



POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

Fevereiro de 2016
Versão 2016-01



SUMÁRIO

I.	APRESENTAÇÃO DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO	3
II.	RISCO DE LIQUIDEZ	8
III.	RISCO DE CRÉDITO	15
IV.	RISCOS DE MERCADO	22
V.	RISCO OPERACIONAL	23
VI.	APRIMORAMENTO DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO	28
VII.	REFERÊNCIA REGULATÓRIA E AUTO-REGULATÓRIA	29



I. APRESENTAÇÃO DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

I.1 A TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

1. A **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA** ("TRX" ou "Gestora") é uma gestora de recursos que atua no setor de terceirização de ativos imobiliários por meio de soluções sob medida para grandes empresas, seja na concepção de novos espaços, na desmobilização de ativos já existentes ou por meio de financiamentos lastreados em ativos imobiliários.

2. A empresa conta hoje com três linhas de fundos: os fundos de desenvolvimento imobiliário, os fundos de renda e os FIDCs. Os produtos de investimentos da TRX são de longo prazo:

- Fundos de Desenvolvimento Imobiliário ("FDI"). Os FDI's viabilizam a alocação de recursos em operações imobiliárias não performadas, ou seja, o investidor participa do risco de concepção do imóvel, com o objetivo de proporcionar maior retorno absoluto no longo prazo e formar patrimônio imobiliário com o mínimo de capital comprometido. Tais produtos são direcionados a investidores qualificados, pessoas físicas ou jurídicas, que buscam retorno consistente de longo prazo, lastreados em ativos imobiliários corporativos. De forma genérica, a Gestora é responsável pela gestão de dois tipos de fundos:

a) Fundos de Investimento em Participações ("FIPs") constituídos sob a forma de condomínio fechado, que alocam recursos em empreendimentos imobiliários e buscam retorno elevado no longo prazo;

b) *feeders* dos FIPs constituídos como fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, em geral da classe multimercado ("FIC FIMs"), que podem ser de condomínio fechado ou de condomínio aberto. Quando constituídos como de condomínio aberto, tais FIC FIMs usualmente permanecem abertos para captação por um tempo maior que o período de captação do FIP, bem como apresentam condições de investimento mais atrativas para investidores *high net worth*. Finalmente, tais FIC FIMs, quando constituídos sob a forma de condomínio aberto, carregam cláusulas restritivas de resgate como *lock-ins* extensos e limitações no período de cotização.



- Fundos de Renda ("FR"). Os FRs foram criados para gerar renda mensal para o investidor. Com perfis de ativos específicos, estruturados como fundos de investimento imobiliários ("FII") esse tipo de fundo destina seus recursos à aquisição de imóveis prontos, preferencialmente monousuários e com contratos de locação de longo prazo. São geralmente temáticos, visam à aquisição de imóveis, direitos reais sobre imóveis, ou participações sociais em sociedades de propósito específico investindo em imóveis. Sua estratégia é definida em torno do perfil imobiliário dos ativos investidos, como por exemplo: FII Galpões Logísticos e Industriais e FII Edifícios Corporativos.

- Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDCs"). Os FIDCs foram criados como alternativa de investimento em renda fixa. Poderão ser abertos ou fechados, mas o prazo de cotização será geralmente com prazo de 5 a 10 anos.

I.2. OBJETIVO E ESCOPO

3. O objetivo desta Política de Gestão de Risco ("Política de Gestão de Risco") é formalizar os processos, controles, práticas e procedimentos operacionais utilizados pela Gestora no gerenciamento dos riscos de (i) liquidez da carteira dos fundos de investimento geridos; (ii) crédito; (iii) mercado; e (iv) riscos operacionais.

4. Esta Política de Gestão de Risco, concebida de modo a conferir transparência com relação às rotinas e o processo formal praticado pela Gestora no gerenciamento dos riscos mencionados no item 3 acima, se valerá, sempre que possível, de informações tiradas de fontes externas independentes, assegurando, assim, o tratamento equitativo entre os cotistas.

5. A Gestora se compromete a adotar as políticas, práticas e controles internos expostos nesta Política de Gestão de Risco de modo a garantir o adequado gerenciamento do risco de liquidez dos fundos por ela gerenciados.

I.3. PRINCÍPIOS GERAIS

6. São princípios gerais da gestão de risco da TRX:



- a TRX estrutura produtos e fundos relacionados a ativos imobiliários, o que implica investimentos ilíquidos, em grande medida;
- os riscos enfrentados pela TRX estão em grande medida relacionados ao negócio e não à volatilidade do mercado;
- monitoramento e informações de mercado são dados relevantes para análise do investimento;
- o perfil de cliente buscado pela TRX é de longo prazo, preparado para oscilações momentâneas nos preços dos ativos subjacentes aos fundos, que se enquadre, ou no público-alvo dos fundos de renda, ou no público-alvo dos fundos desenvolvimento imobiliário.

I.4. GOVERNANÇA DO SISTEMA DE GESTÃO DE RISCO

7. Os seguintes elementos formam a governança do sistema de gestão de risco da Gestora:

- Estrutura: a governança do sistema de risco da TRX é baseada nos seguintes órgãos principais:

(a) Diretoria de Risco ("DdR"), a cargo de Barbara Munin, que será também o responsável de risco da TRX Gestora nos termos da regulamentação em vigor, especialmente da ICVM 558/14 ("Responsável");

(b) Comitê de Risco ("CR"), composto pela Responsável, pelo Gestor CVM, Luiz Augusto Faria do Amaral, e pelo Diretor de Compliance, Vitor Nogueira; e

(c) equipe de Risco da TRX ("Área de Risco"), composta pelos Colaboradores indicados pelo Comitê de Risco;

- Competência dos órgãos de Risco:

- Comitê de Risco (CR): O Comitê de Risco é o órgão da TRX incumbido de:

(i) Dar parâmetros gerais, orientar e aprovar a política de risco da TRX ("Política");

(ii) Estabelecer objetivos e metas para a Área de Risco; e



(iii) Avaliar resultados e performance da Área de Risco, solicitar modificações e correções.

- DdR: A Diretoria de Risco estará incumbida de:

- (i) Implementar a Política de Risco, planejando a execução e executando os procedimentos definidos pelo Comitê de Risco;
- (ii) Redigir os manuais, procedimentos e regras de risco;
- (iii) Apontar desenquadramentos e aplicar os procedimentos definidos na Política aos casos fáticos;
- (iv) Produzir relatórios de risco e levá-los ao Gestor; e
- (v) Auxiliar o Comitê de Risco e o Conselho de Administração da TRX Holding ("CA") em qualquer questão atinente a sua área.

- Autoridade e Poderes:

- Comitê de Risco: para realizar sua missão institucional, o CR terá poderes para, entre outros:

- (i) Aprovar manuais internos de risco e outras normas e regulamentos referentes à política de risco da Gestora;
- (ii) Recomendar, propor e adotar orientações e políticas novas, e determinar a modificação, substituição ou a extinção das existentes;
- (iii) Planejar, definir, implementar e monitorar a política de Gestão de Risco da Gestora; e
- (iv) Analisar parâmetros e definir limites para as métricas de risco dos fundos e da Gestora.

- DdR: A Diretoria de Risco terá poderes para, entre outros:

- (i) Monitorar as métricas e implementar os procedimentos definidos na Política;
- (ii) Construir indicadores, realizar estudos, preparar pesquisas;
- (iii) Propor medidas corretivas; e
- (iv) Recomendar, propor e adotar orientações e políticas novas e determinar a modificação, substituição ou a extinção das existentes;

- Independência: o CR e a DdR são independente das outras áreas do Grupo e poderão exercer seus poderes em relação a qualquer Colaborador do Grupo TRX.



- Decisões: as decisões do CR em matéria de risco deverão ser tomadas preferencialmente por consenso entre os membros. Caso o consenso não for possível, por maioria, tendo o DdR o voto de qualidade. Em casos de desinvestimento, no entanto, o Gestor terá direito de veto. Em relação a medidas corretivas e medidas emergenciais, o Responsável poderá decidir monocraticamente, sujeito à ratificação do Comitê.

- Organograma: em vista de sua independência, o Comitê de Risco submete-se diretamente apenas ao Conselho de Administração da TRX Holding ("CA").

- Reuniões: A DdR se reunirá no mínimo mensalmente com o Gestor para analisar relatórios de risco e discutir novas metodologias e métricas de risco, quando houver.



II. RISCO DE LIQUIDEZ

II.1. OBJETIVO

1. Esta política tem por objetivo definir os procedimentos internos da Gestora para identificação, mensuração e mitigação do potencial Risco de Liquidez das carteiras dos fundos sob a sua gestão (cada fundo, um "Fundo", conjuntamente, "Fundos").

II.2. DEFINIÇÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ

2. O risco de liquidez é a possibilidade do Fundo 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 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.

3. 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.

4. Os fundos gerenciados pela Gestora têm como público-alvo investidores qualificados pessoas físicas ou jurídicas. A peculiaridade dos fundos incluídos no escopo do gerenciamento de risco de liquidez é a de que foram criados basicamente



para prover acesso ao público de *high net worth individuals* aos projetos de desenvolvimento imobiliário encapsulados, principalmente, pelos FIPs e, ao mesmo tempo, oferecer tickets e fluxos de investimento compatíveis com suas capacidades financeiras.

5. Resgates feitos pelos FIC FIMs Abertos devem ser pagos com a liquidez proveniente de distribuições do FIPs fechados em que eles investem. Tais distribuições, por sua vez, resultariam, ou de desinvestimentos de projetos performados, ou de fluxos financeiros relacionados a pagamentos recebidos no contexto dos projetos investidos.

6. Tal dinâmica, portanto, obriga à gestão conjunta de liquidez dos FIC FIM Abertos e do FIP ou FIPs subjacentes ao FIC FIM.

II.3. ABRANGÊNCIA DA POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE LIQUIDEZ

7. O artigo 91, §6º, da ICVM 555 indica que o gerenciamento do risco de liquidez não se aplica aos fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado.

8. Tendo em vista as características dos fundos geridos pela Gestora, portanto, para fins deste da gestão do Risco de Liquidez serão considerados apenas os fundos constituídos como condomínios abertos. Tais fundos são basicamente os FIC FIMs que atuam como *feeders* dos FDI, quando estruturados como condomínio aberto (os "FIC FIMs Abertos"). Excluem-se, portanto, os FRs, os FIPs e quaisquer FIC FIMs constituídos como de condomínio fechado.

II.4. ETAPAS DO GERENCIAMENTO DE RISCO DE LIQUIDEZ

9. Partindo do público alvo e da peculiaridade da política de investimento dos Fundos, bem como do histórico e quantidade de movimentações requisitadas pelos cotistas dos Fundos, estabeleceu-se o seguinte processo formal do gerenciamento do risco de liquidez:



Etapa 1 – Gerenciamento prévio

Montagem da carteira do FIP subjacente com base numa programação de maturação de investimentos realizados, projeções de necessidades de caixa e realização de distribuições para *feeders* FIC FIMs Abertos, e oportunidades de mercado.

Estabelecimento de um cronograma de investimento e desinvestimento de projetos, incluindo realização de distribuições e progresso de progressão das captações e resgates dos FIC FIMs Abertos.

Etapa 2 – Análise de liquidez imediata

Estimativa de liquidez imediata¹ dos ativos por Fundo e da totalidade dos Fundos administrados pela Gestora:

Cotas de fundo de investimento (ICVM 555)²: serão considerados de acordo com o seu prazo de cotização e liquidação de resgate;

Títulos Públicos Federais: são considerados como 100% líquidas;

Títulos de Renda Fixa de Emissão de Instituição Financeira: são considerados como 100% líquidas;

Operações Compromissadas: são consideradas como 100% líquidas.

Estimativa da liquidez a ser recebida por Fundo por meio de distribuições realizadas pelos FIPs subjacentes, distribuições estas resultantes de desinvestimentos ou fluxos financeiros derivados de operações imobiliárias, aluguéis, etc.

Etapa 3 – Estimativa de necessidade de liquidez de curto prazo

Estimativa das obrigações dos Fundos³ para os próximos 360 (trezentos e sessenta) dias.

¹ Aquele cujo prazo de liquidação é igual ou menor que o prazo de liquidação do pedido de resgate de cotistas.

² Referem-se aos Fundos de Condomínio aberto.

³ Incluindo depósitos de margem esperados e outras garantias.



Etapa 4 – Aplicação de métricas e simulações

A Gestora aplica uma variante do *Cash Flow Matching Approach* (“ajuste de fluxo de caixa”) para realizar a gestão de liquidez dos FIC FIMs Abertos.

Como regra geral, o Fundo deve manter ativos líquidos em volume igual ou superior à média ou mediana, o que for maior, dos resgates mensais (12 meses, 24 meses e histórico) do Fundo ponderados pelo patrimônio líquido.

Além disso, realizam-se mensalmente simulações de valuation e projeções com cenários de stress, em que se projetam o cash flow e o valor de liquidação dos ativos dos FIPs e ativos subjacentes dos fundos, de modo a simular valores de liquidação em situações de stress. Tais simulações são submetidas a testes que consideram taxas de retorno interno (TIR) para os investimentos. O relatório de stress é produzido mensalmente e encontra-se disponível com a gestora.

Etapa 5 – Monitoramento de evolução de passivo vs ativo

Monitoramento do passivo por Fundo e da totalidade dos Fundos administrados pela Gestora por meio da verificação: (i) evolução da programação de investimento e desinvestimento dos FIPs subjacentes aos Fundos; (ii) dos valores de resgate esperados em condições ordinárias; (iii) do grau de dispersão da propriedade das cotas; (iv) do prazo para liquidação de resgates; e (v) da adequação à cotização de cada Fundo⁴.

10. A rotina de monitoramento da liquidez dos Fundos envolve a utilização de planilhas de acompanhamento consolidadas, verificadas semanalmente, nas quais constarão informações relevantes à análise e gerenciamento de risco de liquidez. As planilhas consolidadas conterão, no mínimo, as seguintes informações:

⁴ Os Fundos devem ser especificados de forma que as datas de liquidação de resgates devem ser compatíveis com a liquidez dos ativos que compõem as carteiras. Os Fundos com estratégias que envolvem posições em produtos com baixa liquidez ou produtos com prazos longos de liquidação devem ter prazos de resgate proporcionalmente mais longos.

- controle da programação de investimentos, maturação e desinvestimentos dos FIPs subjacentes;
- controle de cotização dos *feeders* FIC FIMs;
- cotização dos fundos;
- histórico de resgates realizados no período de 90 dias;
- transações a liquidar;
- posição em "D0" do caixa e dos estoques de ativos dos Fundos;
- projeções e cenários de valor de liquidação dos investimentos dos FIPs subjacentes;
- falhas de liquidação que possam afetar a disponibilidade de caixa; e
- controle de caixa e margem de Segurança⁵ estabelecida pela Gestora, bem como a liquidez imediata dos ativos para aferir a facilidade em converter os tipos de ativos em caixa.

11. O resultado do relatório deve mostrar a situação de liquidez dos Fundos em relação à margem de segurança e deve evidenciar (quando houver) as insuficiências de caixa ou margem nos dias subsequentes, para que a posição dos Fundos sujeitos a risco de liquidez seja redimensionada, caso necessário.

II.5. SUPERVISÃO DINÂMICA

12. Conforme descrito acima, a dinâmica das rotinas será supervisionada através do controle dos ativos e dos passivos dos Fundos, bem como a realização de testes de estresse com cenários que levarão em consideração as movimentações do passivo, liquidez dos ativos, obrigações e cotização dos fundos.

13. Os testes de estresse enfatizarão a precificação provável dos ativos dos FIPs subjacentes em cenários de estresse, estimando os valores mínimos e máximos para o retorno dos investimentos nas carteiras dos referidos fundos subjacentes.

II.5.1. Tratamento das Cotas dos Fundos

⁵ Nos termos descritos acima na "Etapa 4", "o Fundo deve manter ativos líquidos em volume igual ou superior à média ou mediana, o que for maior, dos resgates mensais (12 meses, 24 meses e histórico) do Fundo ponderados pelo patrimônio líquido."



14. As cotas dos Fundos terão o seu valor calculado diariamente, com base em avaliação patrimonial conforme regulamento do Fundo.

II.5.2. Situações de Iliquidez

15. Em casos excepcionais de iliquidez dos ativos componentes da carteira dos Fundos, inclusive em decorrência dos pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, ou que possam implicar alteração do tratamento tributário de algum dos Fundos 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 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; e
- liquidação do Fundo.

II.6. PERIODICIDADE

16. As rotinas da equipe de risco envolvendo o acompanhamento de fluxo de caixa e conferência da carteira são feitas continuamente em bases diárias.

17. As planilhas gerenciais dos fundos geridos contendo suas características, o histórico dos eventos ocorridos, a valorização das quotas, o fluxo de entradas e saídas, previsão e simulação de resgates, projeções de caixa, previsão de desinvestimentos e a análise de estresse e sensibilidade quanto ao valor dos ativos são revistas mensalmente.

18. Os resultados da revisão mensal são reportados ao Gestor.

II.7. COMUNICAÇÃO À ANBIMA



19. Em vista da deliberação nº 67 da ANBIMA, essa política de gestão de liquidez deve ser registrada junto à ANBIMA. Por isso, todas as revisões devem ser enviadas via sistema eletrônico para arquivamento do órgão auto regulador. Eventuais modificações serão sempre comunicadas a ANBIMA.



III. RISCO DE CRÉDITO

III.1. OBJETIVO

1. Esta política tem por objetivo definir os procedimentos internos da Gestora para identificação, mensuração e mitigação do risco de crédito da carteira dos fundos geridos.

III.2. DEFINIÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO

2. 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.

III.3. ABRANGÊNCIA DA POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO

3. A gestão dos riscos de crédito será efetuada para todos os fundos geridos pela TRX, inclusive os FIC FIMs, uma vez que a política de investimento destes fundos está intimamente ligada com o setor de atuação da Gestora e a sua respectiva estratégia de investimento.

III.4. PRINCÍPIOS E ELEMENTOS PRINCIPAIS

4. São princípios da política de gerenciamento de risco de crédito da TRX:

- função estratégica: o gerenciamento de risco da TRX tem função estratégica e geradora de valor;
- limites: a abordagem prudencial da TRX envolverá o estabelecimento de limites de risco e exposição a contrapartes e tipos de instrumento de créditos relacionados às contrapartes;



- mecanismos de mitigação de risco: a política da gerenciamento de risco de crédito da TRX deverá, na medida do possível, visar ao estabelecimento de mecanismos de mitigação de risco;
- monitoramento por processos e instrumentos: a TRX estabelecerá processos e criará indicadores e instrumentos para medir, monitorar e controlar o risco de crédito inerente a seus produtos;
- continuidade: o monitoramento da carteira deve ser contínuo; e
- conformidade: dever-se-á avaliar a conformidade das operações com as normas e legislação em vigor no Brasil.

5. Seguindo o descrito no Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 6/2014, a análise de créditos e contrapartes feita pela TRX 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.

III.5. ETAPAS DO GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO

6. A TRX conta com uma estrutura de gestão e controle do risco de crédito que estabelece limites, mecanismos de mitigação de risco, além de estabelecer



processos e instrumentos para medir, monitorar e controlar o risco de crédito inerente a todos os produtos, concentrações de carteira e os impactos de mudanças potenciais no ambiente econômico.

7. A TRX estabelece sua política de crédito com base em fatores internos, como os critérios de classificação de clientes, desempenho e evolução da carteira, níveis de inadimplência, taxas de retorno e o capital econômico alocado; e fatores externos, relacionados ao ambiente econômico, taxas de juros, indicadores de inadimplência do mercado, inflação e variação do consumo.

8. Os elementos descritos abaixo descrevem os fatores, etapas e processos utilizados pela TRX para gerenciar o risco de crédito de seus produtos.

Etapa 1 – Identificação dos Riscos Principais

Risco de crédito de locatários. A principal contraparte nas transações que formam os ativos subjacentes investidos pela TRX são locatários ou usuários de imóveis. O risco de crédito dos locatários não está limitado ao não pagamento de aluguéis, ou o aumento de vacância nos imóveis, que podem implicar no não recebimento de receitas por parte dos fundos, mas também ao não pagamento de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras responsabilidades que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, poderão ser cobradas dos fundos.

Frustração de receitas de aluguel. As projeções de receitas dos fundos serão feitas, sempre que possível, com base nos contratos de locação vigentes dos Imóveis adquiridos pelos fundos. Existe a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. Além disso, como os imóveis serão adquiridos por um valor de avaliação que deverá levar em consideração o valor dos aluguéis à época da aquisição do respectivo imóvel pelos fundos, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos locatários ou sua inadimplência poderão provocar uma queda da rentabilidade dos fundos, uma vez que os imóveis vagos poderão ser locados a valores inferiores aos utilizados na avaliação.



Rescisões de contratos de aluguel. Rescisão dos contratos de locação previamente à expiração do respectivo prazo contratual, com devolução do imóvel também é um fator a ser considerado. Apesar do dever de cada locatário de pagar a indenização conforme cada um dos contratos de locação estar previsto em contrato, o locatário poderá questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial.

Revisões judiciais. Ainda em função dos contratos de locação, não havendo acordo com o respectivo locatário sobre o valor da locação, após 3 (três) anos em que o valor do aluguel foi revisado pelas partes para colocá-lo a valor de mercado, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Seguro de imóveis. Aos locatários caberá a contratação, às suas expensas, do seguro do imóvel de propriedade da SPE e objeto de cada contrato de locação, estipulando a SPE como única beneficiária da indenização resultante de danos causados ao imóvel objeto do respectivo contrato de locação. Entretanto, há o risco de que a indenização decorrente da avaliação a ser feita pela companhia seguradora e por ela paga em razão do seguro contratado não seja suficiente para recompor os prejuízos causados por eventuais sinistros ocorridos no respectivo imóvel e, dessa forma, prejudicar a continuidade da locação e o pagamento dos aluguéis de titularidade da SPE.

Modificações na legislação e regulamentação vigentes. Eventual nova regulamentação ou condições de mercado de locação podem também impactar o risco de crédito relacionado aos ativos imobiliários porque modificam a renegociação e ajustes dos contratos de locação pelos fundos e suas investidas.

Autorizações, laudos e vistorias. Como regra geral, a obrigação do locatário pagar os aluguéis e encargos locatícios começa a partir do momento em que o imóvel lhe for entregue nas condições previstas no respectivo contrato de locação, quando da emissão (a) do Habite-se, (b) do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e (c) da celebração do Laudo de Vistoria de Entrega, sendo, por conseguinte, devido o aluguel somente efetivadas tais condições. Deste modo, eventual atraso relevante para a consecução das condições supra mencionadas poderá afetar a capacidade de a Sociedade Investida honrar suas obrigações vinculadas ao recebimento dos aluguéis.



Etapa 2 – Limitação de Investimento por Projeto

A fim de assegurar um nível de conforto às carteiras dos fundos geridos, pode-se estabelecer também uma metodologia baseada na estipulação de limites de investimento em projetos imobiliários e contração de carteira. O investimento em cada projeto estará limitado ao montante máximo de até 100% (cem por cento) dos ativos de um Fundo. O desenquadramento passivo desse limite é permitido. Esse limite não é aplicável aos fundos de investimento em que o regulamento permita concentração em um único ativo.

Etapa 3 – Análise e Acompanhamento de Garantias

As garantias utilizadas no processo de estruturação de podem gerar impactos em mitigação de risco. Por isso, sua análise e acompanhamento durante a vida do ativo é importante para o gerenciamento do risco de crédito. Para que as garantias sejam consideradas como instrumento de redução de risco, é necessário que cumpram as exigências e determinações das normas que as regulam, sejam internas ou externas, e que sejam juridicamente exercíveis (eficazes), exequíveis e regularmente avaliadas.

Tipos de garantias. A TRX utiliza garantias para aumentar sua capacidade de recuperação em operações dotadas de risco de crédito. As garantias utilizadas podem ser fidejussórias, reais, estruturas jurídicas com poder de mitigação e acordos de compensação. Existem normativos institucionais e políticas de crédito que regem a utilização das garantias.

Funcionamento das garantias. Nas garantias fidejussórias e na compra de proteção através de derivativos de crédito, o impacto se dá através da substituição, onde os parâmetros de risco do tomador são substituídos pelos do garantidor. Gerencialmente, nas garantias reais e nas estruturas jurídicas com poder de mitigação e acordos de compensação, a mitigação se dá em função de metodologias estabelecidas e aprovadas em conjunto pelas unidades de negócio responsáveis pela gestão do risco de crédito e pela área centralizada de controle de risco de crédito.

Fatores de análise das garantias. Na análise de garantias fatores consideram-se fatores relativos a sua exequibilidade jurídica, os custos necessários para tal e o



valor esperado na execução, levando em consideração a volatilidade e a liquidez do mercado.

Etapa 4 – Indicadores

Outra ferramenta de gerenciamento de risco de crédito dos investimentos em potencial ou já realizados pela TRX é o monitoramento de indicadores de risco do investimento, tais como:

- nível histórico de inadimplência;
- preços nas regiões dos imóveis investidos ou em potencial de investimento;
- inadimplência nas regiões dos imóveis investidos ou em potencial de investimento;
- e
- nível de garantias em contraste com a exposição dos créditos.

Tais indicadores são atualizados periodicamente pelo Responsável.

Etapa 5 – Avaliação e monitoramento das provisões para créditos duvidosos

Para proteger-se contra perdas decorrentes de operações de crédito, a TRX considera todos os aspectos determinantes do risco de crédito para definir o nível de provisões adequado ao risco incorrido em cada operação. Observa-se, para cada operação, a avaliação e classificação do investimento, a classificação da operação e a eventual existência de valores em atraso, definindo o volume de provisionamento regulatório. Rotineiramente, essas provisões são revistas e atualizadas.

A TRX constitui provisão complementar à mínima requerida pelo BACEN, visando a garantir que o nível de provisionamento seja compatível ao modelo de perda esperada adotado na gestão de risco de crédito da instituição, baseado em modelos internos de mensuração de risco de crédito. Essa provisão é normalmente quantificada em função do comportamento histórico das carteiras de crédito, baseando-se na exposição, probabilidade de *default* e recuperação esperada em caso de default das operações.

III.6. SUPERVISÃO DINÂMICA



9. A dinâmica das rotinas será supervisionada semanalmente, sobretudo o sistema de indicadores.

10. A planilha de indicadores atualizada é apresentada nas reuniões do Comitê de Risco, com o intuito de assegurar o monitoramento contínuo dos créditos.

III.7. PERIODICIDADE

11. O monitoramento do risco de crédito é realizado semanalmente, e as planilhas e controles utilizados são atualizados mensalmente.



IV. RISCOS DE MERCADO

IV.1. DEFINIÇÃO DE RISCO DE MERCADO

1. Risco de mercado é a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições detidas por uma instituição financeira.

IV.2. INAPLICABILIDADE DO GERENCIAMENTO DO RISCO DE MERCADO

2. A Gestora atua no setor de terceirização de ativos imobiliários por meio de soluções sob medida para grandes empresas, seja na concepção de novos espaços, na desmobilização de ativos já existentes ou por meio de financiamentos lastreados em ativos imobiliários, estratégia esta que se reflete na política de investimento dos Fundos Geridos.

3. A gestão de risco de mercado deve tradicionalmente monitorar e controlar riscos das variações nas cotações de instrumentos financeiros devidas a movimentos de mercado objetivando a otimização da relação "risco-retorno", valendo-se de estrutura de limites, modelos e ferramentas de gestão adequadas.

4. Os investimentos da TRX, conforme descritos anteriormente, são, em sua maioria, em ativos ilíquidos e instrumentos financeiros derivados de ativos ilíquidos. Constantemente, portanto, tais ativos e instrumentos não têm mercado, e sua negociação, por ser realizada fora de mercados organizados (bolsa ou balcão), é feita bilateralmente entre comprador e vendedor.

5. Além disso, grande parte dos ativos e instrumentos é adquirida na estratégia de "buy and hold", ou seja, são comprados para serem carregados por um grande período de tempo até a maturidade.

6. Destarte, técnicas de gestão de risco de mercado são incompatíveis com a natureza da estratégia e dos ativos. Por conseguinte, desestimula-se a utilização de medidas como *Value at Risk* (VaR) e combinações de *Stress Testing*.



V. RISCO OPERACIONAL

V.1. OBJETIVO

1. São objetivos do gerenciamento de Riscos Operacionais:
 - gerenciar riscos operacionais de forma eficiente, evitando riscos incompatíveis com o perfil e estratégia da empresa, e prevenindo perdas ou prejuízos;
 - monitorar as atividades da empresa de modo a garantir que suas obrigações sejam honradas;
 - preparar a empresa para contingências, dotando-a de estratégias e processos que assegurem condições de continuidade das atividades da Gestora, e limitem graves perdas decorrentes de risco operacional;
 - produzir indicadores e permitir o monitoramento eficaz das condições de risco operacional; e
 - permitir que riscos operacionais sejam detectados, tornando possíveis correções tempestivas e readequações quando necessário.

2. Exceções. Em casos específicos, processos, departamentos e áreas poderão ser incluídos em exceções à política geral.

3. Derrogações. Os diferenciais de processos, departamentos e áreas deverão ser definidos como derrogações pontuais a regras ou critérios específicos, sendo que o gerenciamento de risco operacional deverá ser substancialmente o mesmo.

V.2. DEFINIÇÃO DE RISCO OPERACIONAL

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

5. 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.

V.3. PRINCÍPIOS E ELEMENTOS

6. São princípios da Gestão de Riscos Operacionais:

- Formalismo: a Gestora tem um processo formal com metodologia definida, e uma área ou pessoa responsável pela execução, pela qualidade do processo e metodologia, bem como pela guarda dos documentos que contenham as justificativas sobre decisões tomadas.
- Abrangência: a Gestão de Riscos Operacionais abrange todas as atividades e todos os fundos de investimento geridos pela Gestora. Exceções, contudo, poderão ser aplicadas a fundos e áreas específicos.
- Melhores Práticas: o processo e a metodologia devem seguir as melhores práticas de mercado.
- Comprometimento: todas as áreas afins da Gestora deverão estar comprometidas em adotar as políticas, práticas e controles internos necessários ao adequado gerenciamento dos riscos operacionais.
- Documentação: perdas associadas ao risco operacional deverão ser documentadas.
- Produção própria de informações: o processo de gerenciamento de risco operacional deve prever também a criação de informação sobre operações.
- Consistência: deve abranger todas as atividades e fundos geridos pela Gestora. Apesar de poderem ter metodologias diferentes de análise, processos e procedimentos devem ser consistentes com as normas, metodologias e procedimentos adotados internacionalmente, sendo passíveis de verificação por reguladores e entidades e auto-regulação.
- Frequência: o gerenciamento de risco operacional deve ser realizado perenemente, testes devem ser realizados periodicamente, relatórios deverão ser apresentados aos órgãos superiores da Gestora no mínimo semestralmente, e correções deverão ser feitas em bases frequentes.
- Transparência: os resultados do gerenciamento de risco operacional deve ser difundido pelas diversas áreas da empresa, devendo ser criado um processo estruturado de comunicação e informação.



- Interesse Proprietário: as informações, metodologias e relatórios criados no âmbito do gerenciamento de risco operacional são de uso privativo da Gestora, devem ser consideradas informações proprietárias e, por essa razão, deverão ser tratadas como confidenciais.

- Contingências: em complementação à Gestão de Riscos Operacionais, deverá ser observado o Plano de Continuidade de Negócio, constante da seção IV.2. do Manual de Compliance da Gestora.

7. Os seguintes elementos compõem a Gestão de Riscos Operacionais:

- Processo formal de gerenciamento de riscos operacional com as seguintes características:

(i) Formalização: processo de gestão de riscos operacionais escrito;

(ii) Objetividade: definição objetiva de critérios, métricas, procedimentos e responsabilidades;

(iii) Anterioridade: critérios, métricas, procedimentos e responsabilidades discutidos, definidos, e programados previamente à implementação; e

(iv) Responsabilidade: a implementação do Gestão de Riscos Operacionais é realizada por Colaboradores cujas responsabilidades são objetivas e definidas previamente.

- Monitoramento constante de processos e erros operacionais.

- Periodicidade adequada das revisões e processos.

- Supervisão dinâmica da metodologia de monitoramento, incluindo:

(i) Mapeamento de processos e riscos;

(ii) Realização de testes periódicos; e

(iii) Estabelecimento de índices e indicadores para permitir monitoramento de processos e erros operacionais.

- Estrutura de governança com hierarquia, autoridade, funções e competências claras, processos de decisão alinhados, periodicidade de reunião pré-estabelecida, e suporte institucional da direção da Gestora.

- Recursos humanos e tecnológicos, bancos de dados e ferramentas adequados às necessidades da metodologia de análise.

V.4. ETAPAS DO GERENCIAMENTO DE RISCO DE OPERACIONAL

8. A Gestão de Riscos Operacionais prevê as seguintes etapas:



Etapa 1 – Mapeamento

A Gestora mapeou as principais funções internas relativas às suas atividades e, em relação a essas funções, determinou os processos-chave ou críticos que deverão ser acompanhados com maior cuidado. As funções avaliadas são as seguintes:

Função Gestão: envolve o processo de análise e tomada de decisão de investimento.

Função Estruturação: envolve o planejamento e implementação de fundos de investimento e produtos estruturados cujo ativo subjacente são projetos imobiliários.

Função Relacionamento com Investidores: envolve o contato com clientes, políticas de distribuição e divulgação de fundos, cumprimento da regulamentação vigente (AML, suitability e distribuição de produtos financeiros).

Função Controle de Passivo: envolve análise e manutenção de cadastro de clientes, controle de cotas, controle de registros e relacionamento com as Administradoras dos fundos.

Função Controle de Ativo e Valuation: envolve monitoramento de limites de composição de carteira, cálculo do valor de cotas, contabilização de ativos, controle de movimentação financeira, pagamento e liquidação dos ativos sob gestão.

Função Gerenciamento de Riscos e Compliance: envolve (a) identificação e mapeamento de riscos, estabelecimento de políticas de controle de riscos, e implementação e monitoramento dessas políticas, e (b) determinação de regras e estabelecimento de políticas de compliance, e implementação, monitoramento e avaliação dessas políticas.

Função Infraestrutura e Administração: envolve atividades relacionadas à tecnologia de informação, área administrativa interna e gerenciamento de recursos humanos e físicos da Gestora.

Etapa 2 – Ranqueamento de Processos Prioritários

Em cada uma das áreas pré-determinadas os processos prioritários são identificados e ranqueados segundo sua sensibilidade, centralidade, dependências, potencial desestruturante e capacidade de produzir danos.

Etapa 3 – Desenho de Processos e Fluxogramas

Os processos e fluxogramas de processos são descritos e estudados segundo sua prioridade e são produzidos mapas.



Etapa 4 – Determinação de riscos operacionais em processos prioritários

Com base nas descrições processos prioritários, riscos operacionais são identificados e associados aos fluxogramas, produzindo-se mapas de riscos.

Etapa 5 – Determinação de riscos operacionais sistêmicos

Além dos riscos associados às funções e processos específicos, são identificados riscos sistêmicos e cenários gerais de falhas de infraestrutura, determinando-se planos de contingência.

Etapa 6 – Monitoramento de processos

Os riscos associados aos processos mapeados são monitorados em bases frequentes, os fluxogramas são revistos e modificações são implementadas visando a prevenir falhas e corrigir desvios.

V.5. SUPERVISÃO DINÂMICA

9. Conforme descrito acima, a dinâmica das rotinas será supervisionada diariamente através da identificação e pronto controle de situações que indiquem um risco operacional, através dos mecanismos já abordados nesta seção.

V.6. PERIODICIDADE

10. Anualmente procede-se com uma revisão geral e avaliação dos processos, fluxogramas, mapas de risco, relatórios de monitoramento e política geral de controle de riscos operacionais.



VI. APRIMORAMENTO DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

1. Esta Política de Gestão de Risco será revisada pela Diretora de Risco, no mínimo, anualmente, sendo enviado à aprovação do comitê de Risco.
2. Sem prejuízo do disposto acima, as práticas de gerenciamento do risco expostas nesta Política de Gestão de Risco poderão passar por aprimoramentos técnicos de forma a refletir a realidade do mercado bem como a criação de novos produtos financeiros pela Gestora.



VII. REFERÊNCIA REGULATÓRIA E AUTO-REGULATÓRIA

VII.1 RISCO DE LIQUIDEZ

Instrução CVM nº 555, DE 17 de dezembro de 2014, Arts. 91 e 1º, I, "e", do Anexo 101 – Condições Adicionais

Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, Art. 23

Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas – Fundos de Investimento (vigente desde a data de 01/10/2015), Art. 27, §3º, IV e Art. 28

ANBIMA - DELIBERAÇÃO nº 67 de 01 de Outubro de 2015 – Diretrizes de Gerenciamento de risco de liquidez

VII.2 RISCO DE CRÉDITO

Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, Art. 23

OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/ Nº 6/2014

RESOLUÇÃO BACEN Nº 3.721

VII.3 RISCO DE MERCADO

Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, Art. 23

RESOLUÇÃO BACEN Nº 3.464

VII.4 RISCO OPERACIONAL

Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, Art. 23

Resolução CMN nº 3380, de 26 de junho de 2006





INDICE

I.	APRESENTAÇÃO DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO	3
I.1	A TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.	3
I.2.	OBJETIVO E ESCOPO	4
I.3.	PRINCÍPIOS GERAIS	4
I.4.	GOVERNANÇA DO SISTEMA DE GESTÃO DE RISCO.....	5
II.	RISCO DE LIQUIDEZ	8
II.1.	OBJETIVO.....	8
II.2.	DEFINIÇÃO DE RISCO DE LIQUIDEZ	8
II.3.	ABRANGÊNCIA DA POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE LIQUIDEZ.....	9
II.4.	ETAPAS DO GERENCIAMENTO DE RISCO DE LIQUIDEZ	9
II.5.	SUPERVISÃO DINÂMICA.....	12
II.5.1.	Tratamento das Cotas dos Fundos	12
II.5.2.	Situações de Iliquidez	13
II.6.	PERIODICIDADE.....	13
II.7.	COMUNICAÇÃO À ANBIMA	13
III.	RISCO DE CRÉDITO	15
III.1.	OBJETIVO.....	15
III.2.	DEFINIÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO	15
III.3.	ABRANGÊNCIA DA POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO.....	15
III.4.	PRINCÍPIOS E ELEMENTOS PRINCIPAIS.....	15
III.5.	ETAPAS DO GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO	16
III.6.	SUPERVISÃO DINÂMICA.....	20
III.7.	PERIODICIDADE.....	21
IV.	RISCOS DE MERCADO	22
IV.1.	DEFINIÇÃO DE RISCO DE MERCADO	22
IV.2.	INAPLICABILIDADE DO GERENCIAMENTO DO RISCO DE MERCADO ...	22
V.	RISCO OPERACIONAL	23



V.1.	OBJETIVO	23
V.2.	DEFINIÇÃO DE RISCO OPERACIONAL.....	23
V.3.	PRINCÍPIOS E ELEMENTOS	24
V.4.	ETAPAS DO GERENCIAMENTO DE RISCO DE OPERACIONAL	25
V.5.	SUPERVISÃO DINÂMICA	27
V.6.	PERIODICIDADE.....	27
VI.	APRIMORAMENTO DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO	28
VII.	REFERÊNCIA REGULATÓRIA E AUTO-REGULATÓRIA.....	29
VII.1	RISCO DE LIQUIDEZ	29
VII.2	RISCO DE CRÉDITO	29
VII.3	RISCO DE MERCADO.....	29
VII.4	RISCO OPERACIONAL	29