

**ZAVIT GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

**Política de Gestão de Riscos**

## SUMÁRIO

<b>1. APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVO E APLICABILIDADE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ESTRUTURA DA ÁREA DE RISCO.....</b>	<b>3</b>
<b>4. RISCO DE CRÉDITO .....</b>	<b>4</b>
<b>5. RISCO DE MERCADO.....</b>	<b>5</b>
<b>6. RISCO OPERACIONAL.....</b>	<b>5</b>
<b>7. RISCO DE CONTRAPARTE .....</b>	<b>6</b>
<b>8. RISCO DE LIQUIDEZ .....</b>	<b>6</b>
<b>9. RISCO DE CONCENTRAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>10. CASOS DE DESENQUADRAMENTO DOS LIMITES DE RISCO.....</b>	<b>7</b>
<b>11. EVENTOS DE INADIMPLÊNCIA .....</b>	<b>8</b>
<b>12. MONITORAMENTO .....</b>	<b>8</b>
<b>12. VIGÊNCIA .....</b>	<b>8</b>

## 1. APRESENTAÇÃO

A presente Política de Gestão de Riscos (“Política”) tem como objetivo estabelecer os padrões éticos de conduta e integridade pessoal adotados pela Zavit Gestão de Recursos Ltda. (“Zavit”), na condução de suas atividades inerentes à administração de carteiras de valores mobiliários, conforme estabelecido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 (“RCVM 21”). Este documento faz parte do compromisso da Zavit em manter altos padrões de *compliance* no decorrer de suas atividades.

Responsável: Diretor de Compliance, Gestão de Risco e Prevenção da Lavagem de Dinheiro e do Financiamento ao Terrorismo (“Diretor de *Compliance*, Risco e PLD/FTP”)

## 2. OBJETIVO E APLICABILIDADE

O objetivo desta Política de Gestão de Riscos é descrever a estrutura e metodologia utilizadas pela Zavit na gestão de cada um dos riscos de mercado, liquidez, crédito, concentração, operacionais e de contraparte dos fundos de investimentos imobiliários cujas carteiras encontram-se sob a sua gestão (“Fundos de Investimento”).

Para fins desta Política, importante destacar que as atividades desenvolvidas pela Sociedade consistirão na gestão de recursos de Fundo de Investimentos Imobiliários (“FII’s”), regulados pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

## 3. ESTRUTURA DA ÁREA DE RISCO

A área de Risco da Zavit corresponde ao Comitê de Risco e *Compliance* e responde ao Diretor de *Compliance*, Risco e PLD/FTP, que não se subordina aos demais diretores e, nos termos da RCVM 21, é responsável por: **(i)** verificar o cumprimento desta Política de Gestão de Riscos; **(ii)** supervisionar diligentemente, terceiro contratado para mensurar os riscos inerentes a cada uma das carteiras geridas pela Sociedade, caso este seja contratado pela Sociedade; e **(iii)** encaminhar, mensalmente, o relatório de exposição de risco de cada uma das carteiras geridas pela Zavit ao Diretor de Gestão de Recursos, e para sua equipe.

Nos termos RCVM 21, os profissionais integrantes da área de Risco: **(i)** devem exercer suas respectivas funções com independência, possuindo plena autonomia para a avaliação e monitoramento da exposição do fundo às variação de preços dos diversos ativos; **(ii)** são impedidos de atuar em funções relacionadas à administração de carteiras de valores mobiliários, à intermediação, à distribuição, à consultoria de valores mobiliários, ou em qualquer atividade que limite sua independência, na Zavit ou fora dela; e **(iii)** possuem a faculdade de exercer as mesmas

funções acima descritas em sociedades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum da Zavit.

Para os Fundos de Investimento, sob gestão da Zavit, sem previsão de limites de exposição aos riscos expressos em seus documentos, o Diretor de *Compliance*, Risco e PLD/FTP e o Diretor de Gestão de Recursos deverão encaminhar por e-mail ao Comitê de Risco e *Compliance*, proposta para identificação e acompanhamento da exposição aos riscos dos referidos fundos, que deverá ser aprovada, e a aprovação registrada em ata devidamente arquivada na sede da Zavit, ou em seu repositório eletrônico.

#### **4. RISCO DE CRÉDITO**

Risco de Crédito corresponde a possibilidade de perdas associadas ao não cumprimento de obrigações financeiras nos termos pactuados, de desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração, entre outros, na classificação de risco do tomador, de redução de ganhos ou remunerações, de vantagens concedidas na renegociação, dos custos de recuperação de crédito, das garantias e a outros aspectos relacionados ao não cumprimento de responsabilidades financeiras da contraparte ("Risco de Crédito").

Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nas carteiras dos Fundos de Investimento, a Zavit poderá estabelecer limites para a realização de operações sujeitas a risco de crédito. O principal risco de crédito que os Fundos de Investimento podem vir a enfrentar está relacionado ao cumprimento das obrigações dos inquilinos dos imóveis cuja propriedade seja detida direta ou indiretamente pelos Fundos de Investimento.

Riscos de crédito também podem surgir de **(i)** operações de empréstimo que os Fundos de Investimento possam vir a celebrar com terceiros; ou **(ii)** cessão dos créditos de suas carteiras de locação.

Limites de crédito poderão ser atribuídos para as operações acima mencionadas e poderão estar sujeitas a revisões periódicas. Para sua definição devem ser consideradas não só condições normais do emissor, do credor e do mercado, mas também condições estressadas com base em cenários de probabilidades e nas experiências históricas. Além disso, a autorização de determinada operação não implica em autorização automática para operações subsequentes.

Previamente ao envolvimento em qualquer operação que possa expor os Fundos de Investimento a riscos de crédito, a Zavit deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito, incluindo acesso a todos os documentos da operação, por meio de *Due Diligence* que serão conduzidas sob a responsabilidade da Zavit. Toda alocação a risco de

crédito, quer direta ou indireta, é acompanhada e gerida continuamente, sendo parte integral da estratégia de gestão.

## **5. RISCO DE MERCADO**

Refere-se aos riscos de potenciais perdas financeiras associadas aos fatores de mercado, como fatores macroeconômicos, retrações econômicas nacionais e internacionais, mudanças nas políticas fiscais e monetárias e inflação, guerras, que podem afetar o valor de mercado dos ativos imobiliários. ("Risco de Mercado").

O gerenciamento de Risco De Mercado dos Fundos de Investimento é direcionado aos ativos e derivados que compõem as carteiras geridas através da reavaliação periódica do valor de mercado dos Ativos Imobiliários, revisão das informações sobre os Ativos Imobiliários e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos.

A reavaliação do valor de mercado dos Ativos Imobiliários é conduzida por especialistas independentes, com a finalidade de atualização do valor dos Ativos Imobiliários, bem como para tomada de decisões. O Comitê de Risco e *Compliance* avalia semestralmente a necessidade de condução de novo laudo de avaliação, sendo que o processo deve ser feito anualmente no mínimo.

Quanto ao monitoramento de seus derivados, a mitigação consiste na análise de sensibilidade quanto a avaliação do impacto da variação dos fatores de risco no valor atual da carteira dos Fundos de Investimento, e para tanto, utiliza-se a metodologia de cenários de estresse, com simulações alterando as variáveis dos modelos de projeções econômico-financeiras dos investimentos, baseando-se na perda máxima aceitável para a carteira ou o fundo de investimento, por meio de sistemas próprios baseados em Excel, de modo a evitar e incorram em risco excessivo.

## **6. RISCO OPERACIONAL**

Riscos operacionais são aqueles resultantes de processos inadequados e falhas internas, causadas por erros de sistema ou falhas humanas ("Riscos Operacionais").

No tocante aos Riscos Operacionais, destaca-se que a Zavit realiza a gestão de recursos de terceiros exclusivamente de Fundos de Investimentos, que são administrados fiduciariamente por instituições financeiras terceiras, as quais também prestam (diretamente ou indiretamente) os correspondentes serviços de escrituração da emissão e resgate das respectivas cotas.

Ainda, a Zavit não detém a custódia dos Fundos de Investimento, não mantendo, tampouco administrando, contas de depósito ou de ativos financeiros sob a forma de bens, direitos e valores. Além de não realizar qualquer liquidação financeira de recursos dos Fundos de Investimento, a qual cabe ao administrador fiduciário.

Deste modo, entende-se que há uma redução do risco de potenciais perdas financeiras relacionadas a Riscos Operacionais.

Ademais, 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, além de demonstrar os planos a serem implementados pela Zavit para resolver a inconsistência.

O Diretor de Risco e Compliance é responsável pelo monitoramento do Risco Operacional e da eficácia dos controles internos da Zavit, com objetivo de mitigar eventuais riscos.

## **7. RISCO DE CONTRAPARTE**

Ligado ao Risco de Crédito, o risco de contraparte corresponde à capacidade da contraparte no cumprimento de suas obrigações determinadas em contrato específico ("Risco de Contraparte").

Deste modo, considerando que a atuação da Zavit, enquanto gestora de recursos de terceiros, dar-se-á exclusivamente como gestora de fundos de investimentos imobiliários, o risco de contraparte é dividido entre: **(i)** contrapartes nos contratos de venda e compra de ativos imobiliários, e **(ii)** contrapartes nos contratos de locação.

Deste modo, a Zavit busca mitigar o risco associado a capacidade da contraparte de adimplir sua obrigação contratual, por meio de estudos da parte pela qual está negociando e/ou contratando que envolvem **(i)** análise de demonstrações financeiras; **(ii)** análise da projeção de fluxo de caixa; e **(iii)** os critérios de precificação e avaliação do crédito.

A Zavit considera a análise de crédito o principal mitigador do Risco de Contraparte de suas operações, razão pela qual tais análises são realizadas na *Due Diligence* prévia às operações, bem como, após as operações, procede-se com o monitoramento das obrigações contratuais não pecuniárias do locatário para com o ativo, dentre outros, quanto a contratação de seguros, manutenção do empreendimento, licenças e regularidades ambientais.

## **8. RISCO DE LIQUIDEZ**

O risco de liquidez trata-se da possibilidade de os Fundos de Investimento não serem capazes de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas ("Risco de Liquidez").

Em razão do foco ser nos Fundos de Investimentos, quase que a totalidade dos investimentos se darão em ativos de baixa liquidez, sabendo que se trata de uma característica intrínseca aos ativos imobiliários, o Comitê de Risco e Compliance é responsável pelas análises e projeções contínuas do passivo dos Fundos de Investimento.

Ademais, o controle de passivo é um fator decisivo para qualquer tomada de decisão de investimento dos Fundos de Investimento, garantindo que nenhuma operação coloque em risco sua liquidez.

## **9. RISCO DE CONCENTRAÇÃO**

O Risco de Concentração é o risco de perdas em decorrência da não diversificação dos investimentos realizados pelos Fundos de Investimento, ou seja, a concentração em ativos de poucas modalidades ou setores da economia ("Risco de Concentração").

Com o objetivo de monitorar o Risco de Concentração nas carteiras dos Fundos de Investimento, o Comitê de Risco e Compliance faz a análise dos ativos dos Fundos de Investimentos e produz relatórios expositivos com plano de ação para a adoção de práticas que busquem diversificar os ativos investidos.

## **10. CASOS DE DESENQUADRAMENTO DOS LIMITES DE RISCO**

Caso forem constatados, pelo Comitê de Risco e *Compliance*, o desenquadramento dos limites de riscos estabelecidos para determinado ativo, deverão ser comunicados o quanto antes ao Diretor de Risco e *Compliance*, com a exposição das medidas para o reenquadramento.

O Diretor de Risco e *Compliance* será responsável por apontar os desenquadramentos ao Diretor de Gestão de Recursos e aplicar os procedimentos definidos nesta Política de Gestão de Riscos e na norma e legislação em vigor.

Sempre que houver um evento de desenquadramento de limites de risco, deverá constar no relatório mensal de exposição de risco, previsto no item 3 da presente Política de Gestão de Riscos.

## 11. EVENTOS DE INADIMPLÊNCIA

Conforme mencionado nos itens anteriores, a Zavit realiza criteriosa análise de crédito, de maneira prévia às operações, bem como durante o monitoramento dos ativos, com o objetivo de evitar eventos de inadimplência.

No entanto, caso mapeada a possibilidade de um evento de inadimplência a equipe de Gestão de Recursos, bem como área responsável pelo monitoramento de risco, darão início aos procedimentos que visem garantir o adimplemento da obrigação, inclusive, se necessário, adotando medidas judiciais ou extrajudiciais.

## 12. MONITORAMENTO

Além do processo de *due diligence* realizado antes do investimento, a Zavit faz, mensalmente, o acompanhamento contínuo de todos os riscos previstos nesta política, conforme aplicáveis, de modo a garantir que as condições e critérios considerados nas decisões de investimentos seguem inalterados. Caso sejam mapeadas mudanças de cenário que possam alterar o racional da tese de investimento, essas mudanças são levadas à discussão no Comitê de Investimento.

## 12. VIGÊNCIA

A presente Política será revisada a cada 2 (dois) anos, ou a qualquer momento, sempre que se observarem mudanças relevantes nas normas, regras, formato das atividades ou em qualquer outro aspecto intrínseco ao dia a dia da Zavit, nos termos da regulamentação e diretrizes aplicáveis.

<b>Versão</b>	<b>Data de Atualização</b>
1 <sup>a</sup>	Junho/2022
2 <sup>a</sup>	Agosto/2023

\*\*\*