POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS – TRX

Data: 20.07.2022
Versão: 02

Objetivo

1. Esta Política de Gestão de Riscos tem por objetivo definir os procedimentos internos adotados pela TRX Gestora de Recursos Ltda. ("TRX") para fins de identificação, gerenciamento e mitigação dos riscos estabelecidos na presente política e aos quais os Fundos de Investimentos Imobiliários e os seus respectivos ativos imobiliários e valores mobiliários (ativos de crédito, ativos financeiros e outros fundos de investimentos imobiliários) ("Ativos") geridos pela TRX, estão suscetíveis, ressalvado, contudo, as obrigações, a autonomia e a discricionariedade dos administradores fiduciários dos referidos Fundos de Investimentos Imobiliários em relação a tais temas, conforme eventualmente previsto em seus respectivos regulamentos e na regulamentação aplicável.

2. Esta política deve ser lida, naquilo que lhe for aplicável e complementar, em conjunto com as demais políticas adotadas pela TRX.

3. A TRX conta com uma equipe de profissionais especializados para a consecução das suas atividades, tornando possível o monitoramento, avaliação e a gestão dos riscos associados aos Fundos de Investimentos Imobiliários e aos seus respectivos Ativos geridos pela TRX. Sem prejuízo disto, e caso se faça necessário, a TRX poderá contratar, em nome dos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos, provedores de serviços ou profissionais terceirizados para auxiliá-la nestas atividades, observando o processo para contratação de terceiros constante em suas políticas internas.

4. Para os fins desta política, ativos imobiliários, valores mobiliários e ativos financeiros terão as definições que lhe forem dadas nos regulamentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX.

Governança

5. O responsável pela identificação, monitoramento, avaliação e gestão dos riscos associados aos Fundos de Investimentos Imobiliários e aos seus respectivos Ativos geridos pela TRX é a Área de Gestão de Riscos, sob o comando do Diretor de Gestão de Riscos, sendo certo que a tomada de decisões acerca dos temas previstos nesta política se dará sempre em sede de Comitê de Riscos e *Compliance* da TRX, observado o procedimento detalhado no Regulamento do Comitê de Riscos e *Compliance,* nesta política e, naquilo que lhe for aplicável e complementar, as demais políticas adotadas pela TRX, conforme descrito no Formulário de Referência da TRX.

6. O Área de Gestão de Riscos, sob o comando e responsabilidade do Diretor de Gestão de Riscos, eleito no contrato social da TRX, é responsável por:

I – Implementar, manter e executar o processo de gestão de riscos e o disposto nesta política, incluindo por meio dos terceiros eventualmente contratados para desempenhar funções ligadas a esse processo;

II – Elaborar, no mínimo mensalmente, relatório de monitoramento indicando os Fundos de Investimentos Imobiliários que tiveram seus limites de risco excedidos;

III – Reportar os relatórios e os assuntos envolvendo a gestão de riscos para o Diretor de Gestão de Riscos e para o Diretor de Administração de Carteiras de Fundos em

Geral, conforme o caso, para que estes avaliem e, se for o caso, submetam aos Comitês apropriados;

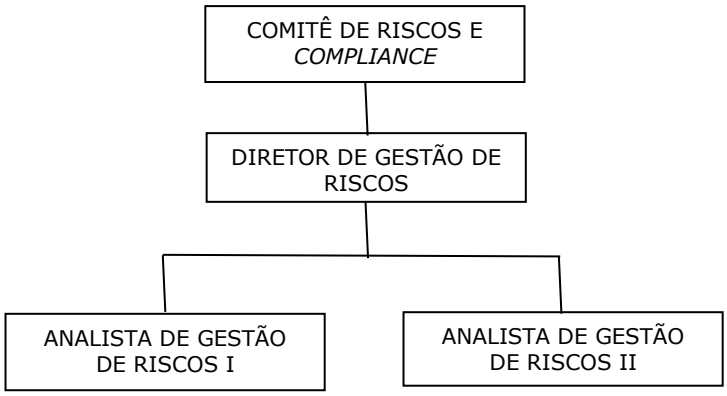
IV – Publicar esta política no site da TRX e mantê-la atualizada, informando a data de vigência da política, bem como a data da última revisão; e

V – Manter em seus arquivos os documentos previstos nesta política por, no mínimo, 5 (cinco) anos.

7. O Comitê de Riscos e *Compliance* e a Área de Gestão de Riscos são independentes das demais áreas da TRX e poderão exercer seus poderes e atribuições em relação a qualquer membro da TRX, inclusive podendo questionar os riscos assumidos nas operações realizadas pela TRX e adotar as medidas necessárias.

Organograma

8. A Área de Gestão de Riscos possui o seguinte organograma, com as atribuições e responsabilidades acima descritas:



Riscos Associados

9. A TRX atua exclusivamente na gestão de Fundos de Investimentos Imobiliários constituídos sob a forma de condomínios fechados, que não permitem resgates por parte dos seus cotistas. Desta forma, os Fundos de Investimentos Imobiliários não estão sujeitos a riscos de liquidez, não lhes sendo aplicável, portanto, a obrigação de gerenciamento de tais riscos, conforme previsto no Artigo 91, § 6º da ICVN 555.

10. Ademais, os Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX investem em ativos imobiliários e valores mobiliários (ativos de crédito, ativos financeiros e outros fundos de investimentos imobiliários).

11. Os ativos imobiliários são adquiridos para serem carregados por um grande período de tempo, como forma de geração de renda para os cotistas dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX, a partir da receita da locação dos ativos imobiliários por longo prazo e/ou da receita proveniente da venda e compra de ativos imobiliários. Logo, neste aspecto (ativos imobiliários), os Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX estão sujeitos exclusivamente aos riscos de crédito das operações e às variações inerentes aos negócios imobiliários em si e não à volatilidade do mercado, de modo que, por sua natureza, são incompatíveis com as técnicas de gestão de riscos de mercado, como a adoção de medidas de *Value at Risk* (VaR) e *Stress Testing*. Desta forma, os Fundos de Investimentos Imobiliários geridos

pela TRX não são objeto de gerenciamento de riscos de mercados no que diz respeito ao investimento em ativos imobiliários.

12. Os ativos financeiros dos Fundos de Investimentos Imobiliários são basicamente investimentos em produtos financeiros de baixo risco, não suscetíveis a oscilações, com alta liquidez e possibilidade de resgate em curto prazo, realizados sempre conforme previsto nos Regulamentos dos referidos Fundos de Investimentos. Os investimentos em ativos financeiros pelos Fundos de Investimentos Imobiliários têm por objetivo prioritariamente a preservação do capital disponível no caixa dos Fundos de Investimentos Imobiliários e são realizados de maneira temporária, até que surja uma oportunidade de investimento de tais recurso na aquisição de ativos imobiliários. Neste aspecto, os Fundos de Investimentos Imobiliários não estão sujeitos a riscos de crédito e a riscos de mercado, mas apenas aos riscos associados aos produtos financeiros adquiridos. Desta forma, os Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX não são objeto de gerenciamento de riscos de crédito e riscos de mercados no que diz respeito ao investimento em ativos financeiros.

13. A aquisição de valores mobiliários e de cotas de outros fundos de investimentos imobiliários são investimentos que podem ser realizados com o objetivo de geração de renda ou de ganho de capital adicional para os cotistas dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX, dentro da estratégia prevista na política de investimento dos Fundos de Investimentos Imobiliários. Nestes aspectos (valores mobiliários e outros fundos de investimentos imobiliários), os Fundos de Investimentos Imobiliários estão sujeitos a riscos de mercado. Desta forma, os Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX são objeto de gerenciamento de riscos de mercados no que diz respeito ao investimento em valores mobiliários e em outros fundos de investimentos imobiliários.

14. Por outro lado, os Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX estão sujeitos a determinados riscos de concentração em ativos imobiliários (tipo do ativo, inquilino, região etc) e valores mobiliários (tipo do valor mobiliário, emissor etc).

15. Por fim, a TRX está sujeita à determinados riscos operacionais, decorrentes de falhas, deficiências ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, que podem resultar na ocorrência de perdas.

16. A identificação dos riscos associados é feita pela Área de Gestão de Riscos, sem prejuízo do suporte das demais áreas da TRX envolvidas nos processos e atividades rotineiras e operacionais da TRX, e ocorre de maneira constante, a partir do desenvolvimento natural das atividades da TRX. A partir da identificação de um novo risco, a Área de Gestão de Riscos o reportará ao Diretor de Gestão de Riscos que, por sua vez, o avaliará e decidirá se tal risco é efetivo e se deverá ser tratado por meio desta política. A presente política deverá ser atualizada sempre que o Diretor de Gestão de Riscos confirmar a existência um novo risco, de modo a ser formalizar as medidas relacionadas ao gerenciamento e à mitigação que serão adotadas em relação ao referido risco identificado.

Riscos de Crédito

17. Risco de crédito, no âmbito dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX, é a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, por parte dos locatários dos ativos imobiliários integrantes das suas carteiras, das suas respectivas obrigações financeiras, nos termos pactuados, ou ainda da ocorrência de fatos e eventos que, direta ou diretamente, possam impactar

negativamente no fluxo de recebimento dos alugueis ou mesmo nos ativos imobiliários.

18. No âmbito da gestão de Fundos de Investimentos Imobiliários, a TRX, sem prejuízo de outros que possam futura e eventualmente ser identificados, detectou 6 (seis) principais riscos de crédito inerentes aos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos: (i) risco de crédito dos locatários, (ii) risco de inadimplência no pagamento dos alugueis pelos locatários, (iii) risco de rescisões dos contratos de locação, (iv) risco de ajuizamento de ações de revisão de alugueis, (v) risco de danos causados aos ativos imobiliários e (vi) risco de ausência da contratação de seguro patrimonial dos ativos imobiliários pelos locatários.

19. Os riscos acima identificados são inerentes às locações de imóveis em geral e típicos do mercado imobiliário em si. Como forma de gerenciar e mitigar referidos riscos, a TRX adota as seguintes práticas:

a. risco de crédito dos locatários: os Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX adotam Políticas de Investimentos que preveem a realização da análise de crédito e da análise da capacidade de pagamento dos locatários que ocuparão os ativos imobiliários integrantes das carteiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários, como forma de mitigar tal risco; além disto, as Políticas de Investimentos adotam critérios que impõem limites de concentração por inquilinos e por seguimentos de atuação dos inquilinos, de modo a minimizar o risco de concentração, direta ou indiretamente, em determinados tipos de créditos / locatários; as análise são feitas a partir das informações e documentos fornecidos pelos próprios locatários e por meio de informações e documentos públicos disponíveis para consultas; as análises são feitas através da utilização de uma matriz de risco que ao final atribui uma nota para a operação em função das premissas e dos riscos analisados, em especial o risco de crédito do locatário, resultando na aprovação ou na reprovação da operação; os resultados das análises e das aprovações, quando obtidas, são devidamente registrados nos "Investment Memo" das operações; os "Investment Memo" das operações são atualizados anualmente, ocasião em que o risco de crédito dos locatários é reavaliado e, havendo eventual variação negativa no resultado da análise do risco de crédito de determinado locatário, tal fato pode ser considerado pela TRX como um indicador para a venda do ativo imobiliário por ele ocupado, dentro do contexto de uma gestão ativa direcionada à proteção das carteiras dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX;

b. risco de inadimplência no pagamento dos alugueis pelos locatários: este tipo de risco é mitigado em parte pela análise do risco de crédito dos locatários, citada no tópico anterior, realizada antes da realização de qualquer operação com determinado locatário; adicionalmente, os contratos de locação dos ativos imobiliários são negociados e formalizados de acordo com as práticas de mercados e, quase sempre, possuem garantias locatícias que podem ser executadas em caso de inadimplência no pagamento dos alugueis pelos locatários; as garantias locatícias somente são dispensadas caso o locatário possua um excelente risco de crédito e a não oferta de uma garantia locatícia seja uma condição imposta pelo locatário e aceitável para os Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX, à luz da relação risco-retorno; adicionalmente, este tipo de risco é minimizado também pela possibilidade da cobrança judicial dos alugueis em atraso, da garantia locatícia, além da cobrança da multa rescisória devida pelo locatário, conforme o caso; por fim, a TRX adota prática de comunicação mensal com os locatários, com certa

antecedência da data de vencimento dos alugueis mensais, de modo a garantir que os mesmos paguem correta e tempestivamente os alugueis mensais;

c. risco de rescisões dos contratos de locação: a rescisão de um contrato de locação pode ocorrer por diversos motivos, seja por iniciativa e decisão exclusiva do próprio locatário, seja por motivo imputado aos Fundos de Investimentos Imobiliários na qualidade de proprietários dos ativos imobiliários; o risco de rescisão por motivo imputado aos Fundos de Investimentos Imobiliários proprietários dos ativos imobiliário é extremamente remoto, pois somente pode ser invocado pelo locatário se houver o descumprimento contratual não sanado pelos Fundos de Investimentos Imobiliários, o que é estrategicamente gerido pela TRX de modo a garantir o cumprimento integral de suas obrigações contratuais; a rescisão por iniciativa e decisão exclusiva do próprio locatário pode decorrer de diversos motivos, todos alheios aos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX; a TRX mantém proximidade com os locatários e age prontamente sempre que necessário, efetuando concessões, se e quando cabíveis, de modo a tentar reverter a decisão de um locatário de rescindir antecipadamente um contrato de locação; por fim, os contratos de locação possuem multas por rescisão antecipada, que estão sujeitas à cobrança judicial, o que em grande parte serve de desestimulo aos locatários para rescindirem antecipadamente um contrato de locação;

d. risco de ajuizamento de ações de revisão de alugueis: ações judiciais para fins da revisão do valor de alugueis mensais são comuns em contratos de locação típicos de longo prazo e tanto podem ser utilizadas pelo locador, com o objetivo de se elevar o valor do aluguel mensal, como utilizadas pelo locatário, com o objetivo de se reduzir o valor do aluguel mensal; a TRX mantém proximidade com os locatários e conhece profundamente o mercado imobiliário brasileiro, agindo prontamente sempre que necessário, com o objetivo de evitar este tipo de litígio, negociando e fazendo concessões, se e quando cabíveis, de modo a solucionar qualquer controvérsia amigavelmente; este tipo de risco é minimizado também pela adoção do valor de alugueis mensais condizentes com a prática de mercado, o que evita discussões futuras; nos contratos de locação atípicos, o direito à ação revisional pode ser renunciado pelas partes e, se assim acordado, torna-se lei entre as partes, com remota probabilidade de êxito caso qualquer das partes venha a pleitear judicialmente a revisão do valor do aluguel mensal;

e. risco de danos causados aos ativos imobiliários: os ativos imobiliários estão suscetíveis a danos, causados seja pelo uso do mesmo pelos locatários, seja pela ocorrência de casos fortuitos e de força maior; de um lado, este risco é mitigado pela existência da obrigação contratual e legal dos inquilinos de promoverem as manutenções necessárias (preventivas e corretivas) nos ativos imobiliários, de modo a mantê-los em condições adequadas de uso, habitualidade, segurança e limpeza, de modo a devolvê-los nas mesmas condições existentes no início da locação; do outro lado, os locatários são obrigados a contratarem seguro patrimonial para cobertura de riscos decorrentes de casos fortuitos e de força maior, como incêndio, explosão, alagamento, desmoronamento, dentre outros; a TRX adota prática de realização de visita periódica aos ativos imobiliários, de modo a garantir o cumprimento das obrigações de manutenção assumidas pelos locatários; além disto, a TRX monitora periodicamente os prazo de validade das apólices de seguro patrimonial, de modo a garantir a renovação de tais apólices antecipadamente pelos locatários;

f. risco de ausência de contratação de seguro patrimonial dos ativos imobiliários pelos locatários: a obrigação de contratação de seguro patrimonial está prevista nos contratos de locação; a TRX monitora periodicamente os prazos de validade das apólices de seguro patrimonial, de modo a garantir a renovação de tais apólices antecipadamente pelos locatários; por fim, os contratos de locação possuem previsão de multas por descumprimento contratual, que podem ser cobradas judicialmente em caso de falta de contratação ou renovação das apólices de seguro patrimonial por parte dos locatários;

20. Ainda de modo a mitigar os riscos de crédito acima elencados, a TRX adota uma série de medidas prévias à aquisição dos ativos imobiliários e, posteriormente, o devido monitoramento dos ativos imobiliários adquiridos, conforme previstos nos tópicos "Procedimentos Prévio à Aquisição de Ativos Imobiliários" e "Monitoramento dos Ativos Imobiliários", integrantes da "Política de Aquisição, Monitoramento e Venda de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e outros Fundos de Investimentos Imobiliários) para Fundos de Investimentos Imobiliários" adotada pela TRX.

21. A adoção das medidas de gerenciamento e mitigação dos riscos acima elencados não é uma garantia de que tais riscos não se materializarão, em função de diversas condições alheias à TRX e até mesmo aos locatários.

Riscos de Mercado

22. Risco de mercado, no âmbito dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX, é a variação nas cotações dos valores mobiliários e dos fundos de investimentos imobiliários investidos pelos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX, devida a movimentos de mercado, que podem resultar em desvalorização ou perda do capital investido pelos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX.

23. No âmbito da gestão de Fundos de Investimentos Imobiliários, a TRX, sem prejuízo de outros que possam futura e eventualmente ser identificados, detectou os seguintes riscos de mercado inerentes aos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela geridos: eventos de natureza econômica, financeira e política no Brasil e no Exterior que possam alterar de forma relevante os mercados imobiliários, financeiros e de capital, como variações nas taxas de juros, mudanças legislativas, descontrole inflacionário, desvalorização da moeda, dentre outros.

24. Como forma de gerenciar e mitigar referidos riscos, a TRX adota práticas objetivando a otimização da relação "risco-retorno" de tais investimentos, por meio adoção de ferramentas de gestão adequadas.

25. Ainda de modo a mitigar os riscos de mercado acima elencados, a TRX adota uma série de medidas prévia à aquisição dos valores mobiliários e, posteriormente, o devido monitoramento dos valores mobiliários adquiridos, conforme previstos nos tópicos "Procedimentos Prévios à Aquisição de Valores Mobiliários" e "Monitoramento dos Valores Mobiliários", integrantes da "Política de Aquisição, Monitoramento e Venda de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários (Ativos de Crédito, Ativos Financeiros e outros Fundos de Investimentos Imobiliários) para Fundos de Investimentos Imobiliários" adotada pela TRX.

26. A adoção das medidas de gerenciamento e mitigação dos riscos acima elencados não é uma garantia de que tais riscos não se materializarão, em função de diversas condições alheias à TRX.

Riscos de Concentração

27. Os Riscos de Concentração se caracterizam pela concentração de investimentos pelos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX dentro de um mesmo fator de risco, seja em relação aos ativos imobiliários, seja em relação aos valores mobiliários adquiridos, e que pode potencializar a exposição da carteira dos referidos Fundos de Investimentos Imobiliários.

28. Caso os regulamentos dos Fundos de Investimentos Imobiliários geridos pela TRX não determinem expressamente limites específicos em relação à concentração da carteira em ativos imobiliários e valores mobiliários, a TRX adotará critérios próprios, previstos nas Políticas de Investimentos definidas internamente para cada Fundos de Investimento Imobiliário gerido, objetivando a diversificação e a mitigação dos riscos de concentração, considerando tamanho das posições e a correlação entre as mesmas.

29. A TRX monitora periodicamente os riscos descritos acima, seguindo o regulamento de cada Fundo de Investimento Imobiliário por ela gerido e, conforme o caso, as respectivas Políticas de Investimentos.

30. A adoção das medidas de gerenciamento e mitigação dos riscos acima elencados não é uma garantia de que tais riscos não se materializarão, em função de diversas condições alheias à TRX.

Riscos Operacionais

31. Os Riscos Operacionais se caracterizam pela ocorrência de falhas, deficiências ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, que podem resultar na ocorrência de perdas.

32. São exemplos de eventos de Riscos Operacionais: 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 da TRX.

33. De modo a mitigar os referidos riscos, a TRX adota alguns princípios gerais:

a. Simplicidade: quanto mais complexas são as atividades, maior o custo de se prevenir e remediar um eventual erro operacional, assim como maior a probabilidade da ocorrência de um erro operacional; dessa forma, a TRX procura simplificar a gestão de portfólio, a sua estrutura administrativa e seus procedimentos internos, de forma a mitigar a possibilidade de ocorrência de erros.

b. Procedimentos e Organização: a padronização das atividades operacionais evita dúvidas e, portanto, erros operacionais; dessa forma, a TRX adota um conjunto de procedimentos internos, que descrevem e norteiam a execução das suas principais atividades operacionais; além disto, as atividades operacionais são organizadas

de maneira que os procedimentos são facilmente executados e verificados.

c. Cultura e Integridade: o fortalecimento da cultura organizacional interna evita práticas inadequadas; dessa forma, a TRX possui uma cultura organizacional forte e sólida, que prima pelos princípios éticos e morais adequados, e que norteia a atuação de seus Colaboradores no dia a dia das suas atividades; desta forma, problemas são evitados ainda em estágio preliminar.

d. Diligência e Compliance: o correto cumprimento das políticas, regras e procedimentos internos interno é essencial para se evitar erros operacionais e atividades inadequadas; dessa forma, a TRX mantém a supervisão constante das várias políticas, regras e procedimentos adotados internamente e, igualmente, age rapidamente para a solução de um problema tão logo seja identificado.

34. A adoção das medidas de gerenciamento e mitigação dos riscos acima elencados não é uma garantia de que tais riscos não se materializarão, em função de diversas condições alheias à TRX.

Aspectos Gerais

35. Esta política de Gestão de Riscos será revisada pelo Diretor de Gestão de Riscos, no mínimo, anualmente, sendo enviado à aprovação do Comitê de Riscos e *Compliance* da TRX.

36. Sem prejuízo do disposto acima, as práticas de gerenciamento dos riscos expostas nesta Política de Gestão de Riscos poderão passar por aprimoramentos técnicos de forma a refletir a realidade do mercado, a criação de novos produtos pela TRX, bem como a identificação de novos riscos.

37. Os membros da Área de Gestão de Riscos registrarão toda troca de informações pertinentes por e-mail. Relatórios de Gestão de Riscos e reporte ao Diretor de Gestão de Riscos serão efetuados em periodicidade mínima mensal, e, quando aplicável, conterão os planos de ações para remediar as situações detectadas.

38. O plano de ação irá variar de acordo com o cenário fático, sendo certo que as interações e medidas adotadas serão devidamente registradas nos Relatórios Gerenciais de Riscos.

39. Esta política, se exigível pela regulamentação em vigor, estará disponível para consulta no sítio da rede mundial de computadores da TRX.

40. Esta política, se exigível pela regulamentação em vigor, será registrada na ANBIMA onde estará disponível para consulta pública.

41. Esta política aplica-se a todos os membros da TRX e pode ser alterada a qualquer momento por decisão do Comitê de Riscos e *Compliance*.

* * *