para:

- A identificação, avaliação, monitoramento, controle e mitigação do risco operacional;
- O armazenamento e a documentação de informações referentes às perdas associadas ao risco operacional;
- Elaborar relatórios que permitam a identificação e correção tempestiva das deficiências de controle e de gerenciamento do risco operacional;
- Realizar testes de avaliação dos sistemas de controle de riscos operacionais implementados;
- Elaborar e disseminar as disposições relacionadas ao gerenciamento de risco operacional aos colaboradores da AF Real Estate, em seus diversos níveis, estabelecendo papéis e responsabilidades, bem como as dos prestadores de serviços terceirizados, se houver;
- Instituir plano de contingência contendo as estratégias a serem adotadas para assegurar condições de continuidade das atividades e para limitar graves perdas decorrentes de risco operacional; e
- Implementar, manter e divulgar processo estruturado de comunicação e informação.

A Diretoria de Compliance e Risco da AF Real Estate deverá pautar sua função nos seguintes princípios:

- Administração e definição de metodologias e modelos qualitativos para a gestão dos riscos operacionais;
- Definição e coordenação dos representantes de riscos operacionais, considerando as atividades de compliance, risco operacional e controles internos;
- Implementação de metodologias e sistema informatizado (base de dados histórica de perdas e prejuízos);
- Definição de modelos quantitativos;
- Mensuração do risco operacional; e

- Acompanhamento de limites e alocação eficiente de capital exigido para riscos operacionais.

Os monitoramentos de risco operacional ocorrem através de métodos de matriz de risco. Os processos são:

- Cadastramento de clientes;
- Recebimento e execução de ordens;
- Renda fixa, SELIC e CETIP;
- *BackOffice*;
- Compliance; e
- Tecnologia da Informação.

3.8 Risco Tecnológico

A AF Real Estate monitorará a vulnerabilidade de *hardware*, *software*, sistemas, aplicativos, segurança, recuperação de informação e redes, decorrentes de erros de processamento ou operacionais, falhas em procedimentos, capacidades inadequadas, insuficiência dos controles instalados, entre outros.

3.9 Risco Legal

Decorre do potencial questionamento jurídico da execução dos instrumentos, processos judiciais ou sentenças contrárias ou adversas àquelas esperadas pela AF Real Estate e que possam causar perdas ou perturbações significativas que afetem negativamente os processos operacionais e/ou a organização da AF Real Estate. O risco legal será equacionado a partir do envolvimento e acompanhamento contínuo de assessores jurídicos, internos e externos, em todas as operações realizadas pela AF Real Estate.

4. Frequência de Relatórios

Os relatórios de risco citados nessa política terão frequência mensal coincidindo com o Comitê de Risco e Compliance.

5. Frequência de Revisão dessa Política de Gestão de Riscos

Essa Política será revisada bianualmente. Caso ocorram movimentos de mercado severos e/ou alterações regulatórias ou legais que impactem a condução da gestão dos fundos ou mesmo da gestora, essa Política poderá ser revisada em caráter extraordinário.

* * * * *