

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

RBR ASSET MANAGEMENT

Junho/2016



1. PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA

1.1. A RBR Asset Management (“RBR”) tem como atividade principal a gestão de fundos e outros veículos de investimento (“Fundos”) que têm por objetivo a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, imóveis e participações representativas do controle ou do controle compartilhado em empresas brasileiras, notadamente relacionadas ao mercado imobiliário.

1.2. A área de risco da RBR tem como objetivo monitorar a exposição dos Fundos aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados.

1.3. Nesta Política estão relacionados os critérios e parâmetros utilizados para gerenciamento dos tipos de riscos, conforme descritos abaixo, e seus pontos de controle.

1.4. A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição da Diretora de Compliance e Risco da RBR, conforme indicada em seu Formulário de Referência, elaborado em conformidade com a Instrução CVM nº 558/15, e no Contrato Social.

1.5. De forma a permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários, esta Política deverá ser avaliada e revista periodicamente.

2. IDENTIFICAÇÃO E MONITORAMENTO DE RISCOS

2.1. Face ao perfil dos investimentos alvo da RBR, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia 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.

2.2. As oportunidades de investimento são, inicialmente, levadas para apreciação do Comitê de Investimentos, onde são discutidos os materiais de pesquisa apresentados e avaliados os potenciais ativos.

2.3. O processo de investimento consiste na due diligence do empreendimento a ser investido, análise da viabilidade financeira e da incorporadora responsável, dentre outros aspectos, levando-se em conta a expertise dos profissionais da RBR.

2.4. Posteriormente ao investimento, a gestão é feita através do monitoramento regular do empreendimento, consubstanciado em relatórios periódicos que incluem custos incorridos pelo incorporador, custos a incorrer, evolução da obra dos projetos,

inclusive tomando-se como base relatórios da própria incorporadora e de terceiros eventualmente contratados para tanto pelos Fundos.

2.5. Também são realizadas reuniões com o incorporador para acompanhamento das vendas, marketing, obra e aprovações de projetos não lançados.

2.6. A RBR faz uso de planilhas desenvolvidas internamente e do sistema Viabil (Software de Viabilidade Econômico-Financeira para Empreendimentos Imobiliários), que analisa os números dos empreendimentos e realiza projeções e variáveis, como a curva de obra, projeção de gastos e cronograma da obra, dentre outras.

2.7. A identificação e monitoramento de riscos ocorre em duas etapas distintas, conforme abaixo descritas nesta Política.

(A) IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS

2.8. A identificação dos riscos ocorre previamente à realização de quaisquer investimentos pela RBR, consistindo inicialmente na verificação do potencial interesse na realização de investimentos pela RBR.

2.9. Havendo interesse no investimento, procede-se à realização de *due diligence* junto às empresas-alvo, projetos, empreendimentos ou ativos imobiliários, a fim de identificar passivos existentes ou potenciais ou fragilidades estruturais que possam representar riscos para os Fundos realizando os investimentos.

2.10. A *due diligence* de ativos potencialmente investidos por fundos de investimento imobiliário deverá seguir os parâmetros estabelecidos no Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada, que seguem na forma do Anexo A à presente Política para referência.

(B) MONITORAMENTO DE RISCOS

2.11. Uma vez realizados os investimentos, a RBR indicará, em regra, pessoas para compor os órgãos de administração das sociedades investidas, inclusive sociedades de propósito específico (SPE), ou para acompanhar os empreendimentos e ativos imobiliários, incluindo quaisquer modificações ou desdobramentos e participar ativamente do respectivo processo decisório, se for o caso.

2.12. A participação da RBR no processo decisório pode ocorrer inclusive, mas não limitadamente, pela detenção de ações ou cotas que integrem o respectivo bloco de controle, pela celebração de acordo de sócios ou, ainda, pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que proporcione efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, bem como por meio de

compromissos de investimento ou outros acordos com as incorporadoras dos empreendimentos, no caso de investimento direto em imóveis, que deverão prever, inclusive, meios para que a RBR obtenha as informações e dados necessários a respeito das obras e empreendimentos para fins de gerenciamento dos riscos e elaboração do relatório mensal de que trata os itens 2.13 e 2.14 abaixo.

2.12. Por meio de tal atuação, a RBR entende ser capaz de avaliar e aferir a todo tempo situações envolvendo cada uma das sociedades investidas ou dos empreendimentos, que possa acarretar em um aumento ou redução do nível de exposição a risco em cada investimento e, conseqüentemente, em cada veículo de investimento, mantendo registros atualizados e elaborando documento mensal relativamente a cada carteira, sob responsabilidade da Diretora de Compliance e Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

2.13. O relatório mensal de responsabilidade da Diretora de Compliance e Risco poderá levar em conta, sem limitação, os seguintes fatores:

- (i) dados do imóvel;
- (ii) unidades vendidas x expectativa;
- (iii) porcentagem da obra concluída x expectativa;
- (iv) cumprimento das especificações técnicas previstas no projeto;
- (v) crescimento das taxas de juros no cenário nacional;
- (vi) panorama econômico;
- (vii) estratégia de marketing;
- (viii) impactos relevantes na legislação;
- (ix) passivos ambientais, trabalhistas e cíveis;
- (x) efetivos.

3. RISCOS

3.1. Por meio das rotinas e procedimentos acima, a RBR busca monitorar os riscos aplicáveis aos Fundos, inclusive, mas não limitadamente, aqueles listados a seguir:

3.1.1. Risco de Mercado

O valor dos ativos que integram ou que vierem a integrar as carteiras dos Fundos podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das sociedades emissoras ou dos empreendimentos (“Sociedades Alvo”), sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem as carteiras, os Patrimônios Líquidos dos Fundos podem ser afetados negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

3.1.2. Risco de Crédito

Consiste no risco dos emissores de valores mobiliários que integram ou que venham a integrar as carteiras e/ou outras partes envolvidas em operações realizadas pelos Fundos não cumprirem suas obrigações.

3.1.3. Riscos Relacionados às Sociedades Alvo

Consiste na inexistência de garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Sociedades Alvo, (ii) solvência das Sociedades Alvo e (iii) continuidade das atividades das Sociedades Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados das carteiras dos Fundos. Não obstante a diligência e o cuidado da RBR, os pagamentos relativos aos valores mobiliários de emissão das Sociedades Alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Alvo, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, os Fundos poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

3.1.4. Risco Operacional das Sociedades Alvo

Consiste nos riscos operacionais das Sociedades Alvo, que poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais aos Fundos, impactando negativamente sua rentabilidade.

3.1.5. Risco de Investimento em Sociedades Alvo Constituídas e em Funcionamento

Os Fundos poderão investir em Sociedades Alvo plenamente constituídas e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade de tais sociedades: (a) estarem inadimplente em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) estarem descumprindo obrigações relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS; (c) possuírem considerável passivo trabalhista, ambiental, cível, entre outros.

3.1.6. Risco de Diluição

Consiste na possibilidade de, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital das Sociedades Alvo no futuro, os Fundos poderem ter sua participação no capital das Sociedades Alvo diluída;

3.1.7. Risco de Liquidez dos Ativos do Fundo

As aplicações dos Fundos em ativos e valores mobiliários apresentam peculiaridades

em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso os Fundos precisem vender os ativos e valores mobiliários, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio dos Fundos.

3.1.8. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental

Os Fundos poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante os mercados imobiliário, financeiro e/ou de capitais, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira dos Fundos e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Não obstante, os Fundos desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais dos Fundos. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados dos Fundos.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. Responsabilidade

4.1.1. Tendo em vista a natureza dos ativos sob gestão da RBR, a responsabilidade pela execução e acompanhamento da Política de Gestão de Riscos é compartilhada entre a equipe envolvida na gestão de recursos e a Diretora de Compliance e Risco.

ANEXO A

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;
2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;
3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;
5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;
6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;
7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;
8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;
9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha

baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

II – ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

3. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.