

POLÍTICA DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO E AO FINANCIAMENTO AO TERRORISMO

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. OBJETIVO	4
2. PRÁTICAS ADOTADAS PARA A PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO	4
2.1 Obrigações e Verificação	4
2.2 Comunicação ao Coaf.....	5
2.3 Práticas para cadastramento de contrapartes e KYC	6
2.4 Pessoas Politicamente Expostas (“PPEs”)	8
2.5 Práticas para cadastramento de Colaboradores.....	8
2.6 Práticas para cadastramento de Parceiros e Prestadores de Serviços	8
3. PRÁTICAS ADOTADAS PARA A PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO	9

1. OBJETIVO

Serve o presente Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento ao Terrorismo para definir as práticas a serem adotadas pelos Colaboradores da **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.** ("AF Real Estate"), em atendimento aos dispositivos da Lei nº 9.613, de 03 de Março de 1998, alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012 ("Lei nº 9.613/98") e a Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 50").

Nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 50 e do Ofício Circular 5/2015/SIN/CVM, independente das responsabilidades relacionadas aos administradores dos fundos de investimento geridos pela AF Real Estate, esta é igualmente obrigada a seguir os procedimentos relacionados à Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento ao Terrorismo previstos na Lei 9.613/98 e na Resolução CVM 50.

2. PRÁTICAS ADOTADAS PARA A PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO

2.1 Obrigações e Verificação

Os integrantes e colaboradores da AF Real Estate ("Colaboradores") têm a obrigação de:

- (i) Identificar a qualificação e perfil das contrapartes e demais envolvidos nas operações e atividades desenvolvidas pela AF Real Estate;
- (ii) Identificar o propósito e a natureza das relações de negócios, assim como os beneficiários finais das operações;
- (iii) Reduzir os riscos de que os negócios, atividades e serviços prestados pela AF Real Estate sejam destinados a lavagem de dinheiro e/ou ao financiamento ao terrorismo;
- (iv) Assegurar que o desenvolvimento da atividade financeira cumpra a legislação e a regulamentação contra os crimes de lavagem de dinheiro;
- (v) Garantir a observância da política de cadastramento de contrapartes e os procedimentos de "conheça seu cliente" ("Know Your Client" ou "KYC"), relacionando a origem de recursos, capacidade financeira e condição patrimonial;
- (vi) Delimitar os critérios para o monitoramento das transações e a identificação de situações atípicas ao perfil do cliente e estipular os procedimentos necessários para avaliação das situações identificadas e para a constatação de indícios de lavagem de dinheiro;
- (vii) Enquadrar e classificar as operações e contrapartes da AF Real Estate em categorias de risco, para maior controle; e
- (viii) Identificar as operações suspeitas do ponto de vista da lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo e aquelas de comunicação obrigatória ao COAF.

O Diretor de Compliance é a pessoa responsável ("Responsável") para atendimento das normas de Combate e Prevenção à Lavagem e Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo ("PLD-FT").

O Responsável deverá informar aos órgãos competentes sempre que defrontar-se com operações atípicas e ou suspeitas por parte de seus investidores/contrapartes e Colaboradores, inclusive.

Ao Responsável caberá o monitoramento e fiscalização do cumprimento, pelos sócios e colaboradores da AF Real Estate, da política de PLD-FT, e por assegurar o cumprimento das determinações legais e regulatórias em vigor sobre PLDFT e a prevenção da utilização dos ativos e sistemas da AF Real Estate para fins ilícitos.

Serão consideradas operações atípicas ou suspeitas (i) aquelas que indiquem movimentações não compatíveis com a renda e ou patrimônio informado pelos investidores/ contrapartes e ou Colaboradores; e (ii) situações não rotineiras, principalmente quando estas envolverem operações com não residentes no país ou o recebimento de recursos do exterior para posterior transferência.

Caso qualquer um dos Colaboradores que identifique situações suspeitas que possam caracterizar indícios de lavagem de dinheiro ou financiamento ao terrorismo, estes deverão reportá-las imediatamente ao Diretor de Compliance que será o responsável por respeitar o sigilo do reporte e proporcionar a devida averiguação dos fatos. Após a análise pelo departamento de Compliance, este deverá (i) arquivar a ocorrência, caso verifique não se tratar de indício de lavagem de dinheiro ou financiamento ao terrorismo; ou (ii) comunicar o fato ao COAF, nos termos da Resolução CVM 50 e da Lei 9.613/98 e da Carta Circular nº 4.001/2020 do BACEN, caso confirme tratar-se de indício de lavagem de dinheiro ou financiamento ao terrorismo.

Na hipótese de comunicação ao COAF e/ou caso seja iniciada uma investigação a respeito, é importante que nenhuma ação seja tomada, que possa vir a dar ciência aos envolvidos da existência de tal investigação. A observância ao princípio da confidencialidade de informações da contraparte não poderá se sobrepor ao dever de informar as autoridades responsáveis. Neste sentido, a comunicação possui caráter confidencial e, portanto, deve ser restrita aos Colaboradores envolvidos no processo de análise.

Todos os registros das conclusões de suas análises acerca de operações ou propostas que fundamentaram a decisão de efetuar, ou não, a comunicação ao COAF, devem ser arquivados e mantidos pelo prazo de 5 (cinco) anos.

2.2 Comunicação ao Coaf

As situações listadas abaixo podem configurar indícios da ocorrência dos crimes previstos na

Lei nº 9.613, ou podem com eles relacionar-se, devendo ser analisadas com especial atenção e, se e quando consideradas suspeitas pela instituição, nos termos do art. 22 e 23 da Resolução CVM 50, comunicadas ao Coaf:

- (a)** Realização de operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de ativos e valores mobiliários para o fundo, que apresentem atipicidade em relação à atividade econômica do contraparte ou incompatibilidade com a sua capacidade econômico-financeira;
- (b)** Resistência ao fornecimento de informações necessárias para o início de relacionamento ou para a atualização cadastral, oferecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação;
- (c)** Apresentação de irregularidades relacionadas aos procedimentos de identificação e registro das operações exigidos pela regulamentação vigente;
- (d)** Solicitação de não observância ou atuação no sentido de induzir funcionários da instituição a não seguirem os procedimentos regulamentares ou formais para a realização de operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de ativos e valores mobiliários para o fundo;
- (e)** Quaisquer operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de ativos e valores mobiliários para o fundo envolvendo pessoas relacionadas a atividades terroristas listadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas;
- (f)** Realização de operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de títulos e valores mobiliários, qualquer que seja o valor da aplicação, por pessoas que reconhecidamente tenham cometido ou intentado cometer atos terroristas, ou deles participado ou facilitado o seu cometimento;
- (g)** Quaisquer operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de títulos e valores mobiliários com indícios de financiamento do terrorismo;
- (h)** Operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de títulos e valores mobiliários fora dos padrões praticados no mercado;
- (i)** Realização de operações que resultem em elevados ganhos para os agentes intermediários, em desproporção com a natureza dos serviços efetivamente prestados; investimentos significativos em produtos de baixa rentabilidade e liquidez, considerando a natureza do fundo ou o perfil da contraparte /mandato da carteira administrada; e
- (j)** Operações nas quais haja deterioração do ativo sem fundamento econômico que a justifique.

2.3 Práticas para cadastramento de contrapartes e KYC

O cadastro de contrapartes é elemento essencial na prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo e, portanto, a AF Real Estate manterá permanentemente atualizadas as informações cadastrais de seus investidores/ contrapartes. Contudo, antes da aprovação do cadastro da contraparte alguns procedimentos que devem ser

realizados na forma de uma *due diligence*, com o objetivo de conhecer detalhes da sua vida pessoal e profissional, dando maior segurança às informações apresentadas pela contraparte no Pré-Cadastro e Ficha Cadastral. Essa *due diligence* deve ser feita pelo responsável pela contraparte, antes da abertura da conta ou início de seu relacionamento com a contraparte, sendo obrigatório a realização de contatos diretos via e-mail, telefone ou de visitas pessoais à contraparte nos seus locais de trabalho e nas instalações comerciais de sua propriedade.

O cadastro deverá conter no mínimo as seguintes informações:

Pessoa Física:

- a) Nome completo, sexo, data de nascimento, naturalidade, nacionalidade, estado civil, filiação e nome do cônjuge;
- b) Enquadramento na condição de pessoa politicamente exposta, se for o caso;
- c) Número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- d) Endereço completo (Logradouro, bairro, cidade, CEP, país);
- e) Ocupação profissional; e
- f) Informação acerca dos rendimentos e patrimônio.

Pessoa Jurídica:

- a) Denominação ou razão social;
- b) Nomes dos controladores, administradores e procuradores;
- c) Número de identificação do registro empresarial (NIRE) e no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- d) Endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, unidade da federação e CEP) e número de telefone;
- e) Atividade principal desenvolvida;
- f) Informações acerca da situação patrimonial e financeira respectiva; e
- g) Denominação ou razão social de pessoas jurídicas controladoras, controladas ou coligadas.

São obtidos ainda:

- Dados de identificação da contraparte.
- Descrição sobre situação financeira da contraparte (como renda mensal e patrimônio).
- Identificação das atividades profissionais da contraparte.
- Capacidade financeira.

É obrigatório a obtenção e análise dos dados cadastrais e da documentação exigida para abertura do relacionamento com as contrapartes, de modo que é vedada a realização de transações comerciais em nome de contrapartes que deixarem de apresentar comprovação de sua identidade e as demais informações e os demais documentos exigidos pela legislação aplicável. Toda a documentação deve ser cuidadosamente analisada para fins de confirmação

do cadastro.

A AF Real Estate promoverá a atualização das fichas cadastrais das contrapartes ativas em períodos não superiores a 24 (vinte e quatro) meses.

Todas as solicitações de movimentação devem ser acompanhadas, confrontando à análise do valor das movimentações, com o patrimônio informado. Em casos de incoerências, a questão deve ser levada ao responsável pela área de Compliance, que poderão solicitar novas evidências, atualizações cadastrais para aprovar ou reprovar as movimentações solicitadas.

Se houver algum indício ou dúvida, a ficha cadastral, o relatório de análise Conheça Seu Cliente e demais informações deverão ser submetidos ao Diretor de Compliance da AF Real Estate, que ficará responsável por aprovar ou reprovar a contraparte.

2.4 Pessoas Politicamente Expostas (“PPEs”)

A AF Real Estate adotará os procedimentos cabíveis para o acompanhamento de operações realizadas por PPEs, previstos na Resolução CVM 50, de modo a: (i) identificar as pessoas consideradas PPEs; (ii) supervisionar de maneira mais rigorosa a relação de negócios mantida com PPEs; e (iii) dedicar especial atenção a propostas de início de relacionamento e a operações executadas com PPEs oriundas de países com os quais o Brasil possua elevado número de transações financeiras e comerciais, fronteiras comuns ou proximidade étnica, linguística ou política.

De acordo com a Resolução CVM 50, denomina-se pessoa politicamente exposta, aquela que desempenha ou tenha desempenhado, nos últimos 5 (cinco) anos, cargos, empregos ou funções públicas relevantes, no Brasil ou em outros países, territórios e dependências estrangeiros, assim como seus representantes, familiares e outras pessoas de seu relacionamento próximo. Neste rol das PPEs encontramos os chefes de estado e de governo, políticos, altos servidores dos poderes públicos, magistrados ou militares, dirigentes de empresas públicas ou dirigentes de partidos políticos. Ainda, os familiares da pessoa politicamente exposta, seus parentes, cônjuge, companheiro e enteado também são considerados PPEs.

2.5 Práticas para cadastramento de Colaboradores

A AF Real Estate adota uma postura rígida e transparente na contratação de seus Colaboradores e, portanto, além dos requisitos técnicos e profissionais, serão avaliados os requisitos ligados à reputação dos Colaboradores no mercado e ao perfil profissional, bem como os antecedentes profissionais do candidato. Para este fim, a AF Real Estate obterá, junto aos meios legais aplicáveis, as informações relativas à situação econômico-financeira de seus Colaboradores.

2.6 Práticas para cadastramento de Parceiros e Prestadores de Serviços

Antes do início do relacionamento com parceiros de negócios, a AF Real Estate e seus Colaboradores farão pesquisas, através dos meios públicos disponíveis, sobre a reputação de potenciais parceiros e sobre seu histórico econômico-financeiro, por meio das informações disponíveis nos serviços de proteção ao crédito, nos órgãos judiciais, em mecanismos de busca online e demais fontes de informação pública.

3. PRÁTICAS ADOTADAS PARA A PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO

O Responsável será encarregado de apresentar o conteúdo da Lei nº 9.613, e demais normativos aplicáveis que trata dos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores a todos Colaboradores da AF Real Estate, bem como colher a assinatura de todos no presente manual, como forma de comprovar o engajamento de todos os Colaboradores ao PLD-FT.

Os Colaboradores da AF Real Estate deverão assinar o Termo de Ciência do Manual de Procedimento para Combate e Prevenção à Lavagem de Dinheiro, incluindo qualquer alteração que se faça necessária para o cumprimento da Lei nº 9.613.

4. TREINAMENTO E EDUCAÇÃO CONTINUADA

Em função da contínua atualização e modernização da legislação, os sócios e colaboradores da AF Real Estate serão treinados e atualizados periodicamente para cumprimento fiel da presente política, bem como pelo estabelecimento de um ambiente efetivo de entendimento da legislação vigente relacionadas aos crimes de Lavagem de Dinheiro e de Financiamento do Terrorismo.

* * * * *