



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

VERSÃO	DATA	RESPONSÁVEL
3	Agosto de 2023	Camilla Osborn

Esta Política de Gestão de Riscos (“Política”) foi elaborada de acordo com as políticas internas e com o Código de Ética e Conduta da **BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA.** (“Gestora” ou “Bresco”), que estão alinhadas e conforme a Resolução CVM nº 21, de 26 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 21”) e a Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 (“Resolução CVM 50”). A presente política descreve, dentre outros pontos: os procedimentos para identificar e acompanhar a exposição das carteiras aos riscos que sejam relevantes; os profissionais envolvidos; a periodicidade do relatório de exposição ao risco; e a periodicidade de revisão da política.

A responsável por esta Política de Gestão de Risco é a Sra. **Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa** (“Diretora de Risco”), a quem caberá (i) verificar o cumprimento desta Política de Gestão de Risco; (ii) encaminhar relatório da exposição a risco de cada carteira de valores mobiliários sob gestão da Bresco (“Relatório de Exposição”), para as pessoas indicadas abaixo, mensalmente, ou sempre quando for necessário, a seu critério.

O Relatório de Exposição deverá ser encaminhado na periodicidade acima referida ao diretor responsável pela gestão de recursos de terceiros, Sr. Rafael Schramm da Fonseca. O diretor responsável pela gestão de recursos deve tomar todas as providências necessárias para identificar e minimizar os riscos a que estão expostos os ativos integrantes dos fundos geridos, observados os procedimentos aqui descritos.

Além do Relatório de Exposição, a Bresco elaborará Relatórios de Risco anualmente, que deverão ser encaminhados aos Conselhos de Cotistas dos fundos sob gestão da Bresco, conforme aplicável.

A equipe responsável pela gestão de risco da Bresco é composta por 3 (três) colaboradores, sendo uma a Diretora de Risco, um advogado e um especialista de segurança da informação.

A área de risco atua de forma independente e segregada da área de gestão, e é responsável pelo monitoramento, mensuração, gerenciamento de crises e ajustes dos riscos dos fundos de investimentos geridos pela Bresco, sendo certo que será de prerrogativa da Diretora de Risco a decisão final sobre os efetivos ajustes e tratamentos no controle de risco, a fim de mitigar, eliminar, transferir ou aceitar determinados riscos.

A Bresco administra fundos de investimento imobiliário e veículos de investimento offshore com foco em investimento em ativos imobiliários, participações em companhias fechadas, sociedades limitadas, que investem em ativos imobiliários, e outros ativos ilíquidos. A Política de Gestão de Risco da Bresco fundamenta-se no acompanhamento e mitigação dos riscos identificados conforme descrito abaixo.

(i) Controle de Risco Legal - Um dos riscos mais relevantes na gestão de ativos imobiliários é o risco jurídico, consubstanciado na possibilidade de determinado imóvel a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FIs geridos, ser objeto de disputa que pode culminar, em última análise, em sua perda, ou apresentar problemas, que incluem sem limitação aspectos regulatórios ambientais e urbanísticos, que impeçam ou tornem mais custosa sua utilização para os fins pretendidos, sendo essencial para evitar litígios dispendiosos, perdas financeiras e danos à reputação. Além disso, faz parte desse controle a mitigação do risco de descumprimento das normas que visam ao combate à corrupção e à prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento de terrorismo, para evitar sanções por parte dos órgãos competentes e prejuízos à reputação da Bresco.

Para minimizar tais riscos, todas as aquisições de imóveis são precedidas de uma ampla diligência jurídica, que inclui sem limitação a contratação de escritório de advocacia especializado, que deve analisar todas as matrículas, certidões, ações judiciais e outras informações relevantes dos potenciais vendedores e seus antecessores, e gerar um relatório que será analisado e discutido internamente pela Bresco e por seu comitê executivo.

Além disso, a Bresco realiza pesquisa de *background-check* de seus potenciais clientes e/ou fornecedores relevantes, bem como das contrapartes nas operações de compra e venda de imóveis pelos fundos por ela geridos, a fim de garantir que apenas se relacionará com empresas que prezem pelos mesmos valores que a Bresco bem como possui monitoramento e atualização constante do ambiente legal, de acordo com as mudanças legislativas e regulamentos nas áreas em que atua.

(ii) Controle de Risco Ambiental - A partir da aquisição de determinado imóvel, o seu proprietário torna-se responsável pelo pleno atendimento às normas e leis impostas pelos órgãos reguladores, tornando-se inclusive responsável indireto por eventuais delitos ambientais pretéritos. O controle de risco ambiental é um processo abrangente que visa identificar, avaliar e mitigar os impactos negativos ao meio ambiente, protegendo assim os ecossistemas naturais e a qualidade de vida das comunidades.

Para minimizar tais riscos, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência ambiental que inclui, sem limitação, a contratação de técnicos especializados que realizará levantamento do histórico do imóvel junto a fontes de informações competentes, revisão de documentos disponibilizados relacionados ao imóvel, inclusive de fotos multi-temporais, levantamento da legislação ambiental pertinente, inspeção do imóvel e seu entorno, com vistas à identificação de fontes potenciais de contaminação, realização de entrevistas com moradores e usuários do imóvel e entorno, e, conforme o caso, sondagens no subsolo para identificação de

potenciais fontes de contaminação e elaboração de plano de descontaminação para adequação do solo e lençõ freático às normas e legislações pertinentes.

Além disso, dependendo do tipo de ocupação e das características das atividades desenvolvidas pelos locatários nos imóveis detidos pelos fundos geridos pela Bresco, é realizada nova diligência ambiental do imóvel ao final da vigência do contrato de locação e por ocasião da entrega do imóvel pelo respectivo locatário.

A Bresco procura obter a certificação LEED dos imóveis por ela construídos, de forma a garantir que os imóveis sejam entregues de acordo com os mais altos padrões de conformidade às normas e leis impostas pelos órgãos reguladores a longo prazo.

(iii) Controle de Risco de Legalização de Projetos - Nos casos em que determinado imóvel a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FIs geridos, for objeto de desenvolvimento imobiliário, outro risco significativo é o de legalização de projetos imobiliários, consubstanciado na possibilidade de tais projetos, ao serem objeto de análise pelas municipalidades e órgãos reguladores, não consigam obter a emissão de alvará de construção dos referidos empreendimentos o que pode culminar, em última análise, em limitações legais e técnicas que impeçam ou tornem mais custosa sua utilização para os fins pretendidos. Nesse sentido, a identificação de todos os requisitos legais e regulatórios aplicáveis ao projeto se faz pertinente. Isso pode incluir legislações municipais, estaduais e federais, além de regulamentos setoriais, códigos de construção, normas de segurança, entre outros.

Para minimizar tal risco, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência técnica que inclui, sem limitação, a contratação de arquiteto especializado para elaborar projeto arquitetônico que esteja em consonância com toda a legislação pertinente e que, ao mesmo tempo, ofereça solução imobiliária adequada ao público que se pretende atingir.

(iv) Controle de Risco de Engenharia - é o risco consubstanciado na possibilidade de projetos imobiliários não serem construídos dentro do prazo, custo e qualidade pretendidos (com ausência de vícios construtivos), culminando, em última análise, em limitações legais e técnicas que impeçam ou tornem mais custosa sua utilização para os fins pretendidos. Em linhas gerais, tal controle visa garantir que os projetos sejam realizados com segurança, dentro do orçamento e do prazo, atendendo aos padrões de qualidade e regulamentações aplicáveis.

Para minimizar tal risco, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência técnica que inclui, sem limitação, a contratação e/ou alocação de engenheiro especializado para o projeto para verificar viabilidade físico-econômica de todo o projeto, incluindo a verificação do tipo de fundação escolhida (com exames de sondagem de solo para averiguação da viabilidade da solução adotada), dos projetos

estruturais e dos acabamentos finais adotados em memorial descritivo das unidades autônomas.

(v) Controle de Risco de Crédito - Outro risco relevante na gestão de ativos imobiliários é o risco de crédito de compradores e/ou locatários de imóvel a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FIs geridos pela Bresco. O objetivo principal é avaliar, gerenciar e mitigar os riscos associados à inadimplência ou ao não pagamento de dívidas e obrigações financeiras.

Para minimizar tal risco, a equipe técnica da Bresco conduz a análise do principal risco de crédito da carteira, o *risco de crédito de locatários de bens imóveis*: antes de alugar qualquer bem imóvel, a Bresco realiza análise de crédito para cálculo de indicadores econômico-financeiros (tais como índice de liquidez, índice de liquidez corrente, índice de solvência, alavancagem financeira medida pela dívida/PL e dívida líquida/Ebitda, entre outros e conforme o caso) para determinar a capacidade financeira da contraparte de honrar os compromissos assumidos nos contratos de locação com os fundos de investimento e/ou as sociedades de propósito.

O risco de crédito é acompanhado semanalmente, ou seja, é realizado monitoramento contínuo da situação financeira dos clientes e parceiros por meio de planilha contendo informações sobre eventuais atrasos/inadimplência nos pagamentos de valores de aluguel ou venda de imóveis a terceiros, e de informações sobre ações de cobrança realizadas. Tal risco é controlado por meio de políticas de cobrança eficazes para lidar com clientes em atraso, o que pode incluir estratégias de comunicação, prazos e negociações de pagamento e em casos necessários, medidas judiciais ou extrajudiciais podem ser tomadas, inclusive para excussão de eventuais garantias.

Conforme o resultado dos relatórios gerados pelos controles de risco acima mencionados, podem ser buscadas soluções mitigatórias de risco que sejam satisfatórias, a critério da equipe de gestão.

(vi) Controle de Risco de Liquidez - O risco de liquidez se caracteriza pela possibilidade de redução ou mesmo inexistência de demanda pelos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, nos respectivos mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a instituição administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar títulos e valores mobiliários integrantes da carteira no tempo e pelo preço desejados, podendo, inclusive, ser obrigado a aceitar descontos nos referidos preços de forma a viabilizar a negociação em mercado ou a efetuar resgates fora dos prazos estabelecidos. A gestão eficaz do risco de liquidez é fundamental para a estabilidade financeira, garantindo o cumprimento de obrigações de curto prazo e, ao mesmo tempo, buscando por oportunidades de investimento a longo prazo.

A Bresco tem como foco investimentos em ativos ilíquidos, os fundos de investimentos geridos pela Bresco encontram pouca liquidez no mercado. Adicionalmente, todos os fundos geridos são constituídos na forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate das cotas antes da liquidação do fundo.

A Bresco entende não ser necessário o controle do passivo de carteiras, dada a natureza dos fundos por ela geridos conforme descrito acima. Da mesma forma, não são realizados *stress test* de liquidez do passivo, já que todos os fundos geridos são condomínios fechados.

Ademais, a Bresco adota níveis mínimos de liquidez e de disponibilidade de recursos os quais são destinados somente a cobrir os custos e despesas dos fundos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento, bem como acompanha o adimplemento das obrigações pecuniárias dos devedores dos Fundos.

(vii) Controle de Risco Operacional - O risco operacional é mitigado através do armazenamento de dados relativos a clientes e fornecedores em sistema com *backup* diário.

Ademais, a área de segurança da informação da Bresco realiza testes trimestrais, a fim de checar a eficácia dos sistemas de segurança dos colaboradores da Bresco. Esse compromisso com a segurança dos dados não apenas protege informações sensíveis, mas também fortalece a confiança dos clientes e parceiro da Bresco.

A presente Política de Gestão de Risco é dinâmica e responsiva, passando por revisões e atualizações no mínimo a cada 2 (dois) anos. Essas revisões permitem que a Bresco monitore e mensure continuamente os riscos inerentes aos seus ativos, mantendo assim o compromisso com a melhoria contínua e eficaz para um ambiente empresarial em constante evolução.

* * *