



BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS

Política de Gestão de Riscos

Esta política apresenta as estruturas e metodologias utilizadas na gestão de riscos das empresas do Grupo Econômico Financeiro BREI – Brazilian Real Estate Investments (“Empresa Empresa”, “BREI” ou “Gestor”).

1 Objetivo

A BREI pretende prestar todo o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente à gestão dos fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em participações.

O objetivo desta política é definir as diretrizes gerais na gestão de riscos, a serem observadas pela BREI em conjuntos com o administrador dos fundos sob gestão da BREI.

Adicionalmente aos procedimentos adotados pelos administradores para gestão dos riscos dos fundos sob gestão da BREI, para os serviços de gerenciamento e análise de riscos em carteiras de títulos e valores mobiliários a BREI contratou a Integral Trust Serviços Financeiros Ltda. (“Integral”), que possui larga experiência no mercado financeiro e de capitais, com especialização em assessoria e desenvolvimento de soluções em gerenciamento de riscos em carteiras de títulos e valores mobiliários por meio de análises e estudos dos respectivos títulos e valores mobiliários, bem como possui sistemas e consultores especializados em Risk Management, capacitados para realizar tais serviços. A Integral está devidamente autorizada pela CVM para o exercício de consultoria em valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório nº 7.156, de 13 de março de 2003,

Tipos de Riscos

a) Risco de Mercado

Relacionado a possíveis perdas resultantes da variação dos valores de mercado das posições detidas pelos fundos sob gestão da BREI. Podem ser causados por variações de taxas de juros, cotação de moedas, preços de commodities.

b) Risco de Crédito

Possíveis perdas quando a contraparte de uma operação não honra seus compromissos financeiros ou quando há redução do valor de mercado de uma operação causada pela mudança na qualidade de crédito da contraparte.



Grupo Manual de Políticas Corporativas

Título Política de Gestão de Riscos

Código MPC_003 **Criação** 06/03/2014 **Alteração** 10/06/2016 **Versão** 1.1

c) Risco Operacional

Possíveis perdas decorrentes de falhas, deficiência ou inadequação de sistemas, gerenciamento, processos ou controles, erro humano, eventos externos e descumprimento de leis.

d) Risco de Liquidez

Relacionado ao descasamento dos ativos negociáveis e passivos exigíveis, pagamentos e recebimentos, considerando prazo de liquidação e moeda.

e) Outros

Legal, Imagem, Sistêmico, País, etc.

2 Controle

A BREI com o apoio da área de Risco da Integral Investimentos Ltda. estabelece os controles necessários para gerir individualmente os riscos de cada um dos fundos sob gestão da BREI conforme os abaixo listados:

- a) Políticas
- b) Limites
- c) Cenários
- d) Modelos para mensuração e controle

3 Gerenciamento de Riscos

3.1 Risco de Mercado

Abaixo apontamos os principais fatores de risco de mercado a que os fundos sob gestão da BREI estão expostos:

- a) Taxa de Juros Pré: risco de operações contratadas com remuneração por uma taxa de juros fixa previamente contratada
- b) Taxa Referencial: Risco de variação na Taxa Referencial
- c) Índices de correção monetária: Risco de variação adversa para as posições dos Fundos nos índices de correção monetária usados como indexadores das operações dos Fundos
- d) Taxade Câmbio: risco de variação adversa para as posições dos Fundos na taxa de câmbio divulgada peloBCB.
- e) Ações ou assemelhadas: Risco de variações adversas nas posições dos Fundos nos preços das ações ou assemelhadas.

Os fatores de risco acima citados são mapeados pela área de risco e os níveis de exposição aos mesmos são controlados de acordo com a natureza do Fundo.A avaliação quantitativa, dos riscos de mercado dos Fundos, seguirá os modelos de *value-at-risk* para suas exposições.



3.2 Risco de Crédito

O gerenciamento do risco de crédito baseia-se primeiramente nas informações iniciais da análise de crédito de uma determinada contraparte e subsequentemente no monitoramento periódico efetuado pela área de crédito. O Risco de Crédito para efeitos dessa política é definido e medido através de análises fundamentalistas e análises de *spreads*, para identificar o valor justo em relação ao risco incorrido; a quantificação do risco de crédito é avaliada através de modelos estatísticos e teste de estresse e o histórico de desempenho é medido e avaliado utilizando-se de índices de risco-e-retorno, como o Índice de Sharpe. A maioria dos ativos dos fundos sob gestão da BREI tem risco de crédito associado, exigindo da BREI elevados padrões de gerenciamento, baseados nas boas práticas de mercados e em conformidade com as diretrizes dos agentes reguladores envolvendo práticas como as baixo:

- a) Política de Crédito: conceito de risco de crédito do Fundo em questão e da contraparte, segregação de funções, estabelecimento de limites de risco e concentração, mensuração e gestão.
- b) Detalhamento de Processos: estabelecer os processos e parâmetros que envolvem a gestão do risco de crédito do Fundo
- c) Estratégias: definir as estratégias relacionadas com a gestão de risco de crédito dos ativos do Fundo
- d) Monitoramento da Carteira: monitoramento dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

3.3 Risco Operacional

O processo para o gerenciamento do risco operacional (incluindo-se o risco legal) dos Fundos sob gestão da BREI prevê a abordagem qualitativa, identificando e analisando os riscos, avaliando controles, objetivando a redução das perdas operacionais e à melhoria operacional.

A abordagem qualitativa compreende etapas como o mapeamento de processos, identificação dos riscos operacionais; estimativa da severidade dos mesmos e a qualidade dos respectivos controles envolvidos. Os eventos de riscos operacionais, são sistematicamente registrados estabelecendo planos de ação para sua mitigação.

3.4 Risco de Liquidez

A BREI com o apoio da área de Risco da Integral Investimentos Ltda. deve controlar o fluxo de caixa de cada um dos ativos dos fundos sob gestão da BREI por produto, prazo e moeda, buscando continuamente à otimização de seus recursos. Os controles devem seguir às tendências internacionais e estar em consonância com a legislação vigente

- a) Monitoramento de Índices: para melhor gestão do caixa, deve-se acompanhar índices de liquidez, rentabilidade e estrutura de capital do Fundo
- b) Acompanhamento de Limites: estabelecer o colchão de liquidez e concentração, e descasamentos das posições ativas e passivas por prazo e moeda.
- c) Cenário Normal e Stress: o cenário normal do fluxo de caixa possui a previsão alinhada com a estratégia da BREI e com a situação econômica a que o Fundo sofre influência. O cenário de stress considera os impactos mais significativos historicamente vividos pela BREI.



Grupo Manual de Políticas Corporativas

Título Política de Gestão de Riscos

Código MPC_003 **Criação** 06/03/2014 **Alteração** 10/06/2016 **Versão** 1.1

4 Considerações Finais

Os preceitos estabelecidos nessa política devem ser os orientadores das políticas de gestão de risco que cada um dos fundos sob gestão da BREI definirá em conjunto com o administrador e a Integral considerando a especificidade do fundo, dos seus ativos, do tipo de investidor, bem como a regulamentação e legislação em vigor.



Grupo Manual de Políticas Corporativas

Título Política de Gestão de Riscos

Código MPC_003 **Criação** 06/03/2014 **Alteração** 10/06/2016 **Versão** 1.1

5 REVISÕES

| DATA | ALTERAÇÕES | VERSÃO |
|------------|--|--------|
| 06/03/2014 | Criação do Documento para atendimento às exigências regulatórias | 1.0 |
| 10/06/2016 | Inclusão do Monitoramento de Riscos pela Integral Trust Serviços Financeiros Ltda. | 1.1 |
| | | |
| | | |