

POLÍTICA DE RISCO



# VALORA

INVESTIMENTOS

Março.20

<b>1. OBJETIVO</b>	<b>3</b>
<b>2. PRINCÍPIOS GERAIS</b>	<b>3</b>
<b>3. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL</b>	<b>4</b>
<b>3.1. ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS INTEGRANTES DA ESTRUTURA:</b>	<b>5</b>
<b>4. POLÍTICA INSTITUCIONAL DE GESTÃO DE RISCO</b>	<b>6</b>
<b>4.1. DEFINIÇÕES E GERENCIAMENTO</b>	<b>7</b>
<b>5. ALOCAÇÃO DE ATIVOS ENTRE FUNDOS PRÓPRIOS</b>	<b>19</b>
<b>6. AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS</b>	<b>20</b>
<b>6.1. COMITÊ DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO</b>	<b>20</b>
<b>6.2. AQUISIÇÃO ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO</b>	<b>21</b>
<b>6.3. MONITORAMENTO DOS ATIVOS DE CRÉDITO</b>	<b>23</b>
<b>6.4. GARANTIAS</b>	<b>23</b>
<b>6.5. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)</b>	<b>23</b>
<b>7. RATEIO DE ORDENS</b>	<b>24</b>
<b>8. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>24</b>

## 1. OBJETIVO

A Valora Gestão de Investimentos (“Valora” ou “Gestora”) possui estrutura de gerenciamento de Risco compatível com a natureza das operações que realiza e seus objetivos de crescimento em consonância com as disposições na Regulação vigente.

A estrutura estabelecida busca promover adequado entendimento e visualização dos riscos do negócio, de forma que qualquer fato que possa interferir adversamente no seu desempenho seja identificado e tratado adequadamente, tanto em relação aos riscos já existentes quanto em relação aos riscos potenciais.

O processo de gerenciamento de risco segue metodologia e está de acordo com as melhores práticas de mercado.

## 2. PRINCÍPIOS GERAIS

A Política de Risco (“Política”) é norteada pelos seguintes princípios:

- Princípio da Ética: a conduta ética e os valores morais norteiam a gestão de riscos em todos os níveis;
- Princípio do Tratamento Específico: cada risco deve ter tratamento específico e distinto das demais categorias;
- Princípio da Abrangência: a política aplica-se a todos os colaboradores e sócios da Valora, bem como aos terceiros com quem a Valora mantenha contrato de prestação de serviços.

- Princípio da Segregação das Atividades: as atividades de gestão de riscos serão segregadas, mantendo estruturas independentes de desenvolvimento e monitoramento de seus modelos, de forma a evitar conflitos de interesses e resguardar a imparcialidade dos trabalhos executados.
- Princípio da Atualização: a política deve ser objeto de permanente atualização, objetivando captar alterações dos ambientes interno e externo.
- Princípio da Avaliação: toda alteração ou lançamento de produtos deve contemplar uma avaliação dos riscos inerentes.
- Princípio da Conformidade: deve ser observado o cumprimento da regulamentação interna e externa, evitando a ocorrência de apontamentos pelos órgãos de controle e supervisão.

### **3. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL**

A Gestora criou sua Estrutura de Gerenciamento de Risco de forma compatível com a natureza das operações realizadas, as características dos produtos e serviços oferecidos e a exposição aos riscos inerentes a sua atividade.

A estrutura de gerenciamento do risco deve estar apta a identificar, avaliar, monitorar e controlar o risco que podem afetar o capital da Gestora e/ou dos fundos geridos.

Este gerenciamento envolve uma atuação conjunta da área de Risco & Compliance e demais áreas, que devem primar pela conformidade de seus processos, visando mitigar principalmente os custos com o risco operacional.

Esta estrutura é composta pelo Sr. Misak Pessoa Neto, Diretor de Risco & Compliance e um analista, subordinados diretamente aos acionistas e à Diretoria.

### 3.1. ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS INTEGRANTES DA ESTRUTURA:

#### ACIONISTAS

- Fiscalizar a atuação dos demais integrantes da estrutura.

#### 3.1.1. Diretor de Risco & Compliance

- Analisar, propor, elaborar e aprovar juntamente com a Diretoria e o Conselho de Administração a Política de Gerenciamento do Risco;
- Garantir que os objetivos do Gerenciamento do Risco, a tolerância a riscos e os limites estabelecidos estejam sendo considerados em toda a organização;
- Definir o nível de exposição aceitável dos riscos (tolerância/apetite ao risco);
- Definir as diretrizes para o Gerenciamento do Risco;
- Aprovar a Política Institucional de Gestão de Risco;
- Encaminhar à Diretoria propostas de alterações nas normas e procedimentos internos, no que se refere à gestão de riscos;
- Auxiliar os demais colaboradores e acionistas na identificação e avaliação dos riscos a que a gestora está exposta;
- Acompanhar as medidas que concorram para o aprimoramento da gestão dos riscos;
- Verificar a conformidade dos processos adotados na estrutura de gerenciamento de risco e capital;
- Disseminar as Políticas de Gestão de Risco e Capital para todos os colaboradores da Instituição;

- Desenvolver e aplicar os testes definidos pela Diretoria de Gestão de Risco & Compliance para monitoramento dos riscos.

### 3.1.2. Diretoria

- Definir objetivos e parâmetros gerais dos testes a serem realizados para o monitoramento de risco;
- Avaliar mensalmente o resultado dos testes adotados para o monitoramento dos riscos que podem afetar o capital da gestora.

## **4. POLÍTICA INSTITUCIONAL DE GESTÃO DE RISCO**

A Política Institucional de Gestão do Risco estabelece o conjunto de princípios, ações, papéis e responsabilidades necessárias à identificação, avaliação, tratamento e controle dos riscos aos quais a Valora está exposta.

São objetivos desta política:

- Minimizar os riscos aos quais a Gestora está exposta;
- Disseminar e fortalecer a cultura de controles internos e de gerenciamento de riscos da Gestora;
- Permitir a adequação da Valora aos normativos emanados pelos órgãos de regulação e controle.

Para fins desta política, são considerados como riscos a que a Valora está exposta, os seguintes:

- Risco de Crédito;
- Risco de Liquidez;
- Risco de Mercado;
- Risco Operacional;
- Risco de Contraparte

## 4.1. DEFINIÇÕES E GERENCIAMENTO

### 4.1.1. Risco de Crédito

O Risco de Crédito é a possibilidade de ocorrência de perdas associadas: (i) ao não cumprimento pelo devedor de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, (ii) à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do devedor, (iii) à redução de ganhos ou remuneração, (iv) às vantagens concedidas na renegociação e (v) aos custos de recuperação.

#### 4.1.1.1. Gerenciamento do Risco de Crédito

O gerenciamento do risco de crédito consiste: (i) no processo de identificação e avaliação de riscos existentes ou potenciais do seu efetivo monitoramento e controle, conduzidos através de políticas e processos de gestão, e (ii) do estabelecimento de limites consistentes com as estratégias de negócios e (iii) adoção de metodologias voltadas a sua administração.

Como parte integrante do Risco de Crédito existe a etapa de análise, seleção e monitoramento dos ativos das carteiras geridas pela gestora. Este processo é realizado conforme abaixo:

**Características gerais:** São levantadas as características básicas de cada ativo, a partir das quais o time de crédito opta por iniciar ou não as demais análises abaixo. As informações geralmente dizem respeito, mas não se limitam, ao emissor, prazos, taxas, indexadores, estrutura, pulverização, garantias e condições;

**Relatório de Rating:** Os relatórios das agências de rating são utilizados como balizadores para a análise da Valora, que não se limita às questões abordadas no rating. Nenhuma aprovação é feita com base exclusiva nesses relatórios, para a aprovação todas as análises abaixo são impreterivelmente realizadas;

**Análise Setorial:** Consiste em levantar e analisar dados sobre o setor que o ativo analisado está inserido. As informações obtidas serão utilizadas para projetar dados e contextualizar o ativo analisado em seu setor (relevância, estratégia, atuação, mercado, etc);

**Análise Financeira:** Utiliza os reportes contábeis (Balanço, Demonstrativo de Resultados, Fluxo de Caixa e Balancetes) para avaliar o ativo sob a ótica de geração de caixa, rentabilidade do negócio, liquidez e alavancagem. Os dados financeiros são projetados com bases conservadoras para refletir a performance do ativo em ambiente de estresse: crescimento baixo ou nulo, margens reduzidas, baixa capacidade de rolagem de dívidas, entre outros. Sob essa ótica também são avaliadas empresas do mesmo grupo econômico que sejam correlacionadas com o ativo avaliado;

**Análise de dados históricos:** São compilados e analisados dados de performance histórica, o objetivo é observar se os resultados passados são satisfatórios e estão em linha com as informações e expectativas sobre o ativo. Busca-se também identificar eventos que ocasionaram desvio de performance para que o caso possa ser descrito e avaliado pelo time de crédito. Entre os principais dados analisados estão o histórico de



rentabilidade, concentração de devedores e cedentes, inadimplência (vencidos, PDD, atrasos e recompras), subordinação e garantias, over-colateral, taxas e prazos;

**Análise Qualitativa:** Visa compilar e avaliar os processos, práticas, estruturas, governança, prestadores de serviço, sócios e executivos. Os documentos que compõe a avaliação são manuais de processo, políticas, organogramas, currículos, etc. Uma vez obtidos níveis satisfatórios na análise, essas variáveis serão reavaliadas e confirmadas no processo de análise cadastral e visitas;

**Análise de documentos:** Todos documentos publicados referentes ao ativo (regulamento, prospecto, suplemento, boletim de subscrição, relatório de auditoria, etc) são analisados pelo time de crédito, a fim de compreender todos os aspectos formais do papel: estrutura, critérios, eventos, regras, enquadramentos e padrões. Cabe também ao processo identificar eventuais inconsistências e fatores geradores risco;

**Análise Investigativa:** Diz respeito às referências do mercado sobre o ativo e seu emissor. São abordados “peers”, clientes, fornecedores, financiadores, investidores e analistas para acessar as informações.

**Análise da Carteira:** Abertura de carteira (quando aplicável, por exemplo, no caso de cotas de FIDC) para melhor conhecimento dos riscos do ativo. A análise é feita com base na pulverização, histórico de inadimplência, revolvência e análise dos devedores com base em relatórios de risco (Serasa, Boa Vista, etc.);

**Visitas e/ou Reuniões presenciais:** O objetivo é conferir e qualificar “in loco” os processos, práticas, controles e pessoas. Todo o conteúdo observado deve estar em consonância com os aspectos do ativo levantados anteriormente em outras análises;

Revisão e Acompanhamento: A equipe de crédito compila e analisa periodicamente (mensal em caso de fundos e trimestral em caso de companhias) os dados divulgados sobre os ativos da carteira. Caso haja qualquer fato ou alteração na performance/comportamento de um ativo, um analista é designado para investigar a questão e esclarecer os pontos levantados. Semanalmente o time de crédito reúne-se para analisar o risco de crédito em conjunto, avaliar respostas pendentes da semana anterior e levantar outros questionamentos que se façam necessários.

#### 4.1.1.2. Recuperação de Crédito

A equipe de Análise de Crédito monitora constantemente o comportamento dos ativos adquiridos por meio de diversas ações. Entre elas: atualização dos demonstrativos trimestrais, acompanhamento mensal das carteiras, monitoramento dos índices / indicadores como liquidez, cobertura, inadimplência, entre outros que podem ser mensurados conforme estrutura do ativo, call com gestores, administradores, emissores e estruturadores, informações de bureau de crédito, notícias, entre outras a depender de cada tipo de ativo.

Sempre que identificada alguma mudança no comportamento das carteiras, nos indicadores, ou em quaisquer outras informações que indiquem piora nas características de crédito dos ativos investidos, a primeira ação é sempre buscar esclarecimentos junto aos participantes da operação (emissores / administradores / agentes fiduciários, gestores, etc). Em paralelo, é feita também uma leitura de mercado com “peers” e investidores. A partir dessas informações, e a depender da leitura realizada, podemos tomar a decisão de redução/saída do risco, a qual é feita por meio de solicitação de resgate ou colocação de ordem de venda no mercado secundário.

Para aqueles créditos que entram efetivamente em “default” ou rompem seus “covenants” antes de ser efetuada a venda da posição, a postura da Gestora é de sempre atuar ativamente nas ações necessárias para a recuperação dos créditos inadimplidos.

Essas ações podem incluir: (i) acionamento dos participantes da operação (administrador, agente fiduciário, devedor, investidores, etc), (ii) solicitar convocação de assembleia junto ao administrador/agente fiduciário, (iii) contratação de advogados especializados (visando orientação quanto às possíveis ações/estratégias e execução das mesmas), (iv) negociação com o devedor, entre outras conforme o caso.

Adicionalmente, a Gestora possui uma Política de Voto, no qual se obriga a votar nas assembleias dos Ativos investidos pelos nossos Fundos.

Conforme item 4.1.1.2 da Política de Risco, para cada tipo de produto, além dos procedimentos descritos nos regulamentos, prospectos e suplementos dos respectivos ativos adquiridos, poderão ocorrer nesta etapa, processos de cobrança extrajudicial, contratação de empresas para prestação de serviços de cobrança e recuperação de créditos inadimplidos e cobranças judiciais.

#### 4.1.2 Risco de Mercado

O risco de mercado é a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições detidas por um fundo, incluindo os riscos das operações sujeitas à variação cambial, das taxas de juros, dos preços de ações e dos preços de mercadorias (commodities).

#### 4.1.2.1 Gerenciamento do Risco de Mercado

Principais funções do gerenciamento de Risco de Mercado são:

- Identificar, medir, controlar e analisar os riscos de mercado, assegurando que os riscos assumidos estejam de acordo com a disposição ao risco de mercado no qual a gestora está sujeita.
- Conhecer, analisar, controlar e reportar de forma continuada a situação, evolução e tendências das posições de risco de mercado e dos resultados.

Para essa avaliação, adotamos a metodologia do valor em risco (VaR) com intervalo de confiança de 95% apurado semanalmente, através de planilha.

Os limites estabelecidos são definidos conforme cenário econômico e são previamente discutidos pela equipe de gestão e risco.

No momento em que o limite do alerta de VaR é atingido por algum Fundo, o Diretor de Risco e Compliance comunica imediatamente a Equipe de Gestão que a carteira está bloqueada para novas operações.

Somente serão acatadas as operações cujo objetivo seja reenquadramento da carteira aos limites previamente estabelecidos no prazo de 1 (um) dia útil. Caso o limite de VaR seja atingido neste intervalo, o Diretor de Risco e Compliance tem autonomia para tomar todas as medidas para reenquadramento da carteira, inclusive se for o caso de reduzir ou zerar a posição aos níveis históricos da carteira.

#### 4.1.2.3. Risco de Liquidez

O risco de liquidez é definido como a ocorrência de desequilíbrios entre ativos negociáveis e passivos exigíveis, descasamentos entre pagamentos e recebimentos que possam afetar a capacidade de pagamento dos Fundos, levando-se em consideração as diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

#### 4.1.2.4. Gerenciamento do Risco de Liquidez

A estrutura de Gerenciamento de Risco de Liquidez da Valora é composta pela Diretoria, Gestão e Risco & Compliance.

Os componentes da estrutura de gerenciamento do risco devem estar aptos a identificar, avaliar, monitorar e controlar o risco de liquidez da instituição.

Os componentes da estrutura de Gerenciamento de Risco de Liquidez incluem projeções de cenários de liquidez com a realização semanal de estresse de liquidez e estabelecimento de reserva mínima, além de impor restrições à concentração de passivo via limite de PL do fundo para cada distribuidor.

A área de risco emite, ainda com base no Manual de Gerenciamento de Risco de Liquidez, submetido e aprovado pela ANBIMA, o relatório de risco onde é atualizado semanalmente e submetido à Diretoria para análise e monitoramento.

A liquidez dos ativos será acompanhada de forma individual, dependendo da natureza do ativo, em periodicidade semanal, conforme os critérios adiante expostos:

- a) Títulos Públicos: será considerado como posição líquida todo o valor que constar na carteira;
- b) Operações Compromissadas lastreadas em Títulos Públicos: são operações com vencimento em 1 (um) dia útil e, portanto, consideradas líquidas;
- c) Cotas de Fundos de Investimentos: a liquidez desse ativo será aferida em conformidade as regras de resgate e/ou amortização estabelecidas no regulamento de cada fundo de investimento.
- d) Certificados de Depósito Bancário (CDBs): CDBs serão considerados líquidos de acordo com sua data de vencimento, ou ainda, considerada a recompra pelo emissor;
- e) Debêntures: as debêntures serão consideradas líquidas de acordo com as regras de amortização estabelecidas de acordo com sua escritura, ou ainda, considerada a venda no mercado secundário com liquidez imediata;
- f) Letra de Câmbio (LC): a liquidez destes ativos será considerada apenas de acordo com sua data de vencimento.

Os procedimentos de gestão de liquidez visam identificar e eliminar situações em que o fundo fique impossibilitado de honrar com os seus compromissos financeiros, tanto com relação aos próprios cotistas, no que diz respeito a resgate de cotas, como no cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares.

A aferição da liquidez dos fundos consiste no acompanhamento do nível de certeza na realização dos ativos componentes de suas carteiras, assim como no cumprimento das obrigações decorrentes dos seus passivos.

A sensibilidade decorrente do passivo de cada fundo depende da avaliação do grau de dispersão das cotas. O grau de liquidez será gerenciado de forma a ser compatível com os prazos previstos nos regulamentos de cada fundo para pagamento dos pedidos de resgate ordinários.

A gestão de liquidez dos ativos é realizada individualmente por Fundo, considerando a liquidez dos diferentes ativos financeiros e as obrigações dos mesmos.

Os fundos geridos pela Valora, tem em sua política interna um percentual de alocação mínima do PL do fundo em liquidez inferior ao prazo de resgate dos Fundos. Estes percentuais são definidos de acordo com os perfis e características de cada fundo e seus históricos de resgates.

Para os fundos abertos devemos manter sempre, de maneira concomitante:

- Os fundos que detenham mais de 40% de seu PL em ativos/fundos estruturados deverão ter no mínimo 40% do Patrimônio (já descontados os resgates solicitados) alocados em ativos que possuam prazo de resgate/amortização inferior ao prazo de resgate do fundo, sem considerar eventual liquidez em mercados secundários
- Concentração máxima de 20% do Patrimônio desses fundos detidos por investidores relacionados a um mesmo distribuidor discricionário.
- Os fundos, que detenham mais de 40% de seu PL em ativos/fundos estruturados, deverão ter concentração máxima de 5% do Patrimônio desses fundos detidos por um único investidor.

O passivo dos fundos é composto, mas não se limitando, por:

- i. Taxa de administração;
- ii. Taxa de gestão;
- iii. Taxa de custódia;

- iv. Taxa CVM ou ANBIMA;
- v. Despesas com auditorias;
- vi. Despesas com consultorias especializadas;
- vii. Liquidação de operações pela aquisição de ativos;
- viii. Pagamento de resgate de cotistas.

O analista responsável, indicado pela área de Risco & Compliance da Valora, deverá atualizar o manual e os controles do Gerenciamento de Risco de Liquidez sempre que houver alterações nos procedimentos ou atualizações das rotinas.

Todas as planilhas de controle do gerenciamento de risco de liquidez bem como o manual estão no diretório da Gestora com acesso restrito aos analistas responsáveis pelo controle.

Para o acompanhamento e atualização das planilhas, o analista deverá receber a informação diretamente do Comitê de Investimentos sempre que, aprovado o investimento em um novo ativo, houver alterações na política de liquidez ou qualquer outra decisão que implique direta ou indiretamente no Risco de Liquidez.

As deliberações serão formalizadas em atas pelo Diretor de Compliance e disponibilizadas ao analista responsável pelo controle do cálculo de liquidez.

O controle de Liquidez das carteiras geridas pela Valora é efetuado semanalmente.

#### 4.1.2.5. Gerenciamento das Margens de Garantias

A partir dos relatórios enviados pelas corretoras, devidamente autorizadas, o Backoffice da Valora, efetua via site ou envio de e-mail ao Administrador do Fundo o bloqueio dos ativos elegíveis para garantia, além da inclusão em nossos controles gerenciais.



Todo ativo depositado como margem de garantia, de um Fundo gerido pela Valora, deixa de ser contabilizado no fluxo de liquidez do mesmo.

Todos os ativos adquiridos pelos Fundos encontram-se desembaraçados e sem qualquer alienação em garantia.

#### 4.1.3. Risco Operacional

O risco operacional consiste na possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos.

O risco operacional está presente em todos os processos existentes na Valora e é decorrente do mapeamento de potenciais falhas operacionais que podem vir a ocorrer em diferentes etapas destes processos, afetando todas as partes do negócio. Dessa forma, a política da Valora de gestão de risco operacional determina que sua estrutura de gerenciamento deva ser permanentemente atualizada em relação aos processos existentes e seus respectivos controles de avaliação e mitigação do risco.

Inclui o risco legal, associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados pela instituição, bem como a sanções em razão de descumprimento de dispositivos legais e a indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas pela instituição.

Exclui-se desta definição o risco estratégico e o de reputação.

#### 4.1.3.3. Gerenciamento do Risco Operacional

O processo para gerenciamento do risco operacional prevê uma abordagem qualitativa, identificando e analisando os riscos, avaliando controles, objetivando a redução das perdas e melhorias operacionais, e uma abordagem quantitativa, visando mensurar os riscos operacionais para efeito de gestão e, futuramente, para alocação do capital.

O gerenciamento do risco operacional adequado está diretamente relacionado ao conhecimento dos processos existentes na Gestora. Todos os processos críticos devem ter seus riscos operacionais identificados, mensurados, controlados e monitorados.

A Gestora aplicará a seguinte metodologia para a identificação, a mensuração e o monitoramento do risco operacional:

- Identificação e correção tempestiva das deficiências de controle e de gerenciamento;
- Avaliação e testes de controle dos sistemas da estrutura de gerenciamento de risco operacional;
- Revisar periodicamente a estrutura de gestão do risco operacional, adequando-a quando necessário;
- Assegurar que todos os níveis hierárquicos devem entender suas responsabilidades com relação à gestão do risco operacional em suas atividades;
- Assegurar que novos produtos, serviços, processos e sistemas, antes de serem lançados ou implementados, tenham os seus riscos operacionais identificados e avaliados;

- Estabelecer os princípios corporativos de como este deve ser identificado, mensurado, avaliado, monitorado e gerenciado, definindo claramente papéis e responsabilidades;
- Prever planos de contingência e de continuidade de negócios para garantir sua capacidade de operar e minimizar suas perdas na eventualidade de interrupções drásticas de suas atividades;
- Automatização/Sistematização dos processos, melhora nos sistemas de TI, Backup das operações.

#### 4.1.4. Risco de Contraparte

A Valora entende a contraparte como sendo os emissores, fornecedores, participantes e patrocinadores e que também estão diretamente ligados ao risco de crédito. Portanto sujeitos as análises descritas no item 4.1.1.1 desta Política.

Adicionalmente, não efetuamos operações com derivativos. Para todas as outras operações, a Gestora trabalha apenas com risco de contraparte de câmaras de liquidação e custódia: CETIP, SELIC e BMF&Bovespa para compra de cotas de Fundos.

## 5. ALOCAÇÃO DE ATIVOS ENTRE FUNDOS PRÓPRIOS

Os ativos serão divididos entre os diversos fundos com base nas especificidades de cada mandato: meta de rentabilidade, liquidez, volatilidade, etc.

Caso haja a necessidade de alocação de ativos entre fundos, damos o tratamento conforme os critérios abaixo:

Ativos em liquidação, avaliação, desenquadrados ou com problemas estarão impedidos de serem negociados entre os fundos da casa.

Ativos que tenham precificação estabelecida pelo mercado (“preço de mercado”) serão movimentados seguindo este conceito.

Ativos sem restrições serão exclusivamente transacionados na curva de emissão caso não haja preço de mercado definido.

As oportunidades de saída de risco, em mercado secundário, serão ponderadas pelo volume absoluto que cada fundo mantém em sua carteira.

## **6. AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS MOBILIÁRIOS E IMOBILIÁRIOS**

Dentro do escopo da área imobiliária, o processo de aquisição e monitoramento deve abranger a aderência em relação à política de investimento do FII, formalização dos processos das avaliações econômicas e financeiras, considerações de aspectos jurídicos, técnicos e ambientais, formalização das decisões e operações realizadas nas aquisições de ativos mobiliários e imobiliários conforme descrito nesta Política.

### **6.1. COMITÊ DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO**

Este Comitê é composto pelo Diretor de Carteira responsável perante a CVM, Diretor de Risco e Compliance, Diretor Operacional da Área Imobiliária, Gerente da Área Imobiliária e pelos analistas responsáveis pelos estudos e análises dos ativos apresentados. Além de deliberar sobre a aprovação dos limites de créditos dos ativos, os membros do Comitê verificam também o monitoramento dos ativos e as ações a serem tomadas quando julgadas necessárias.

Este Comitê é realizado mensalmente pelo Gestor, as aprovações são por unanimidade dos Diretores e as deliberações são devidamente formalizadas em ata e arquivadas juntamente com os materiais apresentados, que fundamentaram as decisões, em diretório específico do Comitê com acesso restrito. A responsabilidade pela elaboração da ata e arquivamento dos documentos é do Diretor de Risco e Compliance.

## **6.2. AQUISIÇÃO ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO**

Para aquisição de ativos de crédito privado nos FII são observados pelos analistas da área imobiliária os seguintes itens:

**Análise Qualitativa:** visa compilar e avaliar os processos, práticas, estruturas, governança, prestadores de serviço, sócios e executivos. Os documentos que compõe a avaliação são os manuais de processo, políticas, organogramas, currículos, etc. Uma vez obtidos níveis satisfatórios na análise, essas variáveis serão reavaliadas e confirmadas no processo de análise cadastral e visitas;

**Características da emissão:** são observadas a natureza e finalidade da transação, quantidade, taxas, duration, volume da operação e prazo. E no caso de aquisições de parcelas, se há alguma em atraso. Adicionalmente será arquivado, eletronicamente e fisicamente quando houver necessidade, toda documentação com as características do ativo (instrumento de crédito, fluxo de pagamento das parcelas, data e valor de aquisição e vencimento, taxas pactuadas, garantias, além de informações de rating quando aplicável.

**Visitas e/ou Reuniões presenciais:** o objetivo é conferir e qualificar “in loco” os processos, práticas, controles e pessoas. Todo o conteúdo observado deve estar em consonância com os aspectos do ativo levantados anteriormente em outras análises;

**Análise Financeira:** Utiliza os reportes contábeis (Balanço, Demonstrativo de Resultados, Fluxo de Caixa e Balancetes) para avaliar o ativo sob a ótica de geração de caixa, rentabilidade do negócio, liquidez, grau de endividamento/alavancagem, pontualidade e atrasos nos pagamentos, contingências e análise do setor de atuação. Os dados financeiros são projetados com bases conservadoras para avaliar a capacidade de gerar resultado do ativo em ambiente de estresse: crescimento baixo ou nulo, margens reduzidas, baixa capacidade de rolagem de dívidas, entre outros. Sob essa ótica também são avaliadas empresas do mesmo grupo econômico que sejam correlacionadas com o ativo avaliado;

**Relatório de Rating:** Os relatórios das agências de rating são utilizados como balizadores para a análise da Valora, que não se limita às questões abordadas no rating. Nenhuma aprovação é feita com base exclusiva nesses relatórios, para a aprovação todas as análises abaixo são impreterivelmente realizadas;

**Análise Setorial:** Consiste em levantar e analisar dados sobre o setor que o ativo analisado está inserido. As informações obtidas serão utilizadas para projetar dados e contextualizar o ativo analisado em seu setor (relevância, estratégia, atuação, mercado, etc);

Nos casos de ativos ou carteira de ativos pulverizados, são utilizados modelos estatísticos para avaliação dos devedores, levando em consideração a localização geográfica, tipos de garantias, risco operacional relacionado à aquisição, monitoramento dos créditos, inadimplência histórica, endividamento/alavancagem e também o risco de fungibilidade.

### **6.3. MONITORAMENTO DOS ATIVOS DE CRÉDITO**

O monitoramento é efetuado pela equipe da área imobiliária e quando aplicável, pode ser contratada empresa de consultoria para apoio no monitoramento das operações. Este processo ocorre mensalmente, e pode envolver desde atualização e revisão das análises efetuadas no item 6.2 acima, até visitas in loco para verificação de unidades e andamento das formalizações das garantias. O relatório com os devidos estudos consolidado é apresentado ao Comitê de Investimento Imobiliário que avaliará o material e pode solicitar que o monitoramento seja intensificado conforme a complexidade, liquidez e a qualidade do crédito até a possibilidade da saída de risco, respeitando a liquidez do ativo.

### **6.4. GARANTIAS**

O monitoramento das constituições e formalizações das garantias é efetuado, conjuntamente e nos prazos descritos no processo 6.3 acima, pela equipe da área imobiliária e quando aplicável, poderá ser contratada uma empresa de consultoria para apoio no processo de reavaliação e atendimento das condições para eventual execução das garantias.

### **6.5. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)**

A equipe da área imobiliária verifica a adequação do projeto à política de investimento, quando for o caso avaliando além dos itens descritos no processo 6.2 acima são abordados também:

- Complexidade operacional;
- Quadro societário da SPE;
- Estrutura de governança existente;
- Tratamento de questões jurídicas da SPE.

## **7. RATEIO DE ORDENS**

A Gestora não realiza grupamento e rateio de ordens de negociação de ativos para os fundos que estão sob sua gestão.

Portanto, as ordens de compra e venda de títulos e valores mobiliários e outros ativos disponíveis no âmbito do mercado financeiro e de capitais são sempre expedidas com a identificação precisa do fundo de investimento em nome do qual elas devem ser executadas.

## **8. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Manual de Política de Risco favor encaminhar para a Valora Gestão de Investimentos, na Rua Iguatemi, 448 – 13º - Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 01451-010 ou através do telefone (11) 3016-0906 ou, ainda, através do correio eletrônico: [compliance@valorainvest.com.br](mailto:compliance@valorainvest.com.br), aos cuidados de Misak Pessoa



**VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA**

**QUADROS DE APROVAÇÃO E DE CONTROLE DE MANUTENÇÃO DA POLÍTICA**

Data Atualização	Responsável	Aprovação
30/03/2020	MP	DP
31/01/2019	MP	DP
12/01/2018	MP	DP
14/06/2017	MP	DP
07/04/2017	MP	DP
03/07/2015	MP / GP	DP