

**POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCO**

**TUIAS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

**São Paulo – [[DATA]]**

1. A presente Política de Gerenciamento de Riscos da Tuías Gestora de Recursos Ltda. (a “**Política de Riscos**” e a “**Sociedade**”, respectivamente) tem como objetivo estabelecer as regras e condições para controles internos de riscos relacionados à atividade de gestão de carteira de valores mobiliários a ser desempenhada pela Sociedade, bem como para o monitoramento dos negócios desenvolvidos pela Sociedade, com a mensuração, mitigação e controle das operações da Sociedade.
2. Atualmente, a Sociedade é uma prestadora de serviços. A Sociedade não é instituição financeira e não recebe depósitos de clientes. A Sociedade não atua na administração de recursos próprios, exceto no que diz respeito a eventuais excedentes de caixa não distribuídos aos seus sócios. Nesse sentido, as regras estabelecidas nesta Política têm atualmente escopo limitado de mapear e identificar riscos a serem controlados e poderão ser revistas em caso de alteração no perfil da Sociedade.
3. A Sociedade tem como objetivo gerir fundos voltados ao mercado imobiliário, em especial fundos de investimento imobiliários, podendo também gerir fundos de investimentos em participações e fundos de investimento em direitos creditórios, que terão como principais ativos, dependendo da natureza do fundo, imóveis diretamente, participação societária em sociedades de propósito específico imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários ou outros arranjos.
4. Esta Política deve ser observada por todos aqueles que possuem cargo, função, relação societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança com a Sociedade, inclusive os diretores, empregados e prestadores de serviços (“**Colaborador**” ou, em conjunto, “**Colaboradores**”) da Sociedade.
5. A presente Política de Riscos deve ser lida em conjunto com as demais políticas e manuais aprovados e/ou aderidos pela Sociedade.

## **I – Mapeamento de Riscos**

6. Em linha com o disposto pelo Banco Central do Brasil e considerando os ativos das carteiras dos fundos de investimentos geridos pela Sociedade, os principais riscos a serem gerenciados e monitorados são os seguintes:
  - (i) Risco de Mercado. Risco de Mercado é representado pela possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de flutuações nos valores de mercado das posições detidas pela Sociedade.
  - (ii) Risco de Crédito. É o risco de perdas associadas ao não adimplemento, pelo tomador ou contraparte, de obrigações financeiras nos termos pactuados entre as partes contratantes, à desvalorização de títulos e contratos de créditos decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador ou por outros motivos, à redução de ganhos ou do valor da remuneração atribuída ao crédito, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação.
  - (iii) Risco de Liquidez. Diz respeito à possibilidade de ocorrência de desequilíbrios entre ativos negociáveis e passivos exigíveis, “descasamentos” entre pagamentos e

recebimentos que possam afetar negativamente a capacidade de pagamento da sociedade, levando-se em consideração as diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

(iv) Risco Operacional. Refere-se à possibilidade de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos à Sociedade. Inclui o risco legal, associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados pela Sociedade, bem como a sanções em razão de descumprimento de dispositivos legais e a indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas pela Sociedade.

(v) Risco de Contraparte. Por contraparte, entendem-se emissores, fornecedores, participantes e patrocinadores, os quais também estão diretamente ligados ao risco de crédito, razão pela qual estão sujeitos à política de gerenciamento de risco de crédito. Para todas as outras operações que não envolvem crédito, a Sociedade trabalha com risco de contraparte de câmaras de liquidação e custódia: SELIC e B3 para compra de cotas de fundos.

(vi) Risco de Concentração. É o risco associado a concentração da carteira dos fundos geridos pela Sociedade em um determinado ativo ou em ativos cuja responsabilidade de pagamento recai sobre a mesma contraparte.

## II Políticas de Gerenciamento de Riscos

### Risco de Mercado

4. Os investimentos realizados pela Sociedade são, em sua grande maioria, em ativos ilíquidos e instrumentos financeiros derivados de ativos ilíquidos, sendo que referidos ativos não possuem mercado e sua negociação não é realizada em mercados organizados. Ou seja, para esses ativos não é compatível a utilização das técnicas de gestão de risco de mercado.
5. Dessa forma, a avaliação acerca do risco de mercado para os ativos imobiliários deve ser essencialmente qualitativa, com base nas informações obtidas pela Sociedade e no acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos.
6. Caso a Sociedade opte pela aquisição do ativo imobiliário, a equipe de gestão de risco deverá observar os seguintes riscos inerentes à aquisição de imóveis: (i) risco jurídico; e (ii) risco ambiental.
7. O risco jurídico consiste na legalidade e viabilidade para aquisição de determinado imóvel a fim de verificar a possibilidade de perda do imóvel em razão de disputas judiciais e/ou administrativas, bem como a possibilidade da construção do empreendimento imaginado no respectivo imóvel. O risco ambiental é voltado exclusivamente para averiguação de eventuais problemas já existentes no imóvel a ser adquirido e que possam impactar diretamente no adquirente, tornando-se o responsável por eventual passivo ambiental do imóvel.

8. A fim de minimizar os riscos jurídico e ambiental a Sociedade poderá contratar terceiros especializados para a realização de due diligence extensa nos imóveis a serem adquiridos com o objetivo de verificar a existência dos riscos aqui mencionadas e sua extensão, conforme o caso, cabendo a equipe de gestão de riscos analisar os relatórios dos terceiros e informar o departamento técnico sobre os riscos envolvidos.
9. Além disso, caso a Sociedade entenda necessário poderá realizar reavaliações periódicas do valor de mercado dos imóveis.
10. Nas hipóteses em que os ativos investidos pelos fundos forem compatíveis com a utilização das técnicas de gestão de risco de mercado, serão observados os seguintes procedimentos e métricas estabelecidos no presente capítulo.
11. A mensuração de exposição ao risco de mercado será elaborada na periodicidade que o Diretor de Risco entender necessária através de relatórios de risco. O administrador fiduciário dos fundos de investimento cujas carteiras estão sujeitas a risco de mercado, também calcula e monitora as exposições ao risco de mercado, disponibilizando referidos dados.
12. Os indicadores que podem ser utilizados como medida de risco de mercado pela Sociedade são o Value at Risk (VaR) e o Stress Test.
13. O cálculo do Value at Risk (VaR) é um método para se obter o valor esperado da máxima perda (ou pior perda) dentro de um horizonte de tempo com um intervalo de confiança. Ele mede a pior perda esperada, ao longo de determinado intervalo de tempo, sob condições normais de mercado e dentro de determinado nível de confiança.
14. Realizam-se testes de aderência do modelo de VaR (backtesting) para aferir a eficácia e a efetividade da metodologia frente aos resultados observados, através da comparação dos resultados efetivo e hipotético com o VaR calculado pelo modelo interno de risco de mercado. Este tipo de teste de aderência, através do histórico de informações, permite que seja analisada a vulnerabilidade de uma estratégia ou perda máxima esperada, encontrada nas condições financeiras do passado, não sendo possível prever como a mesma estratégia irá se comportar no futuro. Assim, para a validação do modelo de VaR deve-se comparar as perdas e ganhos realizados das carteiras com a perda máxima projetada pela metodologia de VaR, podendo ser analisada a eficiência e aderência do modelo ou a necessidade da sua reavaliação.
15. O Stress Test mensura a perda máxima de uma carteira através de cenários extremos de mercado, a fim de evitar uma exposição excessiva ao risco de mercado. O stress é calculado utilizando cenários otimistas e pessimistas definidos com base em fontes independentes. A utilização do teste de stress visa o gerenciamento de situações de mercado que fujam aos padrões estatísticos sob abrangência do modelo de VaR paramétrico e/ou situações de mercado com volatilidades históricas anormalmente pequenas. A metodologia utilizada no Stress Testing é a do pior impacto, onde a escolha dos cenários para cada fator de risco é definida de modo a gerar o pior resultado potencial para a carteira, desprezando-se, desta forma, qualquer premissa de correlação entre os fatores de risco.

### **Risco Operacional**

16. O gerenciamento do risco operacional é executado pela Sociedade através de rotinas e controles internos, que têm por objetivo minimizar a possibilidade de falhas sistêmicas e humanas.
17. Todos os colaboradores da Sociedade devem seguir os procedimentos e processos estabelecidos pela Sociedade, principalmente para a realização de investimentos. Cabe à equipe de risco verificar o cumprimento pelos demais Colaboradores dos procedimentos estabelecidos pela Sociedade e verificar a sua adequação aos objetivos da Sociedade e propor, conforme o caso, ajustes.
18. Os sistemas e arquivos operacionais essenciais ao funcionamento da Sociedade são armazenados em nuvem, mitigando o risco de danos aos ativos físicos.

### **Risco de Liquidez**

19. Dado que o foco de atuação da Sociedade será a gestão de fundos estruturados, organizados sob a forma de condomínio fechado, não se aplica o gerenciamento de risco de liquidez, conforme previsto no artigo 91, §6º da ICVM 555. Os fundos exclusivos e restritos também não estão sujeitos ao gerenciamento de risco de liquidez.
20. Os investimentos geridos pela Sociedade possuem liquidez limitada, sendo que a sua aquisição somente é recomendada para investidores que possuem capacidade e conhecimentos suficientes para tomar referido risco.
21. Dessa forma, considerando a área de atuação da Sociedade e o disposto na regulamentação em vigor, enquanto não houver alteração na atividade desenvolvida pela Sociedade, não existirá monitoramento específico do risco de liquidez por parte da Sociedade.
22. Não obstante, previamente a qualquer alteração no escopo de atuação da Sociedade que resulte na gestão por esta de fundos de investimentos que demandam controles de risco de liquidez, a Tuias desenvolverá uma política para gerenciamento do risco de liquidez levando em consideração a regulamentação vigente e as melhores práticas de mercado.

### **Risco de Crédito e Contraparte**

23. O gerenciamento do risco de crédito consiste: (i) no processo de identificação e avaliação de riscos existentes ou potenciais, do seu efetivo monitoramento e controle, conduzidos através de políticas e processos de gestão, (ii) do estabelecimento de limites consistentes com as estratégias de negócios e (iii) adoção de metodologias voltadas a sua administração.
24. Como parte integrante do risco de crédito existe a etapa de análise, seleção e monitoramento dos ativos dos fundos de investimentos geridos pela Sociedade. São

levantadas as características básicas de cada ativo, a partir das quais se opta por iniciar ou não as demais análises abaixo.

25. No que tange a créditos privados, uma vez determinada a continuidade da análise dos ativos dessa natureza, a equipe de análise de crédito analisará os documentos da sociedade emissora do crédito com o objetivo de avaliar sua capacidade em honrar as dívidas, tendo em vista dados quantitativos e qualificativos. As informações geralmente dizem respeito, mas não se limitam, ao emissor, prazos, taxas, indexadores, estrutura, pulverização, garantia e demais condições, conforme o ativo a ser adquirido.
26. A avaliação dos créditos deve ser realizada de forma independentes pela equipe de análise de crédito. Além disso, para trazer maior segurança para as operações, é recomendado que o tomador do crédito ofereça garantias, as quais devem ser analisadas tanto pela área de gestão quanto pelo departamento jurídico.
27. Antes da aquisição de qualquer crédito privado pelos fundos geridos pela Sociedade, a equipe responsável pela análise dos recebíveis deverá promover avaliações, por meio de estudos técnicos econômico-financeiros e mercadológicos, observado o caso concreto, unindo análises quantitativas e qualitativas.
28. Para a análise de crédito privado serão admitidos procedimentos que considerem os ativos de forma individual ou coletiva, observando, no mínimo a natureza e finalidade da transação, a quantidade, valor, prazo, análise de variáveis e montante global, vencimentos e atrasos, nos casos de aquisição de parcelas de operação.
29. Na hipótese de aquisição de ativos de crédito privado, cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos
30. Para as análises individuais a Sociedade observará os seguintes aspectos do devedor e garantidor, conforme o caso: (i) situação econômico-financeira; (ii) grau de endividamento; (iii) capacidade de geração de resultados; (iv) fluxo de caixa; (v) administração e qualidade de controles; (vi) governança; (vii) pontualidade e atrasos nos pagamentos; (viii) contingências; (ix) setor de atividade econômica; (x) limite de crédito; e (xi) risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos ativos.
31. Quando a análise individual for de pessoa jurídica também serão consideradas as informações de seus controladores e as questões relacionadas ao seu conglomerado ou grupo econômico.
32. Já nas análises coletivas serão utilizados modelos estatísticos para avaliação da base dos sacados e/ou devedores, observando os fatores de agrupamento de riscos de crédito similares.
33. A Sociedade, portanto, deve identificar os principais riscos aos quais o investimento estará exposto de acordo com a obtenção das informações necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo, como (i) balanços anuais auditados; (ii) balancetes periódicos; (iii) rating, caso exista; (iv)

características dos últimos créditos emitidos pela empresa; (v) organograma do grupo ou conglomerado que a empresa está inserida; (vi) fatos relevantes; e (vii) notícias da empresa ou do setor que possam ajudar na análise.

34. Além dos documentos acima, a Sociedade deverá ter acesso aos documentos integrantes da operação e seus acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.
35. O relatório de rating elaborado por empresa classificadora de risco, caso exista, será utilizado pela Sociedade como informação adicional aos demais elementos levantados e analisados pela equipe de crédito da Sociedade, não sendo suficiente para justificar a aquisição do referido crédito e nem seu monitoramento.
36. Com isso, a equipe responsável pela análise de crédito deverá verificar, dentre outros, os dados do setor em que o ativo está inserido, os dados financeiros da empresa emissora e a projeção desses em situações hipotéticas de stress para verificar a performance do crédito privado em ambiente adverso, os dados históricos e os documentos disponíveis referente ao ativo a ser adquirido.
37. Desse modo, a análise será realizada considerando, basicamente, quatro principais pontos, as condições macroeconômicas, o risco dos negócios considerando o setor em que a empresa emissora do crédito está inserida, a governança corporativa da companhia e seus acionistas e o risco financeiro do negócio, observado cada caso concreto.
38. Nas hipóteses em que a garantia oferecida é fundamental para a tomada de decisão de investimento, os documentos relativos às garantias deverão ser atualizados e válidos, no mínimo no momento da aquisição do referido crédito.
39. Caberá à equipe de análise, juntamente com outras áreas da Sociedade ou terceiros contratados, analisar as garantias oferecidas, para verificar se são compatíveis, suficiente e adequadas considerando a operação, para isso, podem, inclusive, averiguar a possibilidade de execução da garantia, a variabilidade do valor de liquidação, a necessidade de reforço de garantia e as condições, qualidade e utilização dos bens dados em garantia, conforme o caso.
40. As garantias serão monitoradas pela Sociedade enquanto o ativo permanecer na carteira do fundo de investimento gerido pela Sociedade, tomando as medidas necessárias para reavaliar periodicamente sua exequibilidade levando em consideração a relevância do crédito para a carteira do fundo e a relevância da garantia na avaliação do risco de crédito.
41. Após realizada a análise do crédito, com a preparação do relatório contendo os itens mencionados na presente política e que sustentarão a escolha do ativo para a composição da carteira do fundo, caberá ao diretor de gestão o poder decisório sobre a aquisição ou não do referido crédito para a carteira do fundo de investimento gerido pela Sociedade.

42. Importante ressaltar que além do relatório o diretor de gestão também deve considerar a compatibilidade do crédito com a política de investimentos do fundo e com a regulação em vigor e se atentar para os seis elementos descritos no Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 6/2014, que são: (i) caráter; (ii) capacidade; (iii) capital; (iv) colateral; (v) condições; e (vi) conglomerado.
43. A Sociedade utilizará processos capazes de monitorar, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas ao risco de crédito, além de reavaliar periodicamente qualidade dos principais devedores, emissores e garantidores, sendo a periodicidade da revisão proporcional à qualidade de crédito, de forma inversamente proporcional, isto é, quanto pior a qualidade do crédito, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira. Referidas reavaliações serão sempre documentadas e apreciadas pelas alçadas decisórias, e suas considerações deverão ser documentadas.
44. A equipe de análise compila e analisa, mensalmente, no caso de fundos, trimestralmente, no caso de empresas emissoras ou lastro, os dados divulgados sobre os ativos cujo risco está sendo gerenciado. Caso haja qualquer fato ou alteração na performance/comportamento de um ativo e/ou de seu respectivo emissor, bem como em relação às garantias prestadas ou garantidores, um analista é designado para investigar a questão e esclarecer os pontos levantados.
45. A Sociedade utilizará, quando aplicável e dependendo do ativo investido, controles capazes de projetar os fluxos de caixa não padronizados, representar as curvas de crédito e calcular o valor presente das operações. A qualidade de crédito, considerando os riscos associados aos ativos de crédito privado será reavaliada periodicamente, levando em consideração a qualidade do crédito e/ou a relevância do crédito para a carteira do fundo, sendo todas as reavaliações documentadas e elaborados relatórios levando em consideração a presente política.
46. Todos os procedimentos descritos na presente política serão revistos anualmente. Além disso, a Sociedade poderá contratar terceiros especializados, desde que com a aprovação da maioria do capital social da Sociedade, para auxílio na análise do crédito e/ou para a realização dos procedimentos necessários para cobrança de eventuais créditos problemáticos.

### **Risco de Concentração**

47. A Tuias observará os limites de concentração previstos na regulamentação em vigor e nos regulamentos dos fundos que realizará a gestão, tendo em vista a política de investimentos de cada um dos fundos.
48. Para fins de análise de concentração, será considerado o percentual do patrimônio líquido de cada fundo alocado em cada contraparte.
49. Importante ressaltar que o foco de atuação da Tuias é a gestão de fundos de investimentos imobiliários e referidos fundos de investimentos podem ter estratégias de investimentos concentradas na aquisição de ativos específicos, estando sujeito ao risco de concentração.

50. Os riscos inerentes a esse tipo de estrutura serão adequadamente informados, sendo que a realização desse tipo de investimento somente é recomendada para investidores que possuem capacidade e conhecimentos suficientes para tomar referido risco.

### **III – Responsabilidades da Área de Risco**

51. Caberá aos responsáveis pela área de controles de risco da Sociedade, sobretudo ao diretor estatutário legitimamente eleito para esse fim:
- (i) identificar e mensurar os riscos enumerados acima dos fundos de investimentos geridos pela Sociedade, através dos instrumentos disponíveis para tanto, conforme necessidade;
  - (ii) elaborar relatórios e análises, mensalmente ou em periodicidade diversa conforme fundo de investimento e o ativo sob análise, para a divulgação das análises e mensurações elaboradas conforme item (i), acima;
  - (iii) estabelecer controle e revisão das políticas de risco vigentes, incluindo os limites de risco;
  - (iv) atuar no monitoramento contínuo dos riscos incorridos e investir qualquer anomalia aparente, inclusive no que diz respeito a inconsistências de qualquer natureza entre riscos incorridos ou que deveriam ser incorridos e práticas ou estratégias adotadas pela Sociedade; ajustar a exposição a risco das carteiras, com base nos limites previstos na presente política, nos regulamentos dos fundos de investimento; e
  - (v) elaborar, mensalmente, relatório de monitoramento de risco indicando os fundos de investimentos que tiveram seus limites de riscos excedidos
52. É atribuído ao Diretor de Risco o monitoramento, execução e verificação do cumprimento das políticas de gerenciamento de riscos, bem como informar imediatamente ao diretor responsável pela administração de carteira de valores mobiliários casos de desenquadramento das carteiras, para que tome as providências necessárias para imediata regularização dos limites.
53. O Diretor de Risco deve exercer as suas funções com independência e não pode atuar em funções relacionadas à administração de carteiras de valores mobiliários, à intermediação e distribuição ou à consultoria de valores mobiliários, ou em qualquer atividade que limite a sua independência, na Sociedade ou fora dela. Os riscos identificados são avaliados junto à área de gestão de carteira e, dependendo do caso, são reportados imediatamente aos diretores da Sociedade.
54. O Diretor de Risco é responsável também por desenvolver, aprimorar e implementar as metodologias e procedimentos utilizados pela Sociedade, a fim de garantir que os processos sejam aderentes à legislação vigente.

55. Os limites de exposição relacionado aos riscos mencionados na presente política para cada fundo de investimento gerido pela Sociedade são definidos observado o seguinte: (i) legislação atualmente em vigor observada a estrutura do veículo de investimento; (ii) regulamento do fundo; e (iii) limites definidos em conjunto com a área de gestão de recursos, observada a política de investimento do cliente final.
56. A área de riscos tem como uma das funções a avaliação da consistência dos limites estabelecidos em todos os níveis, garantindo assim que nenhuma exposição esteja em desacordo com os limites preestabelecidos. O Diretor de Riscos tem autonomia para intervir na carteira e realizar enquadramento, caso o gestor não reenquadre o fundo dentro do seu limite no prazo estipulado.
57. É incumbência do Diretor de Risco solicitar aos Colaboradores as adequações de procedimento e conduta cabíveis, bem como fiscalizar o cumprimento das normas estabelecidas neste manual.
58. Todos os relatórios mencionados na presente Política de Gerenciamento de Risco, bem como relatório de exposição a risco dos fundos de investimentos geridos pela Sociedade, serão encaminhados pela área responsável pela gestão de riscos à área de gestão, na periodicidade aqui estabelecida.
59. O referido “**Anexo I**” será atualizado quando constatada qualquer alteração na composição da respectiva equipe. A política consolidada na presente deverá ser revista e reavaliada em período não superior a um ano, e sempre que necessário.
60. As políticas de gerenciamento de riscos devem ser revisadas anualmente pela Sociedade e apenas são aplicáveis para os fundos de investimentos geridos pela Sociedade.

## ANEXO I

### ORGANOGRAMA DA EQUIPE DE GESTÃO DE RISCOS

Nos termos do art. 26, IV, da Resolução CVM nº 21/2021, o presente organograma compõe-se dos Colaboradores responsáveis pela implementação e manutenção da Política de Gerenciamento de Riscos da **Tuias Gestora de Recursos Ltda.**, conforme composição atualizada em [[completar]] e sob as atribuições e prerrogativas conferidas na presente Política de Gerenciamento de Riscos.

