

S E Q U Ō I A
P R O P E R T I E S

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

CAPÍTULO I. – OBJETIVO E PROCEDIMENTOS INICIAIS

Artigo 1º – O objetivo desta Política de Gestão de Riscos (“Política de Gestão de Riscos”) é estabelecer as normas e procedimentos a serem observados pela SEQUÓIA em relação ao conhecimento, avaliação, monitoramento e controle de todos os riscos inerentes à sua atividade de gestão de investimentos.

Parágrafo Primeiro – A SEQUÓIA realiza a classificação dos Fundos sob sua gestão de acordo com a classe dos ativos de seus respectivos portfólios. Fundos cujo portfólio seja composto exclusivamente por ativos ilíquidos, são divididos em duas categorias: (i) participação acionária (ou outros instrumentos conversíveis ou permutáveis em ações) em companhias abertas ou fechadas (“Private Equity”); e (ii) participação em empreendimentos imobiliários em fase de desenvolvimento ou com o objetivo de obtenção renda imobiliária (“Imobiliários”). Fundos cujo portfólio seja composto por ativos líquidos (“Ativos Líquidos”) podem aplicar em ações, fundos de índice de ações, títulos públicos, operações lastreadas em títulos públicos, títulos de renda fixa de emissão privada, dentre outros. Atualmente a SEQUÓIA apenas realiza a gestão de Fundos de Private Equity e Imobiliários.

Parágrafo Segundo – Diretor de Risco é responsável pela gestão de riscos e, dentre as suas atribuições, está incumbido de realizar o controle e a avaliação dos riscos associados aos Fundos sob gestão da SEQUÓIA. O Diretor de Risco não está subordinado a nenhuma outra área, tendo total autonomia para o exercício de sua função.

Parágrafo Terceiro – As diretrizes aqui estabelecidas devem ser observadas por todos os colaboradores dedicados à atividade de análise, gestão e risco. O monitoramento e a mensuração dos riscos aos quais a SEQUÓIA e os Fundos sob sua gestão encontram-se expostos, bem como a coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do Diretor de Risco da SEQUÓIA.

Parágrafo Quarto – A Política de Gestão de Riscos é revisada anualmente ou sempre que houver necessidade de adequação dos controles ou pela entrada da SEQUÓIA em novos segmentos de atuação.

CAPÍTULO II. – GESTÃO DE RISCO DO PORTFOLIO

Artigo 2º – A SEQUÓIA pode atuar na gestão de fundos que investem em ativos ilíquidos e líquidos. Os limites de exposição são definidos caso a caso nos documentos dos respectivos Fundo, cabendo ao Diretor de Risco o controle e monitoramento do enquadramento, avaliando, ainda, a adequação dos referidos Fundos. A estratégia da SEQUÓIA para Ativos Ilíquidos visa investir os recursos dos Fundos, seja de Private

Equity ou Imobiliários, em um portfólio de ativos, a fim de obter uma diluição de riscos pela diversificação dos investimentos.

Caso a SEQUÓIA venha a atuar na gestão de Fundos de ativos líquidos, a filosofia de investimentos será guiada primordialmente por investimentos de longo prazo. O processo de seleção de ativos adotará uma metodologia fundamentalista, através de análises detalhadas para cada ativo e do cenário microeconômico que se encontra, além de análise macroeconômicas do país. A SEQUÓIA, ainda, adotará os mesmos princípios de participação na gestão e governança das companhias investidas que atualmente adota no segmento de Private Equity. O portfólio buscará a mesma filosofia adotada nos Fundos Ilíquidos, com uma composição diversificada e equilibrada, de modo a reduzir o risco tomado em face da expectativa de retorno. Neste caso, além dos procedimentos existentes para a gestão de riscos próprios para ativos ilíquidos, a SEQUÓIA adotará metodologias e sistemas adicionais, específicos à mensuração e monitoramento de riscos específicos a ativos líquidos.

Parágrafo Primeiro – Gestão de Risco Operacional. A SEQUÓIA adota um plano de contingência visando orientar a conduta dos seus colaboradores no caso de impedimento do funcionamento normal das suas instalações, recursos humanos ou infraestrutura tecnológica, evitando assim uma paralisação prolongada que possa gerar maiores prejuízos. A falha humana é mitigada pela adoção de manuais e políticas internas visando a orientação da conduta dos colaboradores no desempenho das atividades junto da gestora. A SEQUÓIA está constantemente focada no mapeamento e melhoria dos seus processos de modo a minimizar os erros operacionais e garantir a qualidade dos dados utilizados. Para tanto, investe tempo e recursos no desenvolvimento de controles internos, planilhas otimizadas e processos automatizados. Compete ao Diretor de Risco o monitoramento desta conduta e, caso seja identificada qualquer infração, ou venha a ser notificado ou alertado de uma infração, a apuração dos fatos e adoção das medidas cabíveis.

CAPÍTULO III. – GESTÃO DE RISCO DOS FUNDOS DE PRIVATE EQUITY

Artigo 3º – Investimentos em Private Equity consistem em alocação de capital para aquisição de participação acionária (ou outros instrumentos conversíveis ou permutáveis em ações) em companhias abertas ou fechadas, com atuação ativa na gestão e governança das companhias investidas e objetivos de retorno em longo prazo.

Parágrafo Primeiro – Risco de Mercado/Preço. Consiste no risco do mercado de atuação de cada companhia investida pelos Fundos da SEQUÓIA, cujo comportamento possa vir a acarretar em eventuais dificuldades financeiras ou de desenvolvimento dos negócios, podendo, assim, desviar das expectativas de crescimento no momento do investimento. Para mitigar tais riscos, a SEQUÓIA realiza estudos e pesquisas setoriais e macroeconômicas com o objetivo de identificar mercados com potencial de crescimento no médio e longo prazo. Este risco é monitorado constantemente por meio do acompanhamento do cenário macroeconômico nacional, internacional e específico

do setor de atuação de cada companhia investida, bem como das atividades das companhias. A SEQUÓIA tem como filosofia de investimento participar ativamente dos processos de planejamento e tomada de decisão de todas as companhias que investe.

Parágrafo Primeiro – Risco de Liquidez/Concentração. O risco de liquidez caracteriza-se pela baixa ou mesmo falta de demanda pelos títulos e valores mobiliários integrantes dos Fundos sob gestão. Os investimentos em Private Equity são tipicamente ilíquidos e a SEQUÓIA adota fundos diversificados ou concentrados em um ou poucos ativos, sendo conferida ampla transparência aos investidores sobre a liquidez e concentração dos ativos investidos por meio dos documentos de subscrição, relatórios periódicos e pelo regulamento dos Fundos.

CAPÍTULO IV. – GESTÃO DE RISCO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Artigo 4º – O investimento em ativos Imobiliários consiste em alocação de capital em empreendimentos imobiliários ou em SPEs que investem exclusivamente em um ou mais empreendimentos imobiliários em fase de desenvolvimento ou com o objetivo de obtenção renda imobiliária.

Parágrafo Primeiro – Risco de Crédito/Contraparte. Consiste no risco dos compradores ou locatários de empreendimentos imobiliários investidos pelos Fundos da SEQUÓIA não cumprirem suas obrigações de pagamento ou distratarem unidades já vendidas. Por se tratar de ativos imobiliários, o risco de crédito/contraparte é mitigado mediante uma análise aprofundada de cada comprador ou locatário, a fim de identificar os potenciais riscos, sendo monitorado constantemente ao longo da duração dos contratos de locação ou da evolução das obras de cada empreendimento. Adicionalmente, a SEQUÓIA adota todas medidas cabíveis para recuperação dos imóveis em casos de prolongada inadimplência, o que permite a venda / locação a outro cliente enquanto os créditos estão em processo de recuperação.

Parágrafo Segundo – Risco de Mercado/Preço. Consiste no risco do mercado em que cada empreendimento imobiliário está exposto, o que pode acarretar em eventuais dificuldades financeiras ou de desenvolvimento dos projetos, podendo, assim, desviar das expectativas de crescimento no momento do investimento. Para mitigar tais riscos, a SEQUÓIA realiza estudos e pesquisas de micro localização para determinar o perfil e potencial de cada região. Este risco é monitorado constantemente por meio do acompanhamento do cenário macroeconômico nacional e específico da região e projetos similares. A SEQUÓIA tem como filosofia de investimento atuar de forma vertical em todas as etapas do desenvolvimento imobiliário.

Parágrafo Terceiro – Risco de Liquidez/Concentração. O risco de liquidez caracteriza-se pela baixa ou mesmo falta de demanda pela aquisição ou aluguel dos empreendimentos integrantes dos Fundos sob gestão. Investimentos Imobiliários tipicamente possuem baixa liquidez e a SEQUÓIA promove diversificação em seus

fundos, sendo conferida ampla transparência aos investidores sobre a liquidez e concentração dos ativos investidos por meio dos documentos de subscrição, relatórios periódicos e pelo regulamento dos Fundos.

CAPÍTULO V. – GESTÃO DE RISCO DOS FUNDOS LÍQUIDOS

Artigo 5º – Caso a SEQUÓIA venha a atuar na gestão de Fundos de ativos líquidos, a filosofia de investimentos será guiada primordialmente por investimentos de longo prazo. O processo de seleção de ativos adotará uma metodologia fundamentalista, através de análises setoriais, análises detalhadas para cada ativo e do cenário microeconômico que se encontra, além de análise macroeconômicas do país. A SEQUÓIA, ainda, adotará os mesmos princípios de participação na gestão e governança das companhias investidas que atualmente adota no segmento de Private Equity. O portfólio buscará a mesma filosofia adotada nos Fundos Ilíquidos, com uma composição diversificada e equilibrada, de modo a reduzir o risco tomado em face da expectativa de retorno.

Parágrafo Primeiro – Risco de Mercado/Preço. O risco de mercado consiste na possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado dos ativos que integram as carteiras de valores mobiliários geridas. O risco de mercado também leva em consideração, quando aplicável, os riscos associados a flutuações dos mercados, como a variação cambial e oscilações da curva de juros. Os parâmetros mais utilizados para gerenciamento do risco de mercado são Value at Risk (VaR), análise de cenários e testes de stress (Stress Test), conforme o tipo de veículo de investimento. O Administrador dos Fundos, além de armazenar o cadastro dos cotistas dos Fundos, também contribui para monitorar o risco das carteiras e realizar seus próprios testes, comunicando o Diretor de Risco de eventuais desenquadramentos de limites aos normativos vigentes aplicáveis. É de responsabilidade do Diretor de Risco atuar de forma preventiva e constante para alertar e solicitar providências ao Diretor de Gestão frente a eventuais desenquadramentos de limites de ativo ou conjunto de ativos de acordo com as normas vigentes aplicáveis, com o disposto nos regulamentos dos fundos sob gestão, bem como em relação às diretrizes estabelecidas pelo Comitê de Investimentos.

Visando mitigar os impactos decorrentes de riscos de mercado e queda de preços dos títulos e valores mobiliários que constituem as carteiras dos fundos sob gestão, a SEQUÓIA monitora as companhias emissoras e realiza estudos e avaliações técnicas a fim de identificar e mitigar potenciais riscos.

Parágrafo Segundo – Risco de Liquidez. O risco de liquidez é oriundo das seguintes naturezas: a) liquidez dos valores mobiliários investidos pelo fundo; e b) risco de liquidez do cotista, associado a regras de resgate. Em relação aos ativos investidos, o conceito de liquidez é definido como a capacidade de se negociar um ativo sem que a movimentação almejada cause variações significativas no preço do ativo. O risco de liquidez é determinado pela dificuldade de encontrar vendedores (na entrada) e

compradores (na saída) para um determinado volume de ativo no prazo e preço desejados. A SEQUÓIA irá considerar liquidez como um dos fatores primordiais na escolha de ativos para investimento. Com relação ao risco relacionado aos cotistas, o gerenciamento de liquidez é fundamental em fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio aberto, nos quais os cotistas podem solicitar resgate de cotas a qualquer momento. No entanto, devido à estratégia adotada pela SEQUÓIA nos Fundos Líquidos que porventura venha a gerir e do perfil de investidor que irá buscar, quaisquer resgates deverão ser feitos com antecedência mínima de 180 dias (podendo ser ainda maior), o que garante tempo suficiente para a SEQUÓIA vender suas posições nos ativos investidos sem que haja pressão sobre a liquidez, minimizando ou eliminando qualquer impacto no retorno.

Como mencionado anteriormente, com o intuito de minimizar o risco de concentração, o portfólio gerido pela SEQUÓIA será construído de forma diversificada, de modo a diluir o risco específico de cada ativo.