

**POLÍTICA
DE
GESTÃO DE RISCO**

JULHO, 2021

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. ESTRUTURA DE GESTÃO DE RISCO	3
3. RISCO DE MERCADO	6
4. RISCO DE LIQUIDEZ	7
5. RISCO DE CONCENTRAÇÃO	8
6. RISCO DE CRÉDITO E CONTRAPARTE	9
7. RISCO OPERACIONAL	12
8. CONTROLE DE ENQUADRAMENTO	12
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS	13

1. INTRODUÇÃO

Esta política de gestão de risco ("Política de Gestão de Risco" ou "Política") visa estabelecer o conjunto de princípios, diretrizes, ações, papéis e responsabilidades necessários à identificação, avaliação, acompanhamento, tratamento e controle da exposição aos riscos aos quais a **Canuma Capital Ltda.** ("Gestora") esteja exposta, bem como o monitoramento dos negócios desenvolvidos, a fim de garantir a aderência à legislação e às melhores práticas de mercado, fortalecendo as bases de confiança mútua entre as empresas, clientes, sociedades com os quais a Gestora realiza operações, e os órgãos reguladores

Esta Política foi elaborada de acordo com as políticas internas Gestora, inclusive o Código de Ética e o Manual de Controles Internos (em conjunto, "Políticas Internas"), e está de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 21"), e o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.

A presente Política de Gestão de Risco descreve, dentre outros pontos: (i) os procedimentos para identificar e acompanhar a exposição das carteiras aos variados tipos de riscos; (ii) as técnicas e métodos de precificação dos ativos; (iii) os limites de exposição a risco e os profissionais envolvidos; (iv) a periodicidade do relatório de exposição ao risco; e (v) a periodicidade de revisão da Política.

O responsável por esta Política de Gestão de Risco é o diretor responsável pela área de *compliance* e risco da Gestora ("Área de Compliance e Risco" e "Diretor de Compliance"), a quem caberá (i) verificar o cumprimento desta Política; (ii) encaminhar relatório da exposição a risco de cada carteira de valores mobiliários sob gestão da Gestora ("Relatório de Exposição"), para as pessoas e na periodicidade indicadas abaixo; e (iii) supervisionar diligentemente, se houver, terceiro contratado para mensurar os riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários.

2. ESTRUTURA DE GESTÃO DE RISCO

2.1 Área de Risco

A Área de Risco da Gestora é a responsável pela gestão de riscos e pela implementação desta Política, sem prejuízo das competências que lhe são atribuídas no artigo 37, § 2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros. Nesse sentido, a Área de

Risco fará o monitoramento, mensuração e ajustes dos riscos dos fundos de investimentos geridos pela Gestora, o que deve ser realizado de forma diligente, sem que se comprometa a transparência e a evidência dos riscos identificados.

Atualmente a Área de Risco é composta pelo Diretor de *Compliance* e um analista, compatível com a estrutura e complexidade da Gestora. São funções da Área de Risco:

- Propor e documentar esta Política, os limites, as diretrizes, os instrumentos e as estratégias de gestão de riscos;
- Fazer a custódia dos documentos que contenham as justificativas sobre as decisões tomadas no âmbito da fiscalização do cumprimento desta Política, bem como daquelas tomadas no âmbito do Comitê de Risco;
- Propor processos, procedimentos e parâmetros de gerenciamento dos riscos em conformidade com as recomendações internas e dos órgãos reguladores e supervisores;
- Preparar Relatório de Exposição, os quais deverão ser encaminhados a todos os integrantes da área de gestão de recursos da Gestora ("Área de Gestão"), em frequência, no mínimo, mensal;
- Preparar relatórios de monitoramento que informem os Fundos que tenham tido seu limite de riscos excedido ("Relatório de Monitoramento"), os quais deverão ser encaminhados a todos os integrantes da Área de Gestão, em frequência, no mínimo, mensal;
- Supervisionar diligentemente, se houver, terceiro contratado para mensurar os riscos inerentes a cada um dos fundos geridos.
- Aprovar novos produtos financeiros, emissores e contrapartes, e definição dos respectivos limites de exposição de risco;
- Aprovar modelos utilizados para mensurar o risco de ativos cujas informações não sejam facilmente obtidas nas fontes primárias e secundárias;
- Determinar procedimentos a serem tomados em caso de iminência ou ocorrência de eventos de inadimplência, avaliando o impacto das perdas potenciais e a possibilidade de sair da posição ou executar operações de Hedge;

Os membros da Área de Risco exercem suas funções de forma independente, não existindo qualquer subordinação da Área de Risco à Área de Gestão, e se reúnem semanalmente, bem como sempre que o Diretor de *Compliance*

entender necessário. As decisões tomadas pela Área de Risco são consignadas em ata, a qual será sempre encaminhada aos sócios da Gestora.

A Área de Risco possui a autonomia necessária para questionar os riscos assumidos nas operações e adotar as medidas necessárias. Além disso, possuem acesso direto à diretoria e à alta administração da Gestora para realizar o relato de suas atividades. Nesse sentido, Relatórios de Exposição são distribuídos semanalmente, e sempre quando for necessário, aos integrantes da Área de Gestão e aos diretores da Gestora;

2.2 Área de Gestão

Sem prejuízo das atribuições da Área de Risco, caberá ao Diretor de Gestão tomar todas as providências necessárias para ajustar a exposição a risco das carteiras, com base nos limites previstos nesta Política de Gestão de Risco e nos regulamentos dos Fundos.

2.3 Comitê de Compliance e Risco

A gestora possui um comitê de *compliance* e risco ("Comitê de Risco"), o qual é formado pelo Diretor de *Compliance*, o diretor-presidente e os demais integrantes da Área de *Compliance* e Risco.

O Comitê de Risco se reúne sempre que o Diretor de *Compliance* entender ser necessário e tem como competências (i) a avaliação e deliberação de todas as medidas a serem adotadas em relação ao monitoramento e controle dos riscos a que os Fundos estão sujeitos; (ii) tratamento de situações de desenquadramento; e (iii) situações atípicas de mercado e as respectivas medidas para controle do risco nessas situações.

Todas as deliberações tomadas pelo Comitê de Risco serão formalizadas por meio de atas, as quais serão devidamente arquivadas pela Área de *Compliance* e Risco.

2.4 Terceiro/Sistema Contratado

Não são utilizados sistemas específicos para a gestão de risco de Fundos Imobiliários de Tijolo, Fundos Imobiliários de Papel e Fundos de Investimento em Participações, nem para análises de risco de crédito e de contraparte. Nestes casos, são utilizados modelos desenvolvidos internamente pela Canuma, onde o uso de assessoria jurídica, e também o auxílio de empresas especializadas na construção de laudos de avaliação são contratados quando necessário.

O administrador fiduciário das carteiras geridas pela Canuma é responsável pela precificação dos ativos (marcação a mercado), sendo este processo acompanhado pela área de risco.

3. RISCO DE MERCADO

O risco de mercado contempla a possibilidade de flutuações nos valores de mercado dos ativos que integram os fundos de investimento e as carteiras de valores mobiliários geridas pela Gestora, que podem ser acarretadas por questões de liquidez, crédito e operacionais, ou ainda por fatores políticos, fiscais, legais e econômicos.

a. Monitoramento Quantitativo:

O gerenciamento do risco de mercado é feito de formas distintas para carteiras de valores mobiliários e investimentos em ativos físicos. As análises das carteiras de valores mobiliárias, caso dos Fundos Imobiliários de Papel, são realizadas de maneira quantitativa, por meio de estudos estatísticos e de análises de cenários que leva em consideração fatores macroeconômicos, como níveis de atividade da economia, fluxo de capitais e oscilações nas curvas de juros.

A metodologia para monitoramento do risco de mercado se dá através do acompanhamento constante do valor de mercado dos ativos investidos por meio de planilhas proprietárias, da elaboração de relatórios de risco mensais, e da revisão da marcação a mercado realizada pelo administrador fiduciário, onde verificar-se se o cálculo está de acordo com o Manual de Marcação a Mercado disponibilizado pelo administrador.

Os parâmetros avaliados para gerenciamento do risco de mercado são Value at Risk ("VaR"), análise de cenários e testes de estresse, conforme o tipo de veículo de investimento e o momento da análise; atualmente, o procedimento de stop loss não faz parte da estratégia de gestão de risco da Gestora.

Por fim, cabe ressaltar que o controle e monitoramento do risco de mercado também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, tendo em vista a análise qualitativa dos ativos realizada pela equipe de gestão, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada entre o Diretor de Investimentos e o Diretor de Risco.

b. Monitoramento Qualitativo:

O gerenciamento de risco de mercado dos investimentos em ativos físicos efetuados pelos Fundos Imobiliários de Tijolo, e Fundos de Investimento em Participações é majoritariamente qualitativa, baseada na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão do empreendimento, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

A metodologia de gestão e monitoramento do risco consiste na reavaliação do valor de mercado dos ativos que é conduzida através de laudos de avaliação imobiliária elaborados por empresas especializada de primeira linha, externa e independente, com o objetivo de atualização de valor dos ativos em referência nos fundos junto à CVM, e também direcionar o processo de tomada de decisão pelo Diretor de Investimento e Diretor de Risco, que também avaliam periodicamente se existe a necessidade de atualização do laudo de avaliação, sendo que este processo deve ser conduzido no mínimo anualmente.

No caso dos Fundos de Investimento em Participações, o valor das participações societárias é atualizado anualmente com base nas demonstrações financeiras publicadas, com parecer de auditores independentes, que contém a avaliação de valor de mercado das holdings não operacionais que concentram as participações nos ativos investidos, ou ainda através da contratação de laudos de avaliação independentes, sempre emitidos por empresas de primeira linha. O valor das cotas dos fundos é, então, atualizado.

4. RISCO DE LIQUIDEZ

Risco de liquidez consiste na possibilidade de a instituição (i) não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas; e/ou (ii) não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade no mercado.

O gerenciamento de liquidez é realizado diariamente, com base em tamanho de posições, limites de exposição setoriais e determinados grupos de risco.

Tendo em vista que a Gestora fará gestão apenas de fundos fechados, os fundos deverão operar com um mínimo da posição diária em caixa ou ativos

extremamente líquidos. O referido percentual é definido e reavaliado periodicamente pelo Diretor de *Compliance*.

Vale ressaltar que os investimentos realizados pelos Fundos Imobiliários e pelos Fundos de Investimento em Participações geridos pela Canuma podem ser realizados em ativos que não são negociados publicamente no mercado. Por serem considerados ativos ilíquidos, é possível que em evento de negociação para venda de tais ativos, o preço obtido pode ser abaixo do almejado pelos gestores, ou que não haja mercado para os ativos. Este risco é intrínseco ao modelo de negócio e à classe do ativo.

5. RISCO DE CONCENTRAÇÃO

Risco de concentração é o risco associado à possibilidade de perda em razão da concentração de crédito em virtude de alocação de recursos em determinadas contrapartes (empresas de mesmo segmento de atividade/setor econômico ou grupo econômico), por prazo, moedas, produtos, entre outros aspectos. Em outras palavras, o risco de concentração ocorre quando determinadas estratégias, ativos ou instrumentos financeiros representam um percentual relevante de participação no fundo ou na carteira, passando a representar um risco de perdas por não diversificação.

Com o objetivo de monitorar o Risco de Concentração na carteira dos fundos a área de risco produz relatórios semanais tomando por base os parâmetros estabelecidos pelo Diretor de *Compliance*.

Para fins de gerenciamento de riscos de concentração, os relatórios diários das exposições dos fundos devem conter detalhes das exposições por papel, setor, *long short*, exposição cambial, exposição aos juros pré-fixados e títulos indexados à inflação.

A Gestora evita a concentração excessiva, podendo o Diretor de *Compliance* estabelecer limites máximos de investimento em um único ativo, considerando seu valor de mercado, ou determinado setor do mercado.

Não obstante, vale destacar que algumas carteiras e fundos, como por exemplo Fundos Imobiliários Monoativos e Fundos de Investimento em Participações, podem ter estratégia específica de concentração em poucos ativos ou emissores, não se aplicando o disposto no parágrafo acima.

6. RISCO DE CRÉDITO, CONTRAPARTE

Entende-se por risco de crédito e contraparte o risco de inadimplência, por determinada contraparte, de obrigações relativas à liquidação de operações que envolvam ativos financeiros.

O risco de cada contraparte é controlado (i) pela exposição direta a risco de crédito (dívida, depósitos, instrumentos de crédito em geral); e (ii) pela exposição através de derivativos, seja pela colocação de colateral em benefício da contraparte, ou pelo risco de mercado da posição adjacente calculado pelo VaR.

Com o objetivo de mitigar o risco de crédito nos fundos geridos pela Gestora, vale destacar algumas medidas adotadas:

- **Custódia Qualificada:** Os Fundos Imobiliários geridos pela Gestora contarão com serviço de custódia qualificada, de forma que as operações com ativos listados na B3 serão liquidadas junto a um único membro de liquidação. Dessa forma, é possível que a Gestora realize a compensação das operações de venda de ativos com as operações de compra, liquidando apenas a diferença das operações e, portanto, mitigando o risco de crédito. Além disso, a escolha do membro de liquidação é feita de maneira criteriosa, privilegiando grandes participantes do mercado e com menor risco de insolvência.
- **Ativos de Crédito Privado:** Qualquer ativo que envolva risco de crédito privado nos fundos deve ter limite previamente estabelecido para cada grupo econômico, resultante de análise de crédito seguindo modelos internos desenvolvidos pela Canuma, e de decisão em comitê de investimento.

Os limites de crédito atribuídos devem ter validade predeterminada e contar com possibilidade de revisão antecipada em função do comportamento do tomador do crédito ou outros eventos que possam impactar na decisão de investimento inicial. Para a definição dos limites, devem ser consideradas não só condições normais do emissor e do mercado, mas também condições estressadas com base em cenários de probabilidades e nas experiências históricas.

Previamente à aquisição de operações, a Gestora deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito para

compra e para acompanhamento do ativo, incluindo, se for o caso, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios.

Da mesma forma, se aplicam os mesmos critérios de análise para as garantias que são objeto das operações, que também consideram aspectos técnicos e jurídicos, de liquidez e de *exequibilidade* das garantias.

Os fundos geridos pela gestora contam com administradores fiduciários e custodiantes de primeira linha que, em conjunto com a Gestora, são capazes de:

- i. fazer o cadastramento dos diferentes ativos que podem ser negociados pelos fundos, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: modalidade de crédito, datas e valores de parcelas, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição pelo fundo, informações sobre o rating da operação na data da contratação, e quando aplicável, dados do emissor, devendo tais características ser objeto de análise pelo Diretor de *Compliance*;
- ii. fazer a precificação com base no tipo de ativo e nos demais fatores de risco e preservar a memória de cálculo, incluindo as fórmulas e variáveis utilizadas no modelo;
- iii. emitir relatórios gerenciais para monitoramento das operações adquiridas, bem como mensurar, tanto em nível individual quanto em nível agregado de operações com características semelhantes, a exposição ao risco de crédito em condições normais e em cenários estressados; e
- iv. projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

Adicionalmente, a Gestora buscará utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas. Em determinados casos, a utilização de cálculos estatísticos baseados nos índices financeiros do devedor será acompanhada de uma análise, também devidamente documentada, que leve em consideração aspectos como a reputação do emissor no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias e multas e outros indicadores relevantes.

A análise do risco de crédito deve contemplar, pelo menos, os seguintes aspectos:

- i. em relação ao devedor/emissor e, quando aplicável, seus garantidores: a) situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções); b) grau de endividamento; c) capacidade de geração de resultados; d)

- fluxo de caixa; e) administração e qualidade de controles; f) pontualidade e atrasos nos pagamentos; g) contingências; h) setor de atividade econômica; i) limite de crédito; e
- ii. em relação à operação: a) natureza e finalidade da transação; b) conforme aplicável, na medida em que a garantia seja relevante para a decisão com relação ao risco de crédito, análise das características das garantias, visando a sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução; c) valor; d) prazo; e) análise de variáveis como yield, taxa de juros, duration, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; f) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

Quando aplicável, os documentos de emissão devem prever cláusulas restritivas (*covenants*) tais como nível de alavancagem do devedor, índice de cobertura de juros, existência de protestos e negativas em órgãos de proteção ao crédito acima de determinado patamar, ocorrência de alterações na estrutura societária e razão mínima de garantias.

Na definição de limites de concentração em função de crédito, poderão ser utilizados ratings atribuídos pelas três principais agências de classificação existentes: Fitch Ratings, Moody's e Standard and Poors. No entanto, a mera verificação da existência de classificação de risco (*rating*) feita por agência especializada não supre o dever de diligência, sendo que a decisão de investimento não será baseada exclusivamente no rating externo, tendo a Canuma seus próprios modelos de avaliação de risco e atribuição de rating interno.

Toda alocação a risco de crédito, quer direta ou indireta, é acompanhada e gerida continuamente, sendo parte integral da estratégia de gestão e incluída em relatórios periódicos checados pelo Diretor de *Compliance*. Sendo assim, no caso de aquisição de ativos de crédito privado, o Diretor de *Compliance* deverá, obrigatoriamente, discutir e avaliar a exposição ao risco de crédito em cada reunião.

7. RISCO DE VACÂNCIA

O risco de vacância é consequência da potencial dificuldade encontrada pelo arrendatário em encontrar locatários para o imóvel no preço desejado, seja por conta de desocupação de inquilinos ou na ocasião do lançamento dos empreendimentos.

Os ativos imobiliários integrantes do portfólio de fundos e/ou carteiras administradas geridas pela Canuma estão sujeitos ao risco de vacância, inerente a qualquer imóvel administrado com o objetivo de gerar renda com aluguéis.

O risco de vacância pode ser mitigado através de previsões de multas em caso de entrega antecipada dos imóveis e da contratação de consultores imobiliários para realizar a oferta ativa dos imóveis vagos e a prospecção de novos locatários.

8. RISCO OPERACIONAL

Risco operacional é a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e/ou sistemas, ou de eventos externos à Gestora.

O monitoramento do risco operacional considera o mapeamento das atividades e controles utilizados em toda área da Gestora, acesso de pessoas autorizadas controlado por impressões digitais, proteção eletrônica com *firewalls* e sistemas antivírus, sistemas telefônicos de última geração, com ligações gravadas e monitoradas e dezenas de ramais para que seja realizada a comunicação interna com segurança e confidencialidade. Além disso, as instalações da Gestora terão sistemas de *back up* diário, com armazenamento de dados em disco rígido e em disco virtual ("nuvem").

9. CONTROLE DE ENQUADRAMENTO

Qualquer alteração identificada pela Área de Risco no comportamento dos ativos que venha a desenquadrar a carteira de um determinado fundo em relação às políticas adotadas para mensuração do risco deverá ser imediatamente comunicada aos integrantes da Área de Gestão, que deverão avaliar e tomar as medidas necessárias para imediato reenquadramento da carteira do Fundo.

A Área de Risco deve verificar diariamente o enquadramento de todas as posições e acompanhar o desmonte imediato de posições que tenham extrapolado seus limites de risco.

A Área de Risco encaminhará aos integrantes da Área de Gestão, em periodicidade, no mínimo, mensal, Relatório de Monitoramento, informando sobre os Fundos que tenham tido seu limite de riscos excedido.

Os Fundos cujos limites de exposição a risco não estiverem expressos em seus respectivos documentos constitutivos terão tratamento particular do Diretor de *Compliance*, que os avaliará caso a caso em conjunto com o Diretor de Gestão.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente Política de Gestão de Risco será revista e atualizada pelo Diretor de *Compliance*, em periodicidade, no mínimo, anual, para permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários geridas pela Gestora.

A revisão desta Política tem o intuito de permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários e aprimorar controles e processos internos. Serão realizados testes de aderências às metodologias, em prazo não superior a 12 (doze) meses, de forma a verificar a efetividade destas em relação à gestão de riscos.

Os resultados dos testes e revisões deverão ser objeto de discussão e eventuais deficiências e sugestões deverão constar no relatório anual de *compliance* e riscos, apresentado até o último dia de janeiro de cada ano aos órgãos administrativos da Gestora.

Caso seja constatada eventual não aderência das metodologias empregadas, a Área de Risco deverá discutir e implementar as medidas necessárias visando à reavaliação dos parâmetros utilizados. A verificação da não aderência das metodologias e eventuais ajustes devem ser reportados ao Diretor de Gestão e Diretor de *Compliance*.

As metodologias descritas neste Manual para avaliação, monitoramento e controle dos riscos a que estão sujeitas as carteiras de valores mobiliários geridas pela Gestora serão revisadas a cada 24 (vinte e quatro) meses, ou em prazo

inferior caso os testes de aderência evidenciem inconsistências que demandem revisão.

11. CONTROLE DE VERSÕES

Revisão 01: Julho 2021