

# MANUAL DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

NOVEMBRO/ 2021

Versão	Lista de Alterações
v. 201811	Versão inicial da Política
v. 201908	Revisão Anual: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seção Inicial: Inclusão da Tabela de Revisões;</li> <li>• Seção Aspectos Gerais: Inclusão do escopo da gestão de fundos;</li> <li>• Seção Aprovação e Revisão: Inclusão da periodicidade mínima de revisão;</li> <li>• Seção Risco de Crédito: Inclusão da seção de monitoramento;</li> <li>• Seção Risco de Crédito: Inclusão da Seção de Limites;</li> <li>• Seção Risco de Crédito: Inclusão da Seção de Ratings Internos e Utilização de Proxys;</li> <li>• Seção Risco de Crédito: Inclusão do Processo de Terceirização de Ativos</li> <li>• Seção Risco de Mercado: inclusão da observação de preços no mercado secundário;</li> </ul>
V. 202005	Revisão <b>da Política</b> para inclusão das disposições e controles aplicáveis à gestão de carteira de fundos de investimentos imobiliários, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 30 de outubro de 2009, conforme alterada (“ <u>Instrução CVM n.º 472</u> ”); e (ii) inclusão do organograma da área de risco, em atenção às disposições do artigo 23 da Instrução CVM n.º 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada (“ <u>Instrução CVM n.º 558</u> ”)
V. 202104	Revisão <b>da Política</b> para inclusão das disposições e controles aplicáveis à gestão de carteira de fundos de investimentos em participações, constituídos nos termos da Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada (“ <u>Instrução CVM n.º 578</u> ”)
V. 202111	Revisão <b>da Política</b> para inclusão das disposições e controles aplicáveis de acordo com as novas normas vigente de liquidez presentes no novo código ART.

## INTRODUÇÃO

Apresentaremos nesta Política de Gerenciamento de Riscos (“Política”) os aspectos gerais da Gestão de Risco realizada pela Devant Asset Investimentos LTDA. (“Devant Asset” ou “Gestora”), bem como os seus fundamentos e principais controles.

Entende-se por Gerenciamento de Risco a identificação, mensuração, monitoramento e comunicação de todos os riscos relacionados às atividades desempenhadas pela Devant Asset. Já o Controle de Risco procura limitar o tamanho e a probabilidade de perdas absolutas, sendo certo que perdas não são necessariamente indicação de falhas no gerenciamento de risco. Uma gestão de risco eficiente deve reconhecer que grandes perdas são possíveis e desenvolver planos de contingência que lidem com tais perdas se as mesmas ocorrerem.

Esta Política se aplica aos sócios, administradores, funcionários e todos que, de alguma forma, direta ou indiretamente, auxiliam o desenvolvimento das atividades da Devant Asset (“Colaboradores”), sobretudo aqueles integrantes das áreas de gestão de risco e de gestão de recursos de terceiros.

Responsável pela Política de Gerenciamento de Riscos: Sr. Pedro Terranova, Diretor de Risco, Compliance e PLD da Devant Asset (“Diretor de Risco, Compliance e PLD” ou, simplesmente, “Diretor de Risco”).

## ASPECTOS GERAIS

### (i) *Objetivos*

Esta Política tem por objetivo descrever a estrutura e metodologia utilizadas pela Gestora na gestão de risco dos Fundos de Investimento cujas carteiras encontram-se sob sua gestão. A estrutura funciona de modo que, qualquer evento que possa interferir negativamente no negócio, possa ser identificado e tratado de forma adequada, rápida e segura.

O gerenciamento de riscos da Gestora parte da premissa de que a assunção de riscos é característica intrínseca dos investimentos nos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, a gestão de riscos realizada pela Gestora tem por princípio não sua simples eliminação, mas sim o acompanhamento e avaliação, caso a caso, dos riscos aos quais cada carteira estará exposta e da definição de estratégias e providências para a mitigação de tais riscos, conforme definição do perfil do cliente ou da política de investimento.

### (ii) *Governança*

Responsabilidades: A Diretoria de Risco 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: A Diretoria de Risco estará incumbida de:

- Elaborar as políticas de gerenciamento de riscos.
- Realizar o gerenciamento dos riscos.
- Documentar e armazenar as informações e resultados referentes aos controles de riscos efetuados.
- Elaborar e disseminar as políticas de gerenciamento de riscos aos Colaboradores da Gestora, em seus diversos níveis, estabelecendo papéis e responsabilidades, bem como as dos prestadores de serviços terceirizados.

Comitê de *Compliance*, Risco e PLD

Responsabilidades: O Comitê de *Compliance*, Risco e PLD é o órgão da Gestora incumbido de:

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

Composição: O Comitê de *Compliance*, Risco e PLD é formado pelo Diretor de Risco e pelos sócios da Devant Asset, todos com direito a voto, sendo certo que o voto decisório será sempre exclusivamente do Diretor de Risco.

Reuniões: O Comitê de *Compliance*, Risco e PLD se reúne de forma ordinária, formalmente, uma vez por mês. No entanto, dada a estrutura enxuta 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 *Compliance*, Risco e PLD também poderá ser convocado extraordinariamente, em caso de necessidade ou oportunidade.

Decisões: As decisões do Comitê de *Compliance*, Risco e PLD deverão ter o voto favorável, no mínimo, do Diretor de Risco. Dessa forma, as decisões do Comitê de *Compliance*, Risco e PLD em matéria de gestão de risco deverão ser tomadas preferencialmente de forma colegiada, sendo sempre garantido exclusivamente ao Diretor de Risco o voto de qualidade e a palavra final em todas as votações. Em relação a medidas corretivas e medidas emergenciais, o Diretor de Risco poderá decidir monocraticamente. As decisões do Comitê de *Compliance*, Risco e PLD serão formalizadas em ata, as quais permanecerão arquivadas na sede da Gestora pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos.

(iii) *Garantia de Independência*

O Comitê de *Compliance*, Risco e PLD e a Diretoria de Risco são independentes das outras áreas da empresa e poderão exercer seus poderes em relação a qualquer Colaborador.

(iv) *Escopo de Gestão*

A Devant Asset atua na administração de carteiras de valores mobiliários, principalmente por meio da gestão de carteiras administradas, fundos de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (respectivamente, “Fundos Líquidos” e “Instrução CVM n.º 555”), de fundos de investimento imobiliários, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 472 (“FII”), e de fundos de investimentos em participações, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 578 (“FIP”).

Desse modo, os controles aqui descritos são para estes tipos de fundos de investimento. Na eventual alteração desta função com a adição de outros tipos de fundos de investimento, esta Política deverá ser atualizada para refletir a inclusão dos controles necessários para estes tipos de fundos.

## FUNDAMENTOS DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

### (i) Conceitos gerais

Para efeitos desta Política, define-se:

Risco de mercado: possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições ativas e passivas detidas pela Gestora.

Risco de Contraparte e Crédito: define-se como a possibilidade de perdas resultantes pelo não recebimento de valores contratados junto a contrapartes em decorrência da incapacidade econômico-financeira destas.

Risco de Liquidez: assume duas formas, o risco de liquidez de mercado e o risco de liquidez de fluxo de caixa (*funding*). O primeiro é a possibilidade de perda decorrente da incapacidade de realizar uma transação em tempo razoável e sem perda significativa de valor. O segundo está associado à possibilidade de falta de recursos para honrar os compromissos assumidos em função do descasamento entre os ativos e passivos.

Risco operacional: possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos.

As metodologias de gestão do risco são desenvolvidas internamente, utilizando o apoio de provedores de sistemas e, também, apoiados por relatórios de terceiros.

### (ii) Precificação

Em relação à precificação dos ativos, a Gestora seguirá a metodologia que vier a ser estabelecida pelos Administradores dos fundos de investimento nos quais atuar como gestora, sem prejuízo de uma verificação e conferência diária da precificação que for estabelecida pelos Administradores para os ativos sob gestão.

### (iii) Valuation

A fim de monitorar os resultados das companhias investidas pelos FIP, periodicamente a Gestora realiza:

- (i) Elaboração das demonstrações financeiras das companhias investidas e análise do fluxo de caixa;
- (ii) Contratação de auditores de firmas renomadas para a elaboração de parecer anual de conformidade das demonstrações com as normas vigentes;
- (iii) Análise de relatórios de resultados e participação nos comitês de acompanhamento das sociedades investidas (sejam em fase pré-operacional ou operacional);
- (iv) Estudos de relatórios operacionais que obrigatoriamente serão fornecidos pela administração da companhia contendo informações específicas da companhia investida e de seu mercado de atuação;
- e
- (v) A coleta do termo de boa-fé, que deve ser apresentado pela empresa investida, referente a todas as informações operacionais e financeiras enviadas para a Gestora.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, observados os termos da regulamentação vigente: (i) realizar internamente o *valuation* do portfólio de ativos dos FIP; ou (ii) contratar terceiro especializado para realizar o *valuation* do portfólio de ativos dos FIP. Nesta hipótese, as informações supracitadas serão transmitidas à empresa terceira contratada, sendo certo que todos os Colaboradores da área de gestão de recursos de terceiros são orientados a passar a informação da forma mais completa e precisa possível, a fim de que o resultado do processo de *valuation* reflita adequadamente o valor dos ativos investidos e, quando for o caso, o potencial de crescimento.

O *valuation* deverá ser realizado por uma das 3 metodologias: (i) Custo de Aquisição; (ii) Equivalência Patrimonial; ou (iii) Valor Econômico, além de considerar as últimas informações auditadas das companhias investidas, e ainda, independentemente da metodologia, será necessário observar o que segue:

#### **Custo de Aquisição**

- (i) Será baseado em teste de imparidade que utilize como metodologia o fluxo de caixa descontado (“Estudo de Imparidade”);
- (ii) O valor do ativo somente será impactado se o valor apresentado no Estudo de Imparidade for inferior ao Custo de Aquisição;
- (iii) O Estudo de Imparidade deverá ser elaborado com base nas demonstrações financeiras auditadas por auditores independentes, correspondentes ao encerramento do exercício social das companhias investidas a serem disponibilizadas à Gestora.

#### **Equivalência Patrimonial**

- (i) A equivalência será calculada com base nas demonstrações financeiras auditadas por auditores independentes, correspondentes ao encerramento do exercício social das companhias investidas a serem disponibilizadas à Gestora;
- (ii) O valor do Ativo será impactado independentemente do resultado do cálculo de equivalência, ou seja, impactará o patrimônio líquido do FIP positiva ou negativamente;

(iii) Uma vez adotado tal metodologia o FIP somente poderá alterar para Valor Econômico.

#### **Valor Econômico**

- (i) Será baseado em laudo elaborado por terceiro habilitado (“Laudo Valor Econômico”);
- (ii) O valor do ativo será impactado independentemente do resultado do Laudo Valor Econômico, ou seja, impactará o patrimônio líquido do FIP positiva ou negativamente, conforme definido no Laudo Valor Econômico;
- (iii) O apreamento do ativo através do Laudo Valor Econômico não dispensa o recebimento das demonstrações financeiras e parecer dos auditores das companhias investidas para a conclusão da demonstração financeira do FIP;
- (iv) Se os valores apresentados nas demonstrações financeiras das companhias investidas retratarem divergência relevante com relação ao conteúdo (valores e informações) utilizado como base para elaboração do Laudo por Valor Econômico, poderá ser necessária a atualização do Laudo, o que poderá acarretar em custo adicional ao FIP, bem como em atualização do valor do ativo na carteira do FIP, quando o impacto for negativo;
- (v) Uma vez adotado Valor Econômico o FIP não poderá alterar tal critério.

Por fim, em consonância com os termos da regulamentação vigente, o *valuation* será realizado anualmente

#### **METODOLOGIAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS AOS FIP**

Em síntese, sem prejuízo de detalhes adicionais eventualmente prestados ao longo desta Política, são utilizadas técnicas incipientes de mitigação de risco e monitoramento de risco para obter estimativa do nível de exposição dos FIP, a saber:

- (i) Assinatura de *Non-Disclosure Agreement* (NDA) ocorre antes de qualquer negociação;
- (ii) Análise do ativo-alvo e o segmento em que atua realizada por uma equipe própria e dedicada;
- (iii) Avaliação proprietária do valor do ativo, com foco nas frentes financeira, contábil e jurídica;
- (iv) Contratação de assessores técnicos, contábeis e jurídicos, quando aplicável, para complementação da avaliação proprietária do ativo;
- (v) Desenvolvimento de estruturas financeiras que visam a mitigação de risco (e.g. análise scorecards de ofertas especiais e debate aberto sobre aspectos críticos de negócios);
- (vi) Busca de otimização do alinhamento por meio da participação em conselho de administração;
- (vii) Fluxo de transações proprietárias e recorrente;
- (viii) Acompanhamento trimestral da contabilidade das companhias investidas e de sua solvência/fluxos financeiros. No curso do acompanhamento, podem ser requeridos também, conforme reputado necessário, documentos adicionais, sem prejuízo da *due diligence* realizada previamente à participação dos FIP nas companhias, tais como certidões judiciais/administrativas/protestos, *credit scores*, clippings de mídia impressa e/ou virtual, além de pesquisas em cartórios ou juntas comerciais diversas, além de informações sobre os sócios e administradores das companhias investidas e seus aparentes em linha reta ou colateral até terceiro grau, tudo isso sem prejuízo de eventuais investigações a serem realizadas junto aos principais

credores das referidas empresas. Toda a documentação relacionada ao monitoramento e acompanhamento das companhias investidas será arquivada pela Gestora por prazo não inferior a 6 (seis) anos.

Alinhado com os processos supracitados, visando assegurar a ingerência nas companhias investidas, especificamente na gestão dos FIP, a Devant Asset atua diretamente no processo de tomada de decisões estratégicas de cada uma das companhias investidas por meio de mecanismos legais e contratuais que garantam a devida influência nas decisões, na gestão e na definição das estratégias das companhias, notadamente, nos casos em que se fizer necessário, por meio de indicação de membros para o conselho de administração. Ademais, sempre que aplicável, a Gestora procura participar ativamente em diversos comitês internos das companhias investidas.

Todo processo de originação (i.e., investimento em novas companhias) passa por um complexo processo de *due diligence* que compreende, sem se limitar, e conforme o caso específico:

- (i) Contratação de assessoria financeira, contábil, jurídica especializada em processo de M&A (quando necessário);
- (ii) Análise do *business*;
- (iii) Análise da administração; e
- (iv) Análise setorial e de empresas comparáveis.

No caso de aquisição de cotas de outros fundos de investimento em participações geridos por terceiros, o processo de seleção pauta-se, fundamentalmente, na análise criteriosa do gestor da carteira do fundo objeto de análise para um possível investimento.

Desta feita, os gestores de recursos terceiros passam por um criterioso processo de *due diligence*, cujos documentos e informações estão detalhados no documento interno intitulado “Manual Interno para as Operações dos Fundos de Investimento em Participações e *Due Diligence*”.

Por fim, a Gestora mantém uma lista padrão com as informações mínimas exigidas no processo de *due diligence* prévia à aquisição de ativo.

## APROVAÇÃO E REVISÃO

Esta Política será atualizada quando da publicação de novas legislações externas e/ou alteração de procedimentos internos que impactem no gerenciamento de risco da Devant Asset. Tais atualizações devem ser avaliadas pelo Diretor de Risco da empresa. As novas versões deverão ser disponibilizadas pelos meios cabíveis a todos os colaboradores relacionados às áreas abordadas.

Além disso, esta Política e todas as outras políticas e manuais da Devant Asset deverão ser revistas, no mínimo, anualmente.



## GESTÃO DE RISCO DE CRÉDITO E CONTRAPARTES

### INTRODUÇÃO

Em cumprimento ao Banco Central do Brasil em sua Resolução 3.721, de 30 de abril de 2009 esta política tem por finalidade indicar a estrutura de Gerenciamento de Risco de Crédito de acordo com as melhores práticas de mercado e os procedimentos adotados no processo de controle de Risco de Crédito adotados pela Devant Asset em integral atendimento à regulamentação vigente.

“Risco de Crédito” é a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, à redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação de crédito.

Esta política aplica-se apenas aos investimentos em ativos de crédito feitos pelos fundos de investimento sob gestão da Devant Asset, para tanto, cabe reiterar que tais fundos de investimento sob gestão poderão ser constituídos como Fundos Líquidos ou como FII, observados os cuidados específicos que serão tratados no item Aquisição de Ativos de Crédito Privado por Fundos de Investimento Imobiliários desta Política.

Segundo o descrito no Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 6/2014, a análise de créditos e contrapartes feita pela Gestora deverá verificar os seis elementos abaixo:

- caráter: fatores como a pontualidade do devedor no cumprimento de suas obrigações e a sua experiência no ramo;
- capacidade: eficiência de diferentes setores de um determinado negócio e sua habilidade em gerar retornos;
- capital: índices financeiros como lucratividade, endividamento e liquidez;
- colateral: aspectos das garantias apresentadas;
- condições: análise referente da existência de concorrentes ao negócio do devedor; e
- conglomerado: verificação do grupo econômico do qual o devedor faz parte.

### METODOLOGIA DE GERENCIAMENTO DO RISCO DE CRÉDITO E CONTRAPARTES

O Gerenciamento de Risco de Crédito dos ativos componentes das carteiras geridas pela Devant Asset – composta majoritariamente por ativos de créditos privados vinculados ao mercado imobiliário e bancário – é realizado principalmente através da observância aos procedimentos elencados abaixo, essenciais a aquisição do ativo e o seu posterior monitoramento. E adicionalmente, também é realizado o controle por meio do monitoramento dos relatórios elaborados pelo Administrador Fiduciário, segundo suas políticas e controles de Risco de Crédito previamente definidas.

Dessa forma, a Devant Asset busca entender ainda a estruturação dos ativos antes da aquisição dos mesmos por Fundos de Investimento, seguindo as seguintes etapas:

1. Originação
2. Formalização
3. Monitoramento.

## ORIGINAÇÃO

No processo de aquisição de ativos de crédito observamos integralmente as disposições do regulamento no que diz respeito, mas não se limitando, à:

- i. Política de investimentos;
- ii. Limites de concentração;
- iii. Processo de análise e seleção de ativos;
- iv. Operações permitidas e vedadas;
- v. Faixas de alocação de ativos.

## ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO

Quando da aquisição dos títulos e valores mobiliários representativos de dívidas ou obrigações não soberanas (“crédito privado”), observamos, além das regras acima, o seguinte:

- Somente adquirimos crédito privado caso tenha sido garantido o acesso às informações que julgarmos necessárias à devida análise de crédito para compra e acompanhamento do ativo (demonstrações financeiras, fatos relevantes, comunicados, acesso aos executivos da instituição entre outras informações importantes, bem como os documentos integrantes da operação de crédito ou a ela acessórios).
- Monitoramos o risco de crédito envolvido na operação, enquanto o ativo permanecer na carteira do Fundo. Podem ser utilizadas como informação adicional à avaliação de risco do crédito e demais riscos eventualmente levantados, os relatórios de rating ou súmula do ativo ou emissor emitidos por agência classificadora de risco.
- Banco emissor da dívida deverá ser auditado por auditor independente autorizado pela CVM e/ou Banco Central do Brasil.
- Além das regras acima observadas, as novas operações de crédito são levadas a análise de risco e *compliance* e após para aprovação pelo Comitê de Investimentos da Devant Asset. A Área de Crédito é responsável pela elaboração do Relatório de Crédito das operações em *pipeline* e, caso aprovados pelo Comitê de *Compliance*, Risco e PLD, a discricionariedade é do time de gestão da Devant Asset responsável pelo fundo para possível alocação, considerando a meta de rentabilidade definido para o fundo.

Toda e qualquer empresa originadora somente estará habilitada a ceder ativos para composição da carteira de qualquer fundo gerido pela Devant Asset após passar por verificação e aprovação de sua situação cadastral, dentro dos seguintes parâmetros:

a) Processos Judiciais

- a. Análise jurídica com parecer nas esferas Cível, Criminal, Tributária, Trabalhista e Âmbito Federal com consultores legais externos;
- b. Diligência com principais sócios e executivos;
- c. A empresa não deverá estar em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar, conforme checagem a ser realizada por meio dos controles mantidos pela SERASA.

b) SERASA

Serão analisadas as informações relativas a protestos, pendências financeiras, refinanciamentos, processos e/ou execuções contidas no SERASA. Também, em caso de pendências ou apontamentos, será requisitado à empresa posicionamentos/explicações sobre as pendências.

c) Certidões Negativas

As seguintes certidões deverão ser obtidas (on-line): Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (5 anos); Débitos Relativos a Contribuições Previdenciárias, Certidão Negativa de Débitos do FGTS atualizada;

Após aprovação da situação cadastral, a empresa é submetida a análise de crédito, com ênfase nas seguintes informações:

- a) Faturamento Mensal dos últimos 36 meses;
- b) Endividamento mais recente da empresa;
- c) Balancetes mensais do ano corrente/meios circulantes;
- d) Balanço dos últimos 3 anos;
- e) Último SISBACEN;
- f) Número de funcionários e custo da folha de pagamento;
- g) Controle de fluxo de caixa e projeções/orçamento;
- h) Balanço Patrimonial;
- i) Liquidez;
- j) Margem Bruta, Margem Líquida e Margem EBITDA;
- k) Rating nacional ou internacional da empresa.

A fase final da análise compreende visita a empresa e agendamento de reunião com sócios e/ou principais executivos. A reunião deve abordar os seguintes pontos:

- a) Discussão sobre o quadro de acionistas e diretoria;
- b) Práticas de governança;
- c) Empresas coligadas;
- d) Direcionamento estratégico da empresa e principais metas;
- e) Política de alavancagem financeira da empresa e gestão de caixa;
- f) Expectativa de investimentos, planos de expansão;
- g) Panorama setorial;
- h) Vantagens Competitivas e detalhamento do produto;
- i) Política de vendas: prazos médios e concessão de crédito;
- j) Dívidas fiscais e/ou outras contingências;
- k) Relacionamento com bancos e renegociações.

Os fundos de investimento geridos pela Devant Asset poderão ser expostos ao risco de contraparte, dada a estratégia de gestão adotada pela Devant Asset.

Este risco será calculado – sempre que aplicável – através da exposição às operações de derivativos no mercado para operações “de balcão” (*over-the-counter*).

Esta exposição será monitorada pela área de risco e o risco de crédito implícito destas contrapartes utilizará, como base, o risco soberano brasileiro e avaliações de agências de *rating*.

#### CERTIFICADO DE RECEBÍVEL IMOBILIÁRIO (CRI)

##### a) Análise do Empreendimento

A análise do empreendimento envolve levantamento das seguintes informações:

1. Nome Empreendimento
2. Localização
3. Número de Lotes
4. Número de Lotes Vendidos
5. Número de Lotes Estoque
6. Data de Lançamento
7. Juros
8. Valor da Obra
9. % da obra concluída
10. Matrícula
11. Compromisso de Compra e Venda

Após o levantamento dos dados são analisados: sazonalidade, fluxo de vendas, mercado, localização e infraestrutura do empreendimento.

##### b) Análise do Empreendimento

A análise da carteira de recebíveis envolve o levantamento de dados históricos da carteira como: data de vencimento dos boletos; data dos pagamentos; valor principal; correção monetária; valor reajustado; seguros; multa e mora; e de informações da carteira como: mutuário; indexador; defasagem; tipo do contrato; sistema de amortização e saldo devedor.

Após o levantamento das informações, é possível definir o perfil dos sacados e níveis de inadimplência e atrasos por prazos, além de mensurar ocorrência de distratos ou valores em atraso que foram recuperados.

c) Apresentação do Relatório de Crédito ao Comitê de Investimentos

Após entendimento e análise da operação, a Área de Crédito emite o Relatório de Crédito e apresenta ao Comitê de Investimentos para aprovação ou não da aquisição da CRI

## FORMALIZAÇÃO

Após aprovação no Comitê de Investimentos, dá-se início a fase de formalização dos contratos da operação. Todos os documentos e contratos são armazenados em servidor próprio da Devant Asset.

- Documentos da companhia originadora da operação;
- Definição dos players envolvidos na operação:
  - Banco Emissor e Custodiante da Documentação;
  - Agente Liquidante;
  - Contratação de conta de Movimento Restrita para recebimentos de fluxos financeiros oriundos de direitos de contrato dado em garantia;
  - Contratação de Agente Fiduciário;
  - Contratação de Empresa de Monitoramento;
  - Contratação de Agência de Rating.
- Formalização dos contratos de dívida (Ex.: Termos de Securitização, Escritura de Emissão de CCI, Nota de Negociação, dentre outros);
- Formalização dos contratos das garantias;
  - Aval dos Sócios;
  - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
  - Alienação Fiduciária de Imóvel;
  - Alienação Fiduciária de Quotas;
  - Escritura Hipoteca;

Para análise e acompanhamento dos documentos, a gestora elabora um checklist visando monitorar o andamento da operação até sua liquidação, abrangendo a fase de elaboração em que cada minuta de documentos se encontra, conforme exemplo abaixo:

TOMADOR  
 EMPREENDIMENTO  
 LOCALIZAÇÃO  
 VOLUME  
 VOLUME 1<sup>o</sup> LIQUIDAÇÃO  
 INDEXADOR  
 TAXA PONDERADA  
 LASTRO  
 INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE  
 AGENTE FIDUCIÁRIO  
 ASSESSOR JURÍDICO  
 COORDENADOR LÍDER  
 SERVICER  
 ANALISTA RESPONSÁVEL

Entrega Final Servicer <sup>4</sup>	Previsão Inicial <sup>5</sup>	Liberação (1 <sup>o</sup> Liquidação) <sup>2</sup>
N/A	28/08/2019	28/08/2019
<b>Etapas</b>		
Elaboração dos Contratos	3 <sup>o</sup> rodada de comentários em andamento	
Auditoria Jurídica	Em finalização	
Auditoria Financeira	N/A	
Laudo de Vistoria	N/A	
Rating	N/A	

O resultado do monitoramento é apresentado mensalmente ao Comitê de *Compliance*, Risco e PLD e, caso sejam identificados ativos em que as garantias estejam abaixo dos níveis mínimos estipulados, a operação é colocada em contingência e define-se plano de ação para recomposição das garantias aos níveis adequados ou para execução dos gatilhos previstos em contrato.

Nos casos de perda, deterioração, desvalorização, depreciação ou desapropriação dos bens, direitos e valores dados em garantia, o emissor do ativo fica obrigado a substituir ou reforçar a garantia, independentemente de verificação de culpa.

#### PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO DOS ATIVOS DE CRÉDITO

A análise das operações e posterior monitoramento dos ativos de crédito privado alocados na carteira visam também combater e prevenir que estes ativos sejam alvo de atividades ilegais.

Verificadas através da:

- Atualização das informações dos *stakeholders* envolvidos nas operações;
- Análise das demonstrações financeiras dos mesmos para certificar da origem lícita de recursos.
- Monitoramento de informações públicas e em listas restritas disponíveis para legitimar a idoneidade dos participantes das operações.

Maiores detalhes acerca da política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro podem ser obtidos na política correspondente da Devant Asset.

Caso seja verificada qualquer inadequação o fato será reportado à Comissão de Valores Mobiliários pelo Diretor de Risco, *Compliance* e PLD.

## MONITORAMENTO

### MONITORAMENTO DOS ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO

Deve-se reavaliar periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores, sendo a periodicidade da revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações – e/ou à relevância do crédito para a carteira.

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

São algumas das práticas constantes no Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN e no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros em relação ao gerenciamento de risco de liquidez:

- levar em consideração os fluxos de caixa esperados, os prazos de pagamento de resgate e os períodos em que os resgates podem ser solicitados e manter caixa suficiente para um determinado período definido de acordo com as características dos investidores e dos investimentos da carteira dos fundos de investimento;
- a possibilidade de se utilizar mercado secundário para venda de ativos também deve ser um fator considerado na gestão de liquidez de ativos de crédito privado;
- se necessário, estabelecer uma taxa mínima de conversão de carteira em caixa ou um percentual de liquidez imediata das transações de crédito;

### MONITORAMENTO DOS ATIVOS DE CRÉDITO ESTRUTURADO

Para estes ativos, a Devant Asset acompanha mensalmente os seguintes fatores:

- a) Acompanhamento do fluxo incorrido;
- b) Acompanhamento da inadimplência da carteira de recebíveis cedida;
- c) Conferência do relatório elaborado pelo agente fiduciário;
- d) Monitoramento das garantidas;
- e) Razão do Saldo Devedor;
- f) Razão do Fluxo Mensal;
- g) Monitoramento e Análise constante das garantias;
- h) Relatórios elaborados pelo *trustee* sobre a performance dos recebíveis;
- i) Manutenção do nível mínimo de garantias;

Após a análise dos fatores listados, e não necessariamente apenas estes fatores, a área de gestão de recursos de terceiros e análise de crédito deverá montar um documento comprovando a análise e o mesmo deverá ser mostrado e aprovado durante a realização do referido comitê.

Dados como montante da operação, vencimentos e atrasos, acompanhamento de parcelas, fluxo futuro da carteira cedida, desempenho, inadimplência histórica, capacidade do devedor de honrar as obrigações, overcollateral, lastro, elegibilidade dos recebíveis são acompanhados mensalmente pela equipe de gestão e colocados em um relatório mensal.

As análises dos ativos e suas garantias deverão ser realizadas anualmente para os ativos, ou na eventual divulgação de informação sensível à operação que possa vir a alterar a percepção de crédito do emissor, operação ou conglomerado financeiro.

As análises deverão ficar guardadas na rede, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos, para garantir checagem passadas quando se fizer necessário.

#### MONITORAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS DE CRÉDITO BANCÁRIO, CRÉDITO DE EMPRESAS REGIDAS PELA LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES

Para empresas listadas em mercado organizado de balcão, assim como para crédito bancário, serão observados os seguintes fatores:

1. Acompanhamento dos indicadores financeiros;
2. Acompanhamento de pendências financeiras;
3. Acompanhamento de certidões negativas do mercado;
4. Monitoramento de tendências e condições de mercado que possam afetar a qualidade dos créditos;
5. Evolução do faturamento e endividamento;
6. Balanço;
7. Informações sobre a Diretoria;
8. Preço das ações (quando aplicável);

Após a análise dos fatores listados, e não necessariamente apenas estes fatores, a área de gestão de recursos de terceiros e análise de crédito deverá montar um documento comprovando a análise e o mesmo deverá ser mostrado e aprovado durante comitê.

As análises dos ativos e suas garantias deverão ser realizadas anualmente para os ativos, ou na eventual divulgação de informação sensível à operação que possa vir a alterar a percepção de crédito do emissor, operação ou conglomerado financeiro. Na publicação dos balanços, a Devant Asset também realizará acompanhamento da situação financeira dos emissores.



As análises deverão ficar guardadas na rede, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos, para garantir checagem passadas quando se fizer necessário.

#### MONITORAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O processo de monitoramento dos ativos deve considerar a evolução dos riscos identificados durante o processo de aquisição do ativo, sejam eles de natureza legal, técnica, ambiental, regulatória ou mercadológica.

A depender do tipo do ativo e particularidades definidas no regulamento do fundo de investimento, assim como de sua complexidade e especificidade, a Devant Asset poderá contratar consultoria especializada para auxiliá-la nas atividades de monitoramento e avaliação.

#### PROCESSO E DEFINIÇÃO DOS LIMITES DE RISCO DE CRÉDITO

Os limites de risco de crédito são propostos pela área de risco em consonância com o mandato de cada produto. O valor do limite deverá ser alinhado entre a área de risco e os gestores. Além disso, os limites propostos nos regulamentos dos fundos deverão ser respeitados. Haverá limites de emissores, setor e rating afim de mitigar o risco de concentração nas carteiras. A formalização dos limites acontecerá através do Comitê de *Compliance*, Risco e PLDs ou em reunião extraordinária desde que os diretores estejam presentes na reunião.

O controle é realizado diariamente para as carteiras de valores mobiliários com base na última posição disponível. Caso algum limite esteja perto de ser descumprido, a área de risco enviará um relatório dos gestores contendo alertas de enquadramento.

Caso exista alguma extrapolação dos limites citados, o mesmo deverá ser registrado em ata do Comitê de *Compliance*, Risco e PLD. A gestão é responsável pelo envio da justificativa do ocorrido, assim como plano de ação e data do futuro enquadramento. Por fim, a área de risco avalia o plano de ação e acompanha a efetivação.

Todos estes limites têm duração de pelo menos 1 (um) ano e devem ser revisitados anualmente. Isto não impede que eles sejam revistos antes desses prazos.

Os Fundos Líquidos sob gestão da Devant Asset não alocam em outros fundos líquidos de gestores ("Fundo de Fundos"), exceto em fundos de zeragem de caixa geridos ou administrados pelo Administrador dos fundos. Os controles de alocação em FIDC seguem os controles de ativos estruturados (emissor, setor, rating). Sem prejuízo do exposto acima, para os FII sob gestão da Devant Asset não há restrições de alocação em outros fundos de investimento imobiliários, desde que a estratégia de tais veículos seja compatível com a política de investimentos do FII sob gestão da Devant Asset.

Nas possíveis situações em que a Devant Asset tenha como contraparte qualquer empresa do grupo a que ela pertence, o processo decisório respeita necessariamente as políticas e diretrizes estabelecidas, sem exceção. Todas as operações deverão ser tratadas com equidade.

Especialmente para as operações que representem potenciais conflitos de interesse entre o FII sob gestão e a Devant Asset ou Pessoas Ligadas à Devant Asset, conforme definição da Instrução CVM n.º 472, ou, ainda, com outros fundos de investimento sob gestão da Devant Asset ou sob a gestão de uma sociedade considerada Parte Ligada à Devant Asset, o Diretor de Risco, *Compliance* e PLD da deverá, sem prejuízo de outras medidas adicionais, verificar:

- (i) se as condições de negociação das operações entre os FII serão realizadas em bases equitativas e independentes e possuem racional econômico documentado; e
- (ii) se há previsão regulatória ou autorregulatória que exija medidas adicionais, incluindo a aprovação da referida operação em assembleia geral de cotistas do FII, para viabilização da realização das operações em análise (incluindo manifestações das áreas técnicas da CVM ou da ANBIMA no âmbito das melhores práticas de mercado).

Caso o Diretor de Risco, *Compliance* e PLD identifique qualquer inconsistência nesse sentido, então poderá determinar a não realização da operação pretendida.

#### PROCESSO E DEFINIÇÃO DOS RATINGS INTERNOS DE RISCO DE CRÉDITO E UTILIZAÇÃO DE PROXYS

A Devant Asset possui metodologia interna de scoring de crédito visando classificar os emissores conforme sua qualidade creditícia. O risk rating é definido pela equipe de gestão de investimentos. Cabe a ela também elaborar análise técnica detalhada do risco de crédito dos emissores, grupos econômicos e operações específicas usando a metodologia.

Cabe à área de risco monitorar e reportar em comitê as exposições conforme que possuam limites estabelecidos, utilizando a escala de rating interna.

Os documentos de rating das operações fornecidos por agência de classificação de risco, quando existirem, serão usados como documento adicional à análise.

O Comitê de *Compliance*, Risco e PLD poderá ainda, na aquisição de ativos de crédito privado, determinar certos indicadores de mercados disponíveis como proxy de qualidade de emissor, como por exemplo:

- Performance das ações (quando aplicável);
- Performance de outros títulos de dívida;
- Rating públicos de empresas semelhantes;
- Spreads praticados nas últimas captações realizadas no mercado;
- Índices Setoriais para a qual se identifique alta correlação com o desempenho;

Estes indicadores e outros que possam a ser identificados deverão passar a fazer parte as análises periódicas dos ativos que requerem proxy.

## PROCESSO DE TERCEIRIZAÇÃO DE ATIVIDADES

A Devant Asset deve avaliar sempre que entrarem novas operações a necessidade ou não de se contratar terceiros para verificação de contratos que formalizem os créditos. Em casos que julgue necessário, um escritório jurídico especializado poderá ser contratado, a fim de conseguir uma base legal para a operação em questão. Deverá ser apresentado um relatório com a análise no Comitê de *Compliance*, Risco e PLD.

## GESTÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ

### INTRODUÇÃO

Em conformidade com o código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e com as Instruções CVM nºs. 555/14, e 558/15, esta política tem por finalidade indicar a estrutura de Gerenciamento de Risco de Liquidez e os procedimentos adotados no processo de controle de Risco de Liquidez pela Devant Asset, em integral atendimento à regulamentação vigente.

O “Risco de Liquidez” é a possibilidade de um fundo ou carteira não estar apto a honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes ou futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas. Também se considera risco de liquidez a possibilidade do Fundo ou carteira não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devida ao seu tamanho em relação ao volume transacionado ou, ainda, por conta de alguma descontinuidade de mercado.

Diferentes fatores podem aumentar esse tipo de risco, destacando-se, exemplificativamente:

- descasamento entre os fluxos de liquidação de ativos e as exigências de recursos para cumprir obrigações incorridas pelos fundos;
- condições atípicas de mercado e/ou outros fatores que acarretem falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes dos fundos são negociados;
- ativos dos Fundos que são insuficientes para cobrir exigência de depósito de margens junto a contrapartes; ou
- imprevisibilidade dos pedidos de resgates

### APLICAÇÃO DA GESTÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ PARA FII

No que se refere ao risco de liquidez das carteiras dos FII, é importante ressaltar que tais fundos de

investimento são constituídos sob a forma de condomínio fechado e que quase a totalidade dos investimentos dos FII se dará em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio ativo, considerando (i) a inexistência de mercado organizado para negociação de ativos imobiliários, e (ii) a inexistência, no Brasil, de mercado secundário com liquidez garantida para negociação de ativos financeiros imobiliários.

Portanto, para os FII, a gestão da liquidez da carteira deverá considerar os compromissos de tais fundos de investimento frente a seus encargos e, desse modo, a Devant Asset deverá aplicar parcela suficiente do patrimônio de tais FII em ativos de liquidez compatíveis com as necessidades de caixa dos FII.

#### **APLICAÇÃO DA GESTÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ PARA FIP**

Em decorrência de determinação regulatória, os FIP devem, obrigatoriamente, ser constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Desta forma, somente será admitido o resgate das cotas ao final do prazo de duração dos FIP. Os cotistas que porventura optarem por desfazer de seus investimentos antes do prazo estipulado em regulamento deverão vender suas cotas em mercado secundário, podendo encontrar dificuldade por causa de reduzida liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio investimento, considerando o limitado mercado organizado para negociação dos ativos investidos.

Nesse sentido, os FIP, assim como os FII, não estão sujeitos ordinariamente à gestão de risco de liquidez que fundos abertos. A ICVM 555, inclusive, estabelece, em seu artigo 91, §6º, que o gerenciamento do risco de liquidez não se aplica aos fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado.

No entanto, considerando os compromissos dos FIP frente a seus encargos, a Gestora aplicará parcela suficiente do patrimônio dos FIP sob sua gestão em ativos de liquidez compatível com as necessidades de caixa dos FIP.

#### **METODOLOGIA DE GERENCIAMENTO DO RISCO DE LIQUIDEZ**

No que diz respeito aos Fundos Líquidos, a ANBIMA propõe para Crédito Privado, que é a estratégia a ser seguida majoritariamente pela Devant Asset, a comparação entre a curva de liquidez do ativo com a do passivo nos vértices 1, 5, 21, 42, 63, 126, 252 dias úteis. Essa metodologia implica que a liquidez do ativo deve ser maior do que a do passivo em todos os vértices.

##### **a) Ativo**

Ativos de renda fixa serão considerados líquidos segundo seus vencimentos dado a iliquidez do mercado. Para corrigir o prazo de liquidez dadas as diferentes características dos ativos os prazos serão ajustados por fatores redutores segundo as definições da ANBIMA.

Ativo	Fliq <sub>1</sub>
CDB S (cláusula de recompra pela curva)	0%
Título Público	
Over	
<i>Eurobond</i>	25%
CDB N (sem recompra), CDB M (recompra a mercado)	50%
Letra Financeira	
Debênture ICVM400	
CDB Subordinado	75%
Letra Financeira Subordinadas	
Debenture ICVM476	
Nota Promissória	
Fundo de Investimento Imobiliário admitido à negociação em bolsa de valores	
Debenture ICVM400 com cláusula de <i>Call</i>	
Debenture ICVM476 com cláusula de <i>Call</i>	100%
DPGE	
FIDC Fechado	
CCB, CCCB	
CRI, CRA, CDCA, CCI, CPR	
Letra de Crédito	
Compromissada	
Fundo de Investimento Imobiliário	
COE – Certificado de Operações Estruturadas	

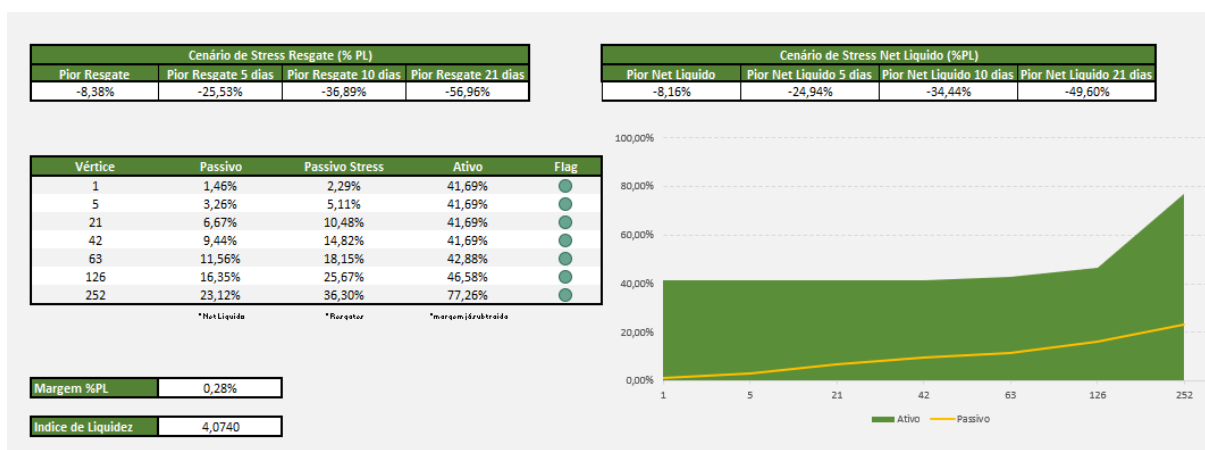
\* Caso algum ativo não esteja listado, a Devant Asset deverá adotar o percentual mais conservador (100%), até que haja uma nova revisão.

A Devant Asset aplica esses multiplicadores na *Duration* dos ativos, deixando de aplicar nos fluxos. Esta medida foi tomada pois considera-se que ela é mais conservativa do ponto de vista de liquidez e assim favorece o controle dos fundos.

#### b) Passivo

A Devant asset possui uma base de dados ampla com toda a movimentação histórica dos seus fundos. Assim, será considerado um modelo estatístico (“Liquidity VaR”), levando em conta aplicações e resgates dos fundos da gestora levando em conta o histórico do próprio fundo. Caso o fundo não possua histórico, poderá ser definida uma proxy para ele. Através desse modelo estatístico, serão definidos os **hard limits** que o gestor precisará obedecer (sinalizado com a coluna **Passivo**).

A ANBIMA passou a disponibilizar a “Matriz de Probabilidade de Resgates”. Tal matriz também deverá ser levada em conta para as análises, porém não representam limites propriamente ditos.



## CENÁRIO DE STRESS

Para o cenário de stress, serão considerados estatísticas sobre os fundos da Devant Asset, e quando não houver tais estatísticas, poderão ser definidas proxys para os fundos no Comitê de Risco.

Para os cenários de stress, serão consideradas apenas os resgates brutos, não levando em consideração aplicações durante o período. Estes cenários estatísticos definirão os **Soft Limits** (sinalizados com o nome **Passivo Stress**).

Apesar de não representar uma necessidade expressa de estar enquadrado dentro dos soft limits, é recomendado o gestor estar ciente destes cenários, pois em momentos em que a liquidez ficar comprometida, são cenários plausíveis.

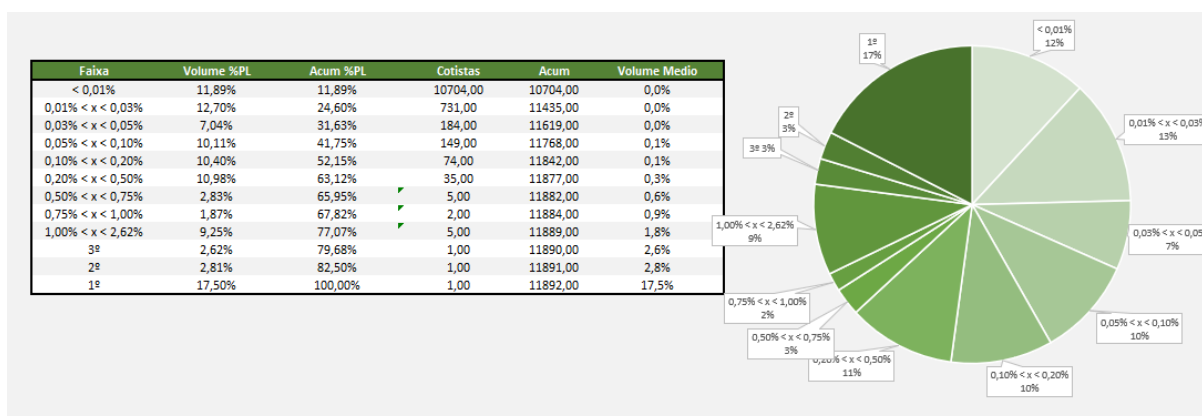
## CENÁRIOS DETERMINÍSTICOS

Como controle adicional, também é apresentado os cenários de Pior Net Líquido e Pior Stress de Resgate, frutos da observação de toda a movimentação histórica dos fundos.

## ATUALIZAÇÃO BASE DE MOVIMENTAÇÃO

Devido ao longo período de atividade dos fundos da gestora, a gestora de resguarda a atualizar a base de dados de movimentação 1 vez ao mês. Em cenários que o mercado estiver estressado, a gestora poderá atualizá-los mais de vez no mês, se assim entender que existe a necessidade.

## CONCENTRAÇÃO DE COTISTAS



Também são apresentados no relatório os dados de concentração do passivo. Apesar de não configurarem limites de liquidez propriamente ditos, também é recomendado ao gestor especial atenção às principais concentrações. A atualização deste base ocorre no mínimo semanalmente

## CASOS EXCEPCIONAIS DE ILIQUIDEZ

Em casos excepcionais de iliquidez dos ativos componentes da carteira dos Fundos de Investimento, inclusive em decorrência dos pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, ou que possam implicar alteração do tratamento tributário de algum dos Fundos de Investimento ou do conjunto dos cotistas, em prejuízo destes últimos, a Gestora poderá solicitar que a administradora declare o fechamento para a realização de resgates do Fundo que encontre-se em tal situação sem liquidez, sendo obrigatória a convocação de Assembleia Geral, na forma do regulamento do Fundo correspondente, para tratar sobre as seguintes possibilidades:

- reabertura ou manutenção do fechamento do Fundo para resgate;
- possibilidade do pagamento de resgate em títulos e valores mobiliários;
- cisão do Fundo de Investimento; e
- liquidação do Fundo de Investimento

Situações extremas ou que não se enquadram em nenhum critério aqui descritos deverão ser individualmente analisados discutidos e adequados pelas áreas de gestão e *compliance*.

## DESENQUADRAMENTO

Em casos que ocorram desenquadramento dos limites de liquidez (“**hard limits**”), o gestor deverá elaborar um plano de enquadramento e o mesmo deverá ser registrado no comitê de riscos.

O plano deverá ser condizente com as condições de mercado atualizadas da data do desenquadramento, além de considerar possíveis efeitos de iliquidez dos ativos.

## ATENUANTES E AGRAVANTES

Nos relatórios de análises dos ativos são levados em conta:

- Prazo de Cotização;
- Prazo de Carência do resgate;
- Limites de concentração por cotista;
- Captação líquida negativa;

Os fatores acima são levados em conta nas análises, porém, não são limitantes. Outros fatores que não estão presente na lista acima podem ser levados em conta, se assim o time de gestão achar interessante.

## PERIODICIDADE DOS RELATÓRIOS

Os relatórios de liquidez são gerados diariamente e enviados para a gestão.

## GESTÃO DE RISCO DE MERCADO

### DEFINIÇÃO DE RISCO DE MERCADO

“Risco de Mercado” é a perda potencial de valor do fundo ou da carteira decorrente de oscilações dos preços de mercado ou parâmetros que influenciam os preços de mercado.

O Risco de Mercado pode ser dividido entre risco sistemático e assistemático (ou específico). Risco de mercado sistemático é o efeito adverso da oscilação de preços, devido a mudanças nas condições gerais do mercado. Já o risco de mercado assistemático, é o efeito adverso da oscilação de preços em um ativo específico.

### ESCOPO DA GESTÃO DE RISCOS DE MERCADO

A filosofia de investimentos da Gestora consiste em buscar liquidez aos seus clientes através de uma estratégia central de gestão que consiste na alocação preponderante em ativos financeiros de crédito privado, sobretudo aqueles vinculados ao mercado imobiliário e bancário. Para atingir esse objetivo, a equipe de gestão adota um processo de modelagem de riscos de mercado proprietário dos ativos e monitoramento diário do portfólio gerido.

Neste contexto, o próprio processo de identificação de oportunidades e construção de cada tese de investimento foca na identificação dos principais riscos associados à mesma. Tais riscos são amplamente discutidos e, depois de realizado um investimento, cada gestor é responsável pelo acompanhamento daqueles ativos investidos e pelo monitoramento dos riscos de sua estratégia.



Além disso, para efeitos de negociação e acompanhamento dos preços dos ativos, os gestores checam os preços praticados no mercado por diversos meios como:

- Preços em “calls” de corretoras;
- Arquivos de títulos públicos publicado pela ANBIMA; e
- Arquivos de debêntures publicado pela ANBIMA.

#### PROCESSOS E METODOLOGIAS APLICÁVEIS AOS FIP

Os investimentos previstos para FIP são predominantemente participações em ativos para os quais ou não existem preços públicos ou, mesmo existindo preços públicos, o FIP não negociará ativa e frequentemente seus investimentos, de forma que medidas de risco de mercado como VaR, *stress test*, simulação histórica, dentre outras, não são aplicáveis.

Eventuais desenquadramentos identificados pela área de gestão de recursos de terceiros deverão ser reportados imediatamente ao Diretor de Risco, *Compliance* e PLD, com a apresentação, inclusive, do plano de ação para reenquadramento.

A administração do risco dos investimentos, nesse caso, se dá através do monitoramento e participação na governança na empresa investida e suas subsidiárias. Neste sentido, no processo de seleção dos seus investimentos, a Gestora busca companhias que acredita que possam oferecer oportunidades de crescimento atrativas, mas com um balanceamento do risco de investimento para otimizar retornos ajustados ao risco. Para atingir este objetivo, a Gestora implementa uma política disciplinada de mitigação de riscos que inclui, entre outras práticas:

- (i) Uso gradual dos recursos comprometidos, sempre que necessário pelos investimentos ou para pagamento de despesas;
- (ii) Projetos de longo prazo;
- (iii) Time experiente de gestão;
- (iv) Seleção criteriosa de contrapartes em contratos de longo prazo;
- (v) Procedimentos de diligência abrangentes e aprofundados das companhias alvo;
- (vi) Planejamento das estratégias de saída; e
- (vii) Contratação de assessoria jurídica, financeira, contábil, técnica (PMO) quando necessário e aplicável.

#### GESTÃO DE RISCO DE CONCENTRAÇÃO

#### DEFINIÇÃO DE RISCO DE CONCENTRAÇÃO

O Risco de Concentração se caracteriza pela concentração de investimentos de carteiras de valores mobiliárias em um mesmo fator de risco como país, região, emissor, tipo e classe de ativo, imóvel ou empreendimento, dentre outros, que pode potencializar a exposição da carteira.

Caso os regulamentos dos fundos não determinem limites específicos em relação à diversificação da carteira, o gestor deve procurar adotar boas práticas de diversificação que mitigue o risco de concentração, considerando tamanho das posições e a correlação entre as mesmas.

#### PROCEDIMENTO

Haverá monitoramento diário do risco descrito acima, seguindo o regulamento de cada fundo de investimento, sendo certo que situações que representem um desvio e que demandem algum curso de ação serão reportadas ao Comitê de *Compliance*, Risco e PLD.

#### GESTÃO DE RISCOS RELACIONADOS AOS FII

Muito embora sejam voltados preponderantemente para aquisição de crédito privado com lastro em ativos imobiliários, os FII sob gestão da Devant Asset poderão estar expostos significativamente tanto a riscos relacionados a tais ativos de crédito privado quanto aos riscos oriundos direta ou indiretamente dos ativos imobiliários que porventura venham a adquirir ou que sirvam de lastro para os ativos de crédito privado.

O processo de controle e monitoramento dos riscos relativos aos ativos de crédito privado foi abordado em parte ao longo da seção dedicada à Gestão De Risco De Crédito e Contrapartes da presente Política, bem como também se encontram indicados abaixo na seção dedicada à Aquisição de Ativos de Crédito Privado por Fundos de Investimento Imobiliários.

A seguir, destacamos os principais riscos associados aos ativos imobiliários detidos, direta ou indiretamente, pelos FII, bem como os mecanismos estabelecidos pela Devant Asset para gestão destes riscos.

#### RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Tendo em vista a possibilidade de eventual deterioração econômica de uma determinada região, com impacto direto sobre os valores dos imóveis investidos, a análise do potencial econômico da região dos imóveis que venham a integrar, diretamente ou indiretamente a carteira dos FII deve observar não apenas o potencial econômico atual, mas deve considerar também a evolução deste potencial econômico da região no futuro.

#### RISCOS DE DESAPROPRIAÇÃO E DE SINISTRO

A depender do objetivo do respectivo FII, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos imóveis

aos quais estiverem vinculados à carteira do fundo, poderá afetar negativamente a performance do FII. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado.

No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor que o fundo de investimento imobiliário venha a investir nos ativos imobiliários que venham a ser objeto de desapropriação. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis relacionados aos FII, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### RISCOS DE CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Dado que o objeto dos FII será o investimento em ativos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias aos FII (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente), e que poderão, inclusive, afetar as suas respectivas rentabilidades.

#### RISCOS DE INSUCESSO DOS EMPREENDIMENTOS

Os ativos imobiliários investidos direta ou indiretamente pelos FII poderão ser utilizados para posterior alienação ou locação para terceiros. Entretanto, caso o respectivo FII não consiga atingir a rentabilidade esperada, incluindo em virtude da falta ou baixa procura de terceiros pela aquisição/locação do ativo imobiliário em questão, o rendimento do FII poderá ser negativamente afetado.

#### RISCOS DE CONSTRUÇÃO

O cumprimento dos objetivos do respectivo FII poderá estar vinculado às atividades de construção civil, dependendo do projeto em questão, as quais, apesar de não serem atividades diretamente realizadas pelo respectivo FII, têm impacto direto sobre o resultado do investimento, seja na forma de custos, seja na forma de qualidade ou de prazos.

O tempo para desenvolvimento de um projeto de empreendimento imobiliário em um dos ativos imobiliários detidos pelo FII pode se prolongar por diversos fatores, tais como problemas na construção, bem como em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos. Ainda, pode haver um aumento de custos de obras em decorrência do surgimento de eventos inesperados ou em virtude do próprio aumento de custos dos subsídios e matérias primas ou mão de obra, o que poderá impactar a geração de receita do projeto.

Não existe garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de

construção assinados, o que pode comprometer a rentabilidade das cotas dos FII.

#### PROCEDIMENTO

De forma a mitigar tais riscos relacionados aos ativos imobiliários, conforme indicados acima, a Devant Asset irá monitorar:

- os ativos imobiliários detidos diretamente pelos FII por meio de planilhas e cronogramas com métricas de controles especificamente desenvolvidos para a gestão dos imóveis e acompanhamento das etapas de construção de eventuais empreendimentos imobiliários, conforme aplicável, bem como com o controle da documentação aplicável;
- os ativos imobiliários detidos indiretamente pelos FII, por meio do recebimento de relatórios e informações dos respectivos administradores fiduciários do FII que detenham tais ativos diretamente; e
- em casos determinados, considerando a relevância e a complexidade dos ativos imobiliários, poderá requerer documentos e relatórios adicionais elaborados por terceiros, incluindo, sem limitação, a elaboração de laudos e/ou relatórios por empresas especializadas a fim de monitorar eventuais riscos e/ou situações específicas identificadas em determinado ativo imobiliário.

#### AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE CRÉDITO PRIVADO POR FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

Sem prejuízo das demais disposições aplicáveis a cada tipo de ativo de crédito privado descritas ao longo da presente Política, na hipótese de sua aquisição pelos FII sob gestão da Devant Asset, a análise do risco de crédito pela Devant Asset deverá contemplar, pelo menos, os seguintes aspectos, conforme aplicáveis:

- a) nas análises de ativos pulverizados e/ou carteiras de ativos, deve-se utilizar modelo estatístico para avaliação da base de devedores, observando-se fatores de 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*).
- b) A aquisição 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.
- c) Quando for o caso, deve-se diligenciar para que ocorra a cessão perfeita e acabada de direitos creditórios adquiridos pelas carteiras dos fundos, de modo a garantir total

segregação jurídica entre os riscos da originadora desses direitos e o patrimônio representado por eles na emissora (*true sale* dos direitos creditórios).

- d) Quando aplicável, os contratos de crédito devem prever cláusulas restritivas (*covenants*) tais como nível de alavancagem do devedor, índice de cobertura de juros, existência de protestos e negativas em órgãos de proteção ao crédito acima de determinado patamar, ocorrência de alterações na estrutura societária e razão mínima de garantias.

Adicionalmente, os controles e processos devem ser capazes de identificar os ativos de crédito privado que foram adquiridos pelo fundo de investimento imobiliário, possibilitando armazenar, ao menos, as seguintes características desses ativos:

- a) modalidade de crédito;
- b) datas e valores de parcelas;
- c) datas de contratação e de vencimento;
- d) taxas de juros;
- e) garantias;
- f) data e valor de aquisição; e
- g) informações sobre o rating da operação na data da contratação, quando aplicável.

O processo de aquisição e monitoramento dos ativos de crédito privado dos FII deverá observar, no que se refere ao Risco de Crédito e Contraparte, quando forem adquiridos ativos com tal fator de risco, os dispositivos descritos na seção de Gestão de Risco de Crédito e Contraparte da presente Política.

Conforme observa-se acima, tal procedimento inclui, em conformidade com o requerido pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, o estabelecimento de limites financeiros e de controles operacionais com os respectivos mecanismos de mitigação dos riscos relacionados aos Ativos de Crédito Privado, os quais são revistos de forma periódica e sempre que necessário em virtude de alteração relevante das condições, ambiente e pressupostos nos quais as metodologias de gestão e monitoramento do risco se baseiam

#### AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Caso esteja previsto na Política de Investimentos do regulamento do FII, quando da aquisição de ativos imobiliários, a Devant Asset deverá observar:

- a) análise da adequação ao objetivo e política de investimento do FII;
- b) as avaliações econômicas e financeiras dos ativos; e
- c) as avaliações dos ativos considerando aspectos jurídicos, técnicos e ambientais, incluindo laudos de avaliação emitidos por empresas especializadas.

Cabe ressaltar que na hipótese de aquisição de imóveis pelos FII ou integralização de cotas dos FII em bens e direitos, a mesma deverá sempre ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo A deste Manual e com as demais disposições previstas na regulamentação aplicável.

## GESTÃO DE RISCOS OPERACIONAIS

### DEFINIÇÃO DE RISCO OPERACIONAL

Risco Operacional é a possibilidade de ocorrência de perda resultante de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos (Resolução CMN 3.380).

São exemplos de eventos de Risco Operacional:

- fraudes internas;
- fraudes externas;
- demandas trabalhistas e segurança deficiente do local de trabalho;
- práticas inadequadas relativas a clientes, produtos e serviços;
- danos a ativos físicos próprios ou em uso pela instituição;
- aqueles que acarretem a interrupção das atividades da instituição;
- falhas em sistemas de tecnologia da informação; e
- falhas na execução, cumprimento de prazos e gerenciamento das atividades na instituição.

### PRINCÍPIOS GERAIS DA GESTÃO DE RISCOS OPERACIONAIS

Os processos de gestão de risco operacional visam a possibilitar: (a) a identificação de riscos institucionais e processos-chave para a gestora; (b) o desenho de salvaguardas e processos de controle de riscos operacionais, jurídicos e reputacionais; (c) a proteção da reputação, nome e ativos comerciais, base clientes, e outros ativos tangíveis e intangíveis; e (d) a revisão de práticas, processos e procedimentos internos da gestora.

#### 1. Simplicidade

Quanto mais complexas forem as nossas atividades, maior o custo de se prevenir e remediar um eventual erro, assim como maior a probabilidade da ocorrência de um erro. Dessa forma, procuramos simplificar a gestão de portfólio e a estrutura administrativa da empresa.

#### 2. Organização

É importante manter as operações organizadas de maneira que os procedimentos sejam facilmente executados e verificados. Procuramos manter uma política de operações para as funções mais críticas de maneira que mesmo um Colaborador não acostumado à execução de tais funções possa executá-las em caso de necessidade.

### 3. Integridade

Uma cultura de integridade norteia os potenciais conflitos de interesses e a atuação em situações de interpretações ambíguas. Assim, problemas são evitados ainda em estágio preliminar.

### 4. Diligência

É importante manter a supervisão das várias regras e procedimentos e, igualmente importante, rapidamente agir para a solução de um problema tão logo seja identificado.

A Devant Asset trabalha com o backup de seus dados, possibilitando o acesso às últimas versões de cada arquivo para restauração (em caso de problemas ou solicitação do responsável pela área). Além disso, todas as informações da Gestora, do banco de dados dos clientes e os modelos dos analistas são armazenados em banco de dados seguros.

Os principais executivos da Gestora possuem acesso remoto aos seus e-mails, de modo que possam acessá-los de fora do escritório, se necessário.

Os registros contábeis da Devant Asset ficarão com o contador responsável e as informações sobre os fundos de investimento cujas carteiras serão geridas pela empresa ficarão com a respectiva instituição administradora de tais fundos.

Ademais, a performance dos hardwares localizados no escritório da Devant Asset é avaliada anualmente e levada em consideração na análise dos sócios, administradores e gestores da Devant Asset com relação a eficácia e validade da Política de Contingência e de Continuidade de Negócios.

O resultado de cada teste é registrado em relatório baseado no modelo disponibilizado pela ANBIMA, através do Comunicado de Supervisão de nº 31/2015, que servirá como indicador para a regularização das possíveis falhas identificadas, servindo como apoio ao constante aprimoramento da presente Política de Contingência e de Continuidade de Negócios.

## PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS APLICÁVEIS AOS FIP

Sem prejuízo dos processos já descritos, especificamente no tocante aos FIP, tendo em vista a natureza dos investimentos realizados por tais veículos de investimento, são adotados os seguintes procedimentos visando mitigar riscos operacionais:

- (i) Implementação de ferramentas para controle de pagamentos e fluxo financeiro;
- (ii) Acompanhamento semanal com equipe de todas as atividades operacionais relacionadas a FIP;
- (iii) Criação de lista de emissores de ordens para FIP. A referida lista é compartilhada com os administradores fiduciários dos FIP, que assumem a obrigação de somente acatar ordens de transferência financeira das pessoas constantes da mencionada lista de emissores. A Gestora, por sua vez, antes da formalização de qualquer ordem perante os administradores fiduciários dos FIP, ficará

encarregada de proceder com a verificação da ordem. Qualquer atualização na lista de emissores de ordens para FIP será prontamente informada aos administradores fiduciários dos FIP.

#### PLANO DE CONTINUIDADE DOS NEGÓCIOS

Com o objetivo de assegurar a continuidade dos negócios em eventos que impliquem na impossibilidade da operação normal em suas instalações principais, a Devant Asset possui uma série de medidas e procedimentos, incluindo as atribuições e responsabilidades de cada funcionário, administrador ou colaborador na execução do Plano de Continuidade de Negócio (“PCN”).

O PCN corresponde a uma ação preventiva, que visa prover a empresa de procedimentos, controles, responsabilidades e regras, permitindo a continuidade das operações de suas áreas de negócio após eventuais ocorrências que impossibilitem a utilização parcial ou total.

Para tanto as seguintes ações são adotadas:

- Backup das planilhas e bancos de dados operacionais diariamente;
- Manutenção de uma lista em local de fácil acesso com o telefone dos fornecedores de sistemas e nomes das pessoas responsáveis para solucionar problemas no menor tempo possível.
- Plano alternativo de comunicação.
- Espaço operacional alternativo caso ocorra uma prolongada impossibilidade de se utilizar facilidades do escritório durante um prolongado período.
- Plano para substituição de pessoal em caso de saída: documentação de informações, redistribuição de tarefas, contratação de novo funcionário ou realocação interna.

Outras estruturas adotadas pela Gestora visam garantir a continuidade de suas operações em caso de contingências, dentre os quais podem ser destacados:

#### 1. Queda de energia

Temos No-break para até 1 (uma) hora. Em caso de períodos maiores que 1 (uma) hora, o acesso dos dados e arquivos deve ser feito remotamente.

#### 2. Queda do link para acesso à internet

Links redundantes de operadoras diferentes e utilização de modems de operadoras de Celular. Caso nenhuma das contingências funcionem, é possível fazer o acesso remoto aos arquivos hospedados na nuvem, que podem ser acessados através de outros provedores.

#### 3. Contingências para e-mail



Serviço de e-mail é hospedado em nuvem, com redundância e acordo de nível de serviço elevados, garantindo a continuidade do acesso remoto.

4. Contingências com serviço de telefonia e problemas com central de telefonia

Contrato de suporte com prazo de atendimento para suporte a central de telefonia. Disponibilidade de linha telefônica de backup fornecida pela provedora de internet.

5. Contingências com Computadores

Caso haja alguma falha em algum computador, a Gestora possui equipamentos reserva para serem utilizados pelo(s) Colaborador(es) afetado(s). Uma vez que todos os arquivos são armazenados na nuvem, no momento que um computador de contingência entra em uso, ele já terá acesso à todos os recursos necessários para continuidade do trabalho.

6. Invasão da intranet por hackers

A rede local da Gestora conta com *firewall* com monitoramento e alertas de segurança. Contribui ainda para um baixo risco deste tipo de invasão a ausência de servidores na rede local, uma vez que todos os serviços estão hospedados na nuvem.

### GESTÃO DE RISCO DE DESENQUADRAMENTO

O Diretor de Risco tem independência para enquadrar os fundos nos limites estabelecidos, alinhando tais providências diretamente com o Gestor. Caso o relatório de risco da Gestora inclua alguma métrica ou indicador fora de seu limite, o Gestor deverá justificar ou comentar o ocorrido via e-mail, e se necessário, remediar a situação. Esses e-mails serão arquivados juntamente ao Relatório de Risco.

Em caso de extrapolação de limites, caberá à área de gestão de recursos de terceiros apresentar o plano de ação de enquadramento no máximo em até 24 horas reportado a extrapolação. Caberá ao gestor de risco calcular a nova exposição após a elaboração do plano para definir se ele será suficiente ou não para enquadrar o fundo em seus limites.

A área de backoffice da Devant Asset é responsável pelo batimento e validação da carteira, registro dos ativos e passivos. Em caso de falhas, o backoffice comunicará diretamente o Diretor de Risco para que este adote as medidas necessárias, inclusive a comunicação ao administrador dos fundos.

### GESTÃO DE RISCO CIBERNÉTICO

A fim de mitigar o risco cibernético da gestora, foram adotadas as seguintes medida:

- Backup em servidor local de todas as planilhas e bancos de dados;

- Todos os computadores possuem Antivírus;
- Todos os computadores possuem Bitdefender Endpoint Security Tools;
- As senhas são trocadas periodicamente;
- Todos os serviços estão hospedados na nuvem;
- A rede da gestora possui um firewall no roteador;

#### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Será elaborado um relatório gerencial de risco, em periodicidade mínima mensal, pelo Diretor de Risco da Devant Asset, sendo encaminhado por e-mail - com confirmação de recebimento - aos demais diretores e sócios da Gestora, para ciência e acompanhamento, em observância ao disposto no Artigo 23 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 558/15.

Quaisquer dúvidas decorrentes do presente documento, deverão ser encaminhadas à Devant Asset no seguinte endereço:

Rua Fidêncio Ramos, 195 – 4º Andar – Conj. 44 – São Paulo – SP – CEP: 04551-010

Telefone: (11) 3164-4664

E-mail: [contato@devantasset.com.br](mailto:contato@devantasset.com.br)

ANEXO A – ROTEIRO PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO  
para aquisição de imóveis

I. Elementos de Avaliação

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;
2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;
3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;
5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;
6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;
7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;
8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;
9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

## II Elementos de Responsabilidade

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

3. Declaração do avaliador, quando aplicável, de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.

