



## **MANUAL DE GESTÃO DE RISCO E LIQUIDEZ**

**Alianza Gestão de Recursos Ltda.**

**Dezembro 2018**

Introdução.....	3
Abrangência .....	3
Governança da Gestão de Risco.....	3
Atribuições do Diretor de Risco e Compliance .....	4
Comitê de Risco .....	5
Conceito, Identificação e Gestão do Risco de Liquidez.....	6
Sistemas e Serviços Utilizados para Gestão de Risco .....	6
Risco de Mercado.....	7
Metodologia de Gerenciamento de Risco de Mercado para Carteiras de Valores Mobiliários.....	7
Metodologia de Gerenciamento de Risco de Mercado para Ativos Imobiliários .....	8
Política de Gerenciamento de Risco de Liquidez.....	8
Gerenciamento de Risco de Liquidez Decorrente dos Ativos Imobiliários.....	9
Gerenciamento de Risco de Liquidez de Carteiras de Valores Mobiliários.....	9
Risco de Liquidez Decorrente de Pedidos de Resgate de Cotistas.....	10
Política de Gerenciamento de Risco de Crédito e Contraparte .....	10
Metodologia de Gerenciamento de Risco de Crédito e Contraparte .....	11
Risco de Inadimplência.....	12
Risco de Vacância.....	13
Risco de Concentração.....	13
Risco Legal .....	14
Política de Gerenciamento de Risco Operacional.....	14
Metodologia de Gestão do Risco Operacional.....	15
Confirmação de Ordens .....	16
Riscos Regulatórios.....	16
Gestão de Túnel de Preço.....	16
Revisão da Política e Testes de Aderência.....	17



## **Introdução**

A presente Política de Gestão de Risco e Gerenciamento de Liquidez tem como objetivo apresentar as metodologias e práticas utilizadas pela Alianza Gestão de Recursos Ltda para a realização de gestão de risco e de liquidez dos fundos de investimento sob sua gestão

O processo de gestão de risco da Alianza foi elaborado em consonância com as normas vigentes, sobretudo a Instrução CVM 558/15, e com as Diretrizes para Gerenciamento de Risco de Liquidez, anexas à Deliberação nº 67 e ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.

A Alianza possui um foco de atuação voltado ao segmento de Fundos Imobiliários, possuindo uma equipe com larga expertise e excelente track record de negócios no setor. Apesar de não serem o foco da instituição, estruturas de Fundos regidos pela Instrução CVM 555/14 poderão fazer parte do portfólio sob nossa gestão, porém preferencialmente estarão diretamente vinculados aos Fundos Imobiliários geridos pela Alianza como investidores nestes projetos ou operações relacionadas a estes.

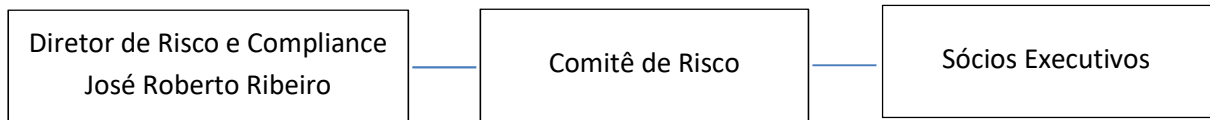
Esta Política contempla os procedimentos, técnicas, instrumentos e a estrutura utilizada pela Alianza para identificar, mensurar, monitorar e gerenciar os riscos inerentes a cada uma das categorias dos veículos de investimento mencionadas.

## **Abrangência**

Os procedimentos, técnicas instrumentos e estruturas descritos neste documento são aplicáveis a todos os gestores, funcionários e colaboradores do departamento de Gestão de Investimentos da Alianza, sendo o Diretor de Investimentos o principal responsável por sua implementação.

## **Governança da Gestão de Risco**

A gestão de risco dos fundos de investimento sob gestão da Alianza Gestão de Recursos é de responsabilidade do Diretor de Risco e Compliance, sua equipe e do Comitê de Risco, encarregados de todas as atividades inerentes à gestão de riscos e de manter o Diretor de Investimentos informado acerca dos limites previstos nesta Política, nos regulamentos dos fundos e nos demais contratos, para que o Gestor possa tomar as providências necessárias para ajustar a exposição a risco, quando aplicável. A governança de gestão de risco se dá conforme demonstrado abaixo:



### Atribuições do Diretor de Risco e Compliance

O Diretor de Risco e Compliance, que exerce suas funções de forma independente da área de gestão de recursos da Alianza, se reporta diretamente ao Comitê de Risco, e não pode atuar em qualquer atividade interna ou externa que limite sua independência, incluindo funções relacionadas à gestão de recursos, intermediação, distribuição ou consultoria de valores mobiliários. São responsabilidades do Diretor de Risco e Compliance:

- i. Garantir o cumprimento e qualidade de execução das disposições desta Política;
- ii. Fazer a custódia dos documentos que contenham as justificativas sobre as decisões tomadas no âmbito da fiscalização do cumprimento desta Política, bem como daquelas tomadas no âmbito do Comitê de Risco;
- iii. Buscar a adequação e mitigação dos riscos descritos nesta Política
- iv. Monitorar a exposição dos fundos de investimento aos riscos descritos nesta Política, e elaborar relatórios de risco periódicos para a equipe de gestão;
- v. Comunicar ao Gestor e ao Comitê de Risco eventuais excessos dos limites, para que o Gestor possa tomar as providências necessárias para o reenquadramento;
- vi. Acompanhar a marcação a mercado realizada pelo Administrador Fiduciário dos Fundos sob gestão da Alianza e verificar se os cálculos de cota estão de acordo com o Manual de Marcação a Mercado disponibilizado;
- vii. Acompanhar, testar e sugerir aprimoramento das diretrizes do Plano de Contingência e Continuidade de Negócios da Alianza (“Plano de Contingência”).

## Comitê de Risco

As questões relevantes inerentes à gestão de risco são apresentadas e apreciadas no Comitê de Risco, que é composto pelo Diretor de Risco e Compliance, pelo Diretor de Investimentos e pelos demais sócios da Alianza.

O Comitê de Risco define, para cada estratégia, as diretrizes gerais de gestão de riscos de mercado, liquidez, crédito, contraparte, concentração e operacionais, incluindo a metodologia de aferição, níveis de risco aceitáveis e procedimentos de monitoramento. O Comitê de Risco tem máxima autoridade sobre questões de sua competência, e para que seja válido é obrigatória a presença do Diretor de Risco e Compliance, do Diretor de Investimentos, e de pelo menos metade dos demais membros.

As reuniões do Comitê de Risco ocorrem mensalmente, ou de forma extraordinária em caso de necessidade (situações que possam de alguma forma ferir os princípios elencados nesta Política). As decisões são registradas em Ata e aprovadas por maioria de votos, desde que um dos votos seja do Diretor de Risco e Compliance, quando relativo a matérias relacionadas às atividades de risco. Caso a matéria deliberada envolva a análise de suposto descumprimento de normas da Alianza, ou demais normas aplicáveis por qualquer dos integrantes do Comitê, o envolvido estará impedido de votar sobre tais questões, sem prejuízo do amplo direito de defesa. São atribuições do Comitê de Risco:

- a. Aprovação e revisão dos critérios, metodologias e métodos de mensuração dos riscos e dos procedimentos de controle pelo Diretor de Risco e Compliance;
- b. Aprovação e revisão dos limites de risco das carteiras, acompanhamento de eventuais excessos e determinação das ações adotadas para enquadramento;
- c. Aprovação de novos produtos financeiros, emissores e contrapartes, e definição dos respectivos limites de exposição de risco;
- d. Aprovação dos modelos utilizados para mensurar o risco de ativos cujas informações não sejam facilmente obtidas nas fontes primárias e secundárias;
- e. Determinação dos procedimentos a serem tomados em caso de iminência ou ocorrência de eventos de inadimplência, avaliando o impacto das perdas potenciais e a possibilidade de sair da posição ou executar operações de hedge;
- f. Avaliação e acompanhamento da resolução de eventuais falhas operacionais; e
- g. Revisão e atualização anual, ou de forma extraordinária, das disposições desta Política e do Plano de Contingência.



## Conceito, Identificação e Gestão do Risco de Liquidez

Risco de Liquidez é a possibilidade de o Fundo não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas, bem como é a possibilidade de o Fundo não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade no mercado.

O controle do risco de liquidez é feito de acordo com o Manual de Liquidez da Alianza Gestão de Recursos, e leva em consideração as seguintes premissas, incluindo, mas não se limitando, ao tipo de condomínio de cada fundo, concentração de cotas (fundos pulverizados ou não), e a classificação dos ativos integrantes das carteiras dos fundos (como líquidos ou não).

## Sistemas e Serviços Utilizados para Gestão de Risco

O core business da Alianza Gestora de Recursos Ltda é a gestão de Fundos Imobiliários com objetivos distintos como Desenvolvimento de Ativos para Locação (Built to Suit) lastreados em sólidos Contratos Atípicos de Locação, Renda (operações de Sale & Lease Back ou aquisição de portfólio de terceiros), sendo seu público de investidores segregado de acordo com cada um destes objetivos, dadas suas características peculiares.

A mensuração de preços de ativos, taxas de retorno mínimas para cada negociação, estudos de viabilidade, processos de *due diligence*, análise de terrenos, inquilinos, entre outros estudos e processos, são realizados diariamente pela equipe da Alianza, a qual utiliza relatórios e estudos periódicos dos maiores players de mercado como uma de suas bases de conhecimento, sendo a equipe de Investimentos responsável pela Busca e Análise de Potenciais Terrenos e Imóveis, Análise de Potenciais Locatários, Estudos de Viabilidade, Funding e Acompanhamento das Transações Imobiliárias divulgadas, e a equipe de Operações a responsável pelos Projetos de Desenvolvimento, Engenharia, Vistorias nos Imóveis e Relacionamento Comercial com os Locatários.

A Alianza poderá realizar a gestão de outros veículos, como fundos regidos pela Instrução CVM 555/14, os quais serão estruturados prioritariamente como veículos de investimento complementares para a aquisição de ativos de baixa liquidez relacionados às operações dos Fundos Imobiliários como co-investidores, sejam eles de crédito ou cotas de Fundos de Investimento Imobiliários.



O Administrador Fiduciário dos fundos geridos pela Alianza é o responsável pela precificação dos ativos detidos pelos fundos (marcação a mercado). A área de Risco da Alianza acompanha diariamente a precificação destes ativos, utilizando como base informações públicas disponíveis nos sites da Anbima, B3 e Banco Central do Brasil.

## **Risco de Mercado**

O risco de mercado caracteriza-se pela probabilidade de perdas nos valores de mercado dos ativos que integram as carteiras dos fundos de investimento geridos pela Alianza, que podem ser acarretados por alterações no comportamento das taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações, commodities, de liquidez, de crédito, ou ainda por fatores políticos, fiscais, legais e econômicos.

### ***Metodologia de Gerenciamento de Risco de Mercado para Carteiras de Valores Mobiliários***

A área de Risco realiza o monitoramento do risco de mercado dos fundos regidos pela Instrução CVM 555/14 geridos pela Alianza através do acompanhamento constante do valor de mercado dos ativos investidos por meio de planilhas desenvolvidas pela Alianza, da elaboração de relatórios de risco periódicos para monitorar a exposição das carteiras de valores mobiliários aos riscos descritos nesta Política, e da revisão da marcação a mercado realizada pelo Administrador Fiduciário para verificar se a precificação dos ativos está de acordo com seu Manual de Marcação a Mercado.

Os parâmetros avaliados para gerenciamento do risco de mercado são: Value at Risk (“VaR”) e análise de cenários e testes de estresse, conforme o tipo de veículo de investimento.

O VaR é uma medida de risco que estima a perda potencial esperada das carteiras resultante de mudanças nas condições de mercado, de acordo com um determinado nível de confiança e período de manutenção das posições. Por se tratar de uma medida estatística, o prognóstico do VaR pode não refletir o comportamento observado das carteiras nos dias em que os limites são ultrapassados.

Devido às limitações da análise do VaR, a Alianza realiza periodicamente análises de cenários e testes de estresse, que permitem levar em consideração a ocorrência de oscilações extremas que não são observadas em condições normais de mercado, como variações substanciais de níveis de preços, câmbio, curvas de juros e superfícies de volatilidade implícita.

A Alianza não utiliza instrumentos de derivativos para realização de alavancagem nos fundos geridos, porém estes ativos poderão ser utilizados em estratégias de proteção da carteira.



### ***Metodologia de Gerenciamento de Risco de Mercado para Ativos Imobiliários***

A área de Risco realiza o monitoramento do risco de mercado dos Fundos Imobiliários geridos pela Alianza através da reavaliação periódica do valor de mercado dos ativos detidos por estes Fundos, a revisão das informações disponíveis acerca destes ativos e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos.

A reavaliação por valor de mercado dos ativos é conduzida através de laudos públicos de avaliação imobiliária elaborados por entidades externas especializadas no setor e independentes, com a finalidade de auxiliar a tomada de decisão interna e a atualização do valor dos referidos ativos para cumprir o exigido pela legislação em vigor. O comitê de risco avalia semestralmente se existe a necessidade de atualização do laudo de avaliação, sendo que este processo deve ser conduzido no mínimo anualmente.

### **Política de Gerenciamento de Risco de Liquidez**

Este tipo de risco pode assumir duas formas: risco de liquidez de mercado e 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.

A presente Política de Gerenciamento de Risco de Liquidez tem como objetivo garantir que a Alianza consiga honrar com suas obrigações firmadas em nome dos fundos de investimento sob sua gestão, sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, apresentando as políticas internas que possibilitam o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

Os investimentos realizados pelos FII sob gestão da Alianza podem ser realizados em ativos que não são negociados publicamente em ambiente de negociação mercado (Clearings e Bolsa de Valores). Decorrente deste fato, existe a possibilidade de que, na ocasião da venda de tais ativos, o preço obtido pelos mesmos seja inferior ao almejado pela Alianza, ou que não haja mercado para os ativos. Este risco é intrínseco à natureza dos negócios.



### ***Gerenciamento de Risco de Liquidez Decorrente dos Ativos Imobiliários***

Ativos imobiliários são tipicamente ilíquidos. De forma a mitigar este risco, os fundos imobiliários geridos pela Alianza Gestão de Recursos deverão ser constituídos com prazo de duração suficiente para que seja possível comprar ativos em momentos de restrição de liquidez para os vendedores, bem como vender ativos em períodos de abundante liquidez para os vendedores, de forma a minimizar o preço de entrada e maximizar o preço de saída.

O departamento de Análise de Investimentos acompanha diariamente todas as transações imobiliárias publicadas no Plantão de Notícias da B3 com o intuito de atualizar base de dados interna que contém o histórico destas transações, preço pago pelo ativo, metragem, condições dos imóveis, valores de contratos de locação vigentes, cap rate, entre outros, bem como utiliza de relatórios elaborados por players especializados no setor para complementar a análise destes ativos e dar subsídios para avaliação de outras operações.

Adicionalmente, o departamento Gestão de Investimentos deverá se relacionar constantemente com participantes do mercado, de forma a identificar possíveis oportunidades de compra e venda de ativos a preços atrativos.

### ***Gerenciamento de Risco de Liquidez de Carteiras de Valores Mobiliários***

A área de Risco é responsável por comparar a liquidez dos ativos que estão nas carteiras de valores mobiliários sob gestão da Alianza com a liquidez do passivo, no caso de fundos constituídos como condomínio aberto, para avaliar se o volume de caixa disponível é suficiente para atender a um determinado cenário de pedidos de resgates, bem como se existirá saldo disponível para pagar ajustes e chamadas de margem.

Os níveis de liquidez desejáveis em cada carteira são arbitrados de acordo com o tempo de resgate descrito no regulamento, as operações de resgate agendadas e o histórico de resgates, e as carteiras são consideradas líquidas quando a projeção de liquidez dos ativos for superior à projeção de liquidez do passivo. As carteiras têm sua cotização de acordo com o que consta em seus respectivos regulamentos, e estão especificados de forma que os prazos de liquidação de resgates sejam compatíveis com a liquidez dos ativos que compõem a carteira.



As carteiras de valores mobiliários geridas pela Alianza são majoritariamente de condomínio fechado, com horizonte de investimento de longo prazo, dada a especialidade da gestora em gestão de fundos imobiliários, proporcionando uma liquidez bastante reduzida a seus investidores através de amortizações de cotas que são discutidas com seus investidores conforme fluxo de caixa gerado por estas operações.

### ***Risco de Liquidez Decorrente de Pedidos de Resgate de Cotistas***

Dada a especialidade da Alianza na gestão de Fundos Imobiliários, os quais pela regulamentação vigente são constituídos obrigatoriamente sob condomínio fechado, bem como as estruturas de co-investimento constituídas para financiamento destes projetos são prioritariamente constituídas sob o mesmo tipo de condomínio, a liquidez dos investidores poderá ser provida através da distribuição periódica de rendimentos destas estruturas ou da venda de parte ou totalidade das cotas detidas pelos mesmos no mercado secundário.

No entanto, é válido notar que, em caso de fundos com prazo definido, existe risco de liquidez decorrente da monetização de ativos para pagamento de cotistas.

### **Política de Gerenciamento de Risco de Crédito e Contraparte**

O risco de crédito e contraparte pode ser definido como a incerteza em relação ao cumprimento das obrigações contratuais de contrapartes, que pode resultar em perda financeira, por conta de deterioração da qualidade do crédito, atrasos em pagamentos, redução nos ganhos esperados ou eventual inadimplência, e consequentes custos de recuperação.

O risco de crédito especificamente refere-se ao não pagamento de recursos adiantados e/ou comprometidos via empréstimo ou financiamento pelos fundos de investimento sob gestão da Alianza.

O risco de contraparte refere-se aos recursos devidos por estas contrapartes decorrentes de contratos de locação firmados entre estas e os fundos de investimento geridos pela Alianza. Estes riscos deverão ser minimizados através da utilização de contas de garantias para recebimento de adiantamentos, seguros, fianças, aval e demais instrumentos aplicáveis para cada contrato, de acordo com o risco atribuído a cada contraparte.



## ***Metodologia de Gerenciamento de Risco de Crédito e Contraparte***

A aprovação de novos emissores e novas operações de crédito deve ser realizada pelo Comitê de Risco, assim como o estabelecimento dos limites de exposição de cada contraparte, o acompanhamento das exposições e a determinação de procedimentos a serem tomados em caso de iminência ou ocorrência de eventos de inadimplência.

O Diretor de Compliance e Risco é responsável por conduzir processos de *due diligence* para novas contrapartes e análises fundamentalistas periódicas dos emissores dos ativos que compõem as carteiras sob gestão da Alianza, levando em consideração a estrutura de capital, a solidez do balanço, o histórico de mercado, a eficiência operacional, a reputação e projeções de precificação e recuperabilidade.

Também cabe ao Diretor de Risco e Compliance levar atualizações pontuais sobre os emissores para apreciação do Comitê de Risco.

Os títulos de dívida pública ou privada que integram as carteiras de valores mobiliários geridas pela Alianza estão sujeitos à capacidade dos emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal estabelecidos nos contratos. Os títulos podem ter sua liquidez e valor de mercado negativamente impactados por alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam afetar as condições financeiras e a capacidade de pagamento dos emissores, ou mesmo pela deterioração da percepção dos investidores acerca da qualidade dos créditos dos emissores.

A Alianza somente adquire ativos representativos de crédito que sejam registrados em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, reduzindo consideravelmente o risco de contraparte.

A Alianza, por meio de seu Diretor de Risco e Compliance, observará nas operações que envolvam risco de crédito e de contraparte, o cumprimento de requisitos consistentes com esta política, visando a mitigação dos mesmos com ações preventivas, dentre as quais destaca:

- a) Observar os princípios de seletividade da garantia, liquidez e diversificação dos riscos;
- b) Manter as informações cadastrais de suas contrapartes atualizadas, bem como avaliações de rating elaboradas pela Alianza, que indiquem limites máximos de exposição por emissor;
- c) Cumprir as exigências relativas a credenciamento, habilitação e de aceitação de clientes e de instituições;
- d) Selecionar adequadamente as instituições elegíveis

A classificação de risco de cada operação será efetuada com base em critérios consistentes e verificáveis, amparadas por informações internas e externas, contemplando:



- a) **Aspectos fundamentais de risco de crédito e de contraparte em operações com:** (i) situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções); (ii) grau de endividamento; (iii) capacidade de geração de resultados; (iv) fluxo de caixa; (v) administração e qualidade de controles; (vi) pontualidade e atrasos nos pagamentos; (vii) contingências; (viii) setor de atividade econômica; (ix) limite de crédito; e
- b) **Objetivos da operação:** (i) natureza e finalidade da transação; (ii) conforme aplicável, na medida em que a garantia seja relevante para a decisão com relação ao risco de crédito e de contraparte, análise das características das garantias, visando a sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução; (iii) valor; (iv) prazo; (v) análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; e (vi) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição de parcelas de operação.

A Alianza se compromete em cumprir com suas responsabilidades pela avaliação, análise e monitoramento dos investimentos realizados pelos fundos de investimento por ela geridos, e pela condução de processos de identificação de contraparte em consonância com as características e a natureza de cada operação realizada.

### ***Risco de Inadimplência***

Podemos definir a inadimplência como o descumprimento de um contrato ou de qualquer uma de suas condições que resulte no não pagamento, ou o pagamento parcial, de um encargo financeiro dentro da data de vencimento estabelecida. O risco de inadimplência contempla a possibilidade de ocorrência de redução de ganhos ou até mesmo de perdas financeiras por conta da não liquidação de operações contratadas, e consequentes oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem as carteiras de valores mobiliários da Alianza.

A análise de risco de inadimplência nos contratos de empreendimentos imobiliários integrantes das carteiras de valores mobiliários geridos pela Alianza será conduzida por meio de análises históricas e projeções de risco de inadimplência.

Para mitigar o risco de inadimplência, podem ser solicitadas diversas garantias locatícias, como a indicação de fiador em contrato, requerimento de depósitos caução e seguros. No caso de eventos de inadimplência em empreendimentos imobiliários que inviabilizem o pagamento de compromissos



financeiros pelos fundos, os cotistas podem ser convocados a realizar novos aportes de capital para que o fundo tenha condições de arcar com os encargos dos imóveis.

A determinação dos procedimentos a serem tomados em caso de iminência ou ocorrência de eventos de inadimplência é de responsabilidade do Comitê de Risco, o qual deve avaliar o uso das garantias previstas em contrato, o impacto das perdas potenciais, bem como definir junto com a equipe comercial e de investimentos as possíveis estratégias de recuperação dos créditos.

### ***Risco de Vacância***

Os empreendimentos imobiliários integrantes das carteiras de valores mobiliários sob gestão da Alianza estão sujeitos ao risco de vacância, o qual é inerente a qualquer imóvel administrado com o objetivo de gerar renda com aluguéis. A vacância é consequência da dificuldade encontrada pelo Locador em encontrar locatários para o imóvel no preço almejado, seja por conta de desocupação de inquilinos ou na ocasião de lançamentos dos empreendimentos.

O risco de vacância pode ser mitigado através de previsões de multas em caso de entrega antecipada dos imóveis e da contratação de consultores imobiliários para realizar a oferta ativa dos imóveis vagos e a prospecção de novos locatários.

### ***Risco de Concentração***

A concentração excessiva de uma carteira de valores mobiliários em poucos ativos pode implicar no aumento dos riscos de mercado, de liquidez, de crédito e de contraparte. Para mitigar o risco de concentração, são definidos diversos limites de concentração nos regulamentos dos fundos de investimento, e limites de concentração para os ativos dos referidos fundos e para as contrapartes são estabelecidos pelo Comitê de Risco.

O monitoramento das posições das carteiras de valores mobiliários é realizado diariamente pela área de risco, a qual realiza o controle de enquadramento legal para prevenir qualquer situação inadequada dentro dos limites legais dos fundos de investimento sob gestão da Alianza. Na ocorrência de desenquadramento, o gestor é imediatamente notificado e orientado para reenquadrar a posição. A área de risco realiza o monitoramento do risco de mercado dos fundos de investimento geridos pela Alianza através do controle de enquadramento legal dos referidos fundos por meio de planilhas desenvolvidas internamente pela Alianza.

### ***Risco Legal***

O Diretor de Risco e Compliance é responsável pela gestão dos riscos de desapropriação e riscos burocráticos inerentes aos empreendimentos imobiliários subjacentes a ativos em que os fundos geridos pela Alianza investem.

O risco de desapropriação se refere à possibilidade de ações unilaterais do governo que tenham impacto negativo nos empreendimentos imobiliários, como a seleção do local onde o imóvel se situa para a realização de uma obra pública, que pode levar à venda do imóvel a um preço abaixo do seu valor intrínseco.

Esse risco pode ser mitigado através da realização de processos de *due diligence* jurídica antes da aquisição de imóveis, e pela avaliação de medidas que possam ser tomadas no caso de ocorrência de eventos de desapropriação. Eventos de desapropriação devem ser levados para apreciação do Comitê de Risco para definição das providências a serem tomadas pela Alianza.

O risco burocrático se refere à possibilidade de redução nos ganhos esperados devido a eventuais multas relacionadas a potenciais irregularidades no imóvel, ou ao retardamento do prazo de aprovação de projetos, concessão de licenças ambientais e liberação de alvarás de construção, funcionamento ou habitação.

Para mitigar este risco, a Alianza conta com assessoria jurídica especializada contratada junto a terceiros, a qual é responsável pelos contratos e revisão das minutas dos mesmos quando locatários solicitam alterações relevantes.

### **Política de Gerenciamento de Risco Operacional**

Risco operacional é a possibilidade de ocorrência de perdas decorrentes de falhas, deficiências ou inadequação de processos internos pelos colaboradores da Alianza. A Alianza adota a utilização de softwares para gerenciamento de tarefas de seus colaboradores de modo a mitigar a ocorrência destas falhas, conforme será descrito mais adiante nesta Política, e check lists e vistorias periódicas para monitoramento de empreendimentos imobiliários.



## *Metodologia de Gestão do Risco Operacional*

A gestão de risco operacional é de responsabilidade de todos aqueles que possuem cargo, função, posição, relação societária, empregatícia, comercial, profissional, contratual ou de confiança na Alianza (“Colaboradores”), através do desenvolvimento de uma cultura que valorize a qualidade dos controles internos e a ética, mas sobretudo do Diretor de Risco e Compliance, responsável pelo monitoramento do risco operacional e pelo mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos.

A gestão do risco operacional é composta pelos seguintes pilares:

- a) Processos Operacionais, desenvolvidos para as atividades operacionais e de controladoria;
- b) Plano de Contingência, que deve ser testado anualmente e aperfeiçoado quando necessário;
- c) Questões relacionadas a segurança da Informação, descritas mais detalhadamente na Política de Segurança de Informação da Alianza
- d) Riscos legais e regulatórios, os quais decorrem da atualização de normas vigentes pelo poder público, e são acompanhados constantemente pela Alianza para avaliação de seus impactos nos ativos, projetos e processos da Alianza.

Os processos operacionais das mais diversas áreas da Alianza são cadastrados e monitorados diariamente através de uma ferramenta de gestão de projetos e processos web denominada [Basecamp](#), a qual permite aos executivos da companhia terem conhecimento em tempo real do andamento de diversos assuntos sem a necessidade de acessar seus e-mails.

Eventuais erros e falhas operacionais devem ser reportados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas em tempo hábil para solucioná-los, e uma avaliação quantitativa e qualitativa acerca do fato gerador seja desenvolvida para aperfeiçoar o processo, evitando novas ocorrências futuras. Todas as falhas operacionais devem ser levadas para avaliação do Comitê de Risco. Dessa forma, o processo para resolução de falhas utilizado pela Alianza para gestão do risco operacional para as ocasiões anteriormente mencionadas é composto das seguintes etapas:

- a) Identificação de falhas;
- b) Avaliação quantitativa e qualitativa da ocorrência e do processo descrito;
- c) Resolução das falhas identificadas;
- d) Apresentação ao Comitê de Risco



## **Confirmação de Ordens**

As ordens podem ser realizadas e registradas por telefone (ligações gravadas) ou e-mail. Após a execução, a equipe de gestão da Alianza receberá a confirmação da contraparte para confirmação dos dados da transação. A equipe de investimentos da Alianza envia, após a confirmação dos dados, as informações das negociações ao administrador fiduciário do respectivo fundo de investimento para o qual a ordem foi emitida.

## ***Riscos Regulatórios***

A atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários desempenhada pela Alianza é regulada pela CVM e autorregulada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - Anbima, podendo vir a sofrer questionamentos ou sanções no caso de descumprimento de qualquer um de seus normativos em decorrência da atuação de seus Colaboradores.

Para mitigar a ocorrência de tais riscos, além da própria atuação ativa do Diretor de Risco e Compliance na fiscalização das atividades, a Alianza possui e fornece aos seus Colaboradores o Código de Ética, Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro e outros manuais e atualizações importantes acerca destes temas.

Adicionalmente, a Alianza produz recorrentemente materiais para conhecimento de seus colaboradores abordando casos reais e atualizações publicadas no âmbito nacional e internacional.

## ***Gestão de Túnel de Preço***

Com a finalidade de garantir a adequação de preços nos negócios praticados nos fundos sob gestão da Alianza, foi definido e aprovado pelo Comitê de Risco a metodologia de gestão de túnel de preço com base no tipo de ativo negociado, dentre eles: ativos listados em bolsa, crédito privado e títulos públicos.

Para ativos listados em bolsa, deverão ser observados os próprios limites de negociação permitidos pela bolsa. Para ativos de crédito privado, o spread que deve ser adicionado ao valor do contrato de referência no momento da operação deve ser definido pelo gestor. Para títulos públicos, deve ser realizada a cotação em duas corretoras diferentes para que se garanta o melhor preço praticado, salientando que este processo não será necessário caso a primeira cotação esteja dentro





do intervalo de preços para o referido título divulgado pela Anbima no dia imediatamente anterior à operação.

### **Revisão da Política e Testes de Aderência**

Esta Política deve ser revista no mínimo anualmente, levando-se em consideração:

- i. Mudanças regulatórias
- ii. Eventuais deficiências encontradas

Esta Política poderá ser também revista a qualquer momento, sempre que o Diretor de Risco e Compliance, por meio do Comitê de Risco, entender relevante.

A revisão desta Política tem o intuito de permitir o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários e aprimorar controles e processos internos.

Anualmente, o Diretor de Risco e Compliance deve realizar testes de aderência/eficácia das métricas e procedimentos aqui previstos ou definidos pelo Comitê de Risco.

Os resultados dos testes e revisões deverão ser objeto de discussão no Comitê de Risco e eventuais deficiências e sugestões deverão constar no relatório anual de riscos e Compliance, apresentado até o último dia de janeiro de cada ano aos órgãos administrativos da Alianza.

O Diretor de Risco e Compliance é responsável pela atualização desta Política.