



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	3
PRINCÍPIOS GERAIS.....	3
CONCEITO DE RISCO.....	3
CONTROLES DE RISCO.....	4
METODOLOGIA	4
ÁREA DE RISCO	11
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	12
VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO.....	12



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

INTRODUÇÃO

A **TRIA CAPITAL LTDA.** (“Tria” ou “Gestora”), vem, nos termos da Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, do Código de Autorregulação da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”) e das diretrizes baixadas pelo Conselho de Autorregulação da ANBIMA, definir sua Política de Gestão de Riscos (“Política”), que serve como base para orientar o fluxo de tomada de decisão da Gestora, na qualidade de representante dos fundos de investimento sob sua gestão (“Fundos”).

O objeto desta Política é descrever os princípios gerais, os critérios e os procedimentos a serem utilizados pela Tria na condução do monitoramento, mensuração, gestão e controle dos riscos associados às carteiras dos Fundos sob sua responsabilidade.

PRINCÍPIOS GERAIS

A Tria exercerá suas atividades buscando sempre as melhores condições para os Fundos, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos cotistas e dos Fundos, evitando, assim, práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida.

A Gestora conduzirá a gestão dos riscos associados aos Fundos nos termos dispostos nesta Política, pautada sempre nos princípios de transparência, ética e lealdade com os Fundos e com os respectivos cotistas, atuando em conformidade com a política de investimento dos Fundos e dentro dos limites do seu mandato.

CONCEITO DE RISCO

Risco é a combinação entre a possibilidade de um evento ocorrer e as consequências (perdas) que podem resultar da sua ocorrência. O risco está associado à incerteza em relação ao futuro – ou seja, à impossibilidade de avaliar ou prever a ocorrência de fatos com objetividade e segurança.

CONTROLES DE RISCO

A atividade de gestão desempenhada pela Tria é focada em fundos de investimento imobiliário (“FII”). Neste contexto, a Tria reúne nesta Política as diretrizes que devem ser observadas em todas as transações realizadas pelos FII por ela geridos, seja na compra ou na venda de ativos, a fim de mitigar e monitorar os riscos inerentes às carteiras dos Fundos.

A escolha das metodologias empregadas pela Tria para o controle de riscos é pautada na complementaridade entre tais metodologias, de modo que, visando representar os melhores interesses dos clientes da Gestora.

O controle e monitoramento de limites de estratégias dos Fundos são realizados pela área de Risco, sob a liderança do Diretor de Risco e *Compliance*, e registrados por meio de atas de reunião, sendo revalidados em reuniões periódicas da área de Risco e *Compliance*.

As questões relevantes inerentes à gestão de risco são apresentadas e apreciadas pela área de Risco, que é composta pelo Diretor de Risco e *Compliance* e demais membros de equipe, conforme organograma detalhado abaixo equipe de risco, os quais reúnem-se no mínimo mensalmente. A área de Risco define, sob a liderança do Diretor de Risco e *Compliance*, 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.

Mensalmente, o Diretor de Risco e *Compliance* envia relatório às áreas de Risco e *Compliance* e de Gestão, contendo as principais disposições acerca dos riscos aos quais os fundos estão expostos, e para os fundos de investimento que possuam limites de concentração e exposição, é ainda informado o percentual de aproveitamento de tais fundos.

METODOLOGIA

RISCOS DE MERCADO

O risco de mercado consiste na possibilidade de ocorrerem perdas resultantes de flutuação nos valores de mercado de posições detidas pelos Fundos. As

condições econômicas, as taxas de juros e a disponibilidade de fontes alternativas de financiamento podem afetar os resultados dos Fundos, inclusive o valor dos valores mobiliários que os Fundos detêm e suas capacidades de vendê-los com ganho. Isto posto, é responsabilidade da área de Risco da Tria, área independente da área de Gestão, atuar de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências à área de Gestão frente a eventuais desenquadramentos de limites de ativo ou conjunto de ativos de um Fundo de acordo com as políticas e manuais da Tria, inclusive, como relação à observância aos normativos vigentes aplicáveis e ao cumprimento dos limites de acordo com as políticas dos Fundos estabelecidas em seus respectivos regulamentos.

No que tange à prospecção de potenciais imóveis, bem como ao monitoramento dos imóveis integrantes das carteiras dos FII, o processo de gestão de riscos adotada pela Tria envolve estudo profundo do imóvel a ser adquirido, considerando fatores como localização, documentação (podendo, para tanto, ser contratados assessores externos para que realizem auditoria jurídica do imóvel), qualidade dos acessos, ambiência, segurança, vacância, inquilinos, duração e qualidade dos contratos, bem como histórico de inadimplência.

O valor patrimonial de cada imóvel do portfólio é consolidado e ponderado pela sua exposição vis a vis as respectivas carteiras dos fundos, de modo a se obter o “stress” das carteiras, sendo esse valor monitorado, sendo que, caso o Diretor de Risco e *Compliance* entenda que seja necessário, poderá convocar reunião com a área de Gestão para avaliação da situação e adoção de medidas para possível redução do risco.

RISCOS DE LIQUIDEZ

O risco de liquidez pode ser compreendido como o risco de fluxo de caixa (*funding*), relacionado à possibilidade de falta de recursos por um fundo para honrar com seus compromissos, em decorrência do descasamento de prazo entre ativos e passivos em carteira.

Os ativos nos quais os FII investem são de baixa liquidez. No entanto, considerando os compromissos dos FII frente a seus encargos, a Gestora poderá, observada a regulamentação aplicável e as respectivas políticas de investimentos dos fundos geridos, aplicar as disponibilidades financeiras que não estejam alocadas em ativos imobiliários (ilíquidos) em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo (“Ativos Líquidos”).

A Gestora deverá manter a carteira dos Fundos alocada em Ativos Líquidos em quantidade suficiente para fazer frente aos encargos e demais despesas do Fundo.

Gerenciamento de Risco de Liquidez Decorrente dos Ativos Imobiliários. Os FII geridos pela Tria são tipicamente ilíquidos. De forma a mitigar este risco, os FII deverão ter prazo de duração suficiente para que seja possível, dentro do melhor entendimento da Gestora, que sempre atuará diligentemente no melhor interesse seus clientes, comprar ativos em momentos de restrição de liquidez para os vendedores, bem como vender ativos em períodos de maior liquidez para os vendedores, buscando a minimizar o preço de entrada e maximizar o preço de saída.

A área de Gestão acompanhará 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 pelos ativos, 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.

RISCOS CONCENTRAÇÃO

O risco de concentração é caracterizado pela concentração de investimentos em ativos que estejam sujeitos a um mesmo fator de risco como país, região, emissor, tipo e classe de ativo, dentre outros, fato que pode potencializar a exposição da carteira em caso de eventuais perdas e oscilações nos preços dos ativos em carteira

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 FII, e limites de concentração para os ativos dos referidos fundos e para as contrapartes são estabelecidos pela área de Risco e *Compliance*.

O monitoramento das posições das carteiras de valores mobiliários é realizado diariamente pela área de Risco e *Compliance*, a qual realiza o controle de enquadramento legal para prevenir qualquer situação inadequada dentro dos limites legais

dos FII sob gestão da Tria. Na ocorrência de desenquadramento, o gestor é imediatamente notificado e orientado para reenquadrar a posição.

A área de Risco e *Compliance* realiza o monitoramento do risco de mercado dos fundos de investimento geridos pela Tria por meio do controle de enquadramento legal dos referidos fundos por meio de planilhas desenvolvidas internamente pela Tria.

RISCO DE CRÉDITO E CONTRAPARTE

O risco de crédito está associado à possibilidade de perdas relacionadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos inicialmente pactuados, à desvalorização de instrumentos de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do emissor, aos custos envolvidos na recuperação do crédito e à redução de ganhos ou remunerações esperadas quando da realização do investimento. Ou seja, está relacionado às possíveis perdas que o credor pode enfrentar na hipótese de não pagamento, pelo devedor, da quantia devida.

Parte substancial da rentabilidade dos fundos imobiliários sob gestão da Tria deverá vir da locação dos ativos imobiliários de propriedade dos próprios fundos ou de empresas por eles controladas. A metodologia de gestão do risco de crédito destas carteiras envolve extensa análise de crédito de cada potencial locatário, avaliando-se capacidade de pagamento por meio de drivers da indústria e competidores, histórico da companhia e demonstrativos financeiros, assim como reputação em seu mercado de atuação.

Além de selecionar empresas que atendam adequadamente estes parâmetros, os contratos de locação assinados podem incluir obrigação do locatário de apresentar fiança bancária de primeira linha, renovável periodicamente ao longo da duração do contrato. Por fim, outras formas de garantia fidejussória são utilizadas como mitigadores de risco de crédito, como por exemplo, aval dos sócios.

Nas operações imobiliárias, além de selecionar empresas que tenham elevada capacidade de pagamento e reputação em seu mercado de atuação, nos contratos de locação assinados é obrigação do locatário apresentar fiança bancária de primeira linha no valor referente a 12 (doze) meses de aluguel, renovável anualmente ao longo da duração do respectivo contrato.

Nos demais instrumentos de dívida corporativa, na iminência ou ocorrência de eventos de inadimplência primeiramente será aberto um canal de comunicação com o emissor, para melhor entendimento da pontualidade ou não do atraso e prazo previsto para regularização, o qual deverá ser comprovado mediante apresentação de documentos ou lastros de recebíveis. Caso o emissor não seja capaz de prever a devida regularização da inadimplência, a Tria acionará as estruturas de garantia que melhor protegerem os investidores da operação, tais como seguros, fianças, ativos imobiliários ou avalistas.

Adicionalmente, é estratégia dos fundos sob gestão da Tria selecionar em garantia ativos imobiliários de elevada liquidez, ou seja, com localização e perfil que atenda a diferentes tipos de potenciais compradores ou locatários. Portanto, caso o locatário não tenha condição de honrar seus compromissos de forma definitiva, existe grande universo de inquilinos para relocação do ativo.

Os FII geridos pela Tria realizam um número muito reduzido de negócios com ativos financeiros transacionados em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Para as aquisições de títulos públicos ou privados, serão utilizados intermediários de primeira linha, com certificações de operação expedidas pela B3, de forma a reduzir o risco de contraparte. Adicionalmente, a B3 atua como contraparte central nas negociações nela cursadas. Ainda, para evitar o risco de contraparte nestas transações, serão selecionadas apenas participantes de elevada reputação e estrutura, os quais possuirão todos os certificados exigidos pela regulação. Nos investimentos em companhias geridas pela Tria, o risco de contraparte se originará na alienação parcial ou total de ações destas companhias, sendo certo que ocorrendo tais transações, serão constituídas estruturas de *escrow accounts* caso a totalidade do pagamento pelos ativos não seja efetuada à vista, previamente a assinatura do livro de registro de ações.

A Tria ainda poderá contratar, sempre que entender necessário, além dos casos em que exigida assim exigida por força de lei ou regulamentação aplicável, a elaboração de laudos de avaliação de ativos imobiliários bem como de escritórios de advocacia especializados para a realização de auditoria jurídica (*due diligence*) dos ativos a serem adquiridos.

RISCO DE INADIMPLÊNCIA

Inadimplência é 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 dos FII geridos pela Tria.

A análise de risco de inadimplência nos contratos de empreendimentos imobiliários integrantes das carteiras dos FII geridos pela Tria 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 da área de Risco, a 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 PREÇO

A metodologia adotada para apuração de risco de preço é o stress test. Assim, são simulados “n” cenários de venda iminente do valor mobiliário detido pelo fundo, aplicando-se ao preço um desconto de liquidação. Este é determinado de acordo com a demanda potencial e varia em função do perfil e localização do imóvel.

Vale ressaltar que é estratégia dos fundos geridos pela Tria selecionar ativos imobiliários de maior liquidez possível (ainda que, conforme apontado acima, ativos imobiliários tenham natureza ilíquida), com localização e perfil que atenda a

diferentes tipos de compradores, de forma a minimizar os descontos de liquidação.

RISCO OPERACIONAL

Risco operacional é a possibilidade de ocorrência de perdas decorrentes de falhas, deficiências ou inadequação de processos internos pelos colaboradores da Gestora 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 *checklists* e vistorias periódicas para monitoramento de empreendimentos imobiliários.

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 Tria (“Colaboradores”), por meio 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: (i) processos operacionais, desenvolvidos para as atividades operacionais e de controladoria; (ii) plano de contingência, que deve ser testado anualmente e aperfeiçoado quando necessário; e (iii) questões relacionadas à segurança da informação, descritas mais detalhadamente na Política de Segurança de Informação, que integra o Código de Ética.

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 da área de Risco. Dessa forma, o processo para resolução de falhas utilizado pela Tria para gestão do risco operacional para as ocasiões anteriormente mencionadas é composto das seguintes etapas: (i) identificação de falhas; (ii) avaliação quantitativa e qualitativa da ocorrência e do processo descrito; (iii) resolução das falhas identificadas; e (iv) apresentação das conclusões à área de Risco.

RISCO DE VACÂNCIA

Os FII geridos pela Tria poderão não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou compradores dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade dos fundos, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários/arrendatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

A fim de mitigar a ocorrência de tais riscos, sem prejuízo dos esforços da área de Gestão da Tria na prospecção de potenciais locatários, arrendatários e/ou compradores dos imóveis que comporão o patrimônio dos fundos geridos pela Gestora, a Tria poderá contratar, em nome dos fundos, empresas especializadas para auxiliar na prospecção de potenciais locatários, arrendatários e/ou compradores dos imóveis, visando mitigar, portanto, o risco de vacância dos imóveis ou reduzir o tempo de uma eventual vacância.

RISCO REGULATÓRIO

A atividade de gestão de FII desempenhada pela Tria é regulada pela CVM e autorregulada pela Anbima, de modo que a Gestora poderá vir a sofrer questionamentos ou sanções no caso de descumprimento de qualquer um de seus normativos em decorrência da atuação de seus Colaboradores.

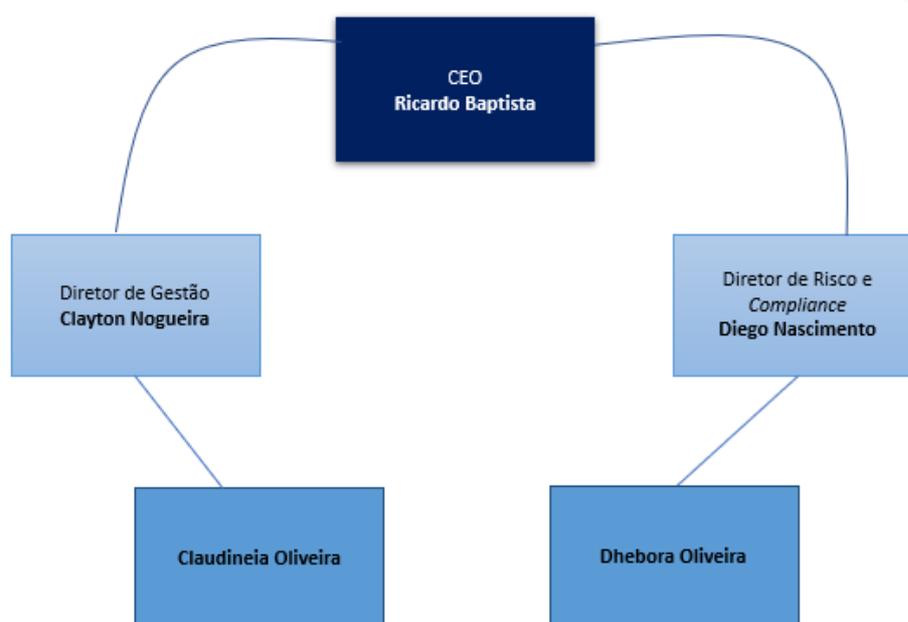
Para mitigar a ocorrência de tais riscos, além da própria atuação ativa do Diretor de Risco e *Compliance* na fiscalização das atividades, a Tria possui e fornece aos seus Colaboradores o Código de Ética, Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro e outros manuais e atualizações importantes acerca destes temas. Adicionalmente, a Tria produz recorrentemente materiais para conhecimento de seus colaboradores abordando casos reais e atualizações publicadas no âmbito nacional e internacional.

ÁREA DE RISCO

Conforme dispõe o artigo 4º, inciso V, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, e suas alterações

(“Resolução CVM nº 21/21”), o Diretor de Risco e *Compliance* da Tria, responsável pela gestão de riscos, é o Sr. **Diego Peres da Costa Nascimento**.

É de responsabilidade do Diretor de Risco e *Compliance* verificar o cumprimento da presente Política, bem como encaminhar os relatórios gerados aos sócios e responsáveis pela área de gestão da Gestora, com o intuito serem tomadas as providências necessárias para ajustar a exposição de risco da carteira do fundo de investimento, com frequência mínima mensal.



DISPOSIÇÕES GERAIS

Em cumprimento ao artigo 16, inciso IV, da Resolução CVM nº 21/21, a presente Política está disponível no endereço eletrônico da Tria: www.triacapital.com.br.

VIGÊNCIA E ATUALIZAÇÃO

Esta Política será revisada periodicamente, e sua alteração acontecerá caso seja constatada necessidade de atualização do seu conteúdo. Poderá, ainda, ser alterada a qualquer tempo em razão de circunstâncias que demandem tal providência.