

Política de Gestão de Riscos

1. Introdução

1.1. A área de Compliance e Gestão de Riscos da SP2 Investimentos, composta pelo Diretor de Compliance e Gestão de Riscos e outros possíveis profissionais a serem contratados pela SP2 Investimentos de tempos em tempos, tem como objetivo monitorar a exposição dos fundos de investimento imobiliário sob sua gestão (“Fundos”) aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados, analisando as informações diárias dos Fundos, seus limites e volatilidade dos ativos em relação à exposição aos mercados, considerando a relação dos mesmos com os cenários apresentados, buscando identificar os potenciais eventos que possam vir a afetar os resultados da SP2 Investimentos.

1.2. A gestão de riscos da SP2 Investimentos tem como valor principal a transparência e a busca à adequação às políticas de investimentos e conformidade à legislação vigente, de acordo com os critérios e parâmetros para gerenciamento dos tipos de riscos descritos abaixo. Referidos riscos são controlados e avaliados pelo Diretor de Compliance e Gestão de Riscos, conforme abaixo definido, o qual não desempenha funções relacionadas à gestão de recursos de terceiros da SP2 Investimentos, resultando, assim, em uma estrutura ágil na tomada de decisão e compatível com a natureza e a complexidade dos produtos, serviços, atividades, processos e sistemas, e com a dimensão da exposição ao risco dos Fundos sob gestão da SP2 Investimentos. Ainda, ressaltamos que a área de Compliance e Gestão de Riscos estão totalmente desvinculadas da área de investimentos.

1.3. Não obstante o emprego pela SP2 Investimentos dos procedimentos descritos nesta Política de Gestão de Riscos (“Política”), os documentos dos Fundos deverão sempre conter disposições dando ciência aos investidores de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais ou mesmo ocorrência de valor patrimonial líquido negativo, conforme aplicável, que possam ser incorridas pelos referidos Fundos, de forma que a SP2 Investimentos não poderá ser responsabilizada por eventuais prejuízos suportados pelos investidores.

1.4. A SP2 Investimentos deve seguir a legislação em vigor, em especial, no que tange às diretrizes de risco, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 558, de 26 de março de 2015 (“Instrução CVM nº 558/15”), bem como outras deliberações e diretrizes aprovadas por esta em relação às atividades da SP2 Investimentos.

2. Responsabilidades

2.1. A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do Sr. César Augusto Pires Viana, indicado como Diretor de Compliance e Gestão de Riscos da SP2 Investimentos (“Diretor de Compliance e Gestão de Riscos”) em seu Contrato Social, na qualidade de diretor da SP2 Investimentos, bem como disposto no Formulário de Referência da SP2 Investimentos, elaborado em conformidade com a Instrução CVM nº 558/15.

2.2. É responsabilidade do Diretor de Compliance e Gestão de Riscos atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências aos gestores frente a prováveis desenquadramentos das orientações de investimento, de acordo com as políticas e códigos da SP2 Investimentos, tais como, mas não se limitando a, esta Política, ao Código de Ética e Conduta de Negócios e à Política de Regras, Procedimentos e Controles Internos, bem como a aderência aos normativos vigentes aplicáveis, ao cumprimento dos limites previstos nas políticas de investimento dos fundos de investimento, os contratos e regulamentos dos fundos. Caso seja identificada alguma alteração relevante, o Diretor de Compliance e Gestão de Riscos notificará imediatamente o Diretor de Gestão de Carteira para que ele/ela possa implementar as correções necessárias, conforme indicado pelo Diretor de Compliance e Gestão de Riscos.

2.3. Sem prejuízo do disposto acima, o Diretor de Compliance e Gestão de Riscos poderá realizar uma análise subjetiva da concentração das carteiras e, caso identifique um risco relevante, ele/ela poderá sugerir a adoção de um plano de ação para mitigação do referido risco.

2.4. Em conformidade com qualquer dos procedimentos definidos na Política, bem como na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, o Diretor de Compliance e Gestão de Riscos deverá (i) estabelecer um plano de ação que se traduza no pronto enquadramento das carteiras à Política

vigente; e (ii) avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados.

2.5. O Diretor de Compliance e Gestão de Riscos será responsável por fornecer orientação geral aos Empregados em relação a esta Política e qualquer outra política da empresa. O Diretor de Compliance e Gestão de Riscos é responsável pela aplicação de sanções decorrentes de desvios comprovados. O suspeito de irregularidades deve ter amplo direito de defesa.

3. Limite de risco

3.1. O Diretor de Compliance e Gestão de Riscos deverá sempre verificar o cumprimento desta Política e verificar os parâmetros atuais de risco relacionados aos Fundos, observando sempre o disposto nos itens 2.2 a 2.4 acima.

3.2. Os limites de exposição a risco de Fundos geridos pela SP2 Investimentos são expressos nos respectivos documentos dos Fundos. Para efeito desta Política, os documentos dos fundos são: os regulamentos dos Fundos e os formulários de informações complementares.

3.3. As diretrizes estabelecidas nesta Política, a decisão das métricas e ferramentas de controle a serem utilizadas, bem como os procedimentos no caso de verificação de não cumprimento, ficam a cargo do Diretor de Compliance e Gestão de Riscos.

4. Fatores de Riscos e Métricas

4.1. Face ao perfil dos investimentos alvo da SP2 Investimentos (fundos de investimento em participação e fundos de investimentos imobiliários), o processo de avaliação e gerenciamento de riscos permeia todo o processo de decisão de investimento, de forma que referido processo deve seguir determinados parâmetros em razão de se estar trabalhando com ativos que apresentem baixa liquidez (mercado imobiliário e fundos estruturados para este mercado).

4.2. Antes de realizar os investimentos, a SP2 Investimentos deverá analisar os

fatores de risco constantes nos regulamentos dos Fundos para execução das atividades de controle, gerenciamento, monitoramento, mensuração e ajuste permanente desses riscos.

4.3. Uma vez realizados os investimentos, a SP2 Investimentos deverá acompanhar ativamente, por meio de sua equipe de gestão de recursos, os empreendimentos e ativos imobiliários, de forma a verificar quaisquer modificações ou desdobramentos.

4.4. Os Fundos poderão estar expostos, significativamente, aos riscos atrelados aos empreendimentos imobiliários dos quais sejam proprietários ou que sejam de propriedade das sociedades investidas, inclusive sociedades de propósito específico (“Sociedades Investidas”), e que compreendem, substancialmente, os riscos relacionados abaixo.

4.4.1. Riscos de mercado

O valor dos ativos que integram ou que vierem a integrar as carteiras dos Fundos pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das Sociedades Investidas ou empreendimentos, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem as carteiras, os patrimônios líquidos dos Fundos podem ser afetados negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

O potencial econômico das regiões onde os projetos imobiliários são desenvolvidos, inclusive a médio e longo prazo, é um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração nas decisões de investimento dos Fundos.

A análise do potencial econômico da região na qual os imóveis estão localizados não deve se circunscrever somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no

futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre os valores dos ativos imobiliários investidos pelos Fundos.

4.4.2. Risco de Crédito

Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nas carteiras dos Fundos, a SP2 Investimentos poderá estabelecer limites para a realização de operações sujeitas a risco de crédito. O principal risco de crédito que os Fundos podem vir a enfrentar está relacionado ao cumprimento das obrigações dos inquilinos dos imóveis cuja propriedade seja detida direta ou indiretamente pelos Fundos.

Riscos de crédito também podem surgir de (i) operações de empréstimo que as Sociedades Investidas possam vir a celebrar com terceiros; ou (ii) cessão dos créditos de suas carteiras de locação. Limites de crédito poderão ser atribuídos para estas operações e poderão estar sujeitas a revisões periódicas. Para a definição dos limites, devem ser consideradas não só condições normais do emissor, do credor e do mercado, mas também condições estressadas com base em cenários de probabilidades e nas experiências históricas. Além disso, a autorização de determinada operação pela SP2 Investimentos não implica em autorização automática para operações subsequentes.

Previamente ao envolvimento em qualquer operação que possa expor os Fundos ou suas Sociedades Investidas a riscos de crédito, a SP2 Investimentos deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito, incluindo acesso a todos os documentos da operação.

Toda alocação a risco de crédito, quer direta ou indireta, é acompanhada e gerida continuamente, sendo parte integral da estratégia de gestão.

4.4.3. Risco de Liquidez

Trata-se da possibilidade de os Fundos não serem capazes de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas.

Em razão do foco de investimento dos Fundos, quase que a totalidade dos investimentos dos Fundos se darão em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio ativo, considerando (i) a ausência 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, de forma que poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, o que pode ocasionar perda de patrimônio dos Fundos.

Com objetivo de mitigar o Risco de Liquidez a SP2 Investimentos constituirá uma reserva de capital de 2% (dois) por cento do montante a ser gerido para garantir que a liquidez dos Fundos.

4.4.4. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental

Os Fundos poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante os mercados imobiliário, financeiro e/ou de capitais, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira dos Fundos e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Não obstante, os Fundos desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais dos Fundos. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados dos Fundos.

4.4.5. Riscos Operacionais

Por ser um investimento caracterizado pela participação nas Sociedades

Investidas, todos os riscos operacionais que cada uma das Sociedades Investidas incorrerem, no decorrer da existência dos Fundos, são também riscos operacionais do Fundo, uma vez que o desempenho do mesmo decorre do resultado obtido nas atividades das referidas sociedades. Para mitigação dos Riscos Operacionais a SP2 Investimentos manterá rígida monitoração nas Sociedades Investidas para minimização de tais riscos.

4.4.6. Risco de Imagem

O Risco de Imagem decorre da publicidade negativa, verdadeira ou não, em relação à conduta de negócios da SP2 Investimentos, gerando declínio na base de clientes, litígio ou diminuição da receita. Para mitigar o risco de imagem, a comunicação com os meios de comunicação será supervisionada pelo Diretor de Compliance e Gestão de Riscos, que poderá delegar essa função sempre que considerar adequado.

4.4.7. Riscos relacionados às Sociedades Investidas ou aos Ativos Imobiliários

Os investimentos dos Fundos serão considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos respectivos Investidores. As carteiras de investimentos dos Fundos estarão concentradas em (i) títulos e/ou valores mobiliários de emissão de Sociedades Investidas, ou (ii) ativos imobiliários. Embora os Fundos tenham sempre participação no processo decisório das Sociedades Investidas, não há garantias sobre o (i) bom desempenho das Sociedades Investidas, (ii) solvência das Sociedades Investidas, e (iii) continuidade das atividades das Sociedades Investidas, não havendo garantia, inclusive, quanto ao desempenho do segmento de atuação das Sociedades Investidas ou, ainda, que o desempenho das Sociedades Investidas acompanhará o desempenho das demais empresas do segmento imobiliário.

Na mesma linha, os Fundos poderão investir em empresas plenamente constituídas e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade de tais sociedades: (a) estarem inadimplentes em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) estarem descumprindo obrigações relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS; (c) possuírem considerável passivo trabalhista, ambiental, cível, entre outros.

Há possibilidade de eventual aprovação de futuros aumentos de capital das

Sociedades Investidas, de forma que os Fundos podem ter sua participação no capital das Sociedades Investidas diluída. A SP2 Investimentos manterá rígida monitoração nas Sociedades Investidas para mitigação de tais riscos.

Riscos de Expropriação e Processos

Dependendo do propósito de investimento de cada Fundo, qualquer expropriação parcial ou total dos ativos imobiliários aos quais os projetos imobiliários desenvolvidos pelos Fundos estão relacionados pode afetar as Sociedades Investidas e/ou a performance dos Fundos. Em caso de expropriação, as autoridades públicas devem pagar ao proprietário do imóvel uma indenização levando em consideração os padrões do mercado.

No entanto, não há garantia de que tal indenização será equivalente ao investimento realizado pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo no ativo imobiliário expropriado.

Além disso, no caso de uma reclamação envolvendo o ativo imobiliário detido pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo, o montante recebido pela cobertura do seguro dependerá da capacidade da companhia de seguro para pagar o crédito, conforme definido na apólice de seguro.

A reclamação ou qualquer outra indenização a ser paga pela companhia de seguros poderá ser insuficiente para reparar os danos incorridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo.

Para mitigar o Risco de Expropriação a SP2 Investimentos realiza uma rígida auditoria, além de certidões junto aos órgãos públicos sobre projetos futuros que possam envolver o ativo imobiliário.

Riscos de Contingências Ambientais

Dado que o objetivo dos Fundos será o investimento em projetos imobiliários e/ou nas Sociedades Investidas que possuirão projetos imobiliários, quaisquer contingências ambientais relacionadas a esses projetos podem implicar em responsabilidades pecuniárias para os Fundos e/ou para as Sociedades Investidas (indenizações e multas por danos causados ao meio ambiente), e podem afetar a rentabilidade dos Fundos ou das Sociedades Investidas.



Para mitigar os Riscos de Contigências Ambientais a SP2 Investimentos realiza uma auditoria ambiental específica sobre os ativos imobiliários de cada projeto alvo de investimentos.

Risco de Insucesso Empresarial

Os ativos imobiliários investidos direta ou indiretamente pelos Fundos podem ser usados para venda ou locação a terceiros. No entanto, no caso de os Fundos ou as Sociedades Investidas não obterem o retorno esperado nos projetos imobiliários (tais como falta ou baixa demanda de terceiros para aquisição/ locação dos projetos imobiliários), a receita das Sociedades Investidas e/ou dos Fundos poderá ser afetada adversamente. Para mitigação de tal risco a SP2 Investimento realiza estudos financeiros prévios com cenários adversos a fim de identificar o cenário mais próximo da realidade.

Riscos de Construção

O cumprimento dos objetivos das Sociedades Investidas e/ou dos Fundos pode estar vinculado a atividades de construção, dependendo do projeto em questão. Embora não sejam diretamente executadas pelas Sociedades Investidas ou pelo Fundo, as atividades de construção possuem impacto direto nos resultados do investimento, seja sob a forma de custos ou na forma de qualidade ou prazos.

O tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário pode ser estendido por problemas de construção, assim como por dificuldades na obtenção de permissões e licenças emitidas por autoridades públicas.

O aumento de custos de construção pode ocorrer devido à aparição de eventos inesperados ou por aumento de custos de matérias-primas ou mão-de-obra, o que pode afetar a geração de receita nesses projetos.

Não há garantia de que as construtoras irão cumprir com todos os termos e condições previstos nos contratos de construção, o que pode afetar a rentabilidade dos Fundos e/ou das Sociedades Investidas.

Para mitigar os Riscos de Construção a SP2 Investimentos busca em suas negociações em não vincular as obrigações pecuniárias com as atividades de construção, com intuito em não assumir tais riscos.

Riscos Relativos aos Empreendimentos

Os empreendimentos imobiliários investidos direta ou indiretamente pelos Fundos poderão ser utilizados para posterior alienação ou locação para terceiros. No entanto, caso o respectivo Fundo ou Sociedade Investida não consiga atingir a rentabilidade esperada nos empreendimentos imobiliários, incluindo em virtude da falta ou baixa procura de terceiros pela aquisição/locação do empreendimento imobiliário em questão, o rendimento das Sociedades Investidas e/ou do Fundo poderão ser negativamente afetados.

Ainda, O cumprimento dos objetivos das Sociedades Investidas e/ou do próprio Fundo poderá estar vinculado às atividades de construção civil, dependendo do projeto em questão, as quais, apesar de não serem atividades diretamente realizadas pelas Sociedades Investidas ou pelo respectivo Fundo, têm impacto direto sobre o resultado do investimento, seja na forma de custos, seja na forma de qualidade ou de prazos. O tempo necessário para desenvolvimento de um projeto de empreendimento imobiliário pode se estender por problemas na construção, bem como em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos. O aumento de custos de obras pode ocorrer devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra e impactar a geração de receita do projeto. Desta forma, não existe garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode comprometer a rentabilidade dos Fundos. Para mitigar os Riscos de Construção a SP2 Investimentos busca em suas negociações em não vincular as obrigações pecuniárias com as atividades de construção, com intuito em não assumir tais riscos.

5. Disposições Gerais

5.1. A SP2 Investimentos deverá preparar e manter versões atualizadas desta Política em seu website <https://www.sp2investimentos.com.br>, atualizada sempre que o Diretor de Compliance e Gestão de Riscos julgar necessário, considerando (a) mudanças regulatórias, (b) conversas com outros participantes do mercado, e (c) eventuais deficiências encontradas.

5.2. No mínimo anualmente, ou de forma extraordinária, caso o Diretor de Compliance e Gestão de Riscos entenda necessário, deverão ser realizados testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos previstos nesta Política, sendo que seus resultados deverão ser objeto do relatório anual de *compliance*, que deve ser apresentado até o último dia de janeiro de cada ano aos órgãos administrativos da SP2 Investimentos.

5.3. Todas as decisões relevantes relacionadas a esta Política devem ser formalizadas em ata ou e-mail e mantidas arquivadas, disponíveis aos órgãos reguladores, por no mínimo 5 (cinco) anos.