



# Política de Gerenciamento de Risco

GTIS Partners Brasil Gestão, Consultoria em Investimentos e Participações Ltda.

outubro de 2024

Versões Anteriores:  
Maio de 2022  
Novembro de 2020

## 1 INTRODUÇÃO

Esta Política de Gerenciamento de Risco ("**Política**") visa definir os procedimentos para identificação, mensuração e monitoramento da exposição ao risco inerente aos negócios da GTIS Partners Brasil Gestão, Consultoria em Investimentos e Participações Ltda. ("**GTIS Brasil**") no exercício de suas atividades de gestão de ativos de terceiros, de acordo com a Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 21**"). O objetivo do gerenciamento de risco é obter controle sobre os riscos inerentes à atividade de gestão de carteira, visando à implementação das estratégias para mitigar ou reduzir potenciais resultados negativos.

GTIS Brasil é uma subsidiária da GTIS Partners, LP, empresa de investimentos em ativos reais com sede em Nova York, com escritórios em São Paulo, Brasil; Los Angeles, Califórnia; São Francisco, Califórnia; Atlanta, Geórgia; Charlotte, Carolina do Norte; Phoenix, Arizona; Dallas, Texas; Houston, Texas; e Munique, Alemanha ("**Grupo GTIS**").

Esta Política será aplicável a todos os profissionais empregados pela GTIS Brasil envolvidos nas áreas de Gestão de Ativos, Controles Internos e *Compliance* da GTIS Brasil, incluindo, sem limitação qualquer sócio, diretor, conselheiro, gerente, empregados, trainees e estagiários, ou outra pessoa que possua status similar ou que desempenhe funções similares ("**Pessoas Supervisionadas**").

Além dos procedimentos e ações definidos nesta Política, o cumprimento expresso e integral das leis, regras, regulamentos e políticas globais do Grupo GTIS, aplicáveis no Brasil e em outros países onde o Grupo GTIS possa estar presente é responsabilidade de todas as Pessoas Supervisionadas.

## 2 DEFINIÇÕES

Todos os termos iniciados em letra maiúscula que não forem aqui definidos têm seu significado atribuído no Código de Ética da GTIS Brasil.

## 3 SEGREGAÇÃO DAS ATIVIDADES GERENCIAMENTO DE RISCO E INVESTIMENTO

A equipe de gerenciamento de risco da GTIS Brasil ("**Equipe de Gerenciamento de Risco**") é independente e segregada das atividades realizadas pela equipe de investimento da GTIS Brasil, incluindo o Diretor de Administração de Carteiras da GTIS Brasil ("**Equipe de Investimento**") (incluindo a segregação física), e a Equipe de Gerenciamento de Risco não participa de nenhuma atividade de tomada de decisão relacionada a investimentos, incluindo gestão de carteiras, negociações de intermediação ou participação em análises de investimento, a menos que se relacione à avaliação do impacto do investimento ou de suas contrapartes sobre a GTIS Brasil e seus investidores sob a perspectiva do gerenciamento de risco.

A comunicação entre as atividades realizadas pela Equipe de Gerenciamento de Risco e as atividades de investimento é feita através de relatórios elaborados pela Equipe de Investimento, os quais serão analisados para fins de fiscalização (i) da carteira da GTIS Brasil; (ii) das decisões de investimento tomadas pelo Diretor de Administração de Carteiras (incluindo a verificação de que a carteira da GTIS Brasil está de acordo com a Política de Gerenciamento de Risco); e (iii) da elaboração de relatórios mensais referentes à exposição a risco.

## 4 GERENCIAMENTO DE RISCO

Todas as referências feitas a seguir à Equipe de Gerenciamento de Risco referem-se especificamente aos indivíduos localizados presencialmente em São Paulo que são responsáveis pela fiscalização e aplicação diária desta Política, de acordo com o organograma constante do Anexo I.

A Equipe de Gerenciamento de Risco será composta pelo Diretor de Gestão de Risco, Sr. Itamar Pacheco, com sede no Brasil, que receberá apoio regular das equipes de *compliance* e do jurídico do Grupo GTIS com sede em Nova York, Estados Unidos e São Paulo, Brasil. Além disso, caso o Diretor de Gestão de Risco esteja impossibilitado de desempenhar suas atividades por um período de tempo, outro membro da Equipe de Gerenciamento de Risco será nomeado como substituto pelo tempo que tal situação perdurar.

Além dos procedimentos e ações definidos nesta Política, o cumprimento expresso e total das leis, regras, regulamentos e políticas globais do Grupo GTIS, aplicáveis no Brasil e em outros países onde a GTIS Brasil possa estar presente é uma responsabilidade de todas as Pessoas Supervisionadas.

Como forma de monitoramento e acompanhamento da exposição aos riscos de mercado, liquidez, concentração, contraparte, operacionais e crédito e os demais riscos relevantes exemplificado nesta política, foram estabelecidos os seguintes processos de governança: Comitê de Risco e Relatório de Risco.

### 4.1 Comitê de Risco

Objetivo: definir os parâmetros e a metodologia de monitoramento dos riscos e tomar decisões para eventuais desvios identificados na gestão de risco.

Composição: 02 (dois) profissionais da GTIS Brasil e do Grupo GTIS e convidados (não votantes).

Periodicidade: Trimestralmente e extraordinariamente quando necessário.

Tomada de Decisão: Por unanimidade.

Formalização: Ata assinada por todos os membros.

### 4.2 Relatório de Risco

O Diretor de Gestão de Risco é responsável pela geração de métricas mensais de acompanhamento dos principais indicadores relacionado a cada carteira de valores mobiliários sob gestão: risco de liquidez, risco operacional, risco de mercado, risco de concentração e risco de crédito. O relatório é disponibilizado para a Diretora Geral de Compliance da GTIS, Allison Soren, o diretor responsável pela Equipe de Investimento e os demais membros da GTIS e do Grupo da GTIS.

## 5 RISCOS E MONITORAMENTOS FEITOS PELOS FUNDOS DE INVESTIMENTO GERIDOS PELA GTIS BRASIL

Os riscos associados às estratégias de investimento oferecidas pelos fundos de investimento geridos pela GTIS Brasil ("**Veículos de Investimento**") e os tipos de investimentos buscados por tais Veículos de Investimento estão delineados nos regulamentos respectivos de cada fundo de investimento sob sua gestão. Os principais riscos aos quais os Veículos de Investimento podem estar sujeitos estão listados a seguir:

**5.1 Risco de Liquidez.** O risco de liquidez no âmbito dos fundos de investimento é a possibilidade de descasamento de liquidez entre ativos e passivos do fundo de investimento, considerando que a GTIS Brasil somente administra fundos fechados este risco é reduzido. Caso a GTIS Brasil, comece a administrar fundos abertos, uma política de liquidez apropriada será elaborada para dar conta dos riscos de potenciais resgates, observando a regulamentação vigente.

As reservas de caixa, a menos que determinado de outra forma pelo regulamento do fundo, serão geralmente investidas em ativos com liquidez diária e com riscos baixos de mercado e crédito. De preferência, dívida soberana ou ativos relacionados.

**5.2 Risco Operacional.** Riscos operacionais podem ocorrer devido a prejuízos resultantes de processos inadequados ou falhas internas ou causadas por erros de sistema ou falhas humanas. Para evitar erros de sistemas internos, as atividades de controle operacional desenvolvidas pelo GTIS Brasil consistirão em:

- (i) Controle das operações;
- (ii) Revisão do cálculo do Administrador da cota dos Veículos de Investimento sob gestão;
- (iii) Monitoramento da valorização dos ativos e do passivo que compõem a carteira dos Veículos de Investimento; e
- (iv) Execução da liquidação financeira das operações e controle.

Todos os controles operacionais, regras, processos e manuais também são testados através 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, demonstra os planos a serem implementados pela GTIS Brasil para resolver a inconsistência.

**5.3 Risco de Mercado.** Refere-se aos riscos de potenciais perdas financeiras associadas aos fatores de mercado. Em relação às carteiras geridas pela GTIS Brasil, vale a pena mencionar fatores macroeconômicos, tais como retrações econômicas nacionais e internacionais, mudanças nas políticas fiscais e monetárias e inflação, que podem afetar o valor de mercado dos ativos imobiliários (através do impacto nas taxas de ocupação, valor dos aluguéis, dívida etc.).

Esses fatores são acompanhados pela Equipe de Gerenciamento de Risco e, quando aplicável, são definidas ações para mitigação de tais riscos.

**5.4 Risco de Concentração.** São os riscos decorrentes da concentração dos fundos de investimento sob gestão da GTIS Brasil em um determinado instrumento financeiro, emissor, classe de ativo ou fator de risco. Os veículos e investimentos poderão ter sua carteira concentrada em um determinado ativo, uma determinada área geográfica, ou determinado setor econômico.

A Equipe de Gerenciamento de Risco acompanhará a concentração da carteira dos ativos (imobiliários, financeiros e empresas), dos inquilinos e do setor econômico destes inquilinos, além de monitorar os limites de concentração estabelecidos na política de investimento dos regulamentos dos fundos de investimento sob gestão da GTIS Brasil e regulamentação aplicável.

**5.5 Risco de Crédito.** Define-se o risco de crédito como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pela contraparte de suas obrigações nos termos pactuados; desvalorização, redução de remunerações e ganhos esperados em instrumento financeiro

decorrentes da deterioração da qualidade creditícia da contraparte, do interveniente ou do instrumento mitigador; reestruturação de instrumentos financeiros; ou dos custos de recuperação de exposições caracterizadas como ativos problemáticos.

Para os FII, a GTIS Brasil realiza, antes de alugar qualquer imóvel, uma análise de crédito do locatário e/ou garantias fornecidas para avaliar a capacidade financeira de forma a honrar o compromisso assumido. O acompanhamento de eventuais atrasos/inadimplência nos pagamentos de valores de aluguel ou venda de imóveis a terceiros e de informações sobre ações de cobrança realizadas é realizado semanalmente. Caso necessário, medidas judiciais ou extrajudiciais podem ser tomadas, inclusive para excussão de eventuais garantias. Similar para os FIP, a GTIS Brasil acompanha, por meio de relatórios gerenciais, o controle dos recebíveis das empresas investidas, quando o risco é relevante na atividade exercida pela empresa.

Para os ativos financeiros utilizados para a gestão de caixa do fundo, a GTIS Brasil adotará toda a diligência necessária na aquisição, e a equipe de Equipe de Gerenciamento de Risco acompanhará, durante o tempo do investimento, a qualidade e a concentração nas contrapartes.

## **6 PROCESSO DE IDENTIFICAÇÃO E CONTROLE DE RISCOS**

A GTIS Brasil gerencia e monitora os riscos de investimento e operacionais dos Veículos de Investimento, implementando o seguinte:

### **(i) *Pré-Investimento.***

As oportunidades de investimento oferecidas pela GTIS Brasil serão geralmente obtidas através dos diversos relacionamentos profissionais da Equipe de Investimento com parceiros estratégicos, operadores locais, financiadores, assim como profissionais do setor, tais como advogados e membros de grupos comerciais, associações de infraestrutura e imobiliárias.

Observadas as disposições dos documentos constitutivos de cada um dos Veículos de Investimento, a Equipe de Investimento está intimamente envolvida no processo de aquisição e realização.

Uma vez que uma operação potencial é originada ou identificada, a Equipe de Investimento inicia um rigoroso processo de seleção que inclui subscrição, revisão do plano de negócios, análise de mercado, avaliação de parceiros, comparação de valor relativo, análise de carteira, análise de desvantagem e teste de estresse.

A Equipe de Investimento realiza minuciosas investigações confirmatórias que incluem, mas não se limitam a aspectos financeiros, contábeis, tributários, jurídicos, de mercado, de concorrência, antitruste, trabalhistas, sócios de joint venture, ambientais, de construção, de empreendimento, de arquitetura, de engenharia e questões de consumo, bem como outras questões que possam ser peculiares à operação contemplada.

Nenhum compromisso é assumido para uma operação até que toda a *due diligence* tenha sido concluída.

### **(ii) *Monitoramento.***

Além do processo de *due diligence* realizado antes do investimento, a GTIS Brasil desenvolve uma extensa lista de itens de *due diligence* e várias listas de verificação que

são utilizadas como ferramentas eficazes para garantir o monitoramento de ativos e a mitigação de riscos de um investimento.

Os profissionais da Equipe de Investimento possuem ampla experiência em investimento, financiamento, desenvolvimento, *leasing* e administração de todos os tipos de imóveis em múltiplas localidades. A Equipe de Investimento dedica tempo substancial à gestão e monitoramento de investimentos, o que inclui, segundo a atual estrutura da GTIS Brasil: (i) reuniões periódicas sobre gestão de ativos; (ii) gestão rigorosa de contratos; (iii) adoção de modelos de contratos padrão; (iv) revisão jurídica especializada de contratos e documentação de condomínios; (v) visitas a local para supervisão *in loco*; (vi) contratação de terceiros para realizar análise detalhada de contas e de operações; (vii) envolvimento direto do pessoal da GTIS Brasil nas decisões acerca de operações.

Adicionalmente, como a GTIS Brasil se concentrará em investimentos nos mercados imobiliário (ou seja, ativos ilíquidos), esta fará a devida alocação dos recursos de seus Veículos de Investimento em ativos líquidos e ilíquidos, de acordo com os documentos constitutivos de cada um de seus Veículos de Investimento e as leis e regulamentos aplicáveis e conduzirá e monitorará, juntamente com as informações fornecidas pelos administradores fiduciários e custodiantes desses Veículos de Investimento, a liquidez de tais ativos, de acordo com as disposições da regulamentação aplicável.

Não obstante o acima exposto, certos fundos de investimento geridos pela GTIS Brasil podem ter um conselho de supervisão composto por membros indicados pela GTIS e/ou pelos seus cotistas cujas principais funções serão supervisionar as decisões de investimento, bem como monitorar as atividades e o desempenho de tal fundo, entre outras atribuições.

(iii) ***Desinvestimento.***

Via de regra, os investimentos serão realizados ou refinanciados na conclusão do plano de negócio do Veículo de Investimento relevante, ou em alguns casos sob circunstâncias especiais que a GTIS Brasil acredita apresentarem o melhor retorno potencial ajustado ao risco do investimento dado o horizonte de tempo esperado do Veículo de Investimento.

A Equipe de Investimento que originalmente adquiriu o investimento também é responsável pela análise da sua realização. Como a equipe de aquisição original da GTIS Brasil permanece ativa na gestão de seus respectivos investimentos, a GTIS Brasil acredita que tal equipe está melhor preparada para desempenhar essa função, em cooperação com a equipe interna de gestão de ativos responsável pela supervisão do dia-a-dia do imóvel.

A análise de detenção/venda/financeira é realizada pela equipe de gestão de carteira com o profissional de investimento líder para determinar se é do melhor interesse do Veículo de Investimento realizar o desinvestimento naquele momento.

## **7 REFERÊNCIAS REGULATÓRIAS E AUTORREGULADORAS**

A GTIS Brasil tem o conhecimento necessário para mitigar riscos operacionais e está ciente da importância do tratamento rigoroso desses riscos, especialmente no que diz respeito ao seu

Investidor, estando a Política em conformidade com a Resolução CVM 21 e demais regulamentações aplicáveis.

## **8 DISPOSIÇÕES GERAIS**

Esta Política está disponível no website da GTIS Brasil, de acordo com o Artigo 16, IV da Resolução CVM 21.

## **9 PRAZO E ATUALIZAÇÃO**

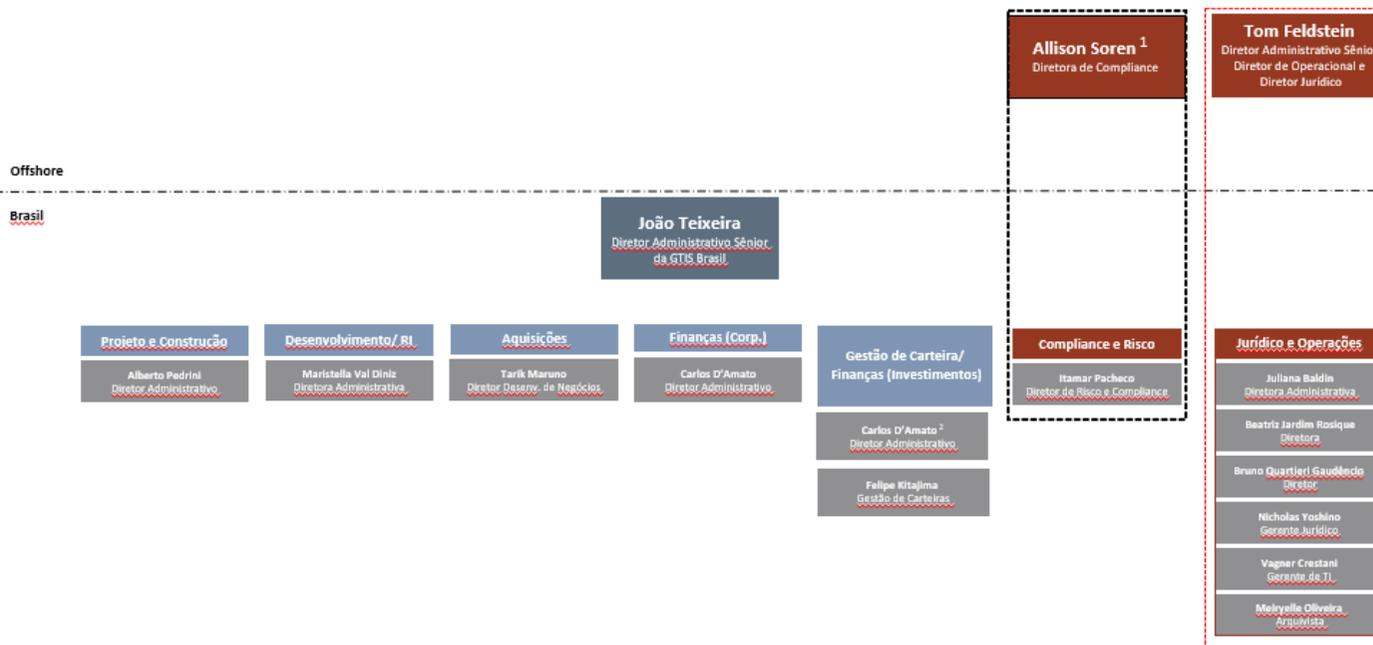
Esta Política será revisada a cada 2 (dois) anos pela GTIS Brasil e poderá ser alterada a qualquer momento na medida em que houver a necessidade de atualizar seu conteúdo.

\* \* \*

# Anexo I



## GTIS Brasil



<sup>1</sup> Substituto de Itamar Pacheco em caso de ausência.

<sup>2</sup> Substituto de Felipe Kitajima em caso de ausência.

Gestão de risco e Compliance