

MANUAL DE RISCO DE CRÉDITO

01/04/2021

Versão:

2.0

Revisado em:

Abril de 2021

Revisado Por:

Rogério Silvestre

Aprovado Por:

Comitê de Risco

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
1. INTRODUÇÃO	3
2. COMITÊS	3
2.1 Comitê de Investimentos:	Erro! Indicador não definido.
2.2 Comitê de Compliance e Risco:	3
3. FUNÇÕES	4
3.1 Diretor Executivo:	4
3.2 Diretoria de Compliance e Risco:	4
3.3 Área de Originação:	Erro! Indicador não definido.
4. METODOLOGIA DE GERENCIAMENTO	5
4.1 Originação	5
4.1.1 – Controle de Novos Negócios	6
4.1.2 Prospecção de Novos Negócios	7
4.1.3 Pré Análise	8
4.1.4 Levantamento de Dados / Em Análise	9
4.1.4.1 Equity	10
4.1.4.2 CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)	10
4.1.5 Apresentação em Comitê de Novos Negócios	11
4.1.6 Investimento Aprovado – HGI Capital e Assessoria Jurídica	12
4.2 Monitoramento - Posterior a aquisição	13
4.2.1 Certificado de Recebível Imobiliário (CRI)	14
4.2.2 Equity	14
4.2.3 Outros Ativos Não Financeiros	15
5. PREVENÇÃO E COMBATE A LAVAGEM DE DINHEIRO	Erro! Indicador não definido.

Versão:

2.0

Revisado em:

Abril de 2021

Revisado Por:

Rogério Silvestre

Aprovado Por:

Comitê de Risco

1. INTRODUÇÃO

Este manual tem por finalidade indicar a estrutura de Gerenciamento de Risco de Crédito de acordo com as melhores práticas de mercado e os procedimentos adotados no processo de controle de Risco de Crédito adotados pela High Gestão e Investimentos Ltda. (“HGI Capital”) em integral atendimento à regulamentação vigente. Este Manual será atualizado quando da publicação de novas legislações externas e/ou alteração de procedimentos internos que impactem no gerenciamento do capital da HGI Capital.

2. COMITÊS

2.1 Comitê de Investimentos:

Frequência: Semanal

Composição: Diretor Executivo, Diretor de Gestão, Diretor de Distribuição e Suitability, Diretor de Compliance, Risco e PLDFT, Equipe Operações Estruturadas.

Objetivos:

1. Apresentação pela Equipe Operações Estruturadas das operações na esteira para aquisição via Fundos da HGI Capital;
2. Definir aquisição de ativos imobiliários via Fundos da HGI Capital;

2.2 Comitê Risco:

Frequência: Mensal

Composição: Diretor Executivo, Diretor de Gestão, Diretor de Distribuição e Suitability e Diretor de Compliance, Risco e PLDFT.

Versão:

2.0

Revisado em:

Abril de 2021

Revisado Por:

Rogério Silvestre

Aprovado Por:

Comitê de Risco

Objetivos:

3. Definir e acompanhar os limites de exposição que cada fundo pode ter a determinado papel ou estrutura de investimento;
4. Definir e acompanhar as diretrizes da Política de Gestão de Risco e Compliance da HGI Capital.
5. Monitoramento dos níveis de garantias e indicadores previstas para os ativos de crédito e imobiliários.

3. FUNÇÕES

3.1 Diretor Executivo:

- Nomear Diretor responsável por Risco, que poderá desempenhar outras funções na instituição, com exceção à administração de recursos de terceiros.
- Participação em Comitê de Risco e de Investimento.

3.2 Diretoria de Compliance e Risco:

- Atualizar o Manual de Risco de Crédito.
- Realizar o gerenciamento do risco de crédito dos ativos pertencentes aos fundos geridos pela HGI Capital.
- Documentar e armazenar as informações referentes às perdas associadas ao risco de crédito.
- Elaborar e disseminar a política de gerenciamento de risco de crédito aos colaboradores da Instituição, em seus diversos níveis, estabelecendo papéis e responsabilidades, bem como as dos prestadores de serviços terceirizados.
- Acompanhar a legislação vigente quando da exigência da divulgação de novas informações.
- Participação em Comitê de Risco e de Investimento.

Versão:

2.0

Revisado em:

Abril de 2021

Revisado Por:

Rogério Silvestre

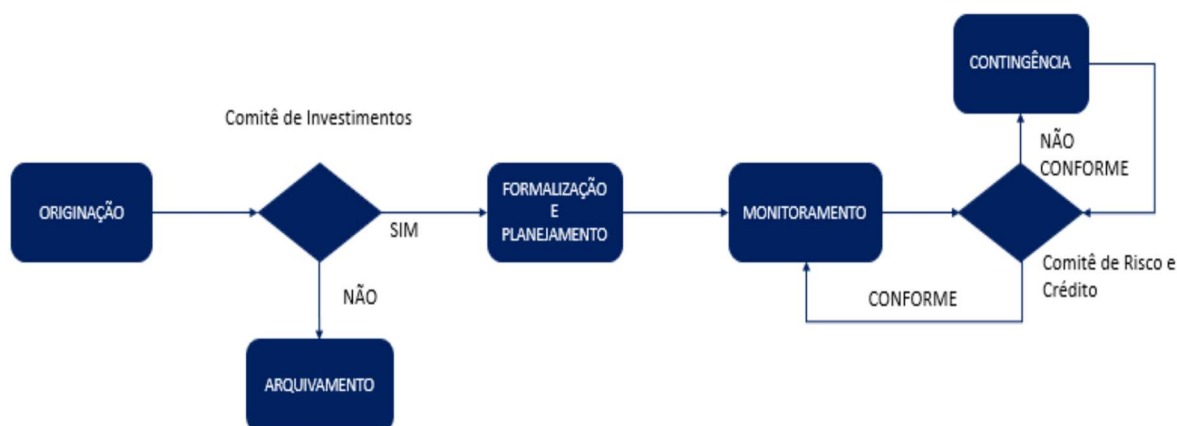
Aprovado Por:

Comitê de Risco

4. METODOLOGIA DE GERENCIAMENTO

O Gerenciamento de Risco de Crédito dos ativos componentes das carteiras geridas pela HGI Capital será realizado principalmente através da observância aos procedimentos elencados abaixo, essenciais a aquisição do ativo e o seu posterior monitoramento. E adicionalmente, também é realizado o controle por meio do monitoramento dos relatórios elaborados pelo Administrador Fiduciário, segundo suas políticas e controles de Risco de Crédito previamente definidas.

Dessa forma, a HGI Capital busca entender ainda a estruturação dos ativos antes da aquisição dos mesmos por Fundos de Investimento, seguindo as seguintes etapas:



4.1 Originação

A equipe de originação da HGI Capital é responsável pela originação, estruturação e análise de todos os ativos que possam vir a compor seus fundos de investimentos. O presente manual descreve como se dá a operação de originação de ativos.

4.1.1 – Controle de Novos Negócios

O Controle de Novos negócios é um documento em arquivo de Excel onde estão relacionadas todas as oportunidades de investimentos que chegaram à equipe de originação de crédito da HGI Capital. Este está separado em quatro abas, sendo elas:

BANCO DE DADOS: listagem de todas as oportunidades de investimento que estão em análise no presente momento com suas informações mais relevantes com a respectiva fase de análise e estado de negociação;

NEGÓCIOS POR QUANTIDADE: Relatório gerado automaticamente com visualização resumida das quantidades de negócios criados, perdidos e ganhos, distribuídos por categoria, cidade, data, mês, empreendedor e, se rejeitados, motivo e data das respectivas rejeições;

NEGÓCIOS POR VALOR: Relatório gerado automaticamente com visualização resumida do volume de negócios criados, perdidos e ganhos, pelo valor do investimento, distribuídos por categoria, cidade, data, mês, empreendedor e, se perdido, motivo de perda;

METAS: Listagem de todas as oportunidades de investimento que foram aprovadas em comitê e as respectivas fases de organização, previsão da data de fechamento dos negócios, volume de investimento e faturamentos;

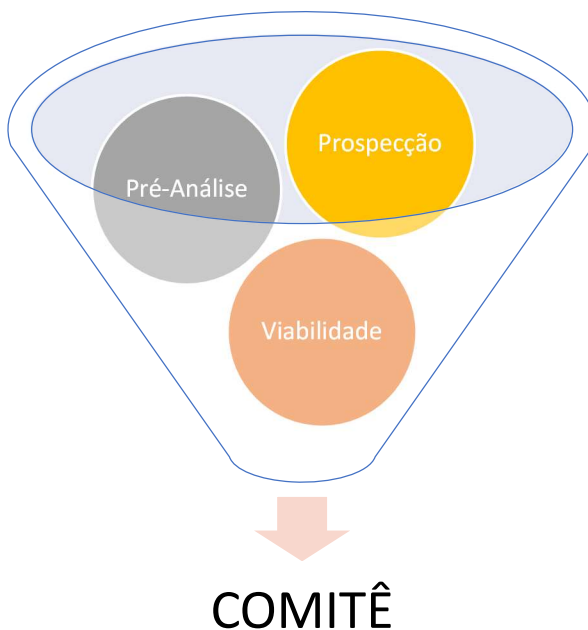
Com o Controle de Novos Negócios é possível perceber o funil promovido pela equipe de originação de ativos, sendo:

Versão:
2.0

Revisado em:
Abril de 2021

Revisado Por:
Rogério Silvestre

Aprovado Por:
Comitê de Risco



4.1.2 Prospecção de Novos Negócios

A etapa de prospecção de novos negócios é o primeiro passo referente à originação de ativos. Esta etapa consiste em identificar oportunidades, apresentar as estruturas, entender as necessidades dos parceiros e incorporadores, levantar e organizar os seguintes dados para análise inicial:

- ✓ Localização (arquivo KMZ);
- ✓ Nome do Empreendimento (se houver);
- ✓ Nome do Parceiro;
- ✓ Modelo de Operação;
- ✓ Produto;
- ✓ Nº de lotes ou unidades;
- ✓ Status de Comercialização das Unidades;
- ✓ Valor a Receber das Unidades Comercializadas;
- ✓ Valor a ser investido;
- ✓ Informações Adicionais.

Nesse momento, todos os possíveis negócios são listados na aba “Banco de Dados” do Controle de Novos Negócios. Cada oportunidade de investimento é nomeada com um código de identificação

Versão:
2.0

Revisado em:
Abril de 2021

Revisado Por:
Rogério Silvestre

Aprovado Por:
Comitê de Risco

e uma pasta é aberta dentro da pasta “1. Novos Negócios >. “Respectiva Categoria”” com o respectivo código. Nesta são arquivadas todas as informações recebidas, sejam ela localização, arquivo de e-mail ou arquivos adicionais.

Para a determinação do código é levada em consideração a ordem cronológica de criação do negócio.

4.1.3 Pré Análise

Tendo todas as informações iniciais levantadas e organizadas, tem início a etapa de PRÉ-ANÁLISE, que consiste em uma reunião semanal com todos os integrantes da equipe de originação, a fim de analisar as oportunidades de investimentos disponíveis.

A reunião é conduzida pelo(a) colaborador(a) responsável pelo pipeline na etapa de prospecção e trata-se de uma análise superficial que leva em consideração apenas as informações levantadas até este momento.

Na etapa de Pré Análise discute-se os pontos favoráveis e desfavoráveis das oportunidades listadas, as quais são rejeitadas ou encaminhados para a fase de “Levantamento de Dados / Análise”.

Caso sejam rejeitadas, é de responsabilidade do(a) colaborador(a) dar um feedback para o parceiro ou incorporador, explicando o motivo da rejeição. As operações rejeitadas são atualizadas no controle de novos negócios incluindo a data de rejeição de cada uma das oportunidades de investimentos e classificando o motivo da mesma entre as seguintes possibilidades:

- Empreendedor não mandou os dados
- Segmento fora de atuação
- Risco Societário
- Projeto de Pequeno Porte
- Fora da Área de Atuação
- Risco Mercadológico
- Muita Exposição de Capital
- Baixo Retorno Projetado

Versão:
2.0

Revisado em:
Abril de 2021

Revisado Por:
Rogério Silvestre

Aprovado Por:
Comitê de Risco

- Proposta Não Aceita
- Perda para Concorrência

OBS.: Algumas das classificações de motivo de rejeição só podem ser eleitas após análise completa.

Ex.: Baixo Retorno Projetado.

Já no caso de interesse pela oportunidade de investimento, a mesma é direcionada para um(a) analista de originação que a partir daí será responsável por dar sequência à análise.

4.1.4 Levantamento de Dados / Em Análise

Nesta etapa estão aquelas oportunidades de investimento que podem vir a interessar ao fundo, sendo cada uma destas direcionada a um(a) analista de originação responsável.

Este(a) analista é responsável por estabelecer contato com o “finder” da oportunidade e levantar outras informações que considere necessárias à análise do investimento. Toda a documentação, informação, cálculo, teaser, entre outros, sobre cada investimento em análise deve constar em sua respectiva pasta, que por sua vez deve estar dentro da pasta “1. Novos Negócios >. “Respectiva Categoria””. O analista de originação é responsável por calcular viabilidade da oportunidade em estudo nos termos que a HGI Capital possa vir a se interessar e que atendam a necessidade do *finder*/terreneiro, para que não sejam encaminhados teasers ao comitê que não traduzam a realidade da negociação.

Vale constar que as ferramentas necessárias ao cálculo de viabilidade e montagem de teaser para comitê estão na pasta “1. Novos Negócios >. General”, de maneira que se alguma alteração do padrão for sugerida em comitê, este é atualizado garantindo que as apresentações seguintes atendam às sugestões realizadas.

As principais modalidades de operação são: equity e CRI. Cada um destes possui uma maneira diferente de ser analisado. A seguir é indicado como cada uma das análises é feita:

4.1.4.1 Equity

São classificadas como Equity as oportunidades onde o fundo entra como sócio do investimento. Para estas, na etapa de análise são levantadas informações como modelo de operação, proposta apresentada, possíveis complicações a serem consideradas (impostos atrasados, necessidade de aporte inicial, entre outros), data de lançamento, localização, sócios envolvidos e sua contextualização no mercado.

Também são levantados dados macroeconômicos da região com base nos dados atualizados do IBGE, tais como população local, média salarial, PIB per capita na cidade em comparação com o PIB per capita no país, classificação do PIB por setor, análise de crescimento populacional dos últimos anos, distribuição de renda, classes de moradia.

Expõe-se também dados específicos do empreendimento, como: quantidade de lotes/unidades habitacionais, aprovações, preço estimado de venda, tabela de vendas, custo estimado de desenvolvimento, prazo de pagamento negociado, etc. É calculada uma estimativa de demanda potencial baseada em indicadores como PEA, distribuição de renda e percentual da população que mora em imóvel cedido próprio ou quitado. Após a estimativa da demanda potencial compara-se com oferta levantada na região. Assim, busca-se estimar o provável saldo de demanda potencial para o empreendimento.

Com todas as informações levantadas é criado um teaser que deve conter todas as informações indicadas anteriormente, bem como sugestão de estrutura societária, porcentagem de cada sócio e as taxas aplicadas em cada fase do investimento.

Também são apresentadas as premissas adotadas e a o cronograma de desembolsos, indicadores, análise de sensibilidade e balanços projetados. A conclusão do teaser se dá com um resumo dos principais pontos negativos e positivos do investimento, e, também, com uma indicação, na qual a equipe de originação recomenda ou não a participação do fundo no investimento. A operação é então apresentada em Comitê de Novos Negócios para decisão de investimento.

4.1.4.2 CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)

São classificadas como CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) as oportunidades onde o fundo compra um ativo fornecido por uma securitizadora. Como na maioria das vezes as carteiras

Versão:

2.0

Revisado em:

Abril de 2021

Revisado Por:

Rogério Silvestre

Aprovado Por:

Comitê de Risco

chegam até a HGI Capital antes de serem securitizadas, é de responsabilidade do analista responsável direcionar e acompanhar o contato entre cliente/*finder* e securitizadora.

A securitizadora é responsável pelo levantamento dos dados, análise da carteira, modelagem das garantias da operação e apresentação da estrutura para a equipe de originação da gestora.

Posteriormente, a equipe de originação analisa o ativo levando em consideração a análise do empreendimento, carteira de recebíveis e estrutura de garantias.

A análise do empreendimento envolve o levantamento das seguintes informações: nome do empreendimento, localização, quantidade de lotes vendidos e em estoque, data de lançamento, juros da carteira, valor da obra, percentual da obra concluída, matrícula do imóvel, análise do contrato de compromisso de compra e venda. Após o levantamento dos dados analisa-se sazonalidade, fluxo de vendas, mercado, região e infraestrutura do empreendimento.

A análise da carteira de recebíveis envolve o levantamento de dados históricos da carteira como: data de vencimento dos boletos; data dos pagamentos; valor principal; correção monetária; valor reajustado; seguros; multa e mora, e de informações da carteira como: mutuário; indexador; defasagem: tipo do contrato; sistema de amortização e saldo devedor.

Após o levantamento das informações, é possível definir o perfil dos sacados e níveis de inadimplência e atrasos por prazos, além de mensurar ocorrência de distratos ou valores em atraso que foram recuperados.

Após entendimento e análise da operação, a Área de Originação emite o Relatório que é apresentado no Comitê de Novos Negócios para aprovação ou não da aquisição do CRI.

4.1.5 Apresentação em Comitê de Investimentos

O comitê é uma reunião semanal entre o Diretor Executivo, Diretor de Gestão, Diretor de Distribuição e Suitability, Diretor de Compliance, Risco e PLDFT, Equipe Operações Estruturadas, podendo incluir a presença de consultores autorizados.

Versão:

2.0

Revisado em:

Abril de 2021

Revisado Por:

Rogério Silvestre

Aprovado Por:

Comitê de Risco

Esta reunião tem o objetivo de autorizar ou não o investimento em oportunidades analisadas pela equipe de operações estruturadas. Todo e qualquer investimento realizado pelo fundo deve ser aprovado em unanimidade pelo Comitê de Investimentos.

Em algumas situações o investimento é aprovado com ressalvas, sugerindo alterações para novo estudo de viabilidade. Nestes casos, o investimento deve voltar a ser apresentado em Comitê antes de ser autorizado o seu encaminhamento para o escritório jurídico contratado.

Caso sejam rejeitadas, é de responsabilidade do(a) analista de originação responsável dar feedback para o *finder*, explicando o motivo da rejeição, sempre se mostrando aberto a novas oportunidades ou ao fornecimento de maiores esclarecimentos. Para que seja possível gerar o relatório mensal de originação de ativos, atualiza-se o status do negócio, incluindo a data de rejeição de cada uma das oportunidades de investimentos e classificando o motivo da mesma.

Caso a oportunidade de investimento seja aprovada em Comitê o(a) analista deve dar prosseguimento à aquisição junto ao escritório jurídico contratado, sendo o responsável pela formalização e planejamento da operação até integralização na carteira do fundo.

Todas as deliberações realizadas em Comitê devem ser tomadas em unanimidade, caso contrário, é necessário que as partes entrem em consenso.

É importante que os comentários relevantes, ações a serem executadas e deliberações tomadas em Comitê estejam registradas em ata. Todas as atas são preenchidas digitalmente e armazenadas no Software CompliAsset. Além das atas, é importante ter registro de cada apresentação que já foi exibida no Comitê de Investimentos. Por isso, todos os teasers devem estar salvos na pasta específica do negócio apresentado, como exemplo: C:\Users\High Gestão e Investimentos LTDA\ORIGINAÇÃO - General\Negocios\“604” – “negócio xxx”\4) BOOK\ a) Viabilidade e Teaser

4.1.6 Investimento Aprovado – HGI Capital

Após aprovação do investimento por parte do comitê, o(a) analista de operações estruturadas responsável encaminha para o escritório jurídico contratado a documentação coletada que é específica da área de originação de ativos e também aquelas solicitadas pelo escritório, tais como:

- Certidão de Matrícula do Imóvel, no qual está/será registrado o Empreendimento Imobiliário;
- Documentos da Proprietária: PJ: Contrato Social/Estatuto Social - PF: Cópia do RG e do CPF;

Versão:

2.0

Revisado em:

Abril de 2021

Revisado Por:

Rogério Silvestre

Aprovado Por:

Comitê de Risco

- Contrato de Parceria, Contrato da SCP e/ou Contrato Social da SPE, se houver;
- Documentos de Aprovação, quais sejam: Projeto Aprovado; Licenças Ambientais (Licença Prévia, Licença de Instalação e Licença de Operação);
- Memorial Descritivo; Cópia do Ato de Aprovação (ex. Decreto); etc.

É realizada uma reunião de Kick Off para apresentação da operação à equipe jurídica contratada e à área de Gestão e de Compliance da HGI Capital. Com estas informações o jurídico se responsabiliza por sugerir ajustes ao Term Sheet da Operação e aos organogramas societários apresentados.

Assim, o analista de operações estruturadas responsável deve circular internamente esta informação enviando um e-mail a todos os participantes da Operação contendo o WGL da Operação, identificando todos os responsáveis de cada equipe, inclusive a pessoa responsável pela coleta da documentação da Due Diligence (colaborador do Parceiro), informando sobre o início da Due Diligence, e solicitando ao escritório jurídico contratado o envio do checklist inicial de documentos e informações necessárias para Due Diligence. A partir daí o analista responsável deve acompanhar todo o processo até a integralização do ativo no fundo de investimento.

Além das regras acima observadas, no processo de aquisição de qualquer ativo ou decisão de investimento para os fundos de investimentos da HGI Capital observamos integralmente as disposições do regulamento no que diz respeito, mas não se limitando, à:

- I. Política de investimentos;
- II. Limites de concentração;
- III. Processo de análise e seleção de ativos;
- IV. Operações permitidas e vedadas;
- V. Faixas de alocação de ativos.

4.2 Monitoramento - Posterior a aquisição

A Área de Risco, posteriormente a aquisição, acompanha as operações da carteira de forma constante e proativa, baseada nos critérios abaixo descritos.

4.2.1 Certificado de Recebível Imobiliário (CRI)

- a) Acompanhamento do fluxo incorrido;
- b) Acompanhamento de inadimplência da carteira de recebíveis cedida;
- c) Conferência do relatório elaborado pelo agente fiduciário;
- d) Monitoramento das garantias:
 - i. Razão do Saldo Devedor;
 - ii. Razão do Fluxo Mensal;
 - iii. Monitoramento e análise constante do valor das garantias;
 - iv. Relatórios elaborados pelo *trustee*/bancos parceiros sobre performance dos recebíveis;
 - v. Manutenção de nível mínimo de garantias sempre maior que o valor do financiamento; e
 - vi. Relatórios de avaliação dos imóveis alienados em garantia elaborados por empresas especializadas.

4.2.2 Equity

- a) Contratação de prestadores de serviços para administração da carteira de recebíveis, comercialização dos imóveis, gerenciamento de obra, contabilidade e auditoria contábil;
- b) Conferência do relatório elaborado pela administradora de carteira e empresa responsável pela comercialização do empreendimento;
- c) Acompanhamento da carteira do empreendimento realizado periodicamente através da contratação de sistema de gerenciamento que fornece diversos relatórios, sendo os principais:
 - i. Relatório 547 (Relatório de Recebimento Mensal);
 - ii. Extrato conciliado;
 - iii. Histórico de recebíveis;
 - iv. Fluxo Futuro de Recebíveis;
 - v. Espelho de Vendas;
 - vi. Contas a pagar e receber.

Versão:
2.0

Revisado em:
Abril de 2021

Revisado Por:
Rogério Silvestre

Aprovado Por:
Comitê de Risco

(A partir dos relatórios acima é possível conferir diversos parâmetros dos empreendimentos, como exemplo:)

- ✓ Recebimentos Mensais;
- ✓ Histórico de Recebimentos;
- ✓ Inadimplência Mensal e Histórica;
- ✓ Projeção de Recebíveis;
- ✓ Vendas no Mês/ Estoque /Histórico de Vendas;
- ✓ Credores Elegíveis/Inelegíveis.

- d) Acompanhamento de obras realizado através da contratação de empresas para medição de obra. Todos os aportes direcionados para infraestrutura são condicionados ao laudo de medição de obras do empreendimento.
- e) Confeção de relatório mensal com principais informações para apresentação em comitê:
 - i. Recebimentos;
 - ii. Despesas;
 - iii. Aportes;
 - iv. Comercialização;
 - v. Evolução de obras;
 - vi. Rendimento.

4.2.3 Outros Ativos Não Financeiros

- a) Acompanhamento de pendências financeiras;
- b) Acompanhamento das certidões negativas de débito;
- c) Acompanhamento das referências de mercado;
- d) Monitoramento de tendências e condições de mercado que possam afetar a qualidade dos créditos / Sensibilidade do mercado;
- e) Evolução do faturamento, endividamento e linhas bancárias;
- f) Balancetes;
- g) Informações Gerenciais:

Versão:
2.0

Revisado em:
Abril de 2021

Revisado Por:
Rogério Silvestre

Aprovado Por:
Comitê de Risco

- i. Estoque/Contas a Receber/Fornecedores; e
- ii. Faturamento/Endividamento.
- h) Documentação cadastral - Atualizações;
- i) Monitoramento das Garantias:
 - i. Monitoramento e análise constante do valor das garantias;
 - ii. Relatórios elaborados pelo *trustee*/bancos parceiros sobre performance dos recebíveis; e
 - iii. Manutenção de nível mínimo de garantias sempre maior que o valor do financiamento.

O resultado do monitoramento é apresentado mensalmente ao Comitê de Risco e, caso sejam identificados ativos em que as garantias estejam abaixo dos níveis mínimos estipulados, a operação é colocada em contingência e define-se plano de ação para recomposição das garantias aos níveis adequados ou para execução dos gatilhos previstos em contrato.

Nos casos de perda, deterioração, desvalorização, depreciação ou desapropriação dos bens, direitos e valores dados em garantia, o emitente fica obrigado a substituir ou reforçar a garantia, independentemente de verificação de culpa.