



# Política de Gestão de Risco

---

---

**Roberto Vaimberg**

Diretor

Aprovado por:

---

**Daniela Kubudi**

Gerente de Risco

---

Este material foi elaborado pela **JGP Real Estate Gestão de Recursos Ltda.**, denominada “JGP” ou “Empresa”, e não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído sem prévia e expressa autorização.



Ficha Técnica

Título: Política de Gestão de Risco

Área responsável: Risco e Compliance

Descrição da Política: Esta política descreve as regras e procedimentos de gestão de risco da JGP.

Aplicação: Todos os funcionários da JGP, bem como sócios, associados, prestadores de serviços alocados nas dependências da Empresa, funcionários temporários e estagiários, principalmente os alocados na área de gestão de risco.

Tipo: Política Institucional

Versão: 02

Criado por: Daniela Kubudi e Roberto Vaimberg

Aprovado por: Comitê Administrativo, de Ética e Compliance.

Data de Publicação: 03/06/2022

## Índice

1. Introdução .....	4
2. Estrutura e Organograma.....	5
2.1 Organograma e Atribuições .....	5
2.2 Sistema de Risco.....	6
2.3 Comitê de Risco.....	6
3. Riscos .....	7
3.1 Risco de Mercado.....	7
3.2 Risco Imobiliário.....	8
3.2.1 Risco de Vacância.....	8
3.2.2. Risco de Inadimplência .....	9
3.3 Risco de Crédito .....	9
3.4 Risco de Liquidez .....	10
3.5 Risco de Concentração .....	11
3.6 Riscos Relacionados à Atividade da Gestora.....	12
3.6.1 Risco Operacional .....	12
3.6.2 Risco Legal.....	13
3.6.3 Risco de Imagem .....	13
4. Aquisição e Monitoramento de Ativos .....	14
4.1 Monitoramento dos Ativos .....	15
5. Relatórios de Risco .....	15
6. Revisão da Política e Testes de Aderência.....	16
7. Aprovação, Publicação e Revisão .....	16



## 1. Introdução

---

A presente Política de Gestão de Risco (“Política”) tem por objetivo descrever a estrutura, metodologias e parâmetros utilizados pela JGP REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“Gestora”) na gestão dos riscos dos fundos de investimento, em linha com o estabelecido pela regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e aplicável aos fundos de investimento e aos gestores de recursos.

Em razão da diferente natureza dos Ativos, a Gestora terá Fundos divididos em 3 (três) grandes estratégias, quais sejam:

- (i) Fundos Transacionais: com o objetivo de aplicação de recursos em papéis negociados em ambiente de bolsa e mercado de balcão organizado, tais como ações de empresas imobiliárias, SPEs e FIDCs imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras hipotecárias, letra imobiliária garantida, debêntures, cotas de outros fundos de investimento imobiliário geridos por terceiros, cotas de fundos de investimento em participações, e ainda REITs ou ações de empresas imobiliárias no exterior via BDRs (ou via alocação direta no exterior);
- (ii) Fundos de Renda (também chamados de Fundo Tijolo): com o objetivo de aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários, ou seja, imóveis já construídos que gerem renda mensurável e programada de aluguéis;
- (iii) Fundos de Desenvolvimento: com o objetivo de aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários *greenfield*, ou seja, projetos de incorporação e construção de imóveis para posterior venda ou aluguel

A gestão de riscos tem como valor principal a transparência e a busca pela adequação às políticas de investimentos e conformidade com a legislação vigente. Os riscos que os Fundos podem incorrer são controlados e avaliados pela Equipe de Risco, identificada na próxima seção desse documento.

A política de gestão de riscos aqui estabelecida, embora adequada às regras da regulamentação e autorregulamentação aplicáveis às atividades da Gestora, não constitui garantia completa de eliminação da possibilidade de perda para os Fundos e para os investidores. Tal esclarecimento deverá sempre constar nos documentos dos fundos sob gestão.

## 2. Estrutura e Organograma

---

A preservação de capital é uma das principais características da JGP e a área de Risco é um agente ativo neste processo, identificando, mensurando e controlando, efetivamente, os riscos dos investimentos efetuados em nome dos fundos da JGP.

### 2.1 Organograma e Atribuições

A JGP tem área de risco própria e está estruturada de acordo com o organograma a seguir:



À equipe de risco, sob supervisão do Diretor de Compliance, Risco e PLD, cabe a implementação dos procedimentos de controle de risco descritos nessa Política, bem como a disponibilização dos relatórios de risco contendo níveis e limites de todas as métricas de controle utilizadas.

A Equipe de Risco atua de forma preventiva e constante para alertar, informar e solicitar providências à Equipe de Gestão frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e daqueles estabelecidos internamente.

O Sr. Roberto Vaimberg, Diretor de Compliance, Risco e PLD, indicado na forma do Contrato Social, é responsável por (i) verificar o cumprimento desta Política; e (ii) tomar as providências necessárias para ajustar a exposição a risco das carteiras, com base nos limites previstos nesta Política e nos regulamentos dos fundos de investimento geridos pela JGP.

Tanto o Diretor quanto os demais profissionais responsáveis pela gestão de riscos da JGP exercem suas funções com independência e não atuam em funções relacionadas à administração de carteiras de valores mobiliários, à intermediação e distribuição, e à consultoria de valores mobiliários, respondendo diretamente ao Comitê Executivo, formado pelos principais sócios da Gestora.

Adicionalmente, o controle e monitoramento dos riscos é parte fundamental do processo de



gestão e decisão de investimento. A Equipe de Gestão incorpora métricas de risco no processo de análise e acompanhamento dos ativos.

## 2.2 Sistema de Risco

O controle de risco dos fundos transacionais é feito utilizando o software Finastra FusionInvest, que integra todas as etapas operacionais pós execução, do momento seguinte à boletagem das operações pela Equipe de Gestão, até a conciliação das operações e suas liquidações financeiras ou aquisição formal dos Ativos, incluindo o controle de risco e o controle gerencial dos fundos.

A Bloomberg é o principal provedor de dados para todos os cálculos realizados no controle de risco. Também são utilizados dados provenientes da B3, ANBIMA, dentre outras fontes.

Toda a documentação relativa a análise, decisões de investimento e acompanhamento de cada um dos ativos da carteira dos fundos de Renda e de Desenvolvimento é arquivada e monitorada no sistema proprietário Compass. Tal sistema também monitora a necessidade de revisão periódica dos ratings internos definidos para os ativos.

Por fim, os relatórios de risco são gerados através de um sistema desenvolvido internamente, que permite grande flexibilidade na padronização das informações apresentadas.

## 2.3 Comitê de Risco

O Comitê de Risco da JGP se reúne, no mínimo, semestralmente, podendo haver reuniões extraordinárias diante da convocação de quaisquer de seus membros. O Comitê terá presença obrigatória do diretor e do gerente de risco, podendo ter a participação de gestores e analistas, a serem convocados de acordo com a pauta prevista da reunião.

As reuniões do Comitê de Risco são formalizadas e registradas em ata pelo secretário da reunião, a ser arquivada pela área de risco por no mínimo 5 anos.

O gerente de risco é o profissional competente para definição/revisão dos limites de riscos (modalidades de ativos e emissores) e das regras e parâmetros utilizados para gerenciamento de riscos, com base, principalmente, nos relatórios e análises produzidos pela área. Dessa forma, caso a equipe de risco identifique a necessidade de revisão de medidas, limites ou parâmetros, por conta de fatores internos ou externos, o caso é levado para o comitê de risco para aprovação e posterior comunicação à equipe de gestão.

## 3. Riscos

---

### 3.1 Risco de Mercado

O Risco de Mercado traduz-se pela possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de flutuação nos valores de cada um dos Ativos detidos pelos Fundos, ocasionados por movimentos desfavoráveis do mercado, incluído risco de movimentos de taxas de juros, taxas de câmbio, preços de ativos e spreads de crédito, dentre outros.

Para os fundos transacionais, o “Valor-em-Risco” (VaR) das carteiras é calculado diariamente. O VaR de uma carteira representa a máxima perda potencial esperada para um dado nível de confiança e por um determinado período de tempo (*holding period*).

Para o cálculo do VaR é utilizada a metodologia de simulação histórica com janela de estimação de 500 observações, horizonte de 1 dia e nível de confiança de 99,6%<sup>1</sup>. A simulação histórica não assume uma distribuição específica para os retornos dos ativos da carteira, sendo usados os cenários históricos observados dos retornos nos últimos 500 dias. Desta forma, o VaR é obtido pelo percentil da distribuição resultante.

Os fundos transacionais sob gestão da JGP têm um VaR limite (em percentual do patrimônio líquido). Temos, assim, uma limitação clara para o risco em cada produto, que é estabelecido de acordo com seus objetivos de retorno/volatilidade.

Dada a simplicidade e a transparência do modelo de simulação histórica, o VaR é uma medida útil de perda potencial. Em todo caso, análises do risco de uma carteira de ativos imobiliários e/ou de crédito não devem depender inteiramente de modelos de VaR; pois estes, ao basearem-se, em alguma medida, nos dados vindos do passado, podem não avaliar bem o efeito de novos cenários para o futuro.

Além disso, uma única medida de risco não é suficiente para fornecer uma visão completa do risco do fundo. Assim, buscando uma visão mais abrangente, outras análises de risco são feitas nas carteiras dos fundos transacionais da JGP, embora para algumas delas não existam limites formais.

O teste de stress consiste na determinação das potenciais perdas sob cenários extremos. Desta forma, o cenário de stress usado para os fundos corresponde ao pior cenário dentre os 500 calculados na simulação histórica do VaR.

---

<sup>1</sup>Tais parâmetros definem o cálculo-padrão da empresa. Mas, como informação complementar, cálculos com parâmetros alternativos também são efetuados eventualmente.



Adicionalmente, para todos os ativos das carteiras dos fundos transacionais da JGP são calculadas diariamente a(s) exposição(ões) a(os) fator(es) de risco que afetam o ativo em questão em valores absolutos e em percentual do patrimônio líquido do fundo. Desta forma, as exposições aos diferentes mercados (ações, taxas de juros, moeda, crédito, entre outros) e a diferentes setores/emissores são monitoradas diariamente.

Considerando a natureza dos ativos que compõe as carteiras dos fundos de renda e desenvolvimento, a metodologia de gerenciamento de risco de mercado nesse caso é baseada, em laudos de avaliação ou relatórios de due diligence elaborados pela equipe de gestão e/ou por terceiros devidamente contratados para tanto.

A Equipe de Risco realiza o monitoramento do risco de mercado desses tipos de fundos através da reavaliação periódica do valor de mercado dos Ativos, a qual é conduzida em conjunto com Equipe de Gestão e pode contar com a presença de especialistas independentes, com a finalidade de atualização do valor dos ativos e o acompanhamento da exposição ao risco aos quais os fundos estão sujeitos.

## **3.2 Risco Imobiliário**

É a eventual desvalorização dos empreendimentos imobiliários ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

### **3.2.1 Risco de Vacância**

Considerando que os fundos de renda e desenvolvimento terão como foco o mercado imobiliário, os empreendimentos imobiliários (diretos ou subjacentes) integrantes das carteiras estão sujeitos ao risco de vacância. A vacância é consequência da dificuldade em encontrar locatários para o imóvel no preço definido, seja por conta da desocupação de inquilinos ou na ocasião do lançamento dos empreendimentos, inerente a qualquer imóvel administrado com o objetivo de gerar renda com aluguéis



O risco de vacância pode ser mitigado através de previsões de multas em caso de devolução antecipada dos imóveis e da atuação ativa na oferta dos imóveis vagos, prospectando novos locatários.

### **3.2.2. Risco de Inadimplência**

A inadimplência acontece quando há o descumprimento de uma obrigação, resultando no não pagamento, ou pagamento parcial, de um encargo financeiro dentro da data de vencimento estabelecida. O risco de inadimplência contempla a possibilidade de perdas financeiras resultantes da não liquidação de operações contratadas e consequentes oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem as carteiras dos fundos.

No caso dos fundos de renda e desenvolvimento, os ativos ou operações imobiliárias integrantes das carteiras têm suas projeções de risco de inadimplência incorporadas à análise inicial, no momento da decisão de investimento. A fim de mitigar o risco de inadimplência, algumas garantias locatícias também podem ser solicitadas, tais como fiador em contrato, depósito caução, dentre outros.

Em casos de iminência ou ocorrência de eventos de inadimplência a equipe de gestão se reúne com o comitê de risco a fim de avaliar o impacto das perdas potenciais e discutir a possibilidade de sair da posição ou executar operações de hedge, ou ainda a eventual estratégia de recuperação dos créditos.

### **3.3 Risco de Crédito**

O 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 do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, à redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação.

Os ativos de crédito são selecionados a partir da análise relativa entre os prêmios de risco oferecidos e o nível de risco avaliado pela equipe de gestão da JGP. Características específicas dos títulos como constituição e condição de excussão das garantias, condição de crédito das partes, covenants financeiros e frequência de negociação no mercado secundário também são levados em consideração. A gestão de risco de crédito nas carteiras é complementada por uma visão dos fatores técnicos que determinam os movimentos de compressão ou expansão dos prêmios de risco de crédito.

A exposição ao risco de crédito dos fundos da JGP por emissor, modalidade de ativos financeiros e rating (quando aplicável) é monitorada diariamente pela área de risco.



### 3.4 Risco de Liquidez

O risco de liquidez é a possibilidade dos Fundos não serem capazes 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 incorrerem em perdas significativas, bem como a possibilidade do 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 monitoramento de liquidez dos fundos transacionais e abertos da JGP é realizado através de:

- relatório de Liquidez, com estimativas do caixa que cada fundo pode disponibilizar em diferentes janelas de tempo, levando em consideração sua janela de cotização e pagamento;
- análise do perfil do passivo dos fundos; e
- administração em bases diárias do caixa de cada fundo, assegurando que o mesmo possa honrar seus compromissos;

Quanto ao primeiro acima, a área de risco acompanha semanalmente a carteira de ativos de todos os fundos da JGP, identificando aqueles com potencial de iliquidez.

O controle de liquidez dos ativos da carteira de cada fundo é baseado nos dados diários de volume de negociação de cada ativo, quando disponíveis. Assim, pode-se comparar a quantidade em carteira com a média histórica de negociação deste ativo no mercado. Quanto menor esta média em relação à posição em carteira, menos líquido é o ativo.

Vale notar que a restrição acima é avaliada considerando não apenas a posição de cada fundo individualmente, mas de todos os fundos da JGP que possuam posição em um mesmo ativo.

Além disso, ativos que estiverem em margem de garantia não serão convertidos em caixa até que posição geradora da necessidade de margem seja liquidada.

A estimativa do caixa que cada fundo pode disponibilizar em diferentes janelas de tempo é então obtida a partir dessa análise de liquidez dos ativos em carteira.

O monitoramento do passivo é realizado através de:

- análise do perfil de resgates de cada fundo;



- análise da concentração do passivo do fundo; e
- adequação à cotização do fundo e prazo para liquidação de resgates.

Os parâmetros para controle de liquidez dos fundos são estabelecidos a partir do monitoramento do passivo, observando-se o comportamento histórico de ingressos e retiradas dos fundos em diferentes janelas de tempo e a concentração do passivo (parcela do patrimônio líquido investida pelo maior cotista e pelos 3 maiores cotistas), além de levar em consideração o prazo de resgate dos fundos. Caso o fundo não possua histórico suficiente para a análise citada, serão usados os dados históricos de outros fundos com perfil semelhante como proxy para determinação dos patamares mínimos de liquidez.

Semanalmente, compara-se a estimativa de caixa de cada fundo a seu patamar mínimo de liquidez em diferentes janelas. Caso a liquidez mostre-se aquém dessa restrição, o caso é levado ao Comitê de Risco e ao gestor do fundo, que decidem a melhor maneira de manter a liquidez conforme o protocolo.

Os Fundos de renda e desenvolvimento, por sua vez, são voltados para aquisição de ativos no mercado imobiliário, em sua maioria ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio investimento, considerando o limitado mercado organizado para negociação dos ativos investidos. Tais fundos, entretanto, são constituídos como condomínio fechado, não tendo movimentação do passivo, o que mitiga o risco de liquidez desse tipo de produto. Desta forma, o controle de liquidez dos fundos é baseado na administração em bases diárias do caixa dos fundos, assegurando que os mesmos possam honrar suas obrigações. A área de risco realiza o controle de caixa mínimo requerido para cada um dos fundos, dadas suas obrigações, a ser aplicado em ativos de liquidez compatível com as respectivas necessidades de caixa do fundo.

A metodologia de controle de risco de liquidez está detalhada no Manual de Gerenciamento de Risco de Liquidez da JGP.

### **3.5 Risco de Concentração**

É o risco de perdas em decorrência da não diversificação dos investimentos realizados pelas carteiras dos Fundos, ou seja, a concentração em Ativos de um ou de poucos emissores, modalidades de Ativos ou setores da economia.

A equipe de gestão procura sempre que possível evitar concentração excessiva em ativos de um mesmo emissor ou de uma mesma região geográfica.



Com o objetivo de monitorar o risco de concentração na carteira dos fundos, a equipe de risco produz relatórios com periodicidade mínima mensal de exposição a risco das carteiras de cada veículo, levando em consideração a modalidade de ativo financeiro, nível de rating (quando aplicável), emissor e região geográfica do investimento.

Não obstante, vale destacar que certos Fundos podem ter estratégias específicas de concentração em poucos Ativos ou emissores, não se aplicando o disposto nos parágrafos acima.

## 3.6 Riscos Relacionados à Atividade da Gestora

### 3.6.1 Risco Operacional

Ocorre pela falta de consistência e adequação dos sistemas de informação, processamento e operações, ou de falhas nos controles internos. São riscos advindos da ocorrência de fragilidades nos processos, que podem ser gerados por falta de regulamentação interna e/ou documentação sobre políticas e procedimentos, que permita eventuais erros no exercício das atividades, podendo resultar em perdas inesperadas.

O risco operacional é tratado através de procedimentos frequentes de validação dos diferentes sistemas existentes em funcionamento na empresa, tais como: programas computacionais, sistema de telefonia, internet, entre outros.

Além dos mecanismos convencionais para garantir a integridade das informações, como back-up em fita e servidores com hardware redundante, a JGP replica diariamente os seus sistemas operacionais (Banco de Dados e Arquivos) em servidores externos. Hoje, toda a nossa estrutura de e-mails está hospedada em nuvem, através de servidores localizados nos sites da Microsoft, em conformidade com o ISO 270182.

Como forma de evitar ou minimizar riscos provenientes de falhas de comunicação e computacionais, a JGP não poupou esforços para a montagem de seu parque tecnológico: seu CPD é constituído por servidores multi-processados de última geração, nos quais são executados os sistemas internos, baseados em arquitetura cliente/servidor e ambiente Intranet.

O “Backbone” da rede JGP é composto por um barramento Fast-ethernet de 1 Gbits/s, pelo qual trafegam cotações e informações dos diversos sistemas de difusão, predominantemente

---

<sup>2</sup>A Microsoft é o primeiro grande provedor de serviços de nuvem a ser verificado independentemente como estando em conformidade com o ISO 27018, que estabelece uma abordagem uniforme internacional para proteger a privacidade de informações pessoais armazenadas na nuvem. A conformidade com o ISO 27018 significa que a Microsoft processa informações pessoais somente de acordo com as instruções do cliente, é transparente em relação ao que acontece com os dados do cliente, oferece fortes proteções de segurança para informações pessoais na nuvem, que os dados do cliente não serão usados para publicidade e que informaram os clientes sobre acessos governamentais aos dados deles.



Reuters, Bloomberg e Broadcast. A política de segurança com relação ao acesso à Internet é baseada na utilização de algoritmos de criptografia e firewall.

*Hardware* – Servidores Compaq e Dell com redundância de fonte, de disco e processador; No Break e gerador próprio.

*Software* – Plataforma Microsoft, Servidores Microsoft Windows Server com alguns servidores Linux. Relação monitor/funcionário igual a 2.

Todas as estações, servidores e CPD têm sua energia fornecida por *no break* e em caso de falta de energia da LIGHT, temos gerador próprio para suprir a demanda. Além disso, todos os links de dados (internet, difusão, telefonia, etc.) possuem redundância.

A JGP conta ainda com Plano de Contingência e Continuidade de Negócios que consiste em réplicas de seus servidores em tempo real para a estrutura da AWS (Amazon Web Services), contratando links de conexão direta com a própria AWS e utilizando conexões VPNs de backup em caso de falha. Além de ter contratado a Nuvem da Microsoft para utilização de e-mail e ferramentas corporativas do Office 365, resultando no armazenamento direto dos dados.

### 3.6.2 Risco Legal

Decorre do potencial questionamento jurídico da execução dos contratos, legalização dos imóveis, processos judiciais ou sentenças contrárias ou adversas àquelas esperadas pela Gestora e que possam causar perdas ou perturbações significativas que afetem negativamente os processos operacionais e/ou a organização da Gestora.

Tendo em vista as importantes questões legais envolvidas nas operações com os Ativos, a Gestora conta com assessoria jurídica terceirizada e especializada para mitigar o risco legal na execução de suas operações e contratos que formalizam a aquisição dos referidos ativos pelos Fundos.

### 3.6.3 Risco de Imagem

Decorre da publicidade negativa, verdadeira ou não, em relação à prática da condução dos negócios da Gestora, gerando declínio na base de clientes, litígio ou diminuição da receita.

A Gestora vislumbra nos meios de comunicação um canal relevante de informação para os diversos segmentos da sociedade e está aberta a atender suas solicitações, sempre que isso for possível e não existirem obstáculos legais ou estratégicos, que serão explicitados aos jornalistas quando ocorrerem.



Para mitigar o risco de imagem, a comunicação com os meios de comunicação será supervisionada e/ou realizada pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD ou pelos demais diretores estatutários da Gestora, os quais poderão delegar essa função sempre que considerar adequado.

## 4. Aquisição e Monitoramento de Ativos

---

A análise dos ativos/operações imobiliárias que compõe as carteiras dos fundos de renda e desenvolvimento é elaborada pela equipe de gestão a partir da consideração de fatores como:

- influência de fatores externos sobre o negócio (região geográfica, potencial de venda/aluguel, público-alvo);
- riscos legais e regulatórios;
- grau de alavancagem;
- prioridade de pagamentos e isolamento dos ativos;
- avaliação do tipo de garantia e os riscos envolvidos, bem como sua devida formalização (custo de execução, tempo de retomada do imóvel);
- elaboração de projeções de fluxo de caixa em cenários base e de stress (incluindo sua capacidade do serviço de dívida e necessidade de refinanciamento esperada);
- expectativa de valor recuperável dos ativos em cenários de stress (*loss given default*).

A partir dessa análise, para estes fundos, há uma metodologia interna de rating, que possibilita a atribuição de notas internas de risco que variam de A+ a D e possuem equivalência com as escalas adotadas pelas principais agências de rating.

Os fatores listados acima são levados em consideração para o cálculo do LTV (*Loan to Value*) do ativo/operação. Cada nível de LTV está atrelado a um nível de rating, conforme a metodologia interna da JGP. É obrigação da Equipe de Gestão produzir um relatório que mapeie por completo os principais riscos aqui definidos para apresentação junto ao Comitê de Investimento.



O Comitê de Investimento ratifica a classificação de rating do ativo e seu limite máximo de exposição. Todo material usado na análise dos ativos e atas contendo as decisões do Comitê, bem como a documentação suporte das decisões ficam armazenadas no sistema Compass.

#### 4.1 Monitoramento dos Ativos

Tendo em vista a natureza dos ativos investidos pela gestora, o acompanhamento dos ativos investidos nos fundos de renda e desenvolvimento é feito em conjunto pelas áreas de risco, compliance e gestão.

As reuniões de monitoramento de ativos acontecem no mínimo anualmente e têm como objetivo monitorar a performance dos ativos em carteira para fins de revisão do rating interno atribuído no momento da aquisição, conforme critérios de avaliação de ativos descritos na seção anterior.

No momento da revisão, deverão constar na análise toda documentação relevante, inclusive pareceres produzidos por terceiros tais como auditorias externas, engenheiros e incorporadores, quando aplicável ao ativo em análise.

Ainda deverá ser objeto de revisão as garantias dadas no âmbito das operações do fundo considerando a variabilidade do valor de liquidação e qualquer alteração na sua exequibilidade, bem como a análise do orçamento e previsões de gastos apresentado em relação aos empreendimentos quando de sua aprovação contra as despesas efetivamente incorridas em relação às mesmas alíneas.

Qualquer rebaixamento de rating de ativos presentes na carteira é levado ao Comitê de Risco para avaliação dos riscos envolvidos e plano ação.

### 5. Relatórios de Risco

---

A equipe de risco realiza um monitoramento periódico, em relação aos principais riscos relacionados aos fundos, para isso são gerados relatórios com periodicidade mínima mensal de exposição a riscos para cada Fundo, os quais serão encaminhados à equipe de gestão e ao Comitê Executivo e refletirão, também, os enquadramentos constantes dos regulamentos dos fundos de investimento. A periodicidade dos relatórios dependerá do tipo de fundo, no caso dos fundos transacionais, os relatórios são gerados diariamente.

Caso algum limite previsto nos regulamentos dos fundos ou nessa política seja extrapolado, a equipe de risco notificará imediatamente a equipe de gestão para que realizem o reenquadramento o mais breve possível, e em estrita observância à legislação em vigor



aplicável ao tipo de fundo em questão.

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

---

Esta Política deve ser revista anualmente, levando-se em consideração (i) mudanças regulatórias; (ii) eventuais deficiências encontradas; (iii) modificações relevantes nos Fundos; e (iv) mudanças significativas em processos, sistemas, operações e modelo de negócio da Gestora. Esta Política poderá ser também revista a qualquer momento, sempre que as Equipes de Compliance ou Risco entenderem relevante.

A revisão desta Política tem o intuito de garantir o monitoramento permanente dos riscos inerentes a cada uma das carteiras de valores mobiliários e aprimorar controles e processos internos.

Anualmente, o time de Compliance deve realizar testes de aderência/eficácia das medidas e procedimentos aqui previstos para o monitoramento de Ativos específicos, nos termos mencionados acima.

## **7. Aprovação, Publicação e Revisão**

---

Esta Política foi aprovada pelo Comitê Administrativo de Ética e Compliance da JGP e entra em vigor na data de sua publicação.