

## P0003 - Política de Gestão de Riscos

### Objetivo

---

Este documento (“Política”) descreve a metodologia de controle, gerenciamento, monitoramento, mensuração e ajuste permanente dos riscos inerentes a cada uma das carteiras dos fundos, inclusive em situações de estresse, da Habitat Capital Partners Asset Management Ltda (“Habitat”).

### Público Alvo

---

Esta Política se aplica a quaisquer sócios, conselheiros, diretores, funcionários e terceiros (“Colaboradores” ou, no singular, “Colaborador”), no que couber à atuação e à função destes na Habitat

Em especial, aplica-se à Área de *Compliance*, Controles Internos e Gestão de Risco (“Área de Risco”), sob a responsabilidade de diretor estatutário (“Diretor de Gestão de Riscos”).

No que couber, este documento também orienta o time de gestão de carteiras (“Área de Administração de Carteiras”) sobre os princípios e critérios aplicados pela Habitat no gerenciamento de risco e na definição de alocação de ativos.

### Princípio Norteador

---

- Monitoramento independente dos riscos inerentes à Habitat e às carteiras de fundos geridos pela Área de Risco.
- Utilização da política de investimento da carteira ou do fundo de investimento como elemento chave para o gerenciamento de risco.

### Normas Relacionadas

---

- Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 558/ 2015 (“ICVM 558”).
- Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 555/2014 (“ICVM 555”).
- Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 539/2013 (“ICVM 539”).
- Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472/2008 (“ICVM 472”).
- Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA”).
- Deliberação nº 67/2015 da ANBIMA – Diretrizes para Gerenciamento de Risco de Liquidez (“Diretrizes de Liquidez ANBIMA”).

**Infrações às regras desta Política podem resultar em sanção disciplinar, incluindo demissão, sem prejuízo de eventuais sanções legais cabíveis.**

## Sumário

---

Objetivo .....	1
Público Alvo .....	1
Princípio Norteador .....	1
Normas Relacionadas .....	1
Sumário .....	3
Política .....	5
1. Regras de Interpretação .....	5
2. Responsabilidades .....	5
2.1. Área de Risco.....	5
2.2. Área de Administração de Carteiras .....	6
2.3. Comitê de Risco .....	6
2.4. Estrutura da Área de Risco .....	7
2.5. Garantia de Independência .....	7
3. Premissas Habitat para Gestão de Risco.....	7
4. Risco de Crédito .....	8
4.1. Risco de Contraparte .....	8
4.2. CRI´s e Crédito Privado.....	8
5. Risco de Liquidez .....	11
5.1. Liquidez dos Ativos Investidos.....	11
5.2. Gerenciamento de Risco de Liquidez .....	11
5.3. Liquidez de Fundos Exclusivos, Reservados e das Carteiras Administradas .....	13
5.4. Publicidade da Política de Gestão de Risco de Liquidez .....	13
6. Risco de Mercado .....	13
6.1. <i>Value at Risk</i> (“VAR”).....	13
6.2. Retorno .....	14
6.3. Volatilidade.....	14
6.4. Número de Vezes Acima ou Abaixo do <i>Benchmark</i> .....	15

6.5. Retorno Máximo e Retorno Mínimo.....	15
7. Risco de Concentração.....	15
8. Risco Operacional .....	16
9. Avaliação e Monitoramento de Risco.....	16
9.1. Periodicidade do Monitoramento.....	16
9.2. Ferramentas de Monitoramento .....	17
9.3. Relatório Mensal de Risco.....	17
9.4. Demais Deliberações ANBIMA.....	17
9.5. Extrapolação de Limites de Risco .....	17
9.6. Situações Não Previstas .....	18
10. <i>Disclosure</i> de Fatores de Risco.....	18
11. Contratação de Terceiros.....	18
12. Prazo de Guarda.....	19
13. Disposições Finais .....	19
Anexo I – Área de Riscos, <i>Compliance</i> , Controles e PLD.....	20
Anexo II – Organograma Funcional da Área de Gestão de Risco .....	21

## Política

---

### 1. Regras de Interpretação

Este documento está em linha com a legislação, a regulamentação e as melhores práticas aplicáveis.

Todavia, caso sejam verificados conflitos aparentes ou supervenientes – em especial decorrentes de alterações normativas –, deve prevalecer, na seguinte ordem:

- I. Lei em sentido estrito.
- II. Regulamentação.
- III. Autorregulamentação.
- IV. Política de Investimento do Fundo ou Carteira Administrada (prevista em contrato ou regulamento, conforme aplicável)
- V. Política de Gestão de Riscos.
- VI. Manual de Procedimentos Operacionais.
- VII. Política de Ética, *Compliance* e Controles Internos.

Em caso de dúvidas, o Colaborador deve consultar o Diretor de Gestão de Riscos.

### 2. Responsabilidades

#### 2.1. Área de Risco

O Diretor de Gestão de Riscos com o apoio da Área de Risco é responsável pelo gerenciamento da Política, por sua revisão e pela competente revisão independente dos limites de exposição a riscos dos fundos de investimento geridos.

Responsabilidades do Diretor de Gestão de Riscos: O Diretor de Gestão de Riscos é responsável pela definição e execução das práticas de gestão de riscos descritos neste documento, assim como pela qualidade do processo e metodologia, bem como a guarda dos documentos que contenham as justificativas das decisões tomadas.

Funções do Diretor de Gestão de Riscos: O Diretor de Gestão de Riscos estará incumbido de:

- a. Implementar a política de gestão de riscos, planejando a execução e executando os procedimentos definidos pelo Comitê de Risco;
- b. Redigir os manuais, procedimentos e regras de risco;
- c. Apontar desenquadramentos e aplicar os procedimentos definidos nesta política de gestão de riscos aos casos fáticos;

- d. Produzir relatórios de risco e levá-los ao gestor; e
- e. Auxiliar o Comitê de Risco em qualquer questão atinente a sua área.

## 2.2. Área de Administração de Carteiras

No cotidiano, a Área de Administração de Carteiras segue também essas diretrizes, sempre de modo integrado às regras de seleção de ativos.

## 2.3. Comitê de Risco

Composição: Internamente, o Comitê de Risco da Habitat equivale à sua diretoria, isto é, é composto por Diretor de Administração de Carteiras e Diretor de Gestão de Riscos, sendo certo que o voto decisório para fins de deliberações referentes à gestão de riscos será sempre exclusivamente do Diretor de Gestão de Riscos.

Responsabilidades: O Comitê de Risco é o órgão da Gestora incumbido de:

- a. Dar parâmetros gerais, orientar e aprovar a política de gestão de riscos;
- b. Estabelecer objetivos e metas para a área de risco; e
- c. Avaliar resultados e performance da área de risco, solicitar modificações e correções.

Reuniões: O Comitê de Risco se reúne de forma ordinária, formalmente, mensalmente, ou, na ausência de pauta em determinado mês, poderá ser postergada a reunião para o mês seguinte, limitada à ocorrência de pelo menos uma reunião por semestre. Sem prejuízo, dada a estrutura da Gestora, discussões sobre os riscos dos portfólios podem acontecer com mais frequência, em particular em momentos de maior agitação nos mercados. O Comitê de Risco também poderá ser convocado extraordinariamente, em caso de necessidade ou oportunidade, tais como momentos de incerteza do mercado, eventos que tenham potencial para gerar o desenquadramento da carteira do fundo, além de outras situações que impactem o risco de liquidez.

Decisões: As decisões do Comitê de Risco deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Gestão de Riscos, conforme mencionado acima. Dessa forma, as decisões do Comitê de Risco em matéria de gestão de risco deverão ser tomadas preferencialmente de forma colegiada, sendo sempre garantido exclusivamente ao Diretor de Gestão de Riscos o voto de qualidade e a palavra final em todas as votações. Em relação a medidas corretivas e medidas emergenciais, o Diretor de Gestão de Riscos poderá decidir monocraticamente. As decisões do Comitê de Risco serão formalizadas em ata.

Todas as decisões relacionadas à presente Política, tomadas pelo Diretor de Risco, pelo Comitê de Risco 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.

Poderão ser instituídos comitês consultivos com poder de deliberação aplicáveis a cada fundo ou carteira.

Membros externos e independentes da Habitat são admitidos, desde que: (a) possuam expertise e reputação ilibada; ou (b) tenham sido definidos pelos cotistas ou clientes de carteiras administradas, respeitadas as normas legais.

Tais comitês deverão constar no regulamento do fundo ou, se aplicável, no contrato para a administração de carteiras.

#### 2.4. Estrutura da Área de Risco

O Diretor de Gestão de Risco 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.

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

O Comitê de Risco e o Diretor de Risco são independentes das outras áreas da empresa e poderão exercer seus poderes em relação a qualquer Colaborador.

### 3. Premissas Habitat para Gestão de Risco

A gestão de risco Habitat tem como premissas:

- O foco de atuação da Habitat ser a gestão de carteiras administradas e fundos de investimento fechados constituídos na forma da ICVM 472 como fundos de investimento imobiliário (“FII’s”).
- Os ativos alvo de tais fundos e carteiras serem essencialmente certificados de recebíveis imobiliários (“CRI’s”) e títulos e valores mobiliários (“TVM’s”) lastreados em ativos imobiliários.
- No momento de avaliação para alocação, a existência de detalhamento nas políticas de investimento de regulamentos e contratos de administração de carteira, bem como em

documentação correlata, sobre ativos objeto de investimento, tipo de investidor e regras de enquadramento.

Independentemente do tipo de risco analisado, há grande enfoque no responsável pelo adimplemento do CRI ou TVM, isto é patrimônio separado, cedente, devedor, garantidor, coobrigado, emissor (“Contraparte”), conforme aplicável a cada tipo de ativo e operação.

#### **4. Risco de Crédito**

Risco de Crédito é o risco de perdas associadas ao não cumprimento de obrigações financeiras assumidas por meio de TVM's, contratos ou qualquer outro título ou instrumento que documente operação de crédito.

É, essencialmente, o risco de inadimplemento de Contraparte, que pode levar a consequências como (a) desvalorização do ativo; (b) rebaixamento na classificação de risco do ativo ou da Contraparte; ou (c) redução de ganhos ou remunerações.

##### **4.1. Risco de Contraparte**

Na análise de risco de Contraparte, considera-se:

- Situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções).
- Grau de endividamento.
- Capacidade de geração de resultados.
- Fluxo de caixa.
- Administração e qualidade de controles.
- Contingências.
- Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios.
- Endividamento mais recente da Contraparte.
- Balancetes mensais do ano corrente/meios circulantes.
- Balanço Patrimonial.

Tal análise poderá abranger, também, o grupo econômico e os controladores da Contraparte e é refeita periodicamente.

##### **4.2. CRI's e Crédito Privado**

Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito, independentemente do desenvolvedor do projeto ou grupo econômico, a Gestora observará o limite por desenvolvedor ou grupo econômico, conforme o caso, estabelecido no regulamento de cada FII.



Na definição de limites de concentração em função de crédito, a mera verificação da existência de classificação de risco (*rating*) feita por agência especializada, quando existir, não supre o dever de diligência, sendo que a decisão de investimento não pode ser baseada exclusivamente no *rating*, .

No nível de análise do crédito privado, além da análise de Contraparte, a alocação em CRI's e TVM's de crédito privado, bem como a gestão do risco destes considera:

- Natureza e finalidade da transação.
- Quantidade.
- Valor.
- Prazo.
- Análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade.
- Montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.
- Combinação de análises quantitativas e qualitativas e utilização de métricas baseadas nos índices financeiros do devedor.
- Realização de investimentos em títulos de crédito privado somente com o adequado acesso às informações que a Habitat julgue necessárias à devida análise de risco de crédito para compra e acompanhamento do ativo.
- Exigência de acesso direto ou por meio de agente fiduciário aos documentos integrantes da operação ou a esta acessórios que, adequadamente, reflitam a formalização jurídica dos títulos ou ativos investidos e, quando aplicável, a formalização de garantias constituídas em favor da operação.
- Utilização do *rating* e da respectiva súmula do ativo ou do emissor, se existentes, fornecido por agência classificadora de risco na avaliação ou monitoramento do risco.
- Análise de viabilidade de projeto de desenvolvimento imobiliário nos casos em que o crédito privado adquirido esteja atrelado a este.
- Para ativos pulverizados ou carteiras de ativos, na medida do aplicável ao tipo de ativo, utilização de modo estatístico que avalie a base de devedores com agrupamento de riscos de crédito similares, tais como localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos créditos, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*).
- Monitoramento de perdas associadas a risco de crédito.
- Conforme aplicável a cada tipo de ativo adquirido, implantação de controles para projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

- Reavaliação mensal e documentada dos títulos de crédito privado, bem como das Contrapartes (isto é, devedor, garantidor bem como controladores e grupo econômico, no que aplicável for).
- Análise do empreendimento a partir de fatores quantitativos e qualitativos, podendo haver visitas *in loco*.
- Análise dos documentos jurídicos da securitização e de respectiva *due diligence* jurídica da operação.

Adicionalmente, em relação ao devedor, e, quando aplicável, seus garantidores, a análise do risco de crédito deve contemplar, pelo menos, os seguintes aspectos, quando necessária: 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 j) Risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos Direitos Creditórios.

Assim, a Gestora buscará utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas quando necessárias, conforme a natureza do ativo que será adquirido.

Com o objetivo de mitigar o risco de crédito, vale destacar algumas medidas adicionais adotadas pela Gestora: conforme já mencionado, qualquer ativo que envolva risco de crédito privado deve ter seu limite de concentração por desenvolvedor de projeto previamente estabelecido para cada FII em seu regulamento.

É, ainda, instrumento de gestão de risco de crédito a possibilidade de a Habitat convocar assembleias de titulares de CRI ou outro TVM sempre que houver *trigger* contratual estabelecido nos documentos da securitização e ausência de atuação do agente fiduciário nesse sentido, respeitando-se, em especial, o disposto na P0005 – Política de Exercício de Direito de Voto.

Nos casos em que a Gestora decida pela aquisição de ativo de crédito privado cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

Os controles de risco da Gestora são capazes, conforme aplicável, de (i) fazer o cadastramento dos ativos, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: modalidade de crédito, datas e valores de parcelas e, quando aplicável, 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 (ii) projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações, quando aplicável.

Considerando o foco de atuação da Gestora, esta avalia mensalmente os números de cada um dos projetos objeto de investimento, ao passo que as demonstrações financeiras são avaliadas anualmente. Com essas informações, é possível auferir a qualidade de crédito. Sem prejuízo, a Gestora poderá estabelecer prazos menores para as avaliações aqui mencionadas, caso se depare com uma situação que demande tratamento diferenciado. Todas as avaliações e reavaliações realizadas serão devidamente documentadas.

As avaliações de que trata o parágrafo acima devem ser formalizadas e ficar disponíveis para o administrador fiduciário do fundo de investimento gerido e para a ANBIMA, sempre que solicitadas, pelos prazos previstos regulamentação em vigor.

## 5. Risco de Liquidez

Em linha com as Diretrizes de Liquidez ANBIMA, *Risco de Liquidez é a possibilidade de o Fundo 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, bem como é a possibilidade de o Fundo 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.*

Considerando-se essa definição e a atuação da Habitat, a análise de risco de liquidez na Habitat pode ser dividida nas vertentes a seguir:

### 5.1. Liquidez dos Ativos Investidos

Sob a ótica de ativo investido, o risco de liquidez se consubstancia no risco de *default* do CRI e de se ter de assumir o projeto.

Considera-se, ainda, o risco de perdas relevantes em caso de deterioração da carteira investida e de ser preciso vender os ativos com desconto em percentual elevado em relação ao valor de marcação ao mercado pelo qual o título está precificado.

### 5.2. Gerenciamento de Risco de Liquidez

Conforme já abordado, a Habitat atuará com foco na gestão de carteiras administradas e fundos de investimento fechados constituídos na forma da ICVM 472 como FII's, sendo sua estratégia buscar como ativos alvo de tais fundos e carteiras, essencialmente CRI's e títulos e TVM's lastreados em ativos imobiliários.

Tais fundos, por serem de condomínio fechado, não estão sujeitos ordinariamente à gestão de risco de liquidez que fundos abertos regulados, por exemplo, pela ICVM 555. A própria ICVM 555 afirma,

em seu artigo 91, §6º, que o gerenciamento do risco de liquidez não se aplica aos fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Portanto, qualquer análise de liquidez, aqui, dá-se no mercado secundário, notadamente nos segmentos de bolsa ou balcão do mercado em venham a ser negociadas as cotas dos fundos de investimento da Habitat, e é feita pelo investidor final.

Não obstante, caso a Habitat futuramente venha a alterar o seu escopo de atuação, passando a gerir fundos de investimento que estão sujeitos ao risco de liquidez abordado acima, atestamos o nosso compromisso de desenvolver uma política adequada para gerenciamento do risco em questão, cujo processo de gestão de risco de liquidez incluirá, dentre outros pontos:

- Análise de liquidez dos diferentes ativos financeiros da carteira, na forma do item 5.1, com a indicação, inclusive, da liquidez mínima dos ativos.
- Verificação das obrigações do fundo, incluindo depósitos de margem esperados e outras garantias, bem como os valores de resgate esperados em condições ordinárias, calculados com critérios estatísticos consistentes e verificáveis.
- Adequação à cotização do fundo e prazo para liquidação de resgates, ou seja, verificação do passivo do fundo.
- Gestão de Caixa.

O monitoramento do risco de liquidez será, ainda, efetuado por meio das seguintes práticas:

- Disponibilidade de ativos de acordo com os vértices dispostos na Metodologia de Cálculo de Liquidez para Fundos com Investimentos em Ativos de Crédito Privado anexa às Diretrizes ANBIMA de Liquidez.
- Monitoramento e necessidade de passivos e obrigações do fundo de acordo com os vértices dispostos na Metodologia de Cálculo de Liquidez para Fundos com Investimentos em Ativos de Crédito Privado.
- Análise quanto à concentração e à dispersão dos cotistas.
- Índice comparativo indicando a relação entre ativo e passivo e sua capacidade de honrar com as obrigações no prazo previsto.
- Índice para medir o tempo necessário para liquidar determinado percentual da carteira do fundo.
- Índice para medir a liquidez do fundo em cenários de estresse que levam em consideração as movimentações do passivo, liquidez dos ativos, obrigações e a cotização do fundo.
- Compatibilidade da liquidez do fundo com os cenários de estresse definidos pela Habitat, consoante exigência da ICVM 555 e da autorregulamentação.

- Tratamento específico dispensado ao gerenciamento do risco de liquidez relativos aos derivativos de balcão, cotas de outros fundos de investimento, ações e ativos negociados no exterior, caso os fundos geridos pela Habitat permitam tais estratégias de investimento.

A fonte de dados utilizados para monitoramento e avaliação do risco de liquidez dos fundos serão obtidos principalmente a partir das carteiras diárias disponibilizadas pelos administradores fiduciários de cada fundo, bem como fluxo projetado de PMTs enviado pelos emissores de cada título.

### 5.3. Liquidez de Fundos Exclusivos, Reservados e das Carteiras Administradas

Na forma das Diretrizes ANBIMA de Liquidez, esta política não se aplica a fundos de investimento classificados como exclusivos ou reservados.

Em tais veículos, assim como nas carteiras administradas geridas pela Habitat, são voltadas a investidores profissionais ou qualificados na forma da ICVM 539/2013, aptos, portanto, a avaliar tecnicamente a composição de seus respectivos portfólios, há: (a) análise concomitante do perfil do investidor e dos ativos alocados nas carteiras; e (b) políticas de investimento definidas e aprovadas por tais investidores.

### 5.4. Publicidade da Política de Gestão de Risco de Liquidez

Esta política de gestão de risco de liquidez encontra-se registrada na ANBIMA em sua versão integral e atualizada, estando disponível para consulta pública também no website da Habitat.

## 6. Risco de Mercado

Como sabido, Risco de Mercado é o risco de perdas decorrentes de movimentos adversos nos preços de ativos e posições detidas em determinada carteira. Envolve os riscos das operações sujeitas à variação cambial, das taxas de juros, dos preços de ações, dos índices de preços e dos preços de *commodities*, entre outros índices sobre estes fatores de risco.

A Habitat segue sempre a metodologia definida pelo administrador fiduciário e a publica em seu site.

No que for aplicável às carteiras administradas, tipo de fundo gerido e ativos constantes nas carteiras e ativos constantes nestes portfólios, as seguintes métricas serão utilizadas:

### 6.1. *Value at Risk* ("VAR")

O *VaR* é uma medida que busca estimar a perda máxima da carteira de valores mobiliários, dentro de um cenário de normalidade, em um certo horizonte de tempo e para um dado intervalo de confiança.

o VaR utilizado é a perda máxima esperada de um ativo para 1 mês, com 95% de confiança, considerando a volatilidade histórica do ativo em um período, respeitando a equação abaixo:

$$VaR = V0 \left( \frac{Vol(R_T)}{\sqrt{12}} \times \alpha_{95} \right)$$

Em que:

- VaR: *Value at Risk* de um ativo para 1 (um) mês, com 95% de confiança, considerando a volatilidade histórica do ativo no período entre as datas T1 e Tn;
- V0: Valor do ativo;
- Vol(R<sub>T</sub>): Volatilidade anualizada de um ativo no período entre as datas T1 e Tn;
- α<sub>95%</sub>: Quantil de 95% da distribuição normal padrão arredondado para 3 casas decimais (1,645).

O gerenciamento interno desse indicador de risco é feito ao comparar o VaR médio mensal e anual dos fundos abertos da gestora com o percentual de 2%, ou seja, caso o resultado financeiro do VaR seja superior ao limite estabelecido, a Área de Risco deve solicitar imediatamente à Área de Administração de Carteiras o reenquadramento.

## 6.2. Retorno

Variação relativa do preço de um ativo em um período, conforme equação abaixo:

$$Ret = \frac{P_{Tn}}{P_{T1}} - 1$$

Em que:

- Ret: Retorno de um ativo no período entre as datas T1 e Tn.
- P<sub>Tn</sub>: Preço de um ativo na data Tn.
- P<sub>T1</sub>: Preço de um ativo na data T1.

## 6.3. Volatilidade

Representa a dispersão dos retornos de um ativo em relação a seu retorno médio em um período. Pode ser expressa pela seguinte fórmula:

$$Vol(R_T) = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (R_{Ti} - R_{Tm})^2}{n - 1}} \times \sqrt{NT}$$

- Vol: Volatilidade de um ativo no período entre as datas T1 e Tn;
- N: Número de sub-períodos no período entre as datas T1 e Tn;
- R<sub>Ti</sub>: Retorno de um ativo no sub-período "i" entre as datas T1 e Tn;

- $R_{Tm}$ : Retorno médio de um ativo no período entre as datas T1 e Tn;
- NT: Número de sub-períodos totais em um ano.

O resultado obtido é anualizado. Dessa forma, são considerados 252 dias úteis no ano, 52 semanas no ano e 12 meses no ano. É calculado utilizando o desvio padrão amostral, ou seja, divide-se por (N-1).

#### 6.4. Número de Vezes Acima ou Abaixo do *Benchmark*

Número de subperíodos em que o retorno de um ativo é superior ou inferior ao retorno de um *benchmark* um período.

#### 6.5. Retorno Máximo e Retorno Mínimo

Maior retorno de um ativo dentre todos os subperíodos que compõem um dado período, seguindo a equação abaixo:

$$R_{max} = \text{Max}(R_{T1:Tn})$$

Em que:

- R max: Retorno máximo de um ativo no período entre as datas T1 e Tn;
- $R_{T1:Tn}$ : Todos os retornos de um ativo no subperíodo entre as datas T1 e Tn.

Menor retorno de um ativo dentre todos os subperíodos que compõem um dado período, seguindo a equação abaixo:

$$R_{min} = \text{Min}(R_{T1:Tn})$$

Em que:

- Rmin: Retorno mínimo de um ativo no período entre as datas T1 e Tn;
- $R_{T1:Tn}$ : Todos os retornos de um ativo no subperíodo entre as datas T1 e Tn;

## 7. Risco de Concentração

Como o próprio termo denota, é o risco relacionado ao percentual detido por certo fundo ou carteira de determinado ativo cuja responsabilidade de pagamento recaia sobre a mesma Contraparte.

Para definir os limites de concentração, são consideradas:

- Regras de concentração definidas na ICVM 472, ICVM 555 e demais normas.
- Política de investimento de cada fundo.

A Habitat poderá, dentro do autorizado legalmente, possuir fundos que tenham estratégias de investimento concentradas em certos ativos, na forma da regulamentação aplicável. Os riscos inerentes a esse tipo de estrutura serão adequadamente informados.

## **8. Risco Operacional**

Risco Operacional é conceito residual. É risco operacional todo e qualquer risco, exceto o risco reputacional e os demais elencados neste documento. É, basicamente, falha na atuação de determinada empresa que gere consequências como descumprimento de normas, dano à imagem da instituição ou perda financeira.

A análise de risco operacional na Habitat é feita por matriz que compara impacto em caso de materialização do risco e frequência em que esse risco é materializado.

A Habitat espera que, ao longo dos anos, seja possível construir uma base histórica consistente a partir dessa metodologia, de modo a aprimorar constantemente o controle e a mensuração do risco operacional.

Para tanto, a Habitat manterá:

- I. Mapeamento de riscos operacionais – consistentes em lista de riscos a que está sujeita a instituição.
- II. Base de erros operacionais – aqui entendidos como eventos, voluntários ou não, que denotam falhas nos controles internos e implicam em materialização de risco operacional. Erros operacionais podem, ainda, seguir de indicativo para identificar risco operacional não mapeado.

É exemplo de risco operacional a possibilidade de falha humana levar à indevida execução de uma ordem.

É exemplo de erro operacional profissional da Área de Administração de Carteiras efetivamente emitir uma ordem errada, que deva ser alocada em conta erro e zerada no mesmo dia, levando a impacto financeiro (prejuízo ou ganho) nessa movimentação.

## **9. Avaliação e Monitoramento de Risco**

### **9.1. Periodicidade do Monitoramento**

De forma geral, a análise de risco da carteira é feita em dois momentos:

- Na definição de alocação do ativo em carteira, geralmente com nova emissão de CRI's ou TVM's no mercado a que fundos ou carteiras da Habitat venha a subscrever.



- Monitoramento constante dos ativos já alocados na carteira, voltado especialmente à identificação de desenquadramento passivo.

## 9.2. Ferramentas de Monitoramento

A Habitat possui procedimento interno em que, a partir dos conceitos acima, são definidas as ferramentas e métricas para o monitoramento de risco, que é constante.

## 9.3. Relatório Mensal de Risco

O relatório de gestão de riscos é responsabilidade do Diretor de Gestão de Riscos. A periodicidade é mensal, sendo enviado por e-mail, e os destinatários são o Diretor de Administração de Carteiras e os sócios da Habitat.

O objetivo é averiguar o risco das carteiras de fundos de investimento da Habitat, consoante parâmetros acima.

Tal documento fica disponível na sede da Habitat aos reguladores.

## 9.4. Demais Deliberações ANBIMA

Além das disposições desta Política e dos normativos que lhe são diretamente aplicáveis, a Habitat se mantém atenta às deliberações ANBIMA nos temas de apreçamento, risco de mercado e desenquadramento.

## 9.5. Extrapolação de Limites de Risco

Na hipótese de a Área de Risco identificar a extrapolação do limite estipulado para determinado fundo de investimento, é concedido prazo para o Diretor de Administração de Carteiras apresentar um plano de ação e readequar o enquadramento do fundo nos termos de regulamento, lâmina e documentação correlata.

O plano de ação irá variar de acordo com o cenário fático, podendo, por exemplo, ser elaborado um plano para desinvestimento do ativo ou aumento do percentual do patrimônio líquido do fundo em determinado ativo ou, conforme o caso, um plano para monitoramento específico do comportamento do ativo por determinado prazo, antes de ser tomada uma ação definitiva.

O prazo para apresentação do plano de ação dependerá do tipo de ativo alvo do fundo e da liquidez do mercado para tais ativos, bem como das regras definidas por cada administrador fiduciário.

O administrador fiduciário do fundo com limite extrapolado receberá, também, essa informação, bem como justificativa para desenquadramento e plano de ação.

Os e-mails mencionados nesse item serão guardados numa pasta dedicada ao Relatório de Risco. Na ausência do Diretor de Administração de Carteiras, os outros membros da área de gestão competentes para atuar em tais casos ou membros do Comitê de Investimentos do FII em questão, deverão apresentar o plano de ação em seu lugar.

Por fim, o Diretor de Gestão de Riscos irá elaborar relatório de monitoramento contendo os veículos de investimento que eventualmente tiveram seus limites de risco excedidos. Este relatório será divulgado mensalmente.

#### 9.6. Situações Não Previstas

Em caso de ocorrência de qualquer tipo de situação que não esteja previamente mapeada nesta Política, o procedimento é: (a) reunião emergencial entre Diretor de Administração de Carteiras e Diretor de Gestão de Riscos para definir plano de ação; e (b) comunicação ao administrador fiduciário sobre a situação e plano de ação.

A partir desses dois processos, pode haver medidas adicionais, tais como publicação de fato relevante ou comunicado ao mercado, bem como convocação de assembleia para deliberação de cotistas.

### 10. *Disclosure* de Fatores de Risco

Na forma da regulamentação e das melhores práticas aplicáveis, a Habitat abre no regulamento de cada um de seus fundos os fatores de risco usuais desse tipo de investimento e também quaisquer outros a que a carteira possa estar sujeita. São exemplos de fatores abertos, conforme aplicável: risco tributário, risco socioambiental e riscos inerentes ao lastro imobiliário dos CRI's.

### 11. Contratação de Terceiros

Não há, na data de publicação desta política, pessoas físicas ou jurídicas contratadas pela Habitat para mensurar ou monitorar risco, sendo todo o trabalho feito internamente.

Caso a Habitat opte por terceirizar essa tarefa, os prestadores de serviços a serem contratados deverão:

- Passar pelo processo de *due diligence* mencionado na P0001 – Ética, *Compliance* e Controles Internos.
- Assinar termo de compromisso com as diretrizes assumidas neste instrumento.
- Apresentar previamente a metodologia a ser utilizada para a mensuração e monitoramento.

## 12. Prazo de Guarda

Toda a documentação relativa ao gerenciamento de risco, em especial os relatórios do item Relatório Mensal de Risco serão armazenados por no mínimo 5 (cinco) anos, respeitadas as disposições da P0001- Ética, *Compliance* e Controles Internos sobre guarda de documentos.

## 13. Disposições Finais

Testes de Aderência às Metodologias: serão realizados testes de aderência às metodologias descritas nessa política em prazo não superior a 12 (doze) meses. Os testes serão coordenados pelo Diretor de Gestão de Riscos, que avaliará, dentre outros pontos, se os resultados planejados estão sendo atingidos de forma satisfatória e o desempenho dos Colaboradores envolvidos na área de gestão de risco. Os testes simularão cenários reais do cotidiano da área de gestão de risco, devendo todos os colaboradores envolvidos dispensar a devida atenção a tais simulações, como se reais fossem. Os resultados dos testes serão apresentados à alta diretoria e ao comitê de risco, de modo que eventuais deficiências e sugestões serão incluídas no relatório anual de *compliance* e riscos.

O Diretor de Gestão de Riscos terá total autonomia para proceder com o tanto necessário para ajustar as falhas na aderência às metodologias, bem como as metodologias eventualmente defasadas ou defeituosas. Dentre as medidas que podem ser adotadas estão: promoção de treinamentos específicos para colaboradores que não estejam desempenhando da forma adequada e elaboração de novos controles proprietários.

As metodologias, por sua vez, serão revisadas em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses ou em prazo inferior caso os testes de aderência evidenciem inconsistências que demandem revisão.

Fluxo de Reporte e Troca de Informações: Os Colaboradores que integram a área de gestão de risco registrarão toda troca de informações pertinentes por e-mail. Relatórios e reporte ao Diretor de Gestão de Riscos serão efetuados em periodicidade mínima mensal.

Esta política é pública, entra em vigência na data de sua publicação e será revista anualmente, exceto se passar a ser exigível prazo menor para a revisão ou esta for necessária em decorrência de mudança significativa na legislação, na regulamentação e nas melhores práticas vigentes.

Quaisquer exceções devem ser aprovadas pelo Diretor de Administração de Carteiras e pelo Diretor de Gestão de Riscos.

## Anexo I – Área de Riscos, *Compliance*, Controles e PLD

---



## Anexo II – Organograma Funcional da Área de Gestão de Risco

---

