

JACARANDÁ CAPITAL E GESTÃO LTDA

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

MAIO/2024

1 PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA

A área de risco da JACARANDÁ CAPITAL E GESTÃO LTDA. (“Gestora”) tem como objetivo monitorar a exposição dos fundos de investimento e carteiras administradas sob sua gestão (“Veículos”) aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados.

As estratégias dos Veículos serão voltadas, substancialmente, a investir em empreendimentos imobiliários, podendo tais Veículos adquirir propriedades, participações diretas, valores mobiliários ou cotas de fundos imobiliários e instrumentos análogos.

Nesta Política de Gestão de Risco da Gestora (“Política”) estão relacionados os critérios e parâmetros utilizados para gerenciamento dos tipos de riscos, conforme descritos abaixo, e seus pontos de controle.

A Gestora possui métodos para gerenciamento dos riscos apontados nesta Política, sendo que a administração de risco tem como valor principal a transparência e a busca a adequação às políticas de investimentos e conformidade a legislação vigente. Os riscos que os Veículos podem incorrer são controlados e avaliados pela área de risco, a qual está totalmente desvinculada da área de investimentos.

Nos documentos dos Veículos deverá sempre constar disposição esclarecendo que a política de gestão de riscos aqui estabelecida, embora bastante adequada, não constitui garantia completa de eliminação da possibilidade de perda para os Veículos e para os investidores.

2 RESPONSABILIDADE E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do Sr. Luis Augusto de Oliveira Góes, indicado como Diretor responsável pelo *compliance* e gestão de riscos da Gestora em seu Contrato Social, na qualidade de diretor estatutário (“Diretor de Risco e Compliance”).

O Diretor de Risco e Compliance poderá contar, ainda, com outros Colaboradores para as atividades e rotinas de gestão de risco, com as atribuições a serem definidas caso a caso, a depender da necessidade da Gestora em razão de seu crescimento e de acordo com a senioridade do Colaborador.

Os Colaboradores que desempenharem as atividades de risco formarão a Equipe de Risco e Compliance, sob a coordenação do Diretor de Risco e Compliance, sendo certo que não atuarão em atividades relacionadas à gestão de recursos da Gestora. O Organograma completo consta do Anexo I a esta Política.

O Diretor de Risco e Compliance deverá sempre verificar o cumprimento desta Política e apresentar ao Comitê de Risco e Compliance os parâmetros atuais de risco das carteiras.

Os relatórios de risco relacionados a cada carteira são enviados para a área de investimentos da Gestora em bases mensais.

A Gestora deverá preparar e manter versões atualizadas desta Política em seu website (www.jacaranda.capital), juntamente com os seguintes documentos: (i) Formulário de Referência, cujo conteúdo deve refletir o Anexo 15-II da Instrução CVM no 558/2015; (ii) Manual de Compliance;

(iii) Política de Investimentos Pessoais; (iv) Código de Ética, e (v) Política de rateio e divisão de ordens entre as carteiras de valores mobiliários.

As diretrizes estabelecidas nesta Política, a decisão das métricas e ferramentas de controle a serem utilizadas, bem como os procedimentos no caso de verificação de qualquer inobservância, ficam a cargo do Comitê de Risco e Compliance, atualmente formado pelo Diretor de Gestão e pelo Diretor de Risco e Compliance e pelos demais membros da Equipe de Risco e Compliance. As reuniões do Comitê de Risco e Compliance serão realizadas semestralmente, ou sob demanda, e suas deliberações serão registradas em ata ou e-mail e arquivadas pelo Diretor de Risco e Compliance.

Além das funções descritas acima, o Comitê de Risco e Compliance é o órgão competente para definição/revisão dos limites de riscos (modalidades de ativos e emissores) e das regras e parâmetros utilizados para gerenciamento de riscos, com base, principalmente, nos relatórios produzidos pela Equipe de Risco e Compliance. Dessa forma, caso o Diretor de Risco e Compliance identifique uma necessidade extraordinária de revisão de limites ou redefinição de métricas e parâmetros, por conta de fatores internos ou externos, deverá convocar imediatamente reunião extraordinária do Comitê de Risco e Compliance para tratar do tema.

Sem prejuízo, 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 do Diretor de Gestão, conforme definido nos documentos societários da Gestora e no seu Formulário de Referência, e do Diretor de Risco e Compliance.

Todas as decisões relacionadas à presente Política, tomadas pelo Diretor de Risco e Compliance, pelo Comitê de Risco e Compliance ou pelo Diretor de Gestão, conforme o caso, devem ser formalizadas em ata ou e-mail e todos os materiais que documentam tais decisões serão mantidos arquivados por um período mínimo de 5 (cinco) anos e disponibilizados para consulta, caso sejam solicitados, por exemplo, por órgãos reguladores.

Por fim, a Área de Risco e Compliance deve atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências aos membros da Equipe de Gestão frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e aqueles estabelecidos internamente.

3 MONITORAMENTO E FLUXO DE INFORMAÇÕES

A Equipe de Risco e Compliance realiza o monitoramento dos principais riscos relacionados aos Veículos. Com o auxílio do sistema proprietário e sob supervisão do Diretor de Risco e Compliance, são gerados relatórios mensais de exposição a riscos para cada Veículo, o qual refletirá, também, os enquadramentos constantes dos regulamentos dos fundos de investimento ou daqueles descritos nos contratos de carteira administrada.

Este relatório é acessado diariamente pelo Diretor de Gestão. Assim, qualquer desvio dos limites de enquadramento é corrigido em tempo hábil.

Sem prejuízo do disposto acima, a Equipe de Risco e Compliance poderá realizar uma análise subjetiva da concentração das carteiras dos Veículos e, caso identifique um risco relevante, deverá solicitar a realização de reunião extraordinária do Comitê de Risco e Compliance para tratar do tema, podendo, inclusive, sugerir a adoção de um plano de ação para mitigação do referido risco.

Nas reuniões semestrais do Comitê de Risco e Compliance, os relatórios produzidos pela Equipe de Risco e Compliance são analisados e, se necessário, novas métricas e parâmetros de gestão de riscos serão definidas.

Na inobservância de quaisquer procedimentos definidos nesta Política, bem como na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, o Diretor de Risco e Compliance deverá realizar a convocação de reunião extraordinária e submeter a questão ao Comitê de Risco e Compliance, com o objetivo de:

- (i) Receber da Equipe de Gestão as devidas justificativas a respeito do desenquadramento ou do risco identificado;
- (ii) Estabelecer um plano de ação que se traduza no pronto de enquadramento das carteiras dos Veículos aos limites previstos em seus documentos regulatórios ou nessa Política; e
- (iii) Avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados pela Gestora.

Em quaisquer casos, o Diretor de Risco e Compliance está autorizado a ordenar a compra/venda de posições para fins de reenquadramento das carteiras dos Veículos.

Os eventos mencionados acima a serem abordados nas reuniões de Comitê de Risco e Compliance deverão também serem objeto de reprodução no relatório anual de risco e compliance, apresentado até o último dia de abril de cada ano aos órgãos administrativos da Gestora.

4 IDENTIFICAÇÃO E MONITORAMENTO DE RISCOS

Face ao perfil dos investimentos alvo da Gestora, o processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia todo o processo de decisão de investimento.

Tal processo deve seguir determinados parâmetros estipulados nesta Política, a qual poderá ser alterada de tempos em tempos.

5 DOS FATORES DE RISCO E DA POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

Considerando que a Gestora administra exclusivamente fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em participações cujos ativos são formados por imóveis, direitos reais e participações em sociedades de propósito específico cujo objetivo é o desenvolvimento imobiliário, a Política de Gestão de Risco da Gestora fundamenta-se nas metodologias listadas abaixo.

5.1 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 FII's ou FIPs 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.

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 matrículas, certidões, ações judiciais e outras informações relevantes dos potenciais vendedores e seus antecessores, e gerar um relatório que será analisado e discutido pela Gestora.

5.2 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.

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 multitemporais, 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 lençol freático às normas e legislações pertinentes.

5.3 CONTROLE DE RISCO DE LEGALIZAÇÃO DE PROJETOS

Nos casos em que determinado imóvel a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FII's ou FIP's 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.

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 oferta imobiliária adequada ao público que se pretende atingir.

5.4 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.

Para minimizar tal risco, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência técnica que inclui, sem limitação, a contratação de engenheiro especializado 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.

5.5 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 FII's ou FIP's geridos pela Gestora.

Para minimizar tal risco, a equipe técnica da Gestora conduz análises diferentes para os 2 (dois) principais riscos de crédito da carteira:

- (i) risco de crédito de carteira de recebíveis da venda de unidades imobiliárias autônomas: antes de colocar as unidades à venda, a Gestora estipula junto a seus sócios e parceiros parâmetros mínimos para concessão de crédito para potenciais compradores de unidades, como por exemplo a constituição de garantia real, nos termos do Artigo 1.419 do Código Civil e, após aprovação, acompanha semanalmente o comportamento da carteira de recebíveis para identificar atrasos superiores a 30 dias e agir na remediação de problemas de crédito da carteira; e
- (ii) risco de crédito de locatários de bens imóveis: antes de alugar qualquer bem imóvel, a Gestora 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 as sociedades de propósito específico e após a locação do imóvel os mesmos índices são revistos periodicamente de forma que a equipe de Gestão de Risco da Gestora possa sugerir ações ao identificar qualquer deterioração de indicadores econômico-financeiros de contrapartes.

O risco de crédito é acompanhado semanalmente através de relatório 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. Caso necessário, medidas judiciais ou extrajudiciais podem ser tomadas.

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, ou pode-se desistir da aquisição.

5.6 RISCO OPERACIONAL

O risco operacional é mitigado através do armazenamento de dados relativos a clientes e fornecedores em sistema de nuvem com backup diário. Ademais a Gestora separa cada ativo imobiliário, ou conjunto de ativos, em sociedades de propósito específico (SPEs) independentes, sendo que tal separação reduz o risco operacional ao permitir um melhor acompanhamento contábil e fiscal de cada SPE e seu respectivo ativo.

6 REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA

Esta Política deve ser revista, no mínimo, anualmente, ou extraordinariamente, se necessário, levando-se em consideração (i) mudanças regulatórias; e (ii) eventuais deficiências encontradas, dentre outras. Esta Política poderá ser também revista a qualquer momento, sempre que a área responsável pela gestão de risco, por meio de seu Comitê de Risco e Compliance, entender relevante.

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.

Anualmente, o Diretor de Risco e Compliance deve realizar testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos aqui previstos ou definidos pelo Comitê de Risco e Compliance.

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

7 CONTROLE DE VERSÕES

Versão	Data	Elaborado/Modificado por	Descrição
1ª	Agosto de 2020	Eduardo Cytrynowicz	Versão Original
2ª	Maio de 2024	Eduardo Cytrynowicz	Revisão

ANEXO I

Organograma

