

Política de Gerenciamento de Risco

Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.

Maio 2022

1 INTRODUÇÃO

Esta Política de Gerenciamento de Risco ("**Política**") visa detalhar a política de gerenciamento de riscos a ser adotada pela Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda. ("**Gestora**" ou "**Altre**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 21**").

Esta Política deve ser lida em conjunto com o Código de Ética e as demais políticas da Gestora, observado que todos os termos iniciados em letra maiúscula que não forem aqui definidos têm seu significado atribuído no Código de Ética e na Política de Regras, Procedimentos e Controles Internos da Gestora.

Esta Política será aplicável a todas as Pessoas Sob Supervisão, conforme definido no Código de Ética da Gestora.

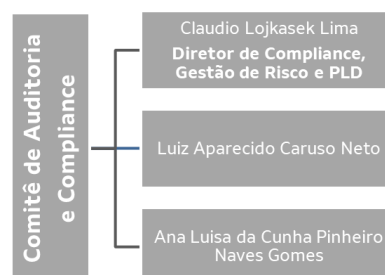
Além dos procedimentos e ações definidos nesta Política, o cumprimento expresso e integral das leis, regras, regulamentos e políticas globais da Altre é responsabilidade de todas as Pessoas sob Supervisão.

2 EQUIPE DE GERENCIAMENTO DE RISCO

Todas as referências feitas a seguir à equipe de gerenciamento de risco da Gestora ("**Equipe de Gerenciamento de Risco**") referem-se especificamente aos indivíduos localizados presencialmente em São Paulo que são responsáveis pela fiscalização e aplicação diária desta Política. A Equipe de Gerenciamento de Risco possui a mesma composição da Equipe de Compliance, sendo composta pelo Diretor de Compliance, que receberá apoio regular da equipe de compliance e jurídica da Altre. Além disso, caso o Diretor de Compliance seja incapaz de desempenhar suas atividades por determinado período de tempo, o Comitê de Auditoria e Compliance (conforme definido adiante) elegerá 1 (um) de seus membros, que será nomeado como substituto temporário pelo tempo necessário.

Adicionalmente, a Equipe de Gerenciamento de Risco também engloba o "**Comitê de Auditoria e Compliance**", órgão consultivo, de apoio ao Diretor de Compliance, que será responsável por (i) discutir e avaliar as políticas da Altre aplicáveis às Pessoas sob Supervisão e participar das revisões periódicas dessas políticas; (ii) opinar sobre potenciais infrações regulamentares e éticas; (iii) avaliar a contratação de consultores e prestadores de serviços; (iv) acompanhar auditorias de qualquer natureza e requerer documentos e informações; (v) opinar sobre averiguações e investigações; (vi) acompanhar, monitorar e promover uma avaliação independente das atividades desenvolvidas pelas diversas áreas da Altre; e (vii) opinar sobre quaisquer outros assuntos trazidos pelo Diretor de Compliance.

O **Comitê de Auditoria e Compliance** possui a seguinte composição:



Esse comitê se reunirá semestralmente e, extraordinariamente, sempre que for necessário.

As deliberações do **Comitê de Auditoria e Compliance** serão realizadas pela maioria dos membros votantes, sendo certo que independentemente das decisões, o Diretor de Compliance continuará responsável pelas decisões finais, sem restrições a sua discricionariedade e autonomia para realizar suas funções.

As deliberações do Comitê são registradas em ata ou e-mail, sempre por escrito.

Além dos procedimentos e ações definidos nesta Política, o cumprimento expresso e total das leis, regras, regulamentos e políticas da Altre é uma responsabilidade de todas as Pessoas sob Supervisão.

Se necessário, em decorrência da avaliação anual da política de risco, a Equipe de Gerenciamento de Risco poderá produzir um relatório anual com os principais itens relacionados aos riscos operacionais da Gestora. Esse relatório poderá incluir avaliações de riscos quantitativas e qualitativas e projeções de impactos financeiros e às demais pessoas que o Diretor de Compliance entender necessário.

3 GERENCIAMENTO DE RISCO

A Gestora conduzirá uma ampla *due diligence* antes de fazer qualquer investimento.

Em particular, a Gestora avaliará investimentos potenciais com relação a, conforme aplicáveis, aspectos financeiros, contábeis, tributários, jurídicos, de mercado, de concorrência, antitruste, trabalhistas, ambientais, de construção, de desenvolvimento, de arquitetura, de engenharia e questões de consumo, conforme aplicável, bem como outras questões que possam ser peculiares à operação contemplada.

A Gestora se concentrará em gerar retornos otimizados e adequados ao risco, priorizando a preservação do capital e a mitigação de riscos em seus investimentos. Seu processo de investimento será caracterizado por diversos elementos de gerenciamento de risco. A Gestora buscará a proteção contra perdas por meio de uma margem substancial de segurança no preço e/ou subscrição e utilizando estruturas de capital próprio, dívida e capital híbrido especificamente adaptadas à situação, inclusive para otimizar o perfil de risco/retorno do investimento. A Gestora sempre conduzirá investigação abrangente, incluindo rigorosa análise financeira, física, ambiental, jurídica e tributária dos ativos em prospecção, bem como procurará diversificar a exposição da carteira por meio de múltiplos fatores de risco, incluindo classes de ativos, estratégias e geografias.

4 RISCOS ENVOLVENDO INVESTIMENTOS FEITOS PELOS VEÍCULOS GERIDOS PELA GESTORA

Os riscos associados às estratégias de investimento oferecidas pelos Veículos que vierem a ser geridos pela Gestora e os tipos de investimentos buscados por tais Veículos, que comporão os Ativos Imobiliários, estarão delineados nos regulamentos respectivos de cada Veículo.

Os riscos mais comuns aos quais os Veículos podem estar sujeitos estão listados a seguir, que são monitorados pela Equipe de Gerenciamento de Risco:

4.1. Potencial Falta de Diversificação. Observados os documentos constitutivos de cada um dos Veículos, é possível que a Gestora faça um número limitado de investimentos e, portanto, o retorno e desempenho agregado da carteira de um fundo pode ser

substancialmente afetado de maneira adversa pelo desempenho desfavorável de um único investimento.

4.2. Avaliação de Ativos. Os Veículos, em regra, fornecerão relatórios trimestrais e anuais descrevendo os valores estimados para todos os seus investimentos, observadas as regras e os respectivos documentos constitutivos. Os investidores precisarão confiar no julgamento da Gestora e de terceiros (consultores e avaliadores) para avaliar e precificar tais investimentos do Veículo tanto para fins de demonstrações financeiras quanto no tocante à realização de tais investimentos. Uma avaliação é apenas uma estimativa de valor e não constitui medida precisa de valor realizável. A realização final do valor de um ativo depende em grande parte de condições econômicas e outras condições fora do controle de qualquer veículo de investimento.

4.3. Risco de Contraparte. Espera-se que praticamente todas as compras e realizações de investimentos em nome dos Veículos ocorram nos mercados privados. Os participantes desses mercados normalmente não estão sujeitos à mesma avaliação de crédito e supervisão regulatória que os membros de mercados públicos de bolsa. Diferentes padrões de mercado para avaliação de crédito de contraparte têm o potencial de expor os Veículos ao risco de uma contraparte não fechar uma operação segundo seus termos e condições devido a uma controvérsia sobre os termos do contrato (independente de boa-fé) ou devido a um problema de crédito ou liquidez, fazendo com que um Veículo sofra um prejuízo. Tal "risco de contraparte" é mais acentuado em contratos com prazos de vencimento mais longos, nos quais outros eventos intervêm para impedir o fechamento, ou em que a Gestora, em nome de seus Veículos, tenha concentrado suas operações com uma determinada contraparte ou grupo de contrapartes. A Gestora não está proibida de negociar com qualquer contraparte em particular ou de concentrar suas operações em uma contraparte individual. Não haverá qualquer garantia de que tal avaliação mitigará o risco de contraparte.

4.4. Riscos Gerais de Imóveis. Todos os Ativos Imobiliários, que podem ser investidos por meio dos Veículos, desde investimentos em participações até investimentos em instrumentos de dívida, estão sujeitos a algum grau de risco. Por exemplo, os investimentos imobiliários são relativamente ilíquidos e, portanto, tendem a limitar a capacidade da Gestora de ajustar prontamente a carteira de um Veículo em resposta a mudanças nas condições econômicas ou outras condições. Nenhuma garantia pode ser dada de que o valor de mercado de quaisquer investimentos imobiliários detidos por um Veículo não diminuirá no futuro ou que o fundo reconhecerá o valor total de qualquer investimento que o Veículo seja obrigado a realizar por razões de liquidez.

Além disso, a capacidade da Gestora de realizar proventos antecipados de vendas, aluguel e renda de juros sobre seus investimentos em participações e dívida dependerá, entre outros fatores, da confiabilidade financeira dos compradores, inquilinos e mutuários; da localização e atratividade dos imóveis nos quais investe; da oferta de espaço comparável nas áreas em que seus imóveis estão localizados; e das condições econômicas gerais. Outros riscos incluem mudanças no zoneamento, leis relativas à construção, ao meio ambiente e outras leis governamentais; mudanças nas despesas operacionais; mudanças nas alíquotas de impostos imobiliários; mudanças nas taxas de juros e mudanças na disponibilidade, custos e termos dos fundos hipotecários; preços de energia; mudanças na popularidade relativa dos imóveis; a necessidade contínua de melhorias de capital; riscos de fluxo de caixa; riscos de construção; assim como desastres naturais, atos de guerra, terrorismo, perturbação civil, prejuízos não cobertos por seguro e outros fatores fora do controle da administração da Gestora.

Além disso, um Veículo poderá, em determinados casos, ser responsável por reparos estruturais, melhorias e manutenção geral de imóveis. O desembolso de quaisquer quantias relacionadas aos mesmos, além daquelas orçadas pelo respectivo Veículo, reduzirá o caixa disponível para distribuição e poderá exigir que tal Veículo arque com déficits resultantes da operação de um imóvel.

4.5. *Iliquidez.* Os tipos de titularidade direta ou indireta de Ativos Imobiliários frequentemente exigirão um período substancial para serem liquidados. Dessa forma, a capacidade da Gestora de responder a rápidas mudanças nas condições econômicas e outras mudanças pode ser relativamente limitada. Especificamente, nenhuma garantia pode ser dada de que todos os investimentos dos Veículos poderão ser liquidados dentro do prazo previsto.

4.6. *Riscos de Crédito.* Define-se o risco de crédito como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas (i) ao não cumprimento pela contraparte de suas obrigações nos termos pactuados; (ii) à desvalorização, redução de remunerações e ganhos esperados em instrumento financeiro decorrentes da deterioração da qualidade creditícia da contraparte, do interveniente ou do instrumento mitigador; (iii) à reestruturação de instrumentos financeiros; ou (iv) dos custos de recuperação de exposições caracterizadas como ativos problemáticos.

Para os futuros Veículos, a Gestora analisará antes da consecução de qualquer transação, uma análise de crédito da contraparte e das garantias por ela fornecidas, conforme aplicável, para avaliar a capacidade financeira de forma a honrar os compromissos assumidos. O acompanhamento de eventuais atrasos e/ou inadimplência de obrigações, venda de imóveis a terceiros e de informações sobre ações de cobrança é realizado semestralmente. Caso necessário, medidas judiciais ou extrajudiciais podem ser tomadas, inclusive para excussão de eventuais garantias.

4.7. *Riscos de Concentração.* São os riscos decorrentes da concentração dos Veículos em um determinado instrumento financeiro, emissor, classe de ativo ou fator de risco. Os Veículos poderão ter sua carteira concentrada em um determinado ativo, uma determinada área geográfica, ou determinado setor econômico.

A Equipe de Gerenciamento de Risco acompanhará a concentração da carteira dos ativos (imobiliários, financeiros e empresas), dos inquilinos e do setor econômico destes inquilinos, além de monitorar os limites de concentração estabelecidos na política de investimento dos regulamentos dos Veículos sob gestão da Gestora e regulamentação aplicável.

4.8. *Riscos de Mercado.* Refere-se aos riscos de potenciais perdas financeiras associadas aos fatores de mercado. Em relação às carteiras geridas pela Gestora, vale a pena mencionar fatores macroeconômicos, tais como retrações econômicas nacionais e internacionais, mudanças nas políticas fiscais e monetárias e inflação, guerras, que podem afetar o valor de mercado dos ativos imobiliários.

5 PROCESSO DE IDENTIFICAÇÃO E CONTROLE DE RISCOS

A Gestora gerencia e monitora os riscos de investimento e operacionais dos Veículos, implementando o seguinte:

(i) ***Pré-Investimento.***

As oportunidades de investimento oferecidas pela Gestora serão geralmente obtidas por meio de pesquisa de mercado, análise de relatórios e dados de especialistas do setor imobiliário, bem como dos diversos relacionamentos profissionais de sua

equipe de investimento com parceiros estratégicos, operadores locais, financiadores, assim como profissionais do setor, tais como advogados e membros de grupos comerciais, associações imobiliárias.

Observadas as disposições dos documentos constitutivos de cada um dos Veículos, a equipe de investimento da Gestora ("**Equipe de Investimento**") estará intimamente envolvida no processo de aquisição e realização.

Os profissionais da Equipe de Investimento possuem ampla experiência em investimento, financiamento, desenvolvimento e *leasing* de todos os tipos de imóveis em múltiplas localidades.

Uma vez que uma operação potencial é originada ou identificada, a Equipe de Investimento iniciará um rigoroso processo de seleção que inclui subscrição, revisão do plano de negócios, análise de mercado, avaliação de parceiros, comparação de valor relativo, análise de carteira, análise de desvantagem e teste de estresse.

A Equipe de Investimento realizará minuciosas investigações confirmatórias que incluem, mas não se limitam a, conforme aplicáveis, aspectos financeiros, contábeis, tributários, jurídicos, de mercado, de concorrência, antitruste, trabalhistas, ambientais, de construção, de empreendimento, de arquitetura, de engenharia e questões de consumo, bem como outras questões que possam ser peculiares à operação contemplada.

Nenhum compromisso será assumido para uma operação até que toda a *due diligence* tenha sido concluída.

(ii) **Monitoramento.**

Além do processo de *due diligence* realizado antes do investimento, a Gestora desenvolverá uma lista de itens de *due diligence* e várias listas de verificação que serão utilizadas como ferramentas eficazes para garantir o monitoramento de ativos e a mitigação de riscos de um investimento.

A Equipe de Investimento contará, ainda, com profissionais com ampla experiência em administração de todos os tipos de imóveis em múltiplas localidades, que desempenharão a gestão e supervisão do dia a dia dos Ativos Imobiliários.

A Equipe de Investimento dedicará tempo substancial à gestão e monitoramento de investimentos, o que incluirá, segundo a estrutura da Gestora: (i) reuniões periódicas sobre gestão de ativos; (ii) gestão rigorosa de contratos; (iii) adoção de modelos de contratos padrão; (iv) revisão jurídica especializada de contratos e documentação de condomínios; (v) visitas para supervisão *in loco*; (vi) contratação de terceiros para realizar análise detalhada de contas e de operações; e (vii) envolvimento direto do pessoal da Gestora nas decisões acerca de operações.

Adicionalmente, como a Gestora se concentrará em investimentos nos Ativos Imobiliários (ou seja, ativos ilíquidos), esta fará a devida alocação dos recursos de seus Veículos em ativos líquidos e ilíquidos, de acordo com os documentos constitutivos de cada um dos Veículos e as leis e regulamentos aplicáveis e conduzirá e monitorará, juntamente com as informações fornecidas pelos administradores fiduciários e custodiantes desses Veículos, a liquidez de tais ativos, de acordo com as disposições da regulamentação aplicável.

Não obstante o acima exposto, certos Veículos geridos pela Gestora podem prever em seus documentos constitutivos a instalação de um conselho de supervisão

composto por membros indicados pela Gestora e/ou pelos seus cotistas, cujas principais funções serão supervisionar as decisões de investimento, bem como monitorar as atividades e o desempenho de tal Veículo, entre outras atribuições.

(iii) ***Desinvestimento.***

Em regra, os investimentos serão realizados ou refinanciados na conclusão do plano de negócio do Veículo, ou em alguns casos sob circunstâncias especiais que a Gestora acredita apresentem o melhor retorno potencial ajustado ao risco do investimento dado o horizonte de tempo esperado do Veículo.

A Equipe de Investimento também é responsável pela análise que antecede a realização do desinvestimento.

Se possível, os membros da Equipe de Investimento que efetuaram a aquisição do Ativo Imobiliário em questão e que permaneçam no quadro da Gestora deverão desempenhar essa função, em cooperação com a equipe interna de gestão de ativos responsável pela supervisão do dia a dia do Ativo Imobiliário em questão.

Durante cada revisão trimestral, a Equipe de Investimento analisa o desempenho do investimento contra o plano de negócios original e *pro forma* para determinar se os marcos desejados foram atingidos. A análise de detenção/venda/financeira é realizada pela equipe de gestão com o profissional de investimento líder para determinar se é do melhor interesse do Veículo realizar o investimento naquele momento.

5.1 Risco Operacional. Riscos operacionais podem ocorrer devido a prejuízos resultantes de processos inadequados ou falhas internas ou causadas por erros de sistema ou falhas humanas. Para evitar erros de sistemas internos, as atividades de controle operacional desenvolvidas pelo Gestora consistirão em:

- (i) Controle das operações;
- (ii) Revisão do cálculo do administrador da cota dos Veículos sob gestão;
- (iii) Monitoramento da valorização dos ativos e do passivo que compõem a carteira dos Veículos; e
- (iv) Execução da liquidação financeira das operações e controle.

Todos os controles operacionais, regras, processos e manuais também são testados por meio de exames internos e são consolidados no relatório de Controles Internos, emitido anualmente, de acordo com a Resolução CVM 21, que demonstra se as atividades estão sendo cumpridas, e se não estão, demonstra os planos a serem implementados pela Gestora para resolver a inconsistência.

6 REFERÊNCIAS REGULATÓRIAS E AUTORREGULADORAS

A Gestora tem o conhecimento necessário para evitar riscos operacionais e está ciente da importância do tratamento rigoroso desses riscos, especialmente no que diz respeito ao seu Investidor.

A Gestora acredita que esta política está em conformidade com a Resolução CVM 21.

7 DISPOSIÇÕES GERAIS

Esta Política está disponível no website da Gestora, de acordo com o Artigo 16, IV da Resolução CVM 21.

8 VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO

Esta Política será revisada anualmente pela Gestora e será alterada na medida em que houver a necessidade de atualizar seu conteúdo. Além disso, esta Política poderá ser alterada a qualquer momento, se as circunstâncias assim a exigirem.

* * *