



SOD CAPITAL LTDA.

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

FEVEREIRO/2025

1. OBJETO

A presente Política de Gestão de Riscos (“Política”) tem por objetivo descrever a estrutura e metodologias utilizadas pela **SOD CAPITAL LTDA.** (“Gestora”) na gestão dos riscos dos fundos de investimento sob sua gestão (“Fundos”), em linha com o estabelecido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 21, de 25 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM n.º 21”) e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

A presente Política foi desenvolvida considerando os investimentos alvo da Gestora, cuja atuação é voltada para a gestão de fundos de investimento, que possuem como foco a aquisição de ativos alternativos. Os Fundos geridos poderão ser constituídos nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), Parte Geral e Anexo Normativo II, conforme alterada, de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), nos termos da Resolução CVM 175, Parte Geral e Anexo Normativo III, conforme alterada, de fundos de investimento imobiliário (“FII”), e nos termos da Resolução CVM 175, Parte Geral e Anexo Normativo IV, conforme alterada, de fundos de investimento em participações (“FIP”).

Adicionalmente, a Gestora poderá ainda realizar a gestão de fundos de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 175, Parte Geral e Anexo Normativo I, conforme alterada, (“FIF”), os quais poderão ser de condomínio aberto ou fechado (sendo os FIDC, FIP, FII e FIF, quando referidos em conjunto, denominados “Fundos”).

Os fundos de investimentos constituídos antes da Resolução CVM 175 entrar em vigor deverão ser adaptados conforme as disposições da Resolução CVM 175, Parte Geral e Anexos Normativos específicos, conforme alterados, até o dia 20 de junho de 2025.

Nesse sentido, a presente Política tem por finalidade identificar os principais fatores de risco dos investimentos dos Fundos e estabelecer os controles que serão utilizados no monitoramento da exposição de tais Fundos aos fatores de risco inerentes aos seus investimentos, buscando identificar os potenciais eventos que possam vir a afetar os seus resultados.

Para a Gestora a gestão de risco das carteiras tem como valor principal a transparência e a busca da permanente adequação dos Fundos às suas respectivas políticas de investimentos e à legislação vigente. Embora o gerenciamento de riscos tenha este propósito, este não constitui garantia e, portanto, não elimina a possibilidade de perda para os Fundos e para o investidor.

2. RESPONSABILIDADE E GOVERNANÇA

A coordenação direta das atividades relacionadas a esta Política é uma atribuição do diretor

responsável pela gestão de riscos da Gestora, conforme indicado em seu Formulário de Referência e Contrato Social, na qualidade de diretor estatutário (“Diretor de Compliance, Risco e PLD”).

O Diretor de Compliance, Risco e PLD será o responsável direto pelo dos riscos tratados nesta Política, trabalhando em conjunto com Colaboradores alocados na equipe de compliance e risco (“Equipe de Compliance e Risco”), sendo certo que tais Colaboradores não atuarão em atividades relacionadas à gestão de recursos da Gestora. O organograma dos cargos das pessoas envolvidas na gestão de riscos consta do Anexo I a esta Política.

O Diretor de Compliance, Risco e PLD poderá contar, ainda, com outros Colaboradores para as atividades e rotinas de *compliance* e de gestão de risco, com as atribuições a serem definidas caso a caso, a depender da necessidade da Gestora em razão de seu crescimento e de acordo com a senioridade do Colaborador.

O Diretor de Compliance, Risco e PLD deverá sempre verificar o cumprimento desta Política e apresentar os parâmetros atuais de risco das carteiras ao Comitê de Compliance e Risco, cujas atribuições se encontram identificadas no âmbito do Regimento dos Comitês Internos da Gestora.

As diretrizes estabelecidas nesta Política, a decisão das medidas e ferramentas de controle a serem utilizadas, bem como os procedimentos no caso de verificação de qualquer inobservância, ficam a cargo do Diretor de Compliance, Risco e PLD.

O Comitê de Compliance e Risco e o Diretor de Compliance, Risco e PLD são independentes das outras áreas da Gestora. Portanto, o Diretor de Compliance, Risco e PLD não pode atuar em qualquer atividade interna ou externa que limite a sua independência, incluindo funções relacionadas à gestão de recursos, intermediação, distribuição ou consultoria de valores mobiliários. O Comitê de Compliance e Risco e o Diretor de Compliance, Risco e PLD poderão exercer seus poderes em relação a qualquer Colaborador, inclusive por meio da aplicação de sanções.

A Gestora deverá preparar e manter versões atualizadas desta Política em seu website.

3. MONITORAMENTO E FLUXO DE INFORMAÇÕES

A Equipe de Compliance e Risco realiza o monitoramento em relação aos principais riscos relacionados aos Fundos com o auxílio de *softwares* contratados.

Com base nas informações sistematizadas por tais softwares, a Equipe de Compliance e Risco elabora relatórios mensais de exposição a riscos para cada Fundo, os quais são encaminhados, mensalmente, ao Diretor de Investimento e à Equipe de Gestão, tais relatórios também contam com a análise de enquadramento dos Fundos aos limites constantes em seus

respectivos regulamentos.

Caso algum limite previsto no regulamento dos Fundos seja extrapolado, o Diretor de Compliance, Risco e PLD notificará imediatamente o Diretor de Investimento e a Equipe de Gestão para que sejam tomadas ações corretivas visando o reenquadramento o mais breve possível e em observância à legislação em vigor aplicável ao tipo de Fundo em questão.

Sem prejuízo do disposto acima, o Diretor de Compliance, Risco e PLD poderá também realizar uma análise subjetiva da concentração das carteiras e, caso identifique um risco relevante, tomar as providências necessárias para adoção de um plano de ação para mitigação do referido risco.

Na inobservância de qualquer dos procedimentos aqui definidos, bem como na identificação de alguma situação de risco não abordada nesta Política, o Diretor de Compliance, Risco e PLD deverá realizar a convocação de reunião extraordinária e submeter a questão ao Comitê de Compliance e Risco com o objetivo de:

- (i) receber da Equipe de Gestão as devidas justificativas a respeito do desenquadramento ou do risco identificado;
- (ii) estabelecer um plano de ação que se traduza no pronto de enquadramento das carteiras dos Fundos aos limites previstos em seus documentos regulatórios ou nessa Política vigente; e
- (iii) avaliar a necessidade de eventuais ajustes aos procedimentos e controles adotados pela Gestora.

Em quaisquer casos, o Diretor de Compliance, Risco e PLD está autorizado a ordenar a compra/venda de posições para fins de reenquadramento das carteiras dos Fundos.

Adicionalmente, todas as decisões relacionadas à presente Política, tomadas pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD, pelo Comitê de Compliance e Risco ou pelo Diretor de Investimento, conforme o caso, devem ser formalizadas em ata ou e-mail e todos os materiais que documentam tais decisões serão mantidas arquivadas por um período mínimo de 5 (cinco) anos e disponibilizados para consulta, caso sejam solicitados, por exemplo, por órgãos reguladores ou entidades autorreguladoras.

Os eventos mencionados acima deverão também ser objeto de reprodução no relatório anual de risco e compliance, apresentado até o último dia de abril de cada ano aos órgãos administrativos da Gestora.

4. RISCOS

Face ao perfil de atuação da Gestora o processo de avaliação e gerenciamento de riscos da Gestora deve permear todo o processo de decisão de investimento. Tal processo deve seguir

determinados parâmetros estipulados nesta Política, a qual poderá ser alterada de tempos em tempos.

4.1. Processo de Investimento

Para os FIDCs, FIPs e FIIIs, o processo de investimento e mensuração dos riscos consiste em um processo de *due diligence* dos ativos financeiros e valores mobiliários a ser adquirido, análise da viabilidade financeira e da incorporadora responsável - se for o caso -, dentre outros aspectos, levando-se em conta a expertise dos Colaboradores, observado que tal processo se encontra descrito na Política de Seleção e Alocação de Investimentos da Gestora.

A gestão de risco dos ativos adquiridos pelos Fundos é feita através de seu monitoramento regular, consubstanciado em relatórios periódicos que incluem custos incorridos pelo condomínio ou sociedade alvo (conforme o caso), custos a incorrer, evolução de obras de projetos, inclusive tomando-se como base relatórios do condomínio e de terceiros eventualmente contratados para tanto pelos Fundos.

4.2. Sistemas e Serviços Utilizados para Controle de Risco

Adicionalmente aos softwares utilizados para monitoramento de riscos, a fim de auferir os dados das Sociedade Alvo, a Gestora realiza a consulta a dados de preços, volatilidades, parâmetros de negociação, cenários entre outros são obtidos de fontes de mercado, como B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, Banco Central do Brasil e ANBIMA e, ainda, revistas / jornais técnicos.

A Gestora também poderá contar com consultores, auditores externos ou escritórios de advocacia (“Terceiros Contratados”) a fim e lhe ajudar a conduzir a due diligence supramencionada. Contudo, é dever do Diretor de Compliance, Risco e PLD dar instruções aos Terceiros Contratados sobre os padrões mínimos esperados em uma due diligence, incluindo os aspectos de compliance e anticorrupção.

4.3. Ativos Distressed ou Clean:

A Gestora divide todos os seus ativos geridos em duas grandes categorias:

1. Ativos Distressed:

São ativos distressed, para a Sod Capital, todos os ativos alternativos em situações especiais, tais como com pendências de formalização, ativos em litígio, créditos inadimplentes (mesmo que renegociados), créditos judiciais, ações de empresas em crise financeira, em recuperação judicial, etc. Todos possuem um tipo de problema que impacta relevantemente e negativamente no seu valor de mercado.

2. Ativos Clean

Em oposição aos ativos distressed a gestora classifica como clean todos os ativos já trabalhados, sem nenhum problema de formalização, litígio, créditos adimplentes, ou ações de empresas em situação saudável.

4.4. Risco de Mercado:

O “Risco de Mercado” é a perda potencial de valor do Fundo ou da carteira decorrente de oscilações dos preços de mercado ou parâmetros que influenciam os preços de mercado. Estes são, entre outros, os riscos relacionados às condições de oferta e demanda pelos ativos adquiridos pelos Fundos, taxa de juros, preços de ativos, condições econômicas do mercado imobiliário.

Todos os investimentos possuem risco de perda de capital. A natureza dos valores mobiliários a serem operados pela Gestora, bem como as técnicas e estratégias de investimentos utilizadas na procura de ganhos poderão incrementar tal risco. Muitos eventos de origens diversas poderão causar grandes flutuações nos preços dos ativos.

Na hipótese identificação de potencial investimento para os FIPS, FIs e FIDCs, a Gestora procederá à realização (a) da adequação do potencial investimento ao disposto nas políticas de investimento dos Fundos, (b) da análise das questões econômicas e financeiras dos ativos, e (c) de *due diligence* dos ativos, a fim de identificar passivos existentes ou potenciais ou fragilidades estruturais que possam representar riscos para o investimento pelos Fundos, considerando aspectos jurídicos, técnicos e ambientais.

Especialmente na hipótese de aquisição direta de imóveis pelos Fundos ou integralização de cotas dos Fundos em bens e direitos, esta deverá sempre ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os requisitos previstos no Anexo II à presente Política e com as demais disposições previstas na regulamentação aplicável.

Ademais, a metodologia de gerenciamento de risco de mercado dos investimentos realizados pelos FIs, FIPs, e FIDCs é majoritariamente qualitativa, baseada na obtenção de informações e acompanhamento dos ativos financeiros e valores mobiliários, bem como em reavaliações periódicas destes.

A Gestora ainda se apoia em sistemas contratados para o controle e acompanhamento do risco de mercado, o qual se utiliza de dados históricos e estatísticos para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem os ativos de uma carteira de investimentos.

Ainda vale destacar que para os FIFs de condomínio aberto sob gestão, a Gestora possui estratégias de investimento e monitoramento de risco particulares. Abaixo, descrevemos os

principais métodos de monitoramento utilizados pela Gestora:

(i) Monitoramento Quantitativo:

VaR – Value at Risk

O conceito de VaR é muito disseminado nos principais centros financeiros mundiais e permite que o risco de mercado possa ser representado por um único valor monetário, indicando a perda máxima esperada com um certo nível de confiança e para um determinado horizonte de investimento.

O VaR pode ser obtido de duas formas, a partir de distribuições de probabilidades. Na primeira forma é considerada a distribuição empírica real e na segunda pela aproximação da distribuição à curva normal, sendo neste caso em função do desvio-padrão. O VaR é, portanto, a perda máxima esperada (ou pior perda) em determinado período com um dado intervalo de confiança.

Para o cálculo do VAR torna-se inicialmente necessária a definição de dois parâmetros quantitativos: a extensão do período de tempo e o intervalo de confiança, os quais são um tanto arbitrários, podendo variar, normalmente, entre 95% (noventa e cinco por cento) e 99% (noventa e nove por cento), dependendo do perfil do investidor em relação a risco.

Quanto maior o intervalo de confiança, maior será o VaR. A Gestora adotará nível de confiança o mais alto quanto possível, o qual implicará no cálculo de uma perda que dificilmente será superada.

A Gestora realizará, no mínimo, anualmente testes de aderência do modelo de VaR (*backtesting*) para checar a eficácia e a efetividade da metodologia, por meio da comparação dos resultados efetivo e hipotético com o VaR calculado pelo modelo interno de risco de mercado.

Tal tipo de teste de aderência, através do histórico de informações, analisa a perda máxima esperada, que foi encontrada nas condições financeiras do passado, não sendo possível prever como a tal estratégia irá se comportar no futuro. Portanto, para tal modelo de VaR ser validado é preciso comparar as perdas e ganhos realizados das carteiras com a perda máxima projetada pela metodologia de VaR, podendo ser analisada a eficiência e aderência do modelo ou a necessidade da sua reavaliação.

Stress Test

O Stress Test estima os impactos financeiros decorrentes de cenários de mercado com variações de preços e taxas acentuadas. Como o cálculo de VaR captura apenas as variações nos retornos em períodos normais, o Stress Test é uma ferramenta importante para

complementar o processo de gerenciamento de risco, principalmente em situações de grandes oscilações de mercado nas quais a volatilidade histórica não considera essa futura oscilação.

Para aplicar o *Stress Test*, existem algumas metodologias:

- a. Cenários Históricos: teste de stress que utiliza taxas e preços referentes a situações de stress ocorridas no passado.
- b. Cenários Probabilísticos: método que impõe choques nas taxas e nos preços dos ativos levando em consideração um fator probabilístico do intervalo de confiança superior ao usual e sua respectiva volatilidade.
- c. Cenários Hipotéticos: teste que aplica cenários específicos que podem ser definidos pela Equipe de Investimentos.

O cálculo consiste na marcação a mercado do Veículo com base nos cenários de stress. O impacto no patrimônio líquido é mensurado através da diferença entre o valor atual da carteira e o valor calculado em cenário de stress.

(ii) Monitoramento Qualitativo:

A Gestora também adota uma abordagem fundamentalista na escolha de seu portfólio, sendo que tal abordagem será utilizada para Fundos 555 de condomínio aberto ou fechado. Nesse caso, as decisões de gestão, em geral, são tomadas considerando a diferença entre o valor intrínseco de um determinado ativo (calculado de forma independente pela Equipe de Investimentos) e seu respectivo valor de mercado.

Os dados de movimentações do mercado são retirados de fontes externas oficiais ou reconhecidas amplamente pelo mercado, dentre as seguintes: Terminal Bloomberg, Plataforma Broadcast, informações disponibilizadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, B3 e Banco Central do Brasil – Bacen.

Sem prejuízo do disposto acima, a Gestora pode contar com o monitoramento de risco por um administrador fiduciário que, além de manter a guarda do cadastro dos clientes, também poderá monitorar o risco dos Veículos (VaR e Stress Test) e eventuais desenquadramentos de limites aplicáveis, de acordo com os respectivos documentos regulatórios dos Fundos.

Na mesma linha, quando aplicar em fundos de investimento de terceiros, os gestores e administradores de tais fundos deverão realizar os testes necessários, sem prejuízo do acompanhamento da Gestora, no que for possível.

4.5. Risco de Vacância

Considerando que os FIs terão como foco a aquisição de ativos no mercado imobiliário, os

empreendimentos imobiliários (diretos ou subjacentes) integrantes das carteiras estão sujeitos ao risco de vacância, inerente a qualquer imóvel administrado com o objetivo de gerar renda com aluguéis. 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.

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

4.6. Risco de Crédito e Contraparte

O Risco de Crédito e Contraparte é, em termos gerais, 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, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação.

Aquisição de Ativos Crédito Privado

Nos termos do Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN, emitido pela CVM com o objetivo de orientar os gestores de recursos quanto a procedimentos recomendáveis na aquisição de ativos representativos de dívidas ou obrigações não soberanas (crédito privado), bem como nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA de ART”), a aquisição de títulos de crédito privado demanda tanto conhecimento específico por parte dos gestores quanto a adoção de procedimentos próprios para o gerenciamento dos riscos incorridos.

Ativos Imobiliários: Contratos de Locação

Observado o mercado de atuação dos Fundos, há riscos de crédito especificamente relacionados aos contratos de locação inerentes aos ativos que podem impactar as operações dos Fundos, conforme abaixo detalhados:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses, os investimentos poderão não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderia implicar na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato,

“nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, 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 e/ou de acordo com as condições contratuais estabelecidas com cada locatário, conforme o caso;

(iii) setor: dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

Com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nos Fundos, serão determinados limites para a realização de operações sujeitas ao risco de crédito, tanto em nível individual quanto em nível agregado de grupo com interesse econômico comum e, quando aplicável, de tomadores ou contrapartes com características semelhantes. Os limites de crédito atribuídos devem ter validade predeterminada e contar com possibilidade de revisão antecipada em função do comportamento do tomador do crédito ou outros eventos que possam impactar na decisão de investimento inicial. Além disso, a autorização de determinada operação pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD não deve ser vista como autorização automática para operações subsequentes de um mesmo emissor/devedor.

Previamente à aquisição de operações, a Gestora deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito para compra e para acompanhamento do respectivo ativo, incluindo, se for o caso, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios.

Demais Ativos de Crédito Privado

Os Fundos também poderão realizar a aquisição de créditos privados que contemplam uma mecânica de investimento diversa da descrita acima e de natureza distinta, devendo assim, observar todas as disposições do Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN e no Código ANBIMA de ART relativas ao controle e gerenciamento do risco de contraparte, notadamente aquelas refletidas nos controles a seguir.

Adicionalmente, com o objetivo de mitigar o Risco de Crédito nos Fundos, após a verificação da compatibilidade do crédito que se pretende adquirir com a política de investimento do Fundo e com a regulamentação em vigor, serão determinados limites para a realização de operações sujeitas ao risco de crédito, tanto em nível individual quanto em nível agregado de grupo com interesse econômico comum e, quando aplicável, de tomadores ou contrapartes com características semelhantes.

Os limites de crédito atribuídos devem ter validade predeterminada e contar com possibilidade de revisão antecipada em função do comportamento do tomador do crédito ou outros eventos que possam impactar na decisão de investimento inicial.

Para a definição dos limites, devem ser consideradas não só condições normais do emissor e do mercado, mas também condições estressadas com base em cenários de probabilidades e nas experiências históricas e, ainda, a qualidade das garantias, caso existam.

Além disso, a autorização de determinada operação pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD ou por outro órgão de governança da Gestora não deve ser vista como autorização automática para operações subsequentes de um mesmo emissor/devedor.

Ainda, a Gestora adota as seguintes medidas adicionais:

- Custódia Qualificada: Os Fundos contam com serviço de custódia qualificada, de forma que todas as operações de ações listadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) são liquidadas junto a um único membro de liquidação. Dessa forma, é possível que a Gestora realize a compensação das operações de venda de ativos com as operações de compra, liquidando apenas a diferença das operações e, portanto, mitigando o risco de crédito. Além disso, a escolha do membro de liquidação é feita de maneira criteriosa, privilegiando grandes participantes do mercado e com menor risco de insolvência.
- Aquisição de Ativos de Crédito Privado:
 - (i) qualquer ativo que envolva risco de crédito privado nos Fundos deve ter limite previamente estabelecido para cada Fundo em seu regulamento ou contrato, conforme o caso. Adicionalmente, ao investir em ativos sujeitos a risco de crédito privado o Diretor de Compliance, Risco e PLD ou o Comitê de Compliance e Risco, conforme o caso, poderá avaliar e definir um limite máximo de exposição àquele emissor; e
 - (ii) Para fundos de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 175, Parte Geral e Anexo Normativo I, os quais poderão ser de condomínio aberto ou fechado, a Gestora deverá optar pelo investimento em ativos de crédito

privado apenas de emissores pessoas jurídicas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas, anualmente, por auditor independente autorizado pela CVM e/ou Banco Central do Brasil, ficando excetuado da observância do disposto neste item o ativo de crédito privado que conte com: (a) cobertura integral de seguro; ou (b) carta de fiança ou aval; ou (c) coobrigação integral por parte de instituição financeira ou seguradoras ou empresas que tenham suas demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditor independente autorizado pela CVM. Neste sentido, os mesmos procedimentos de análise de risco de crédito descritos nas alíneas acima para a empresa seguradora, fiadora ou avalista da operação; e

- (iii) previamente à aquisição de operações, a Gestora deve se assegurar de que terá pleno acesso às informações que julgar necessárias à análise de crédito para compra e para acompanhamento do ativo, incluindo, se for o caso, acesso aos documentos integrantes da operação ou a ela acessórios.

Adicionalmente, a Gestora buscará utilizar a combinação de análises quantitativas e qualitativas. Em determinados casos, a utilização de cálculos estatísticos baseados nos índices financeiros do devedor deve ser acompanhada de uma análise, também devidamente documentada, que leve em consideração aspectos como a reputação do emissor no mercado, a existência de pendências financeiras e protestos, possíveis pendências tributárias e multas e outros indicadores relevantes.

Ainda, a análise do risco de crédito pela Gestora deverá contemplar, pelo menos, os seguintes aspectos, conforme aplicáveis:

- (i) em relação ao devedor e, quando aplicável, seus garantidores: a) situação econômico-financeira (quadro atual e perspectivas/projeções); b) grau de endividamento; c) capacidade de geração de resultados; d) fluxo de caixa; e) administração e qualidade de controles; f) governança; g) pontualidade e atrasos nos pagamentos; h) contingências; i) setor de atividade econômica; j) limite de crédito; e k) risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios;
- (ii) em relação à operação: a) natureza e finalidade da transação; b) conforme aplicável, na medida em que a garantia seja relevante para a decisão com relação ao risco de crédito, análise das características das garantias, visando a sua exequibilidade, inclusive com relação à observância dos requisitos formais para sua constituição e às avaliações cabíveis com relação à sua suficiência e à liquidez dos ativos em caso de execução; c) quantidade; d) valor; e) prazo; f) análise de variáveis como *yield*, taxa de juros, *duration*, convexidade, volatilidade, entre outras que possam ser consideradas relevantes; g) montante global, vencimentos e atrasos, no caso de aquisição

de parcelas de operação; e

- (iii) nas análises individuais de pessoas jurídicas, deve-se considerar, além das informações da empresa, os seguintes itens: (a) as informações de seus controladores; (b) questões afeitas ao Conglomerado ou Grupo Econômico do qual a empresa devedora faça parte, como a capacidade gerencial do controlador, a estrutura de governança existente, a percepção do mercado com relação ao grupo, a situação patrimonial e financeira, a liquidez e o prazo das principais obrigações, além dos possíveis riscos de contágio de danos à imagem e de conflitos de interesse em assembleias;
- (iv) nas análises coletivas: deve-se utilizar modelo estatístico para avaliação da base de sacados e/ou cedentes, observando-se fatores de agrupamento de riscos de crédito similares, tais como, mas não limitando-se à atividade econômica, localização geográfica, tipo de garantia, risco operacional associado à aquisição, acompanhamento e liquidação dos direitos creditórios, histórico de inadimplência e grau de endividamento, bem como risco de fungibilidade (*commingling*);
- (v) True Sale: quando for o caso, a Gestora deve diligenciar para que ocorra a cessão perfeita e acabada de direitos creditórios adquiridos pelas carteiras, de modo a garantir total segregação jurídica entre os riscos da originadora desses direitos e o patrimônio representado por eles na emissora (*true sale* dos direitos creditórios);
- (vi) Covenants: quando aplicável, os contratos de crédito devem prever cláusulas restritivas (*covenants*) tais como nível de alavancagem do devedor, índice de cobertura de juros, existência de protestos e negativas em órgãos de proteção ao crédito acima de determinado patamar, ocorrência de alterações na estrutura societária e razão mínima de garantias.

Quando se tratar de um ativo de crédito privado cujo risco esteja atrelado a um projeto de desenvolvimento imobiliário, a aquisição de referido ativo deverá, dentre outras análises, considerar a viabilidade do projeto, a demanda, renda e demais riscos.

Por fim, tendo em vista as importantes questões legais envolvidas nas operações de crédito, a Gestora deve avaliar sempre a necessidade de contratação de terceiros para verificação dos contratos que formalizam os créditos. Em casos complexos ou quando se percebe que talvez falte a expertise necessária, a análise jurídica pode ser conduzida por escritório especializado no setor.

Monitoramento dos Ativos Crédito Privado

São algumas das práticas constantes no Ofício-Circular nº 6/2014/CVM/SIN e no Código ANBIMA de AGRT e adotadas pela Gestora em relação ao gerenciamento de risco de crédito:

- levar em consideração os fluxos de caixa esperados, os prazos de pagamento de resgate e os períodos em que os resgates podem ser solicitados e manter caixa suficiente para um determinado período definido de acordo com as características dos investidores e dos investimentos da carteira dos Fundos;
- a possibilidade de se utilizar mercado secundário para venda de ativos também deve ser um fator considerado na gestão de liquidez de ativos de crédito privado; e
- se necessário, estabelecer uma taxa mínima de conversão de carteira em caixa ou um percentual de liquidez imediata das transações de crédito, a ser definida pelo Comitê de Compliance e Risco.

Os controles e processos da Gestora são capazes de: (i) fazer o cadastramento dos diferentes ativos que podem ser negociados pelos Fundos, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: modalidade de crédito, datas e valores de parcelas, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição pelo Fundos, informações sobre o rating da operação na data da contratação, e quando aplicável, dados do cedente e dados do sacado (em operações cujo cedente não possua retenção substancial de riscos e benefícios sobre o ativo), devendo tais características ser objeto de análise pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD; (ii) fazer a precificação com base no tipo de ativo e nos demais fatores de risco e preservar a memória de cálculo, incluindo as fórmulas e variáveis utilizadas no modelo; (iii) emitir relatórios gerenciais para monitoramento das operações adquiridas, bem como mensurar, tanto em nível individual quanto em nível agregado de operações com características semelhantes, a exposição ao risco de crédito em condições normais e em cenários estressados; (iv) projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

A Gestora deve avaliar periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores dos ativos de crédito ou direitos creditórios, conforme o caso, adquiridos pelos Fundos, com periodicidade de revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações - e/ou à relevância do crédito para a carteira e adequado às características dos direitos creditórios, se o caso, sendo necessário documentar todas as reavaliações realizadas.

As avaliações de que trata o parágrafo acima devem ser formalizadas e ficar disponíveis para o administrador do respectivo Fundo e para a ANBIMA, sempre que solicitadas, pelos prazos previstos na regulamentação em vigor.

Ademais, nas reavaliações, deve-se monitorar a qualidade e capacidade de execução das garantias dos ativos, quando relevante, conforme abaixo.

Toda alocação a risco de crédito, quer direta ou indireta, é acompanhada e gerida continuamente, sendo parte integral da estratégia de gestão.

Avaliação, Aceitação, Formalização e Monitoramento de Garantias

Na medida em que a garantia for relevante para a decisão de investimento, a Gestora deve zelar para que os documentos relativos às garantias estejam atualizados e válidos no momento da aquisição dos créditos e a Gestora deverá ainda:

- (i) avaliar a possibilidade de execução das garantias, definindo critérios específicos para essa avaliação;
- (ii) avaliar os mecanismos de formalização das garantias, bem como os documentos relativos às garantias e a sua validade no momento da aquisição dos créditos;
- (iii) considerar a variabilidade do valor de liquidação, atentando também para os prováveis valores de venda forçada;
- (iv) definir os percentuais de reforço de garantia (*overcollateral*) em função de um valor conservador de liquidação forçada;
- (v) prever, sempre que aplicável, a inadmissibilidade de recebimento em garantia de bens cuja execução possa se tornar inviável, como bens essenciais à continuidade da operação de devedor, bens de família, grandes áreas rurais em locais remotos e imóveis com função social relevante, exceto se for justificável do ponto de vista da estratégia de recuperação de crédito ou se tratar de garantia adicional, que não foi fundamental na contratação da operação;
- (vi) verificar a possibilidade de favorecer ativos que tenham um segundo uso explícito (por exemplo, terreno industrial que pode ser convertido em residencial), levando em consideração o potencial econômico do ativo não só para o usuário atual, mas também em relação a outros potenciais usuários; e
- (vii) quando houver o compartilhamento de garantias, a Gestora deverá: (a) assegurar que o compartilhamento é adequado à operação; e (b) verificar se a parte da garantia que lhe é cabível está livre e em que condições poderá ser executada.

Por sua vez, os critérios acima indicados serão reavaliados periodicamente, enquanto os respectivos ativos permanecerem nas carteiras dos Fundos. A periodicidade das reavaliações

será determinada caso a caso pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD, com base na relevância do ativo e da garantia na avaliação do risco de crédito, não podendo tal periodicidade ser superior a 12 (doze) meses.

4.7. Risco de Liquidez

Para a Gestora, o risco de liquidez é relacionado ao descasamento de fluxo de caixa entre os ativos e os passivos dos Fundos. Sendo assim, para fins desta Política, consideramos o Risco de Liquidez dos Fundos sob nossa gestão a possibilidade do gestor não conseguir gerar caixa para 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 que se refere ao risco de liquidez das carteiras dos FIDCs, FII's, FIPs e de determinados Fundos 555 sob gestão é importante ressaltar que os fundos de investimento sob gestão são constituídos sob a forma de condomínio fechado e que quase a totalidade de seus investimentos se dará em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca de tais Fundos.

Nesse sentido, a gestão da liquidez da carteira deverá considerar os compromissos de tais Fundos frente a seus encargos e, desse modo, a Gestora deverá aplicar parcela suficiente do patrimônio de tais Fundos em ativos de liquidez compatíveis com as suas respectivas necessidades de caixa.

Por sua vez, para os FIF que forem constituídos sob forma de condomínio aberto, o controle de liquidez dos ativos integrantes da carteira desses Fundos será realizado com base na média de volume de negociações diárias e comparado com o tamanho total dos ativos individuais, além de considerar as características inerentes a cada ativo, do passivo do Fundos, de sua política de investimento e regras de movimentação (prazo de liquidação e pagamento de resgates e amortizações), conforme estipulados nos documentos regulatórios dos Fundos.

Os procedimentos para o controle do risco de liquidez em linha com as disposições acima podem ser encontrados no Manual de Gerenciamento de Risco de Liquidez da Gestora disponível em seu website.

4.8. 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 1 (um) ou de poucos emissores, modalidades de ativos ou setores da economia.

A Gestora evita a concentração excessiva, podendo o Diretor de Compliance, Risco e PLD estabelecer limites máximos de investimento em 1 (um) único ativo, considerando seu valor de mercado, ou determinado setor do mercado.

Não obstante, vale destacar que alguns Fundos podem ter estratégias específicas de concentração em poucos ativos ou emissores, não se aplicando o disposto no parágrafo acima.

4.9. Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários dos Fundos

Considerando que os FII e os FIP poderão estar expostos, direta ou indiretamente, aos riscos atrelados aos ativos imobiliários por estes adquiridos, destacamos os principais riscos associados a esses ativos, bem como os mecanismos estabelecidos pela Gestora para gestão destes riscos.

4.9.1. Riscos de Desvalorização dos Imóveis

Tendo em vista a possibilidade de eventual deterioração econômica de uma determinada região, com impacto direto sobre os valores dos imóveis investidos, a análise do potencial econômico da região dos imóveis que venham a integrar, diretamente ou indiretamente a carteira dos Fundos deve-se observar não apenas o potencial econômico atual, mas deve considerar também a evolução deste potencial econômico da região no futuro.

4.9.2. Riscos de Desapropriação e de Sinistro

A depender do objetivo do respectivo Fundo, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos imóveis vinculados direta ou indiretamente à sua carteira, poderá afetar negativamente a performance. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis direta ou indiretamente relacionados aos Fundos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

4.9.3. Riscos de Contingências Ambientais

Dado que o objeto dos Fundos será o investimento em ativos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os imóveis investidos podem implicar em responsabilidades

pecuniárias para os Fundos (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente), e que poderão, inclusive, afetar as suas respectivas rentabilidades.

4.9.4. Riscos de Insucesso dos Empreendimentos

Os ativos imobiliários investidos, direta ou indiretamente, pelos Fundos poderão ser utilizados para posterior alienação ou locação para terceiros. Entretanto, caso o respectivo Fundo não consiga atingir a rentabilidade esperada, incluindo em virtude da falta ou baixa procura de terceiros pela aquisição/locação dos ativos imobiliários em questão, o rendimento do Fundo poderá ser negativamente afetado.

4.9.5. Riscos de Construção

A depender de sua natureza, o cumprimento dos objetivos dos Fundos poderá estar vinculado direta e/ou indiretamente às atividades de construção civil, dependendo do projeto em questão, as quais, apesar de não serem atividades diretamente realizadas pelo respectivo Fundo, têm impacto direto sobre o resultado do investimento, seja na forma de custos, seja na forma de qualidade ou de prazos.

De forma a mitigar tais riscos indicados acima, a Gestora irá monitorar os ativos imobiliários detidos diretamente pelos Fundos, por meio de softwares contratados, a fim de promover o adequado acompanhamento das etapas de construção de eventuais empreendimentos imobiliários, conforme aplicável, bem como realizar o controle da documentação aplicável.

Adicionalmente, em casos determinados, considerando a relevância e a complexidade dos ativos imobiliários envolvidos, o Diretor de Compliance, Risco e PLD, poderá requerer documentos e relatórios adicionais elaborados pela Equipe de Gestão e/ou por terceiros, incluindo, sem limitação, a elaboração de laudos e/ou relatórios por empresas especializadas a fim de monitorar eventuais riscos e/ou situações específicas identificadas em determinado ativo imobiliário, conforme mencionado anteriormente.

4.9.6. Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário.

Os ativos imobiliários detidos pelos Fundos estão sujeitos às leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, que interferem nas atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de imóveis. Neste contexto, caso as referidas leis e regulamentos atualmente existentes sofram alterações as atividades e a rentabilidade dos Fundos poderá ser afetada, inclusive negativamente.

4.10. Riscos relacionados à atividade da Gestora

4.10.1. 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 Gestora, tais como: programas computacionais, sistema de telefonia, internet, entre outros. As atividades de controle operacional desenvolvidas consistem no controle e boletagem das operações, cálculo paralelo de cotas dos fundos sob sua gestão, acompanhamento da valorização dos ativos e passivos que compõem as carteiras administradas, efetivação das liquidações financeiras das operações e controle e manutenção das posições individuais de cada investidor.

Além disso, a Gestora conta com Plano de Contingência e Continuidade de Negócios que define os procedimentos que deverão ser seguidos pela Gestora, no caso de contingência, de modo a impedir a descontinuidade operacional por problemas técnicos.

4.10.2. Risco Legal

Decorre do potencial questionamento jurídico da execução dos contratos, 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.

A Gestora conta com assessoria jurídica terceirizada e especializada para mitigar o risco legal na execução de suas operações e contratos.

4.10.3. 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 pelo Diretor de Compliance, Risco e PLD, que poderá delegar essa função sempre que considerar adequado.

5. REVISÃO DA POLÍTICA E TESTES DE ADERÊNCIA

Esta Política deve ser revista no mínimo 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 a Equipe de Compliance e Risco, por meio de seu Comitê de Compliance e Risco, entender relevante.

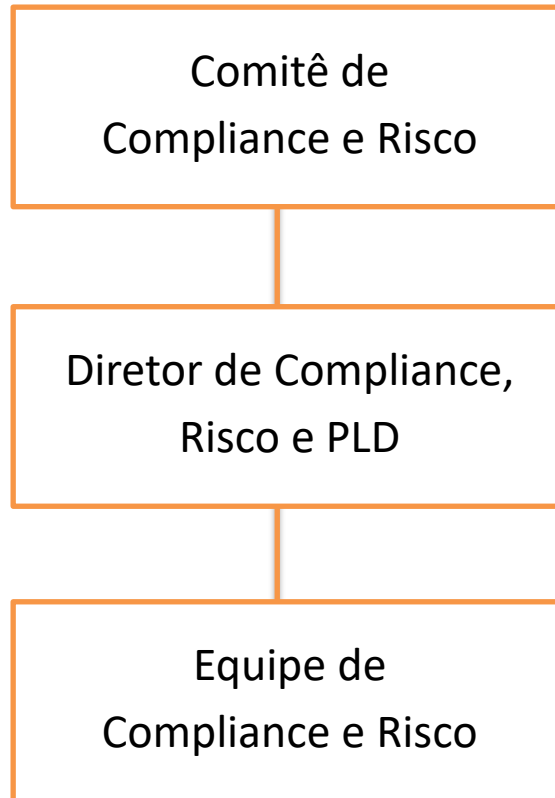
Anualmente, o Diretor de Compliance, Risco e PLD deve realizar testes de aderência/eficácia das medidas e procedimentos aqui previstos. O Diretor de Compliance, Risco e PLD terá total autonomia para proceder com o tanto necessário para ajustar as falhas na aderência às metodologias, bem como as metodologias eventualmente defasadas ou defeituosas. Dentre as medidas que podem ser adotadas estão: promoção de treinamentos específicos para Colaboradores que não estejam desempenhando da forma adequada e elaboração de novos controles proprietários.

Os resultados dos testes e revisões deverão ser objeto de discussão no Comitê de Compliance e Risco e eventuais deficiências e sugestões deverão constar no relatório anual de compliance e riscos.

6. HISTÓRICO DAS ATUALIZAÇÕES DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCO

Histórico das atualizações desta Política		
Data	Versão	Responsável
Novembro/2021	1ª	Diretor de Compliance, Risco e PLD
Julho/2022	2ª	Diretor de Compliance, Risco e PLD
Julho/2023	3ª	Diretor de Compliance, Risco e PLD
Fevereiro/2025	4ª e atual	Diretor de Compliance, Risco e PLD

**ANEXO I À POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS DA
SOD CAPITAL LTDA.**



ANEXO II – ROTEIRO PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

I. Elementos de Avaliação

1.1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;

1.2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;

1.3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;

1.4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;

1.5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;

1.6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;

1.7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;

1.8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;

1.9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;

1.10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

1.11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

II Elementos de Responsabilidade

2.1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2.2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

2.3. Declaração do avaliador, quando aplicável, de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

2.4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

2.5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.
